

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'ÎLE D'ARZ

L'an deux mille vingt-cinq, le **mardi 16 septembre à 8h30**, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan, légalement convoqué le 09 septembre s'est réuni 8 boulevard des îles, 56000 VANNES sous la présidence de Ronan LE DELEZIR.

La Séance était publique.

Etaient présents à la présente délibération :

M. Ronan LE DÉLÉZIR	Président
Mme Anne GALLO	1 ^{ère} Vice-Présidente
M. Luc LE TRIONNAIRE	3 ^{ème} Vice-Président
M. Patrick CAMUS	4 ^{ème} Vice-Président
Mme Gaëlle FAVENNEC	
Mme Frédérique GAUVAIN	
M. Simon UZENAT (Visio)	

Absents excusés :

Mme Marie-José LE BRETON	2 ^{ème} Vice-Présidente
M. Pascal BARRET	
Mme Muriel CLÉRY	
M. Thierry EVENO	
Mme Sylvie SCULO	

Procurations :

Mme Marie-José LE BRETON donne procuration à Mme Gaëlle FAVENNEC

Etaient également présentes :

Mme Morgane DALLIC (Responsable du pôle Ressources, Culture et Médiation)
Mme Muriel HASCOËT (Directrice)
Mme Juliette HERRY (chargée de mission révision)
Mme Marie TAVENNEC (Responsable administrative et financière).

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'ILE D'ARZ

Rappel du cadre réglementaire :

Article L. 333 - 1 V et VI du Code de l'Environnement :

« V. L'État et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire. »

VI. Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents de planification, d'aménagement de l'espace et de gestion des ressources naturelles relatifs au climat, à l'air, aux énergies, aux continuités écologiques, aux déplacements, aux infrastructures de transport, [...], au tourisme, à la mer et au littoral sont soumis pour avis au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du parc naturel régional en tant qu'ils s'appliquent à son territoire. »

Article L. 333-1 V du code de l'environnement, issue des dispositions de la loi ALUR modifié par Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 - art. 3 :

« Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les chartes dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme. »

Article L132-7 du CU modifié par Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 126 :

« L'État, les régions, les départements, [...] les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. »

Le Code de l'Environnement (Article R333-1) fixe les 5 objectifs majeurs aux PNR ainsi qu'à leurs collectivités membres :

- 1° De protéger les paysages et le patrimoine naturel et culturel, notamment par une gestion adaptée ;
- 2° De contribuer à l'aménagement du territoire ;
- 3° De contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie ;
- 4° De contribuer à assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- 5° De réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines cités ci-dessus et de contribuer à des programmes de recherche.

Le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan a été créé le **2 octobre 2014** par décret signé par le Premier ministre.

Le territoire classé couvre tout ou partie de 35 communes, soit une superficie de 763 km², à laquelle est associée une aire d'intérêt maritime d'environ 17 000 hectares. Territoire habité, le Parc compte près de 155 000 habitants.

Un Syndicat mixte regroupe les collectivités adhérentes : 35 Communes, 4 EPCI, Département du Morbihan, Région Bretagne. Il met en œuvre la politique du Parc, aide à la mise en œuvre de la Charte (également signée par l'État) et en assure la gestion administrative et financière.

Par délibérations, le **Conseil municipal de l'ILE D'ARZ a approuvé la Charte de Parc par délibération favorable et sans réserve le 12 décembre 2013**. Se faisant, il a confirmé l'adhésion de la commune au syndicat mixte de gestion et s'est engagé à appliquer la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan pour sa durée de validité.

La **Charte du Parc**¹ constitue le fondement du projet de protection, de **mise en valeur des patrimoines et de développement adapté pour le territoire classé**. La traduction spatiale de ses orientations et de ses mesures est représentée dans le Plan de Parc². Ce plan permet la traduction spatiale des mesures spécifiques définies en fonction du patrimoine et des pressions qui s'y manifestent.

L'**engagement, pour les collectivités territoriales** situées dans le périmètre labellisé, d'appliquer les orientations et les mesures de la Charte dans l'exercice de leurs compétences **implique que les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux ne remettent pas en cause et permettent la réalisation** desdites mesures et orientations.

Même en présence d'un SCoT dit « intégrateur », **les membres signataires de la Charte, au titre du Code de l'Environnement, ont un engagement à mettre en œuvre les dispositions qu'ils ont approuvées et partagent la responsabilité de sa mise en œuvre.**

« L'État et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire. » (Article L. 333-1 VI du code de l'environnement, issue des dispositions de la loi ALUR)

Synthèse des orientations de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

La Charte du Parc s'articule autour de 3 axes, eux-mêmes structurés en 8 orientations :

- Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « golfe du Morbihan »
 - 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
- Axe 2 : Assurer pour le « Golfe du Morbihan » un développement soutenable

¹ La Charte et l'ensemble des documents constitutifs sont accessibles à l'adresse suivante : <https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/la-charte-du-parc/>

² Le Plan de Parc constitue la traduction spatiale des orientations, mesures et dispositions de la Charte (décret n° 2018-1193 du 20 décembre 2018 modifiant le décret n° 2014-1113 du 2 octobre 2014) : https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/medias/2019/04/20181220_Plan-de-Parc_modifie.pdf

- o Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan »
- o Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace
- Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire « Golfe du Morbihan »
- o Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres
- o Orientation 8 : Développer « l'école du parc » ouverte sur le monde.

Par délibération en date du 13 décembre 2022, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Le 27 juin 2025, le conseil a arrêté son projet de PLU.

Par courrier reçu **7 juillet 2025**, la commune de l'ILE D'ARZ, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, a sollicité l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sur son projet arrêté de révision de son PLU, ceci conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

Rappel du contexte :

La commune de L'ILE D'ARZ appartient à l'intercommunalité Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA).

Suite à l'arrêt du 18 mars 2025 de la cour administrative d'appel de Nantes qui a annulé, cette fois-ci dans son intégralité, le SCoT de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme, la Commune n'est plus couverte par un SCoT opposable.

Ainsi, en l'absence de SCoT opposable, conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, le PLU de l'île d'Arz doit être directement compatible avec la Charte de Parc.

La commune se compose de 10 îles formant un archipel dont l'île principale est Arz. Sa superficie est de 3,3km² (2,7km² pour Arz, l'île principale) et le territoire communal compte 287 habitants (INSEE, 2021). Le territoire est intégralement classé en PNR et ainsi concerné par la Charte du Parc du Golfe du Morbihan.

La commune de l'ILE D'ARZ dispose actuellement d'un **PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé par délibérations le 26 février 2007**. Depuis 3 modifications (2010, 2011, 2012) et 2 révisions simplifiées (2012, 2015) ont été apportées.

Avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Le présent avis est structuré en s'appuyant sur les différents engagements de la commune inscrits dans la Charte du Parc, au regard de son document d'urbanisme. Chaque traduction de ces engagements dans le PLU est analysée.

