



Commune de l'île d'Arz (56)

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conseil municipal  
Bilan de la concertation et arrêt du PLU

27 juin 2025

## DÉROULÉ DE LA RÉUNION

1. Le PLU
2. Rappel des grandes orientations du PADD
3. Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur
4. Présentation des outils réglementaires
5. Point sur la concertation préalable
6. Suite de la procédure

LE PLU



Le PLU est le dernier maillon de la chaîne de production des territoires. Il contient à la fois l'expression du projet politique de la municipalité et les règles pour sa mise en œuvre.

*... Penser local, agir global ...*



Calibré pour un pas de temps de 10 ans  
⇒ 2025 – 2035

Opposable aux autorisations d'urbanisme

PLU approuvé en 2007 = « à une autre époque » en matière d'aménagement



Se doter d'une boîte à outils moderne pour encadrer le développement et l'aménagement du territoire par le droit des sols

# 5 COMPOSITION DU PLU



## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

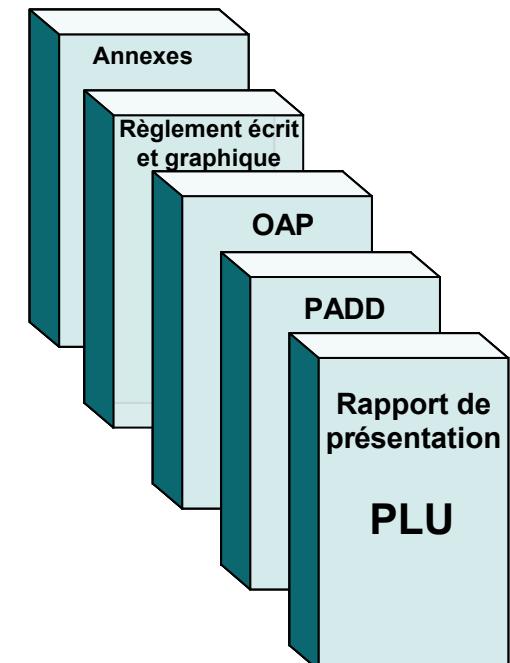
Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Présente les enjeux

Expose le projet de PLU retenu et le justifie au regard des réglementations existantes et des enjeux

Présente les conséquences prévisibles sur l'environnement

Les dispositions du PLU s'opposent aux autorisations d'urbanisme : DP, permis, permis groupés, permis d'aménager, ZAC, etc.



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Définit le projet de la commune : quel développement de l'urbanisation dans les 10 prochaines années? croissance de la population envisagée, objectif de réduction de la consommation foncière, préservation de l'environnement ...

↓      **Le PADD se traduit dans :**      ↓

## LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

Cohérents avec le PADD

Opposables en termes de conformité

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

Cohérentes avec le PADD

Opposables en termes de compatibilité

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS*

# GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## Une île vivante

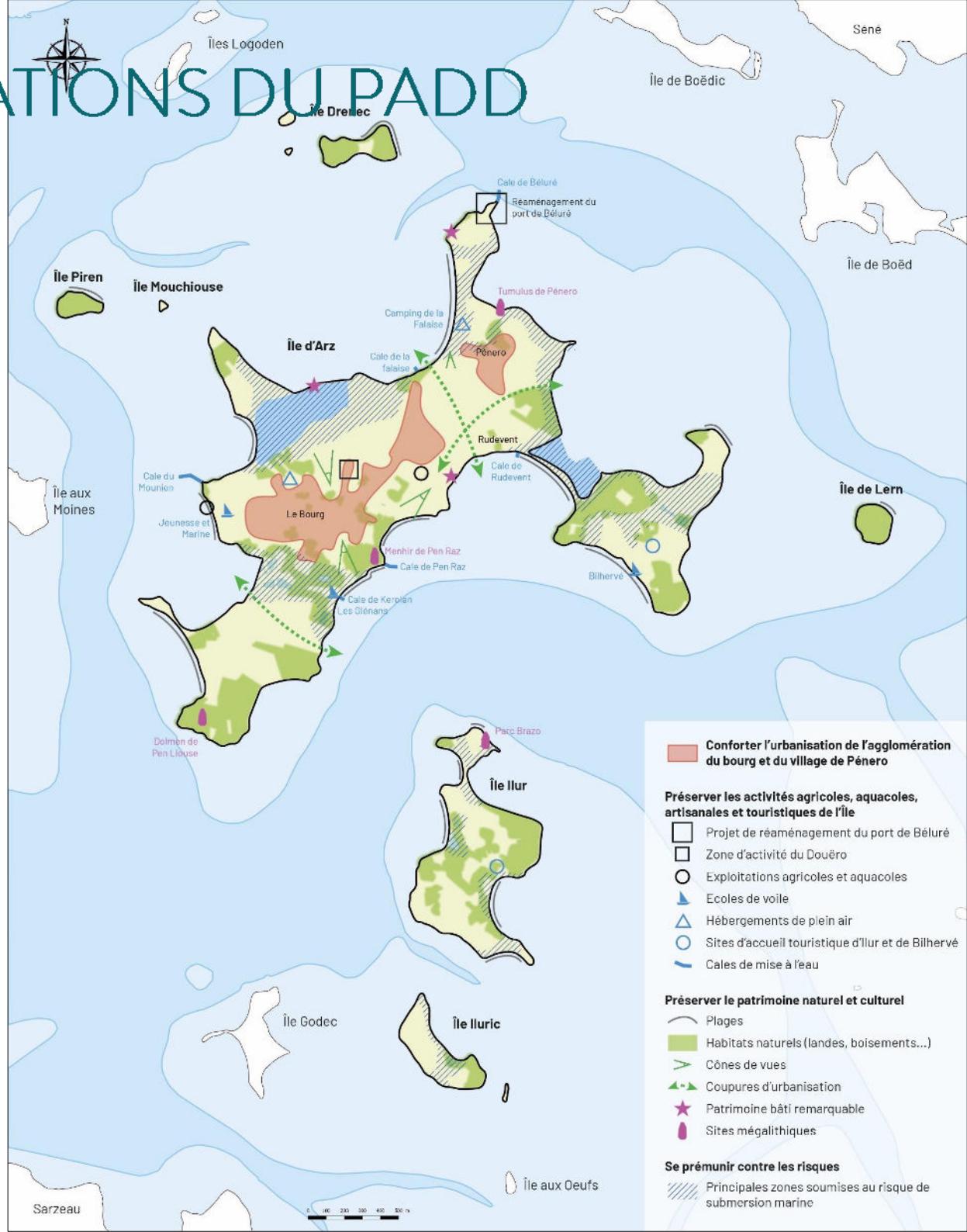
- Permettre le renouvellement des générations
- Préserver les emplois et les activités économiques de l'île
- Favoriser les installations et la diversification des productions agricoles et aquacoles

## Une île résiliente

- Tenir compte des changements climatiques
- Préserver les trames naturelles de l'île
- Préserver les paysages et le patrimoine culturel et bâti
- Encadrer l'activité touristique et contenir la fréquentation du territoire