Les observations formulées par le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan apparaissent en bleu. Ces observations peuvent être de trois niveaux :

- **Réserve** : Point qui nécessite de revoir une disposition réglementaire susceptible de faire obstacle à l'application des dispositions et à la mise en œuvre de la Charte ;
- **Recommandation** : Point visant à améliorer la traduction des orientations, mesures et engagements de la commune pour favoriser la mise en œuvre la charte ;
- **Conseil** : Suggestion d'amélioration du document visant à consolider le projet communal ou point de vigilance à avoir pour la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Le Bureau du Syndicat mixte de Gestion du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan émet, le 16 septembre 2025, le présent avis sur la révision du PLU de la commune de L'ILE D'ARZ.

Analyse de la transposition de la Charte du Parc dans le projet de PLU de la commune de L'ILE D'ARZ :

L'appartenance de la commune au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan est mentionnée dans le rapport de présentation.

Les orientations et mesures de la charte sont citées de manière synthétique.

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale présente une analyse succincte de l'intégration des objectifs de la Charte du Parc.

AXE 1 : FAIRE DES PATRIMOINES UN ATOUT POUR LE « GOLFE DU MORBIHAN » :

Orientation 1 : préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »

Article 6 : Consolider le cœur de biodiversité en facilitant la mise en œuvre des dispositifs de protection

6.1 : Collaborer à l'animation et à la mise en œuvre des dispositifs de protection.

Page 27 de la Charte du Parc : « *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.* »

La commune est concernée par deux sites Natura 2000 :

- au titre de la directive « Habitats » (ZSC) dénommée « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuy » (FR5300029). Sur les 310 ha de la commune, 238,58 ha sont concernés par la ZSC, soit 76,74% de la surface de la commune.
- au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS) dénommé « Golfe du Morbihan » (FR5310086). Sa superficie est de 9 502 ha, dont 91 % de surface marine

La répartition du zonage au sein du site Natura 2000 se fait de la manière suivante :

- Les trois quarts sont identifiés en zones naturelles au projet de PLU, en grande majorité (72 %) en zone Nds, correspondant aux espaces terrestres et marins (domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt biologique.
- Environ 12 % est classé en zone agricole, il s'agit en particulier des zones aquacoles présentes sur la partie terrestre et maritime.
- Environ 11 % en zone urbaine, il s'agit principalement de secteurs en périphérie de bourg et au sud-est de Kervio.

En complément de ce zonage, des prescriptions protègent également les éléments naturels présents au sein du site Natura 2000 :

- Au titre du L. 151-23 du CU : 97,07 ha de zones humides avérées, 22 352 ml de haies bocagères, 321,9 ml de haies à créer et 272 ml de cours d'eau.
- Au titre des Espaces Boisés Classés : 34,33 ha de boisements.

⇒ [A titre de Conseil :](#)

Sauf erreur, la carte des zonages intégrée au rapport de présentation - analyse des incidences, page 97 - ne correspond pas au zonage du règlement graphique du PLU arrêté.

⇒ A titre de Recommandation :

La commune est invitée à davantage évaluer l'impact des zonages en mer sur les habitats d'intérêts communautaires et en particulier :

- Dans l'analyse des incidences, en particulier au titre de Natura 2000, les surfaces d'emprises en Ao ne font pas l'objet d'une justification au regard des habitats d'intérêt communautaires marins (ZSC) et des enjeux avifaunistiques (ZPS) préalablement identifiés,
- De la même manière, le dimensionnement du zonage Up au droit de la base nautique des Glénans, devrait être justifié (présence d'herbiers de zostère).

6.1.2 : Étudier la mise en place de nouvelles mesures de protection.

Page 27 de la Charte du Parc : « [...] les espaces proches du rivage sont définis dans les documents d'urbanisme [...]. »

L'article L121-13 du CU 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. ».

La totalité du territoire communal est située en espaces proches du rivage.

⇒ Cette disposition est en compatibilité avec les orientations et mesures de la Charte de Parc.

6.2 : Collaborer à l'ensemble des dispositifs d'acquisition en favorisant la maîtrise foncière des sites menacés les plus remarquables.

6.2.1 : Développer un partenariat avec le Département du Morbihan.

Page 28 de la Charte du Parc : « Les communes s'engagent à intégrer dans leurs documents d'urbanisme, dans un zonage approprié, les ENS du Département. »

La commune de L'ILE D'ARZ compte 2 espaces naturels sensibles : « Pointe de Bilhervé (FR4702254) » d'une surface de 1,8ha et « Toulpri » (FR4702577) d'une surface 0,1 ha.

Les deux secteurs sont en NDs.

Le travail d'inventaire des sites remarquables réalisé lors de l'élaboration du schéma départemental des espaces naturels sensibles a toutefois permis d'identifier l'ensemble du site de la pointe de Bilhervé comme présentant un intérêt écologique élevé.

⇒ Cette disposition est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte.

Article 7 : Préserver et gérer la Trame Verte et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

Page 30 de la Charte du Parc : « [...] 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. »

La commune de L'ILE D'ARZ possède une trame verte et bleue qui maille son territoire et qui s'appuie sur le réseau hydrographique, le bocage, les boisements et quelques landes.

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.

Les zones naturelles du PLU dédiées à la préservation des milieux naturels couvrent 73% du territoire. L'essentiel des espaces naturels sont protégés par un classement en Nds (261,5 ha) et Nj (2,3ha). Y compris en espace urbains, des éléments de trames sont protégés au titre des articles L151-19 ou 23 (boisements, haies bocagères, arbres isolés, cours d'eau et zones humides). 38 ha de boisements sont protégés au titre du L. 113-1 du code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique traduit et définit les objectifs de la commune en matière de préservation des continuités écologiques. Les orientations visent à :

- Favoriser la circulation de l'eau. L'OAP porte sur des recommandations concernant l'ouverture au public de ces espaces, mais aussi sur la gestion aérienne des eaux pluviales (noues enherbées, aire de stationnement drainante...).
- Favoriser la circulation des espèces. L'OAP invite à la végétalisation des pieds de façade, à la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.
- Préserver la nature en ville. Pour cela, il est préconisé la présence de l'arbre, la mise en place d'une gestion différenciée, l'interdiction des espèces exotiques envahissantes...
- Lutter contre la pollution lumineuse : préserver la trame noire ». Il s'agit de prendre en compte la lumière artificielle, en tant que rupture de corridor écologique, pour préserver les espèces sensibles à la pollution lumineuse et pour une gestion cohérente de l'éclairage urbain en menant une réflexion sur sa réduction dans le cadre des projets d'aménagement.

Une OAP thématique « Qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets » émet des recommandations sur l'intégration paysagère des opérations d'aménagement participant à la végétalisation des espaces et à la réduction de l'imperméabilisation notamment.

Sur le plan réglementaire, le projet de PLU prévoit notamment :

- En zone naturelle et agricoles, excepté pour les clôtures agricoles et celles situées à moins de 150m des exploitations ou habitations existantes, le règlement demande à ce que les clôtures soient posées à 30 cm au-dessus du sol, que leur hauteur soit limitée à 1,20m, qu'elles soient constituées de matériaux traditionnels ou naturels et qu'elles ne soient ni vulnérantes, ni piégeantes,
- La mise en place d'un zonage « jardins » (Nj) en périphérie de l'urbanisation linéaire, limitant la contactabilité à la restauration, la reconstruction et/ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction légalement autorisée).
- Figurent à l'annexe n°1 du présent règlement la liste des espèces recommandées pour les plantations, ainsi que la liste des espèces exotiques envahissantes proscrites.

⇒ A titre de Conseil :

La liste des espèces exotiques envahissantes avérées, potentielles ou déconseillées annexées au PLU a été élaborée par les services du Parc.

Toutefois, l'OAP thématique Trame verte et bleue mentionne que « *L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite. La liste issue des travaux du syndicat mixte du grand site de France figure au règlement écrit* ».

Une erreur s'est glissée, il s'agit de renvoyer à l'annexe élaborée avec le PNR du Golfe du Morbihan, la commune n'étant pas concernée par le Grand site de France.

7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.

Page 31 de la Charte du Parc : « *Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme.* »

Page 32 de la Charte du Parc : « *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.* »

Au PLU de 2007, 8,7 km de haies sont préservés au titre des éléments du paysage. Un important travail de repérage de 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.

29 358 mètres linéaires de haies, talus plantés ou alignements d'arbres ont été identifiés. Une demande d'autorisation est exigée 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.

322 mètres linéaires de haies à créer ont été spatialisées.

Le règlement écrit impose des règles quant à la préservation des éléments linéaires :

- au titre de l'article L151-23 du CU impliquant une demande de déclaration préalable en cas de suppression ou modification de l'élément ou du linéaire, de remplacement dans un rapport de 1 pour 1 et précise que des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie bocagère sur un linéaire équivalent.

⇒ [Cette disposition est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte.](#)

A noter que pour faciliter la mise œuvre opérationnelle du PLU et notamment l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, le rôle et la fonction de chaque linéaire de haie (antiérosive, favorable à la biodiversité, strate arbustive d'avenir, en bordure d'éléments patrimoniaux ...) est reporté dans la table attributaire des données SIG.

Article 8 : Agir ensemble pour le patrimoine naturel remarquable, emblématique et la nature ordinaire

8.3 : S'attacher à préserver la nature ordinaire.

Page 34 de la Charte du Parc : « *Pour les boisements du territoire, de nature diverse, les communes s'engagent à préserver ces milieux, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme.* »

Aucune ZNIEFF n'est présente sur la commune de l'Île d'Arz.

Les zones naturelles dédiées à la préservation des milieux naturels couvrent 73% du territoire. Les zones agricoles participent également à la préservation de la trame verte et bleue, elles représentent 7% de la commune.

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.

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. Au PLU de 2007, les EBC représentaient 27,5ha. Au PLU révisé, ils représentent 38ha, soit +10,5ha de boisements significatifs préservés. Les EBC supprimés ne revêtent pas les caractéristiques de boisements significatifs.

⇒ [A titre de Recommandation :](#)

La commune est invitée, pour se prémunir d'une artificialisation des sols, hors extension possible des bâtiments, à prévoir des dispositions (coefficient de pleine terre) également en zonage NL2 et NL3.

⇒ A titre de Conseil :

Concernant la mise en place de la protection des boisements au titre des EBC, la commune est invitée à prendre en compte l'éventuelle présence de l'habitat d'intérêt communautaire de landes sèches, et le cas échéant opérer un ajustement du périmètre EBC à la pointe de Liouse, pour permettre la mise en œuvre d'opération de restauration de leur état. de conservation (cf DOCOB).

Orientation 2 : préserver l'Eau, patrimoine universel

Article 12 : Contribuer au maintien et à la restauration des milieux liés aux écosystèmes aquatiques

12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.

Page 43 de la Charte du Parc : « *(Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme.* ».

L'inventaire des zones humides a été réalisée 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.

De par les caractéristiques géologiques de ces sols, Ile d'Arz présente de nombreux sols humides (soit presque 40 % de la surface communale).

0,3 km de cours d'eau à l'Ouest de Bilhervé est identifié et classé en zone Nds. 120,3 ha de zones humides sont identifiés au PLU, dont 108,1 ha en zones humides avérées et 12,2 en zones humides potentielles.

Ainsi, 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 (botanique et 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 ainsi que par le zonage Nds (en très grande majorité) et les zonages Aa/Ab. 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 Golfe du Morbihan-Ria d'Etel (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 8 m de part et d'autre des voies.

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

Pour rappel, la règle 4 du SAGE GMRE stipule que « *L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides tels que définis à l'article L.211-1 du code de l'environnement, quelle que soit leur*

superficie, qu'ils soient soumis ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, est interdit sur l'ensemble du périmètre du SAGE».

⇒ A titre de Recommandation :

Comme mentionné par les représentants respectifs du Parc et de la DDTM lors de la réunion PPA avant arrêt, le sujet de l'exclusion d'une bande de 8 mètres de part et d'autre des voies des zones humides potentielles a été discuté.

Si la commune tenait à maintenir ce principe, la distance d'exclusion devra prendre en compte la fonctionnalité de la zone humide si elle est déterminée et identifiée.

Article 14 : Intégrer le principe de l'utilisation rationnelle de l'eau dans chaque geste et chaque projet

14.2 : Développer une stratégie de récupération de l'eau pluviale

14.2.2 : Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales

Page 48 de la Charte du Parc : *« 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 :*

- *Le coefficient d'imperméabilisation des parcelles privées (article 4 des règlements de PLU),*
- *Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (article 13 des règlements de PLU),*
- *La limitation des rejets dans le réseau collecteur (article 4 des règlements de PLU). »*

Le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération a été approuvé le 30 juin 2022. La topographie et la géologie de l'île sont peu favorables à l'infiltration. Actuellement, le déversement des eaux pluviales se fait directement sur la plage. Le règlement du PLU en vigueur impose dans les zones urbaines des dispositifs de récupération d'eau de pluie à la parcelle.

Le règlement écrit du PLU renvoie 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.

Le PLU prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement du PLU instaure un coefficient de pleine terre (CPT) minimal qui adapté aux secteurs et zonages (10 % dans les noyaux historiques de la zone U, 30% dans le secteur d'urbanisation linéaire et les tissus pavillonnaires de la zone U, ainsi qu'en zones Ui, UL, AU et Ne).

⇒ Cette disposition est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte.

Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan »

Article 15 : Préserver les structures paysagères du territoire

Mesure 15.1 : Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du territoire.