## Une île innovante

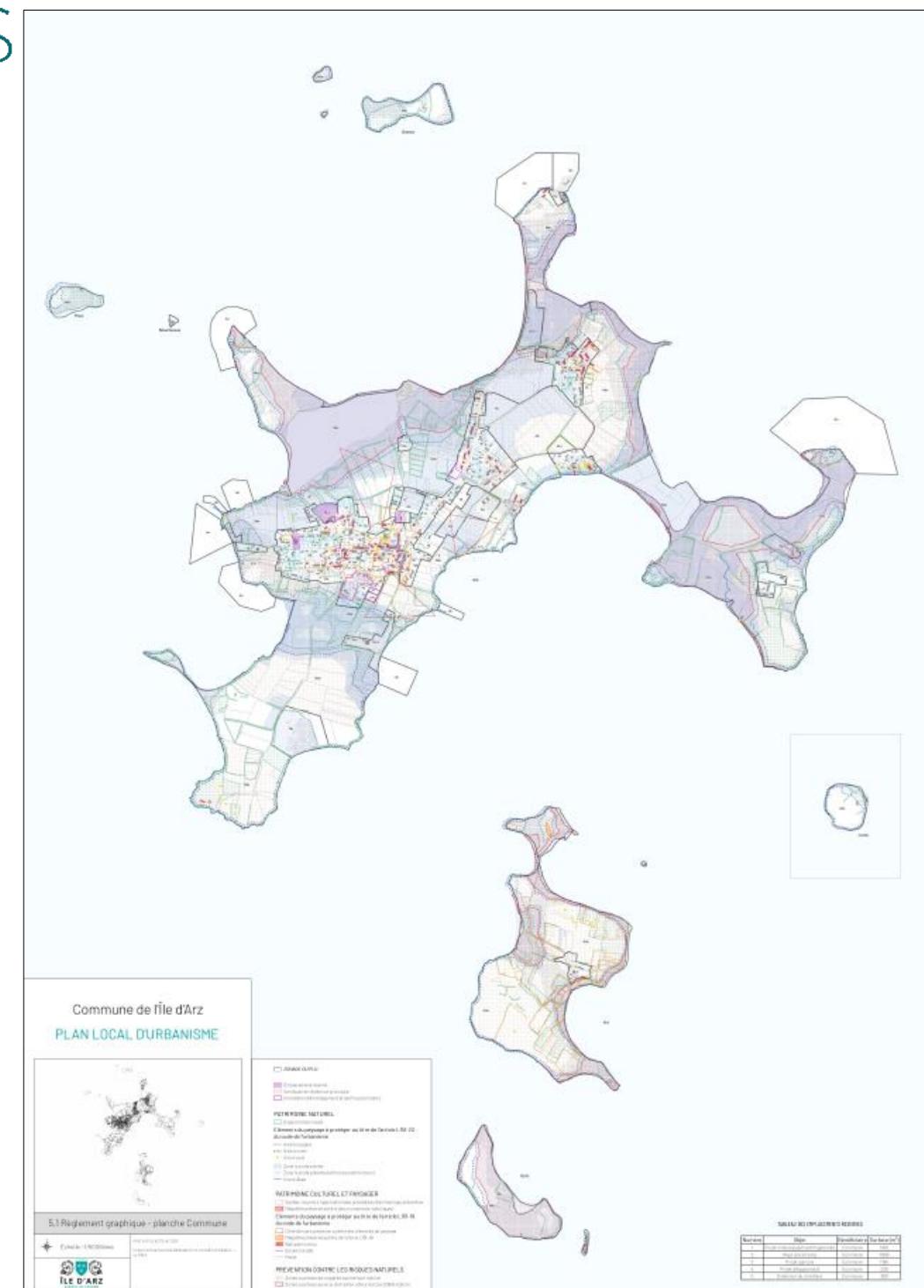
- Par la culture, l'environnement, l'architecture, l'énergie, la gestion de la ressource en eau et un développement économique en foncier



## LES PRINCIPALES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

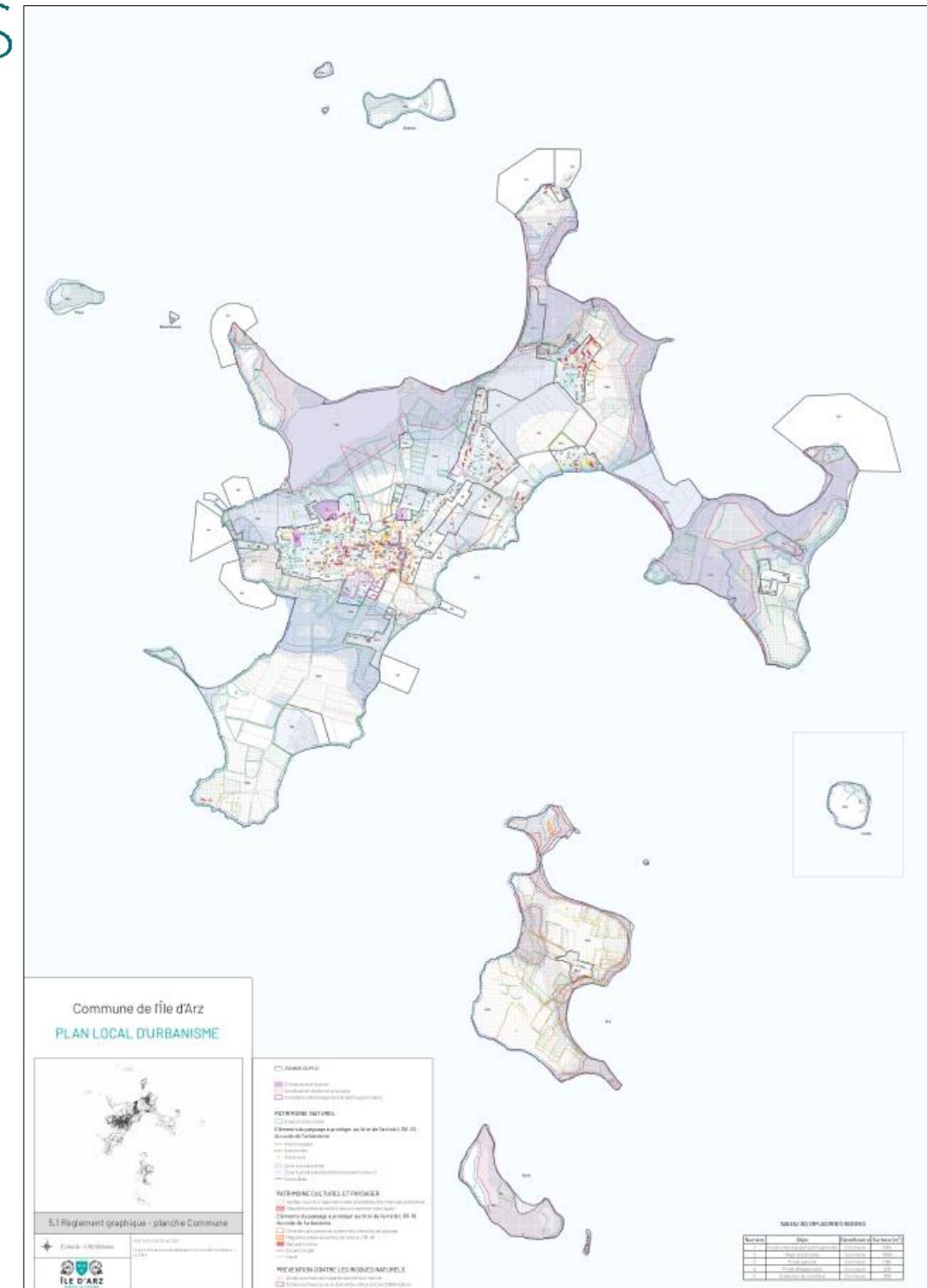
# 9 TABLEAU DES SURFACES

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



# TABLEAU DES SURFACES

	PLU 2007	PLU 2025	EVOLUTION
UA	23,7		
UB	8,1		
UBc	0,1		
UBr	1,9	Uh	0,0
AUi	0,5	Ui	0,0
		UL	0,1
UP	5,4	UP	0,3
AUa	1,3		
AUb	1,2	AU	-2,2
UH	0,3	NL1	-0,2
NL	8,7	NL2	5,1
		NL3	-1,3
AA	25,1	AA	4,2
		AB	11,37
		AB1	0,63
AC	0,3	AC	0,0
AO	26,7	AO	26,7
NDs	258,0	NDs	262,4
		Ne	5,6
		NJ	2,3
			2,3



## PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES

*LES ZONAGES, LES REGLES, LES OAP*



Les zones à vocation d'habitat : U et AU

AGGLOMÉRATION DU BOURG  
(JUSQUE TOULPRIX)