Page 50 de la Charte du Parc : *« 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. »*

Le plan de Parc identifie un vaste secteur de « paysages emblématiques » qui couvre la quasi-totalité de la commune. Les espaces bâtis du bourg sont inclus dans ce vaste ensemble de « paysages emblématiques ».

Cette notion n'est pas reprise dans le PLU. Pour autant, le règlement prévoit que la quasi-totalité des espaces concernés se situe en Nds. Les secteurs habités de Penero et Rudevent sont concernés.

⇒ Les dispositions prises n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

Article 16 : Valoriser la diversité et la qualité paysagère du territoire

16.1 : Préserver les horizons et les ouvertures visuelles

16.1.1 : Conserver les "vues emblématiques" du Golfe

Page 52 de la Charte du Parc : « Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme ces ouvertures (les vues emblématiques) répertoriées (par le Parc). »

16.1.2 : Conserver les « vues remarquables » du Golfe

Page 52 de la Charte du Parc : « 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. »

Le Plan de Parc n'identifie pas de « vue emblématique » ni de « vue remarquable » sur l'île.

Trois 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.

⇒ Cette disposition est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte.

16.2 : Initier une approche du végétal à toutes les échelles du paysage du Golfe

16.2.1 : Sensibiliser aux formes végétales

16.2.2 : Préserver les spécificités végétales locales et éviter une banalisation des paysages des routes, des rues et des espaces publics du territoire

La commune a participé au Plan de Paysage « Renouveau de la végétation littorale » porté par le Parc et qui concerne toutes ses îles. Ce Plan de Paysage a abouti à un document d'objectifs de qualité paysagère (OQP) et un programme d'actions déclinés par entités paysagères pour un cadre de vie dynamique dans un environnement préservé. La stratégie paysagère se décline au travers de 7 OQP déclinés suivant chacune de entités de paysage. Ce plan de paysage n'est pas explicitement mentionné dans le rapport de présentation mais l'annexe au règlement sur les plantations renvoie au Guide de reconnaissance des arbres du Golfe édité par le Parc dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de paysage

⇒ A titre de conseil :

Les objectifs de qualités paysagères définis par le Plan de paysage pourraient être repris et venir asseoir la qualité paysagère visée par le PLU.

16.4 : Retrouver des continuités entre les réseaux de routes et les paysages traversés

16.4.1 : Maintenir l'éveil aux paysages traversés par les routes

Page 55 de la Charte du Parc : « 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... »

Un linéaire important de murets a été repéré et protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les possibilités suivantes peuvent être autorisées :

- La création d'un accès vers une unité foncière doit préserver le mur ou muret identifié. L'ouverture pratiquée doit être limitée à 3,00m de large.
- 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 démoli, sans pouvoir être supérieure à 2,00m.

⇒ Cette disposition est en cohérence avec le projet de territoire inscrit dans la Charte.

Le classement des éléments patrimoniaux de routes et chemins de l'île (haies, alignements, murets) a été réalisé à l'occasion de la révision du PLU.

Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du « Golfe du Morbihan »

Article 18 : Préserver et valoriser les patrimoines culturels en réaffirmant l'identité du territoire

18.2 : Impulser des protections et des classements.

Page 61 de la Charte du Parc : « *Les communes [...] s'engagent à mettre en œuvre les préconisations de préservation des patrimoines (de la DRAC) dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement.* »

La commune compte :

- un monument historique classé depuis 1862, l'église,
- deux monuments historiques inscrits à l'inventaire ;
- o l'ancien prieuré, siège actuel de la mairie et de l'école communale, depuis 1979,
- o Le site mégalithique de Pen Liouse, depuis le 24 juillet 2023.

Seul le classement de l'église au titre des monuments historiques classé génère un périmètre de 500m couvrant l'ensemble du bourg ainsi que des règles de covisibilité nécessitant l'avis conforme de l'ABF.

Afin de les protéger, 4 autres secteurs de mégalithe non protégés ont été identifiés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique du 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.

La commune est intégralement comprise dans le périmètre du site inscrit du Golfe du Morbihan au titre de la loi de 1930 depuis 1965.

Un travail d'inventaire du patrimoine bâti avait été réalisée dans les années 2015 par la commune et la Région. A partir de ces données disponibles sur la plateforme régionale GLAD, un travail complémentaire a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU, associant la commune, EOL, l'UDAP, GMV^a et le PNR. L'ensemble des constructions présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial a été inventorié et des fiches descriptives sont annexées au règlement écrit du présent PLU dans l'objectif de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation.

Pour les constructions conchyliques, le règlement de la zone Ac/Ao précise que « *l'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions prévues par le guide d'accompagnement pour l'intégration paysagère et architecturale des établissements conchyliques, réalisé par le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et annexé au présent règlement* ».

⇒ **A titre de Recommandation :**

- Au même titre qu'il mentionne que certains terrains peuvent être concernés par les orientations d'aménagement et de programmation, par des modalités de préservation du patrimoine naturel (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts) ou par des modalités de prévention contre les risques

(submersion marine, recul du trait de côte, ...), le règlement de la zone U devrait mentionner la servitude de monument historique que génère le classement au titre des Monuments historiques de l'église.

- Aussi, la commune est invitée à s'assurer que les règles édictées au chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » des zones U strictes ou indicées sont bien en cohérence avec les objectifs de protections des abords mais aussi du site inscrit du Golfe.

AXE 2 : ASSURER POUR LE GOLFE DU MORBIHAN UN DEVELOPPEMENT SOUTENABLE :

Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du territoire

Article 21 : Contribuer à un aménagement cohérent du territoire préservant le climat

21.1 : Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et à la protection de l'atmosphère.

21.1.2 : Encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie

Page 70 de la Charte du Parc : « [...] les collectivités du Parc s'efforcent de mettre en œuvre les dispositifs suivants :

[...] volet concernant la gestion énergétique dans les projets dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, notamment en introduisant des préconisations énergétiques dans les documents d'urbanisme, dans les règlements de lotissements et dans les cahiers des charges des ZAC en priorité pour des bâtiments "basse consommation".

L'article 5.1 du règlement écrit portant sur la performance environnementale et énergétique des bâtiments précise pour l'ensemble des zones du PLU révisé que l'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).

Il renvoie également vers les dispositions de l'OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables ».

Enfin, le règlement encourage le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. La pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent devra aussi être limitée.

⇒ A titre de Recommandation :

En particulier dans les secteurs d'aménagement (OAP) où il est envisagé l'essentiel de la production de logement en extension mais **pour toutes les constructions neuves autorisées en densification spontanée, la commune est invitée à renforcer les ambitions des futures opérations en matière de performance énergétiques.** Ainsi, notamment, elle pourrait imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées à définir au titre des articles L151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme.

21.2 : Anticiper le changement climatique

Page 71 de la Charte du Parc : « *Le Parc incite les collectivités à planifier cette anticipation en engageant une démarche prospective pour un recul stratégique de l'urbanisation et des aménagements en bord de mer identifié comme vulnérable, pour une prise en compte dans les plans de prévention de risques, afin que la proximité de la mer reste un atout pour le territoire.* »

La commune de l'Île d'Arz est exposée à des risques naturels majeurs, en lien direct avec sa situation géographique : submersion marine, érosion du littoral et recul du trait de côte.

Ces aléas seront renforcés par les effets attendus du changement climatique (élévation du niveau de la mer, événements météorologiques extrêmes, sécheresses).

Dans l'objectif d'une meilleure prise en compte des aléas dans l'aménagement du territoire, le PLU révisé intègre de nombreuses dispositions visant à anticiper, encadrer et limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels : l'absence de nouvelles zones à urbaniser dans les zones d'aléas limite l'aggravation de l'exposition, les zones de submersion marine et de recul du trait de côte sont identifiées et réglementées ou encore l'identification d'une zone de repli du camping pour anticiper le changement climatique.

Concernant l'enjeu de submersion marine : Sur les 3 secteurs faisant l'objet d'un OAP, seul la partie Sud des Vignes est concernée par un aléa faible au risque de submersion marine. A noter également que la partie sud du bourg et de Rudevent, ainsi que la partie nord de Pénero se trouvent en aléa fort. Pour ces derniers, les nouvelles constructions y sont interdites.

Le camping de La Falaise (camping municipal) est condamné par l'élévation du niveau de la mer. Une zone de repli pour celui-ci a été prévu au PLU révisé. Cette zone de repli se traduit par un zonage UL ainsi qu'un emplacement réservé n°2 afin d'accueillir à terme le futur camping municipal de l'île.

Concernant l'enjeu d'érosion et recul du trait de côte, seule l'enveloppe urbaine de la partie nord de Pénero est exposée au recul du trait de côte à horizon 2050

⇒ **Les dispositions prises semblent en cohérence avec les travaux en cours menés par GMVa et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.**

21.3 : Constituer une démarche partagée pour un aménagement cohérent du territoire

21.3.1: Contribuer à une meilleure structuration multipolaire du territoire et la diversité des modes de déplacements

Page 72 de la Charte du Parc : « *Les communes et les intercommunalités adhérentes s'engagent 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. Certaines de ces coupures d'urbanisation sont également des corridors écologiques fragilisés.* »

Page 72 de la Charte du Parc : « *Les structures adhérentes du Syndicat mixte du Parc s'engagent 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 qui doivent être mis en œuvre pour assurer la qualité des cheminements piétonniers et cyclables au sein de l'espace urbain.* »

Un des enjeux majeurs de la commune et de faire face aux défis propres aux territoires insulaires. Ainsi, la commune a souhaité affirmer, à travers le PADD et les pièces qui en découlent, la préservation du caractère spécifique de l'île mais aussi d'engager les transformations pour une meilleure résiliences. Les orientations visent à :

- Permettre le renouvellement des populations dans une recherche de juste équilibre entre les capacités d'accueil de l'île et l'équilibre environnemental,
- Préserver les emplois et activités économiques présents sur l'île tout en favorisant les installations et la diversification des productions agricoles et aquacoles
- Encadrer les activités touristiques notamment en cherchant à contenir les fréquentations,
- Favoriser les déplacements doux et le recours au transport collectif et en limitant la place de la voiture.

La commune intègre cet enjeu en :

- Favorisant le développement au principalement au sein de l'enveloppe urbaine avec deux secteurs d'extensions au sud.
 - Prescrivant dans certaines OAP sectorielles le raccordement aux infrastructures cyclables ou piétonnes,
 - Maintenant une coupure d'urbanisation entre Toulprix-Kervio et Pénero. Cette coupure est préservée par des zonages Nds (préservation des espaces remarquables du littoral) et Ab (zone agricole inconstructible),
- N'imposant pas un nombre minimum de stationnement par logement. Les dispositions générales précisent même que « *Le nombre de place de stationnement doit répondre aux stricts besoins des projets, dans une optique de limiter le nombre de véhicules motorisés sur l'île.* ».

⇒ [Les dispositions prises répondent aux enjeux de structuration multipolaire du territoire et de promotion d'une diversité des modes de déplacements inscrits dans la Charte.](#)

Toutefois, 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.](#)

Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace

Article 22 : Assurer la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle du territoire

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

Page 75 de la Charte du Parc : « *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 353 hectares, pour la durée de la Charte. [...] (soit pour le SCoT de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération : 276 hectares pour les 24 communes dans le Parc). [...]* »

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. Elles s'engagent à associer le Parc le plus en amont possible de ces démarches. »

En 2021, la commune compte 287 habitant permanents, 2500 résidents l'été avec des pics à 4000 (et 250 000 visiteurs annuels). Elle connaît une relative stabilité démographique depuis les années 1980. Entre 2015 et 2021, la commune a vu sa population annuelle moyenne augmenter de 3,5% par an. Cette croissance est due à un solde migratoire positif (5,2%). En revanche, la croissance démographique n'est pas portée par le solde naturel (-1,8%).

Selon l'OCS GE, via le portail « Mon diagnostic Artificialisation », et après correction des données du MOS (qui comptabilise 4,25ha), il est estimé que la consommation d'espaces naturels ou agricoles entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2021 représente pour le territoire de l'Île d'Arz une surface de **3,04 hectares**. C'est l'habitat qui est le principal facteur de consommation foncière, en lien avec le rôle résidentiel de la commune.

Pour répondre aux objectifs de production de logements, une analyse du potentiel densifiable (dents creuses et divisions parcellaires) au sein de l'enveloppe urbaine et des gisements mobilisables montre un potentiel de 6,5 ha à vocation d'habitat, dont **3,5 ha mobilisables à l'échéance du PLU en 2035**.

Le rapport de présentation précise qu'aucune consommation d'espaces naturels et agricole n'aura lieu, en dehors de l'enveloppe urbaine, pour la réalisation des opérations d'ensemble notamment.

⇒ [Les dispositions prises n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.](#)

22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : « *Le Plan de Parc traduit cette orientation autour des bourgs au travers des "limites déterminées" et des "franges d'extension préférentielle de l'urbanisation", ainsi que des "villages structurants et espaces agglomérés" du territoire.[...]* »

Les communes du Syndicat mixte du Parc s'engagent à maîtriser l'évolution spatiale de leurs villes et leurs bourgs en fonction des indications figurant sur le plan de Parc. Elles s'engagent, à travers leur document d'urbanisme, à 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. »

Le rapport de présentation (Volume 3 justification des choix) justifie que « *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.* »

⇒ A titre de Recommandation :

Même si les zones U sont majoritairement définies au plus proche de l'enveloppe urbaine sans nécessairement tenir compte de la configuration des parcelles, **l'emprise de la zone U devrait être finement étudiée et adaptée dans certains secteurs pour maîtriser l'extension de l'urbanisation en direction du rivage.**

En effet, l'urbanisation de grands tènements par division foncière pourrait engendrer une extension de l'enveloppe urbaine sans maîtrise de la qualité. C'est le cas par exemple dans le secteur du Greven et du Douvero dont des fonds de parcelles et des parcelles nues (AB159, 160, 161, 794, 793, 163, WH016, AB207 et WH013 notamment). De fait, un total de près de 5500 m² urbanisable, sont incluent dans la zone U sans OAP sectorielle.