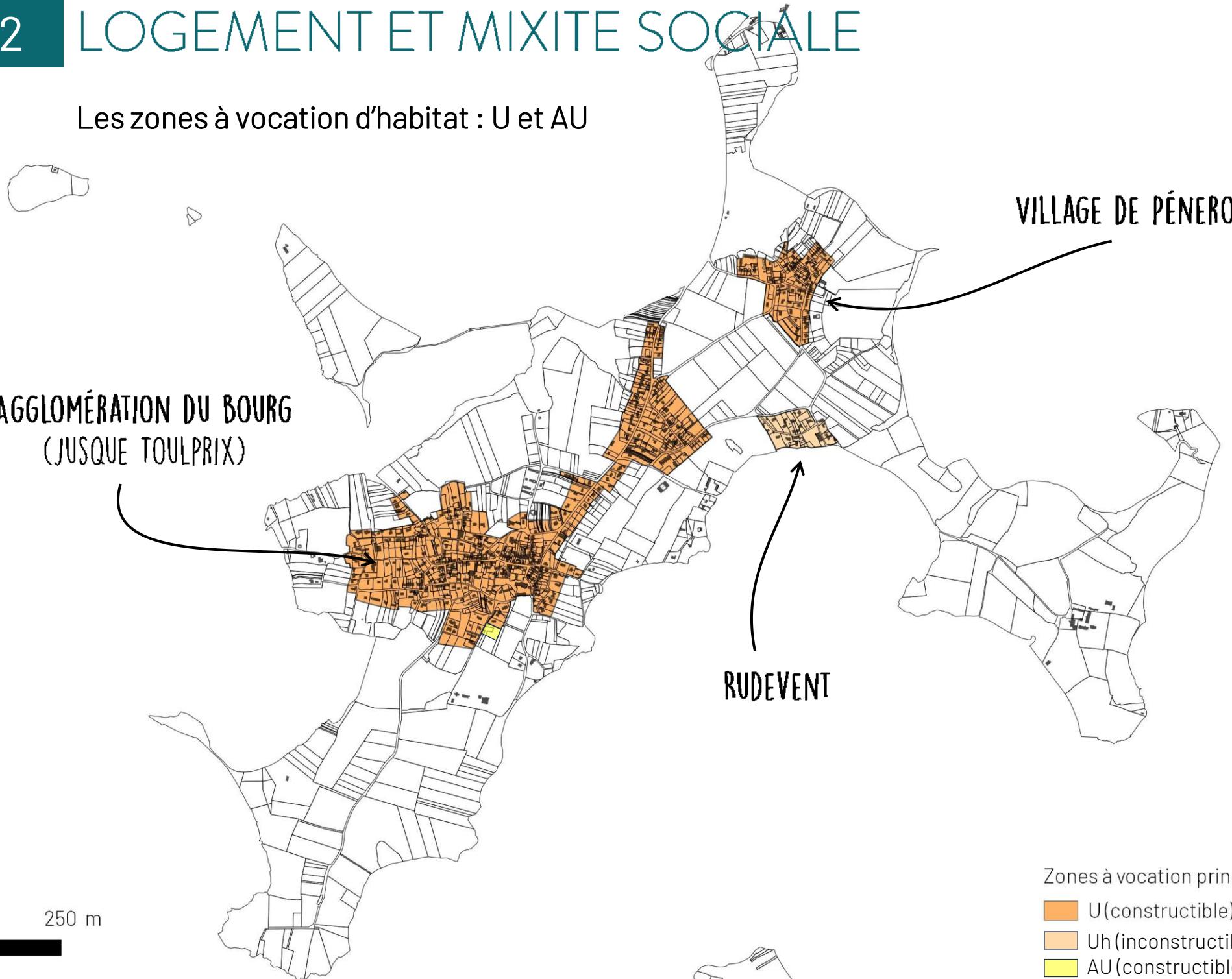
VILLAGE DE PÉNERO

RUDEVENT

0 250 m

Zones à vocation principale d'habitat

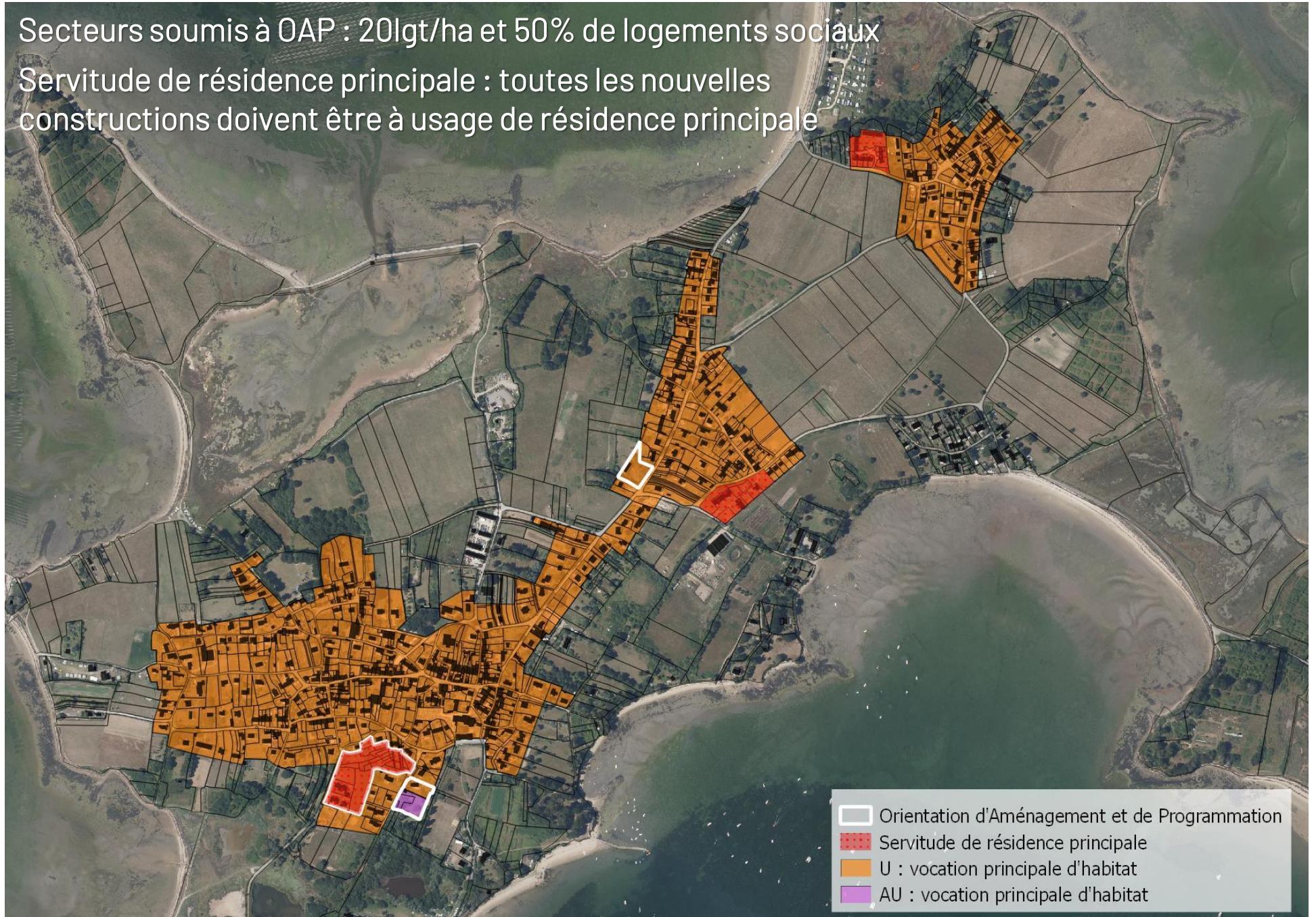
- U(constructible)
- Uh(inconstructible)
- AU(constructible)





Secteurs soumis à OAP : 20lgt/ha et 50% de logements sociaux

Servitude de résidence principale : toutes les nouvelles constructions doivent être à usage de résidence principale