Certaines de ces parcelles sont identifiées comme « potentiellement humides » ou leur urbanisation pourrait faire évoluer la frange bâtie en direction des rivages et milieux caractéristiques associés. Elles sont en contact avec les espaces protégés au titre de Natura2000.

Article 23 : Construire une "culture de la densité" adaptée au contexte local

23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : « *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 :* »

- *intensité forte A : tendre vers une augmentation globale de la densité de 3 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 35 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces centraux des "pôles centres" et des communes "pôles d'équilibre" du territoire (cf. article 21.3.1).*
- *intensité forte B : tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 28 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces centraux des communes "pôles de proximité" et à la deuxième couronne de centralité des communes "pôles d'équilibre" du territoire.*
- *intensité moyenne : tendre vers une augmentation globale de la densité de 1 point sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces périphériques des centres.*

• *intensité faible : pas d'augmentation globale de la densité dans les espaces construits et tendre vers une densité moyenne de 10 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent à des espaces sensibles, souvent en proximité immédiate du littoral.*

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 :

• *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. »*

Le Plan de Parc prévoit 3 zones d'intensités urbaines sur la commune de l'île d'Arz.

Le Bourg, les vignes, le Grand chemin, le Lan et Kervio sont concernés par un objectif d'intensité forte B. Sur l'ensemble de ces secteurs, il s'agit de mettre en place des règles pour tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 28 logements/hectare dans les nouvelles opérations.

Les franges Est (Kerner, Greavo) et Sud-est du bourg (Kérianne) sont concernées par objectif d'intensité moyenne. Sur l'ensemble de ces secteurs, il s'agit de créer les conditions pour tendre vers une augmentation globale de la densité de 1 point sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logements/hectare dans les nouvelles opérations.

Trois secteurs sont soumis à OAP sectorielles. Elles s'appliquent à la zone 1AU du Chemin de Keriane ainsi qu'au secteur des Vignes et sur un secteur du Lan tout deux classés en zone U (secteurs stratégiques). Près d'1,4ha sont concernés par ces opérations d'aménagement.

La densité de logements par ha sur les opérations d'ensemble est d'un minimum de 20lgt/ha pour au total, la production d'environ 23 logements.

Dans les espaces déjà urbanisés, en zone U, la densification est encadrée par des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, par la limitation des hauteurs et surtout par la mise en place d'un coefficient de pleine terre. Ainsi, sans les noyaux historiques, le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet. Dans le secteur d'urbanisation linéaire et les tissus pavillonnaires, le coefficient de pleine terre est fixé à 30% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet.

L'analyse du potentiel densifiable (dents creuses et divisions parcellaires) au sein de l'enveloppe urbaine et des gisements mobilisables montre un potentiel de 6,5 ha à vocation d'habitat, dont **3,5 ha mobilisables à l'échéance du PLU en 2035**. Le potentiel de logement lié n'est pas exprimé.

⇒ A titre de Recommandation :

Dans la continuité avec la recommandation réalisée en lien avec la mesure « 22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes » de la Charte de Parc, **la commune est invitée à réfléchir sur les formes urbaines et le qualitatif de densification dans les secteurs du Greven et du Douvero dont des fonds de parcelles et des parcelles nues (AB159, 160, 161, 794, 793, 163, WHO16, AB207 et WHO13 notamment) en extension de l'enveloppe urbaine.**

23.2 : Accompagner la structuration des "cœurs de vie"

Page 79 de la Charte du Parc : « *Les communes s'engagent à permettre l'émergence d'une urbanisation génératrice d'une vie de proximité, dans le cadre d'un développement multipolaire. Elles s'engagent à privilégier la forme d'urbanisation dense traditionnelle des bourgs, dont il convient de retrouver la typologie urbaine, au moins dans les sites les plus centraux. Cette forme est reconnue par l'ensemble des acteurs comme étant génératrice de qualité urbaine. [...]*

Les communes s'engagent à optimiser les espaces publics. Il s'agit dans cet objectif de :

- *redéfinir les proportions des espaces publics et privés dans les différents contextes urbains,*
- *assurer les conditions d'émergence d'espaces publics de qualité,*
- *réfléchir sur la notion d'économie d'espace dans les espaces publics, à travers les notions d'usage, d'échelle, de fonctionnement et de mutualisation. »*

La commune a fait le choix de mettre en place une OAP « qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ». Les questions d'intégration des futurs quartiers dans leur environnement, de connexion de ces derniers aux axes de déplacements (doux ou motorisés) et de traitement des espaces communs y sont abordées.

La commune a défini des OAP sectorielles pour les trois secteurs d'urbanisation d'ensemble afin de favoriser leur structuration. Ces OAP sont très peu dessinées voir pas du tout pour celle du secteur des vignes.

- ⇒ Cette disposition est en compatibilité avec les orientations et mesures de la Charte de Parc et n'appelle pas de remarque du syndicat mixte du Parc.

23.3 : Faire évoluer la structuration des zones d'activités

Page 80 de la Charte du Parc : « *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 :*

- *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.*

Les communes et les intercommunalités s'engagent à travers leur document d'urbanisme et de planification à une organisation des zones d'activités selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain. Il s'agit pour chaque zone d'activités de s'engager à l'utilisation du foncier disponible. Chaque commune n'envisage d'extension ou de création que dans la mesure où ses propres zones d'activités sont optimisées. Les collectivités membres du Syndicat mixte, au titre de leurs compétences, mettent en œuvre des pratiques d'aménagement contribuant à atteindre ces objectifs d'intensité. »

La commune de l'Île d'Arz bénéficie de l'existence de la zone d'activité communale du Douéro qui offre 4000m² d'espace et de locaux.

Le Plan de Parc localise ce secteur d'activité où une intensité faible est attendue. Il s'agit d'atteindre une densité minimale de 1200 m² de surface de plancher/hectare.

Un zonage dédié reprend le périmètre de la zone AUc du PLU de 2007. Le rapport de présentation précise que l'optimisation de l'utilisation de l'espace est à privilégier. Or, il s'embles qu'une extension soit prévue au sud, de l'autre côté du chemin, sur les parcelles AB-881 et AB-882 non urbanisées et constituant des jardins à la date d'arrêt du PLU

Le règlement écrit des secteurs Ui prescrit une emprise au sol des constructions fixée à 70% maximum de la surface du terrain d'assiette du projet.

Le chapitre 4.5 « Densité de construction » de la section 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » renvoie à un objectif de densité de logements.

- ⇒ A titre de conseil :

Pour répondre aux objectifs d'intensité, de structuration, de densité et de qualité urbaine des ZAE inscrits dans la Charte, la commune est invitée à :

- corriger le terme inapproprié dans l'article Ui 4.5 « densité de logements »,
 - afficher la surface de plancher existante et celle envisagée dans le cadre de l'urbanisation des parcelles AB-881 et AB-882 en extension de la ZAE existante,
 - s'assurer d'atteindre une densité minimale de 1200 m² de surface de plancher/hectare sur la totalité des espaces à vocation économique,
- élaborer une OAP sectorielle pour encadrer la qualité environnementale et paysagère de l'extension de la zone d'activités.

Article 24 : Encourager la maîtrise foncière

24.1 : Soutenir les politiques locales d'acquisition foncière

Page 80 de la Charte du Parc : « *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.* »

Les terrains concernés par les OAP sectorielles devront faire l'objet de permis de construire ou de permis d'aménager portant sur le périmètre d'une phase le cas échéant ou sur la totalité de l'assiette concernée par l'OAP.

Le montage opérationnel des zones d'extension à destination d'habitat n'est pas précisé. La commune de l'Île d'Arz est propriétaire d'une partie du foncier du secteur des Vignes. Pour les autres espaces, le foncier est privé.

- ⇒ Cette disposition est en compatibilité avec les orientations et mesures de la Charte de Parc et n'appelle pas de remarque du syndicat mixte du Parc.

Article 25 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine, sociale et générationnelle

25.1 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine

Page 82 de la Charte du Parc : « *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.* »

Les commerces sont considérés comme une activité compatible avec le voisinage des zones d'habitat et sont donc autorisés dans les zones à vocation principale d'habitat. Les commerces sont aussi possibles au sein de la zone Ui dédiée à la zone d'activités du Duero.

- ⇒ Les dispositions prises répondent aux enjeux de mixité urbaine inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle

Page 82 de la Charte du Parc : « 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. »

En 2021, le parc de logements compte 573 logements. Son évolution est en augmentation depuis les années 1968. Cette évolution tient essentiellement à l'augmentation du nombre de résidences secondaires (372 résidences secondaires en 2021) sur l'île d'Arz (+ 243 entre 1968 et 2021). Ainsi, près des deux tiers des logements de l'île sont des résidences secondaires.

La part des logements sociaux de l'île est d'environ 5% (27 logements locatifs sociaux en 2021), contre 13,88% pour Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Le taux de vacances est de 6%, ce qui correspond à un bon taux pour permettre la fluidité des résidentiels et la rotation des ménages dans le parc privé.

Pour l'équipe municipale, 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 démographique de la commune de l'île d'Arz est d'atteindre et de conserver une population autour de 300 habitants en 2035.

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. La zone U de Bilhervé n'est pas reconduite. Ce secteur 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. C'est le cas également des zones U en périphéries au sud du bourg et au nord de Pénero. A Rudevent, seules les extensions et annexes accolées sont autorisées par le PLU révisé et dans les faits concernent peu d'habitations car la majeure partie du secteur est situé dans la bande des 100m.

Selon le PLH en cours, l'objectif total de logements pour la commune de l'île d'Arz est de 12 logements sur la durée du PLH, soit 2 logements par an.

Le PLU révisé mobilise 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 (servitude de résidence principale, production de logements sociaux, ...).

Les secteurs déjà occupés par des logements locatifs sociaux ainsi que le secteur des vignes 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.

⇒ A titre de Recommandation :

Afin de répondre à l'objectif affiché de la commune de maintenir et renouveler la population résidente à l'année, la commune est invitée à étendre la servitude de résidence principale, utilisée en application des dispositions de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, à tous les secteurs soumis à OAP et ainsi aussi aux secteurs du Lan et de Kériane, tous deux sous maîtrise d'ouvrage privée.

Article 26 : Favoriser la qualité urbaine

26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti

Page 84 de la Charte du Parc : « 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... »

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.

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 au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme. Ainsi, suivant la catégorie dans laquelle le bâtiment est identifié, la démolition, l'extension, la surélévation ou les modifications des éléments caractéristiques des façades sont autorisées, interdites ou soumises à conditions.

Par ailleurs, le projet de PLU comporte plusieurs règles qui, en se superposant, permettent d'encadrer l'insertion des futures constructions dans leur environnement :

- les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (toitures, façades et matériaux, clôtures),
- les préconisations relatives aux traitements environnemental, paysager, des abords des constructions qui renvoient aux OAP thématiques « Qualité urbaine »
- des dispositions communes dans le règlement écrit qui concernent des recommandations architecturales sur les toitures et les antennes et paraboles,
- la protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme des éléments patrimoniaux,

⇒ **A titre de Recommandation :**

La commune est invitée à compléter l'identification et les fiches liées pour chaque construction ayant valeur de patrimoine architectural et identifiées au R151-19 du code de l'urbanisme, car des éléments sont manquants. Aussi, elle est invitée à définir la hiérarchisation selon les trois catégories.

AXE 3 : METTRE L'HOMME AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE « GOLFE DU MORBIHAN »

Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres

Article 27 : Accompagner les activités primaires pour un respect des équilibres naturels et un aménagement cohérent du territoire

27.1 : Contribuer à maintenir les usages maritimes dans le respect d'autrui et de l'environnement marin.

27.1.2 : Accompagner la profession conchylicole

Page 89 de la Charte du Parc : « Le Syndicat mixte du Parc, en liaison avec les services compétents et par convention cadre avec l'Etat, 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. »

La zone Ac délimite les zones destinées aux activités aquacoles sur le domaine terrestre. La zone Ao délimite les zones destinées aux activités aquacoles sur le domaine maritime.

Le territoire communal compte 253 ha de concessions conchylicoles. Un projet de bâtiment conchylicole est en cours, au Mounien, sur du foncier appartenant à la commune. La partie maritime de la future exploitation consiste en la reprise de deux parcs abandonnés. Le PADD prévoit de permettre l'installation de cette exploitation.

Pour les activités conchylicoles, le règlement écrit, en plus d'imposer une hauteur de construction maximale à 6m, indique que l'aspect extérieur des constructions doit respecter les dispositions prévues par le guide

d'accompagnement pour l'intégration paysagère et architecturale des établissements conchylicoles, réalisé par le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et annexé au présent règlement.

⇒ A titre de conseil :

Le Parc salue la volonté de la commune d'accompagner l'évolution qualitative des bâtiments, ouvrages et aménagements des abords des chantiers ostréicoles et de donner une portée réglementaire aux dispositions du Guide d'accompagnement pour l'intégration architecturale et paysagère des établissements conchylicoles du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan réalisé en collaboration avec les partenaires locaux ; professionnels, Comité régional de la conchyliculture de Bretagne-sud, services instructeurs des collectivités territoriales et représentants de l'État.