## Les OAP prévues aux Vignes, Chemin de Kerian et au Lan



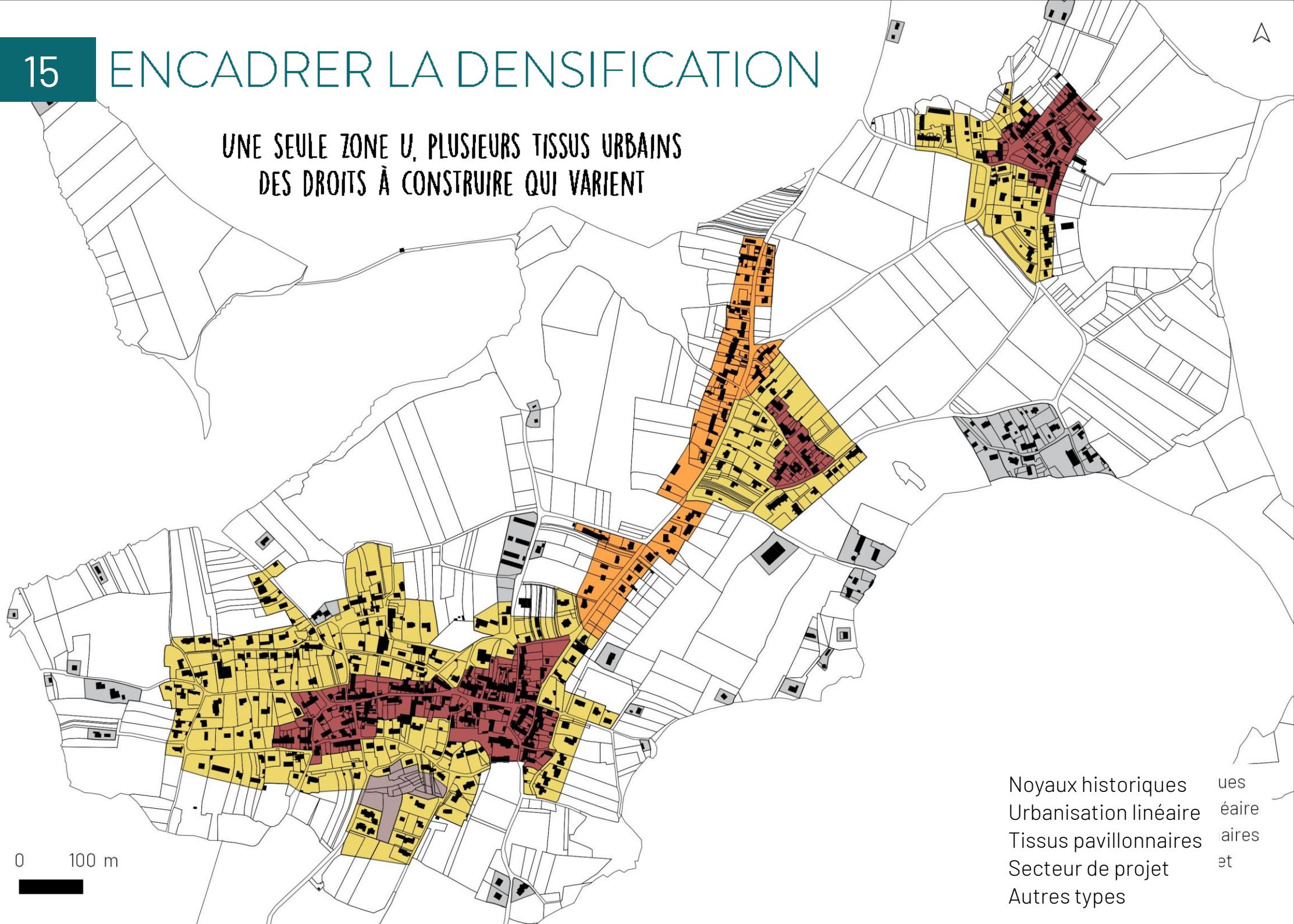
## Principes d'aménagement à respecter :

- Périmètre soumis à OAP (contour blanc)
- ..... Sous-secteur opérationnel (pointillés blancs)
- Traitement des franges d'urbanisation par un projet de plantation
- Zones humides à préserver
- Accès existant pouvant être utilisé
- Accès à prévoir
- ↔ Liaison douce à créer
- Front bâti à constituer par les nouvelles constructions (pointillés blancs)



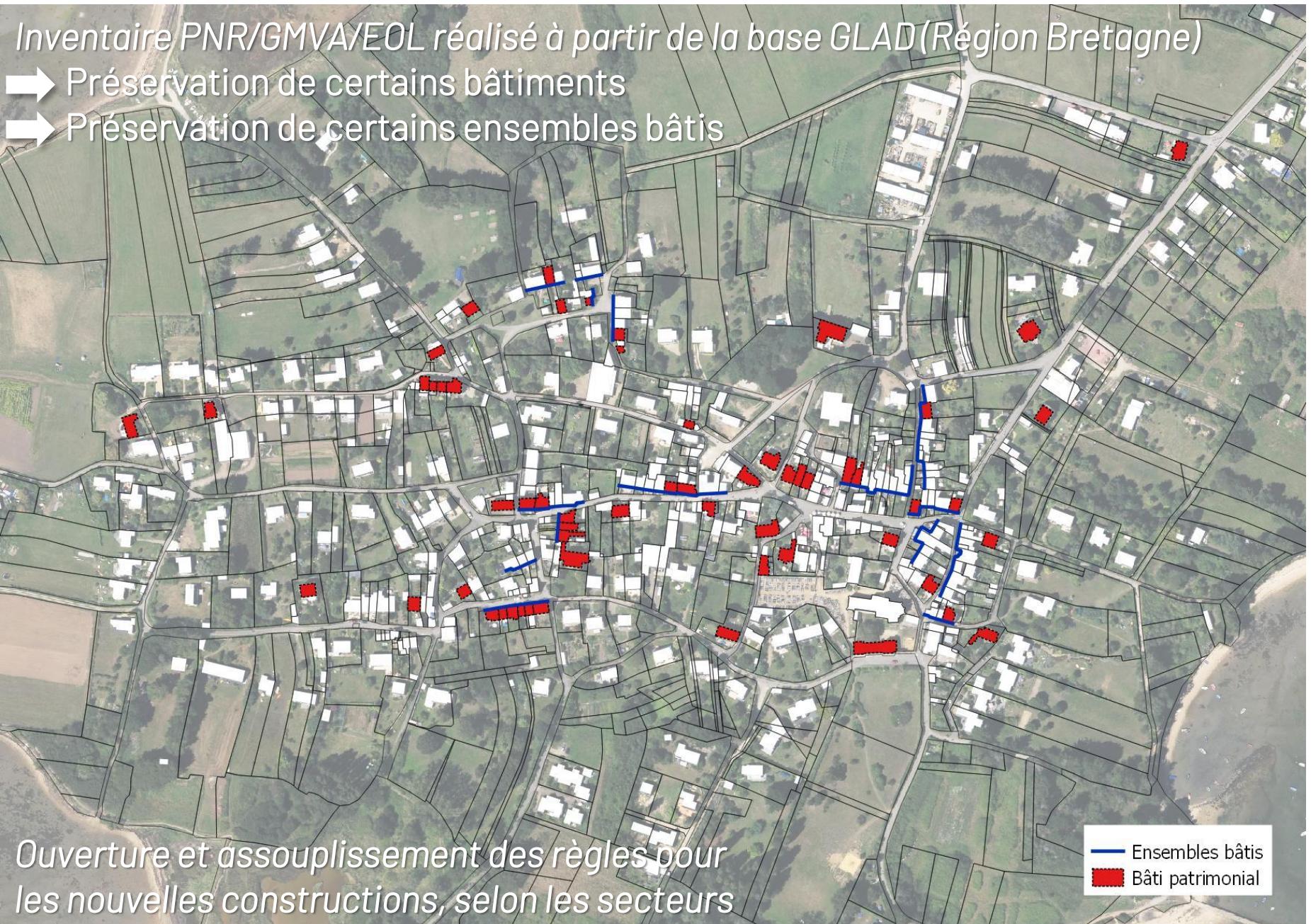
# ENCADRER LA DENSIFICATION

UNE SEULE ZONE U, PLUSIEURS TISSUS URBAINS  
DES DROITS À CONSTRUIRE QUI VARIENT



Noyaux historiques  
Urbanisation linéaire  
Tissus pavillonnaires  
Secteur de projet  
Autres types

# PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI



## Dispositions applicables pour les 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.

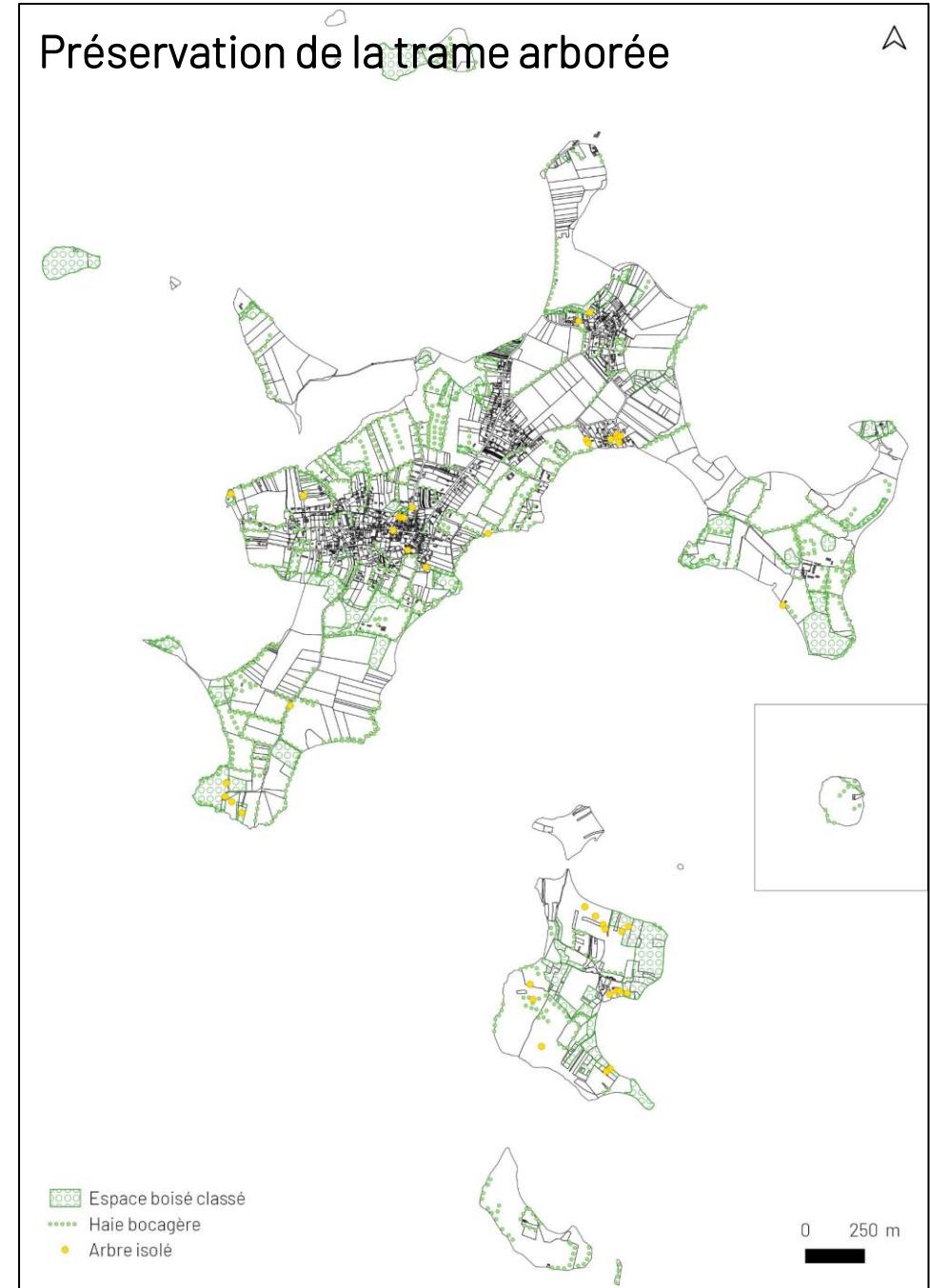
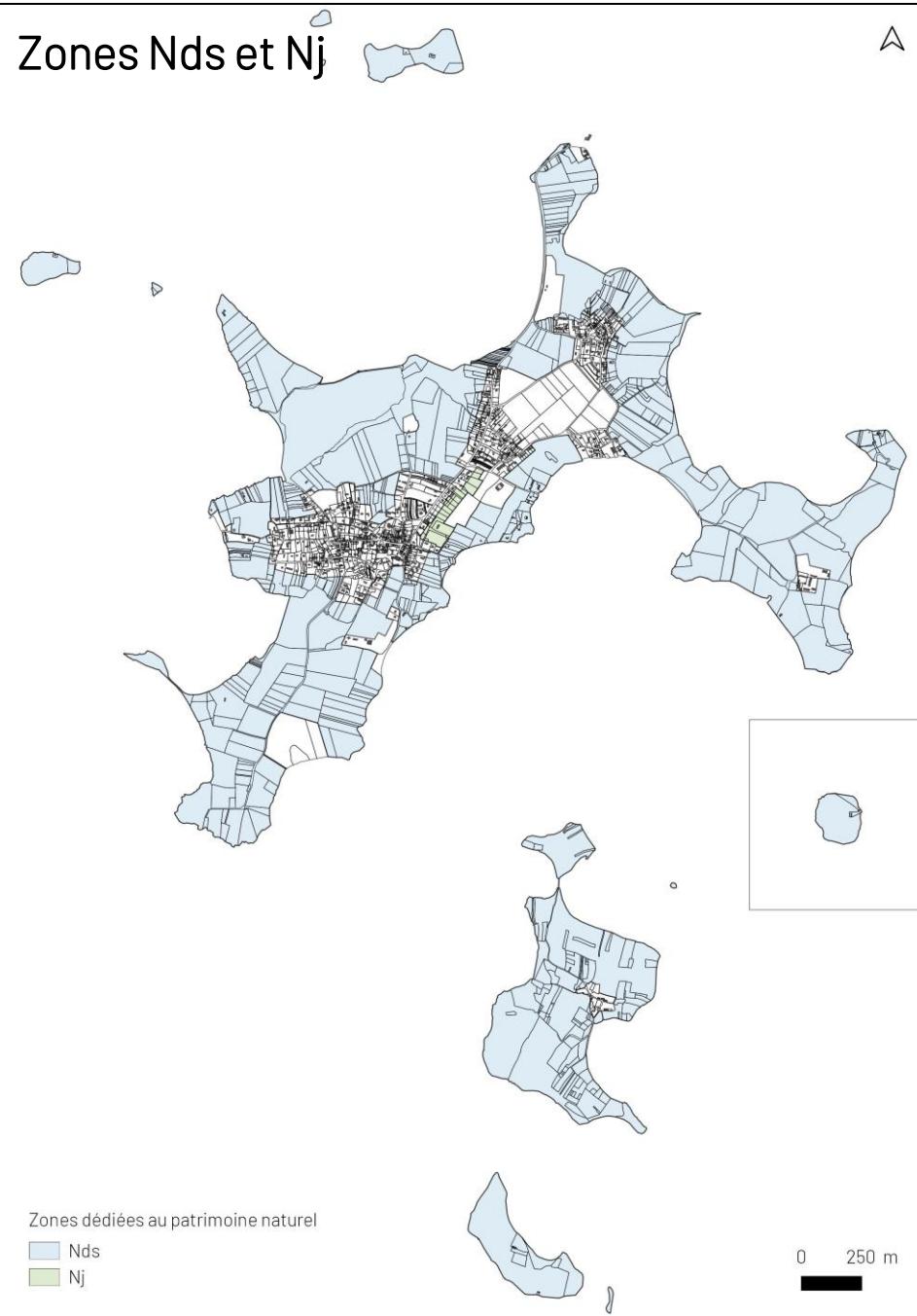
Sauf disposition contraire donnée par les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

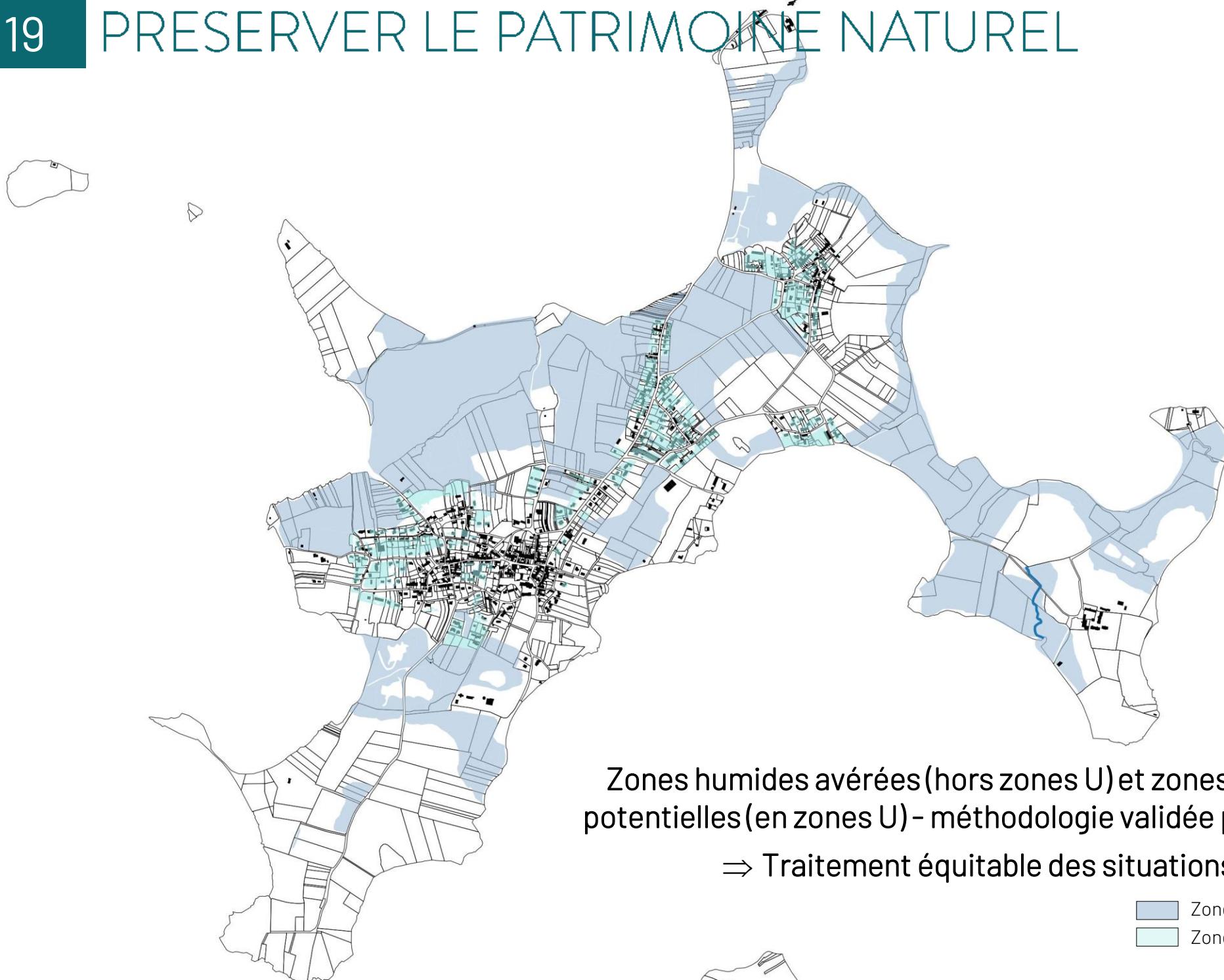
**Traitement des façades :** le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.



Construction dans le bourg de Grand-Champ

# PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL







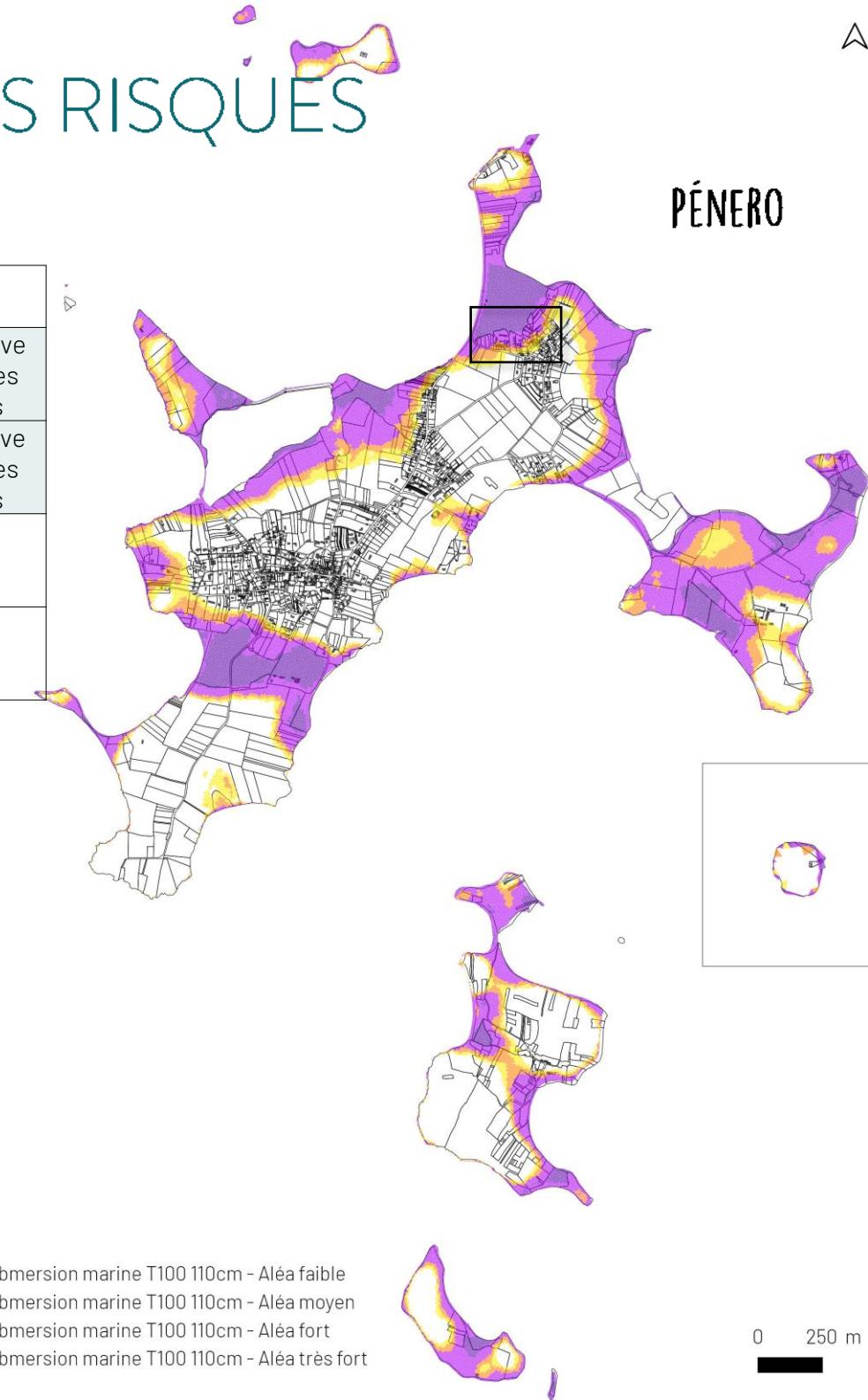
## Faire face au risque de submersion marine

PÉNERO

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 et réseaux électriques +60cm.
- Les sous-sols et les cuvelages étanches sont interdits. Les projets devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Pose de clapets anti-retours et de batardeaux
- Les pièces de sommeil aménagées sous la cote de référence sont interdites
- Création d'un niveau refuge accessible.
- Pose de volets roulants électriques interdite à l'étage
- Au moins une porte en rez-de-chaussée devra être équipée d'une ouverture mécanique, sans volet électrique.
- Pas 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 (extension interdite dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés).



# SE PREMUNIR CONTRE LES RISQUES



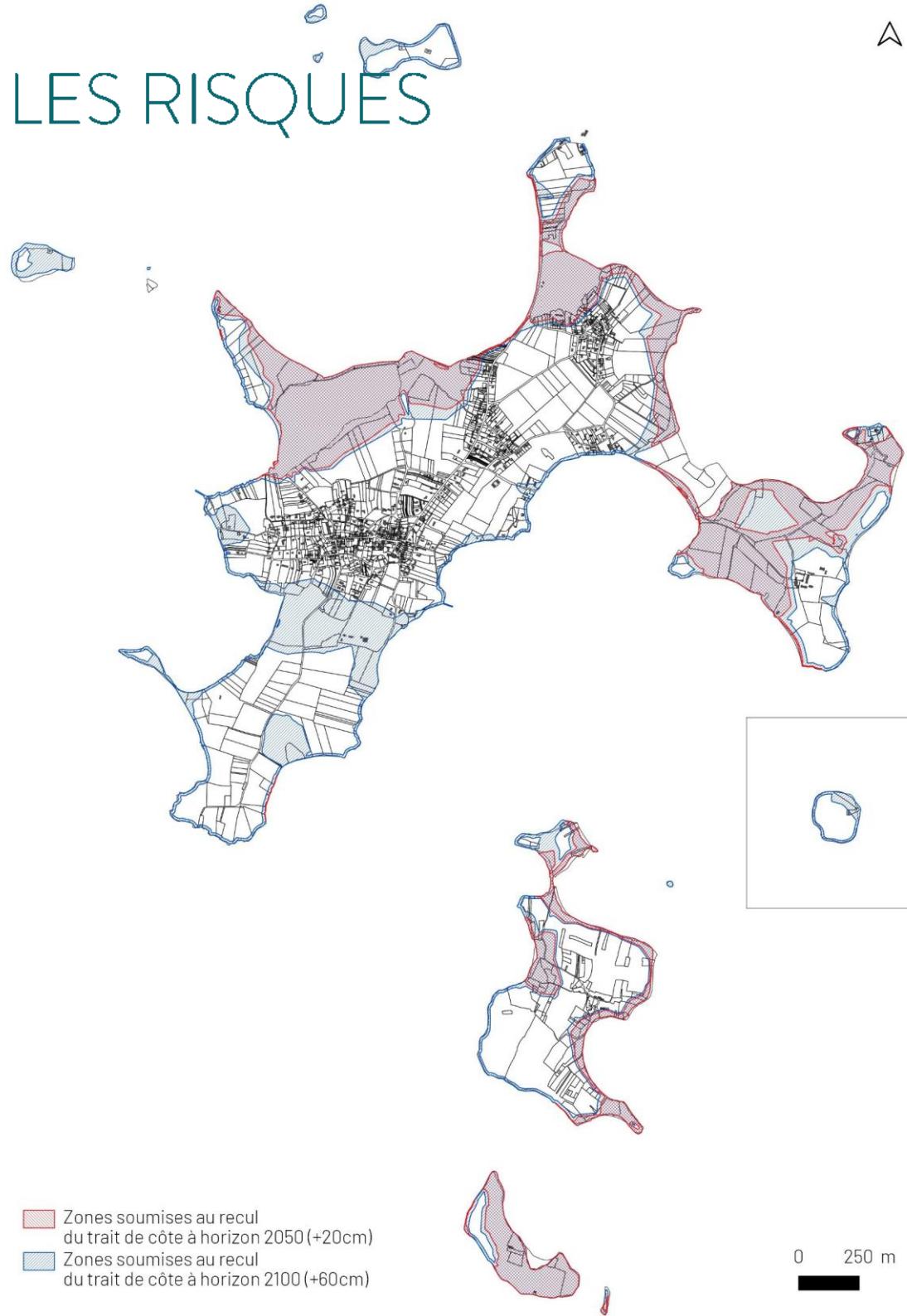
Faire face à l'élévation du niveau des mers