27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"

27.2.1 : Contribuer au maintien des espaces à vocation agricole sur tout le territoire

Page 91 de la Charte du Parc : « Les communes du Parc 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". »

70 ha de terres agricoles sont déclarés à la PAC. Un GAEC et plusieurs exploitants sont installés.

Le PADD vise à :

- 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
- permettre la remise en culture de friches agricoles,
- accompagner les nouveaux projets (maraîchage, apiculture, ...)
- permettre les projets d'agroforesterie, en lien avec la préservation de la biodiversité et la lutte contre l'érosion des sols.

Les zones dédiées à la préservation des terres agricoles et des sites et sièges d'exploitation ont évolué depuis le PLU de 2007. Elles sont de trois types

- les zones Aa dans lesquelles les nouvelles exploitations agricoles sont autorisées,
- les zones Ab dans lesquelles les nouvelles constructions ne sont pas autorisées
- 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. Le zonage Aa constructible couvre 4,2 ha.

Les zones Ab (entre Le Lan et Pénero) 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 Commune a défini un Emplacement Réservé (ER) de 1187m² localisé, chemin du Douéro au nord-est du bourg, tènement qui comprend un bâtiment. Le zonage Aa encadre les constructions et installations relevant des activités des exploitations agricoles.

⇒ Les dispositions prises répondent aux enjeux de mixité urbaine inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

Article 28 : Promouvoir une démarche de tourisme durable exemplaire

28.2 : Tendre vers une offre de tourisme de qualité

28.2.2 : Promouvoir une offre touristique labellisée

Page 96 de la Charte du Parc : « 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. »

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.

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, dans le cadre du repli, 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 et en zone de submersion marine (T100-110cm) et par un recul du trait de côte à horizon 2100 en bordure est.

Les zones NL2 : Elles correspondent aux activités touristiques et d'accueil du public que sont l'ensemble bâti d'Illur, 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.

Compte-tenu des dispositions de la loi Littoral, ces STECAL ne peuvent constituer de nouvelles constructions, seulement des extensions de constructions existantes (sauf activités exigeant la proximité immédiate de l'eau).

⇒ Les dispositions prises répondent aux enjeux de mixité urbaine inscrits dans la Charte et n'appellent pas de remarque de la part du Syndicat mixte du Parc.

Conclusion

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 du CU et à l'article article L. 333-1 VI du code de l'environnement, le projet de PLU de la commune de L'ILE D'ARZ, arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2025, a été transmis pour avis au Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan le 7 juillet 2025.

Plusieurs recommandations et conseils sur le projet de PLU sont formulés dans ce présent avis.

Les recommandations portent sur des engagements des communes à traduire, à travers les politiques qu'elles mènent, les orientations et mesures de la charte.

Les recommandations portent sur :

- L'évaluation de l'impact des zonages Ao et Up en mer sur les habitats d'intérêts communautaires marins (ZSC),

- La protection des zones humides potentielles notamment aux abords des voies où la commune est invitée à ne pas exclure de bande de 8m de part et d'autre ou en fond de parcelles au Greven ou au Douero, ouvrant ainsi des possibilités de construction potentiellement préjudiciable pour l'intégrité des zones humides

- La maîtrise de l'artificialisation des sols, hors extension possible des bâtiments, également en zonage NL2 et NL3 par l'adoption de dispositions de type Coefficient de pleine terre.

- Les règles édictées au chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » des zones U afin de viser une cohérence avec les objectifs de protections des abords de MH mais aussi du site inscrit du Golfe.
- Le renforcement des performances énergétiques et environnementales des constructions et des aménagements dans les principaux secteurs d'OAP en extension en particulier (cf. Avis détaillé p.13),
- La réduction des possibilités offertes de constructions dans les secteurs du Greven et du Douero dont la mobilisation des fonds de parcelles et des parcelles nues pourrait engendrer une extension de l'enveloppe urbaine, dans un secteur d'intensité faible au Plan de Parc, (10 logt / ha) qui n'a pas vocation à être densifié, sur des zones humides potentielles et sans maîtrise de la qualité en direction du littoral,
- La maîtrise de la production de logement à l'année sur l'île par l'extension de la servitude de résidence principale, utilisée en application des dispositions de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, à tous les secteurs soumis à OAP et ainsi aussi aux secteurs du Lan et de Kériane, tous deux sous maîtrise d'ouvrage privée.
- L'identification des constructions ayant valeur de patrimoine architectural, identifiées au R151-19 du code de l'urbanisme, et leur hiérarchisation selon les trois catégories. (cf. Avis détaillé p.21).

Les conseils portent principalement sur la justification des choix ou sur des transpositions de mesures à améliorer pour parfaire le projet de PLU.

Les conseils portent sur :

- Des erreurs matérielles (correspondances cartographiques, Liste des Espèces exotiques envahissantes),
- La prise en compte éventuelle d'habitat d'intérêt communautaire de landes sèches à la pointe de Liouse et, le cas échéant, d'opérer un ajustement du périmètre EBC, pour permettre la mise en œuvre d'opération de restauration de leur état. de conservation (cf DOCOB),
- La mobilisation des objectifs de qualités paysagères définis par le Plan de paysage « renouveau de la végétation arborée du littoral pour asseoir la qualité paysagère visée par les élus
- La mise en œuvre des objectifs d'intensité, de structuration, de densité et de qualité urbaine de la ZAE du Douero en s'assurant d'atteindre une densité minimale de 1200 m2 de surface de plancher/hectare sur la totalité des espaces à vocation économique et en élaborant une OAP sectorielle pour encadrer la qualité environnementale et paysagère de l'extension prévue de la zone d'activités telle qu'elle existe actuellement.

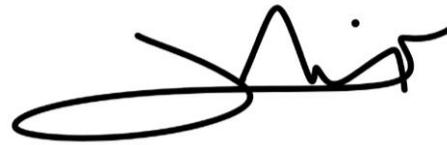
Le syndicat mixte salue :

- L'importante association des services du Parc et ainsi le travail effectué sur les enjeux liés à la préservation des haies et murets et sur l'identification du patrimoine architectural,
- la volonté de la commune d'accompagner l'évolution qualitative des bâtiments, ouvrages et aménagements des abords des chantiers ostréicoles et d'avoir donné une portée règlementaire aux dispositions du Guide d'accompagnement pour l'intégration architecturale et paysagère des établissements conchyliques ;

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, les membres du Bureau Syndical décident à l'unanimité de :

- **EMETTRE un avis favorable** sur la révision du PLU de L'ILE D'ARZ assorti de huit recommandations et de quatre conseils.

Le Président du Syndicat mixte du Parc
Naturel Régional du Golfe du Morbihan



Ronan LE DELEZIR