⇒ Recul du trait de côte / érosion littoral

La commune est inscrite sur le décret-liste

En attente de la disponibilité des cartes locales  
d'exposition au recul du trait de côte

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2050, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées



Les activités primaires

Zones Ac/Ao pour la conchyliculture

⇒ Reprises du PLU en vigueur

Zones agricoles : 3 types

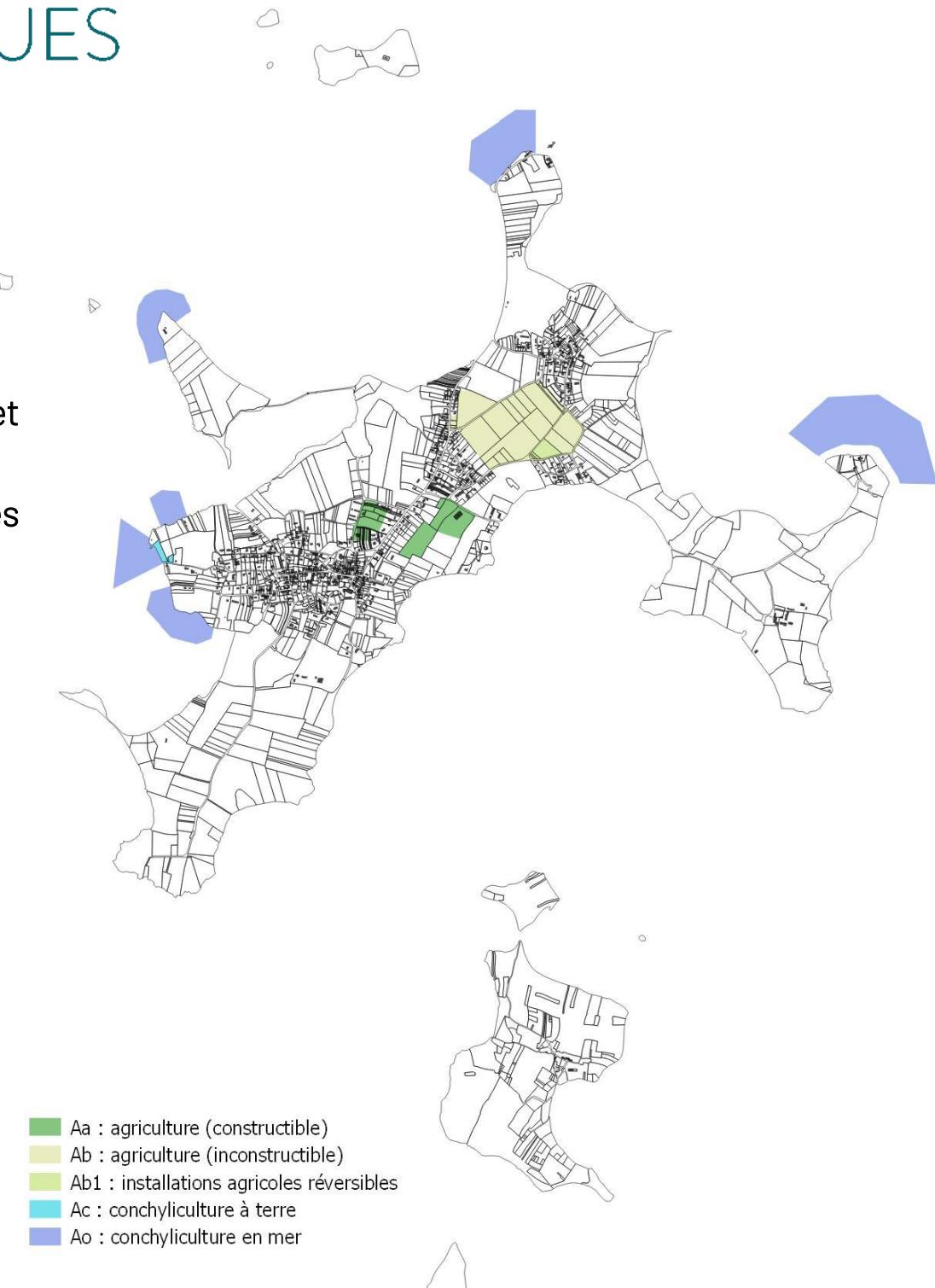
Aa : Pouvant recevoir de nouvelles constructions et installations agricoles

Ab1 : Pouvant recevoir des installations agricoles réversibles, démontables

Ab : Inconstructibles, y compris pour l'agriculture



- [Green square] Aa : agriculture (constructible)
- [Light green square] Ab : agriculture (inconstructible)
- [Yellow square] Ab1 : installations agricoles réversibles
- [Cyan square] Ac : conchyliculture à terre
- [Blue square] Ao : conchyliculture en mer



## 23 ACTIVITES ECONOMIQUES

Ui : zone d'activité du Douëro

Up : le port de Béluré

UL : partie urbanisée du terrain « Ville d'Antony »

⇒ Peuvent recevoir de nouvelles constructions, nécessaires aux activités autorisées dans la zone

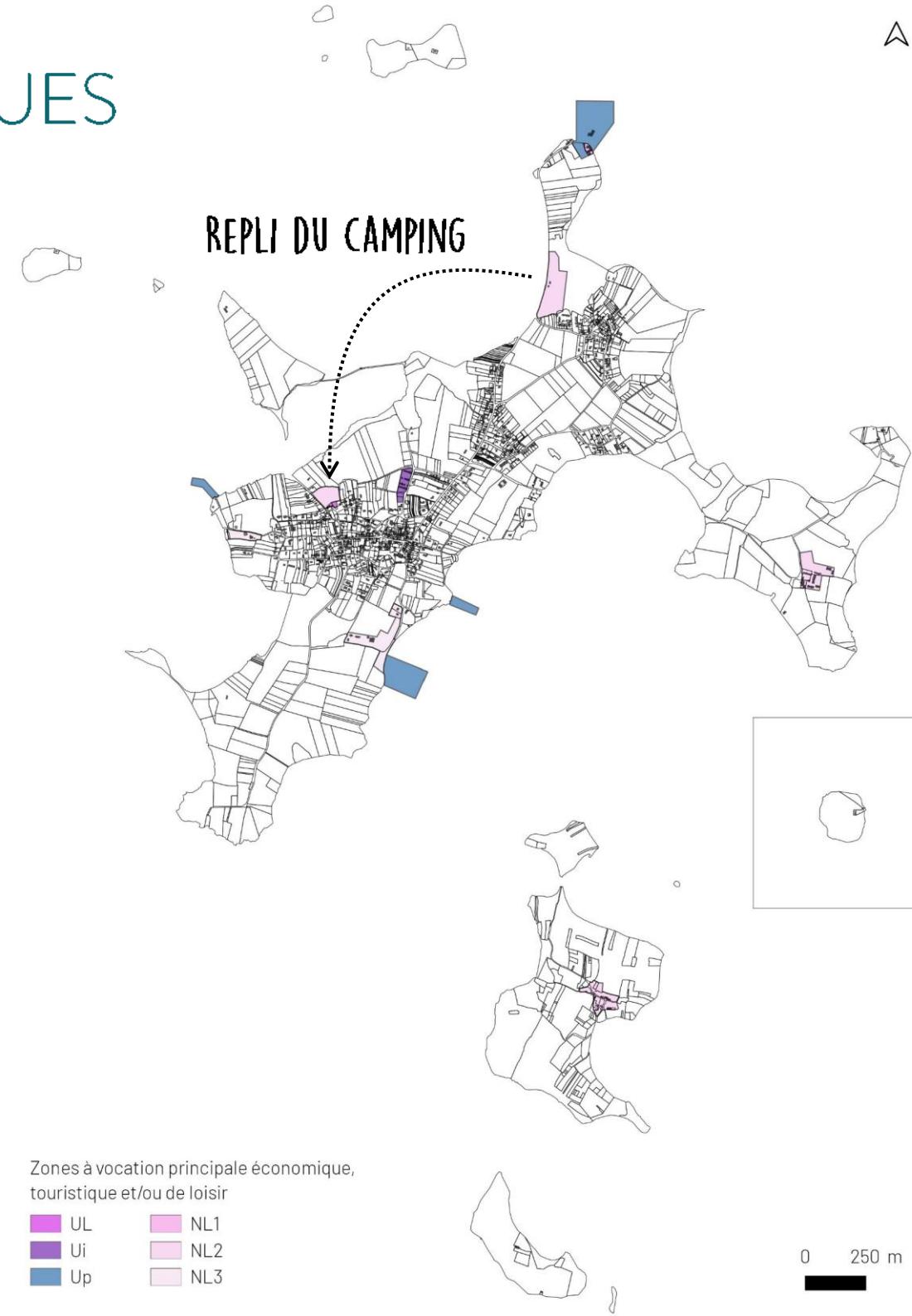
NL1: Hôtel-restaurant l'Escale

⇒ Restauration du bâtiment uniquement (bande des 100m)

NL2 : Domaine de Bilhervé, camping et partie naturelle du terrain « Ville d'Antony »

NL3 : Ecoles de voile

⇒ Les bâtiments existants peuvent être étendus dans la limite de +50%



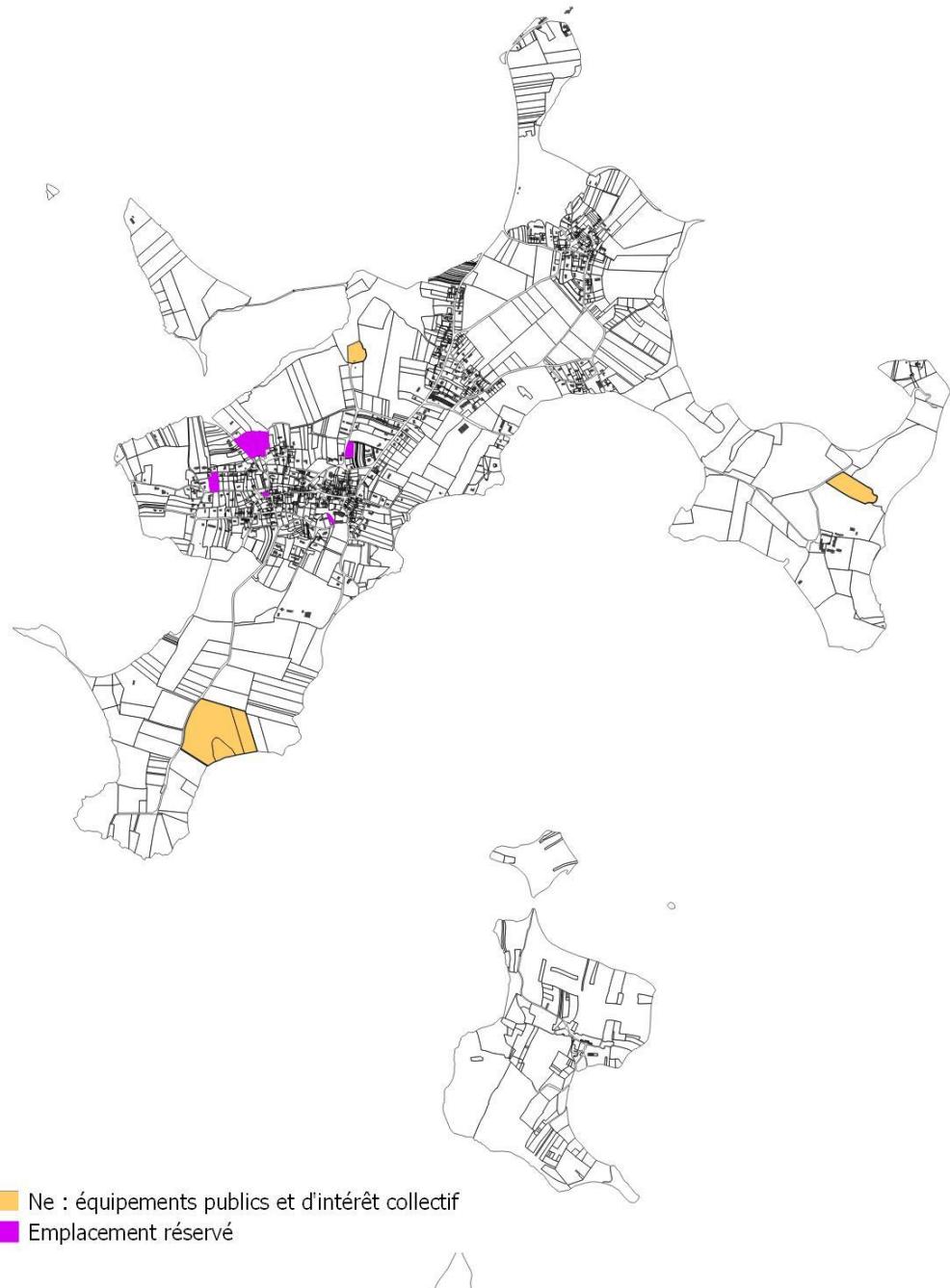
Ne : équipements publics et d'intérêt collectifs

STEP, lagunes de Bilhervé, déchèterie

Emplacements réservés :

1. Hangar du Penher
2. Terrain « Ville d'Antony »
3. Hangar « Cartron »
4. Ancienne école
5. Terrain « Orange »

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
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



## POINT SUR LA CONCERTATION PREAMBLE

Un **registre d'observations** à l'accueil de la mairie

Une **adresse mail** dédiée

Une **exposition évolutive de 6 panneaux** sur le mur en face de la mairie

**Publications diverses** dans le Petit Courrier et sur le site internet de la mairie

**2 réunions publiques** le 28 octobre 2023 et le 14 juin 2025

**Permanences au public :** le 14 juin 2025

## SUITE DE LA PROCEDURE

# SUITE DE LA PROCÉDURE

PREScription DE LA RÉVISION

13 12 2022

DÉBAT DU PADD  
EN CONSEIL MUNICIPAL

25 03 2024

BILAN DE LA CONCERTATION

ARRÊT DU PLU

EN CONSEIL MUNICIPAL

27 06 2025

RÉUNION PUBLIQUE

28 10 2023

RÉUNION PUBLIQUE

+PERMANENCES

14 06 2025

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PROJET DE TERRITOIRE

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

PRÉSENTATION DU  
PADD AUX PPA  
23 II 2023

PRÉSENTATION DU PLU  
AVANT ARRÊT AUX PPA  
20 05 2025

## Rappel du calendrier de la révision



ARRÊT DU PLU  
27 06 2025

CONSULTATION DE  
L'ADMINISTRATION

AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES  
COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES  
– ÉTÉ 2025 –

CONSULTATION DU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE  
– AUTOMNE 2025 –

FINALISATION  
DU DOSSIER

APPROBATION DU PLU  
JANVIER 2026

MERCI DE VOTRE ATTENTION