

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

2 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



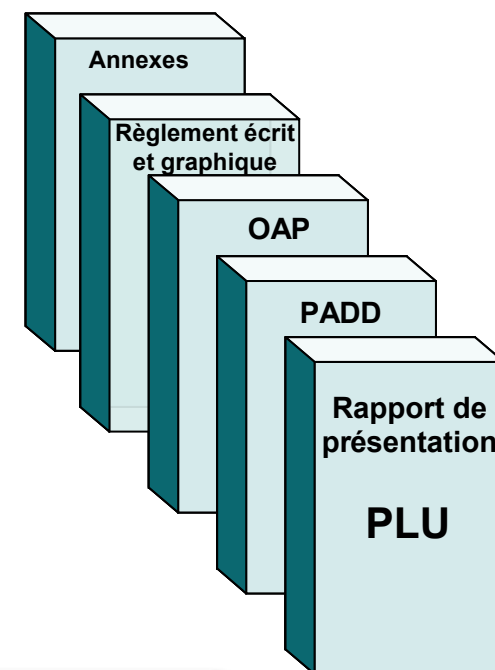
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

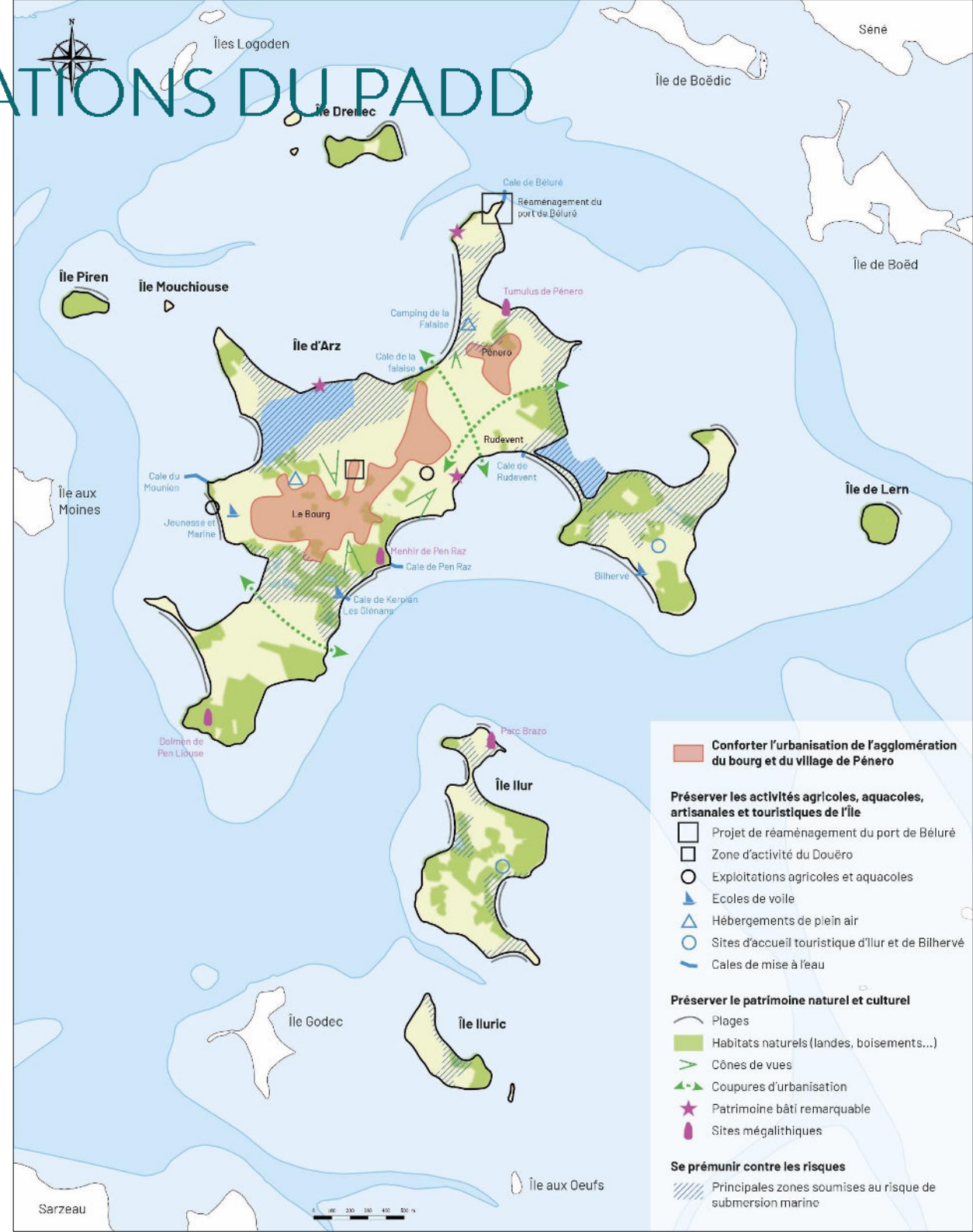
Préserver les trames naturelles de l'île

Préserver les paysages et le patrimoine culturel et bâti

Encadrer l'activité touristique et contenir la fréquentation du territoire

Une île innovante

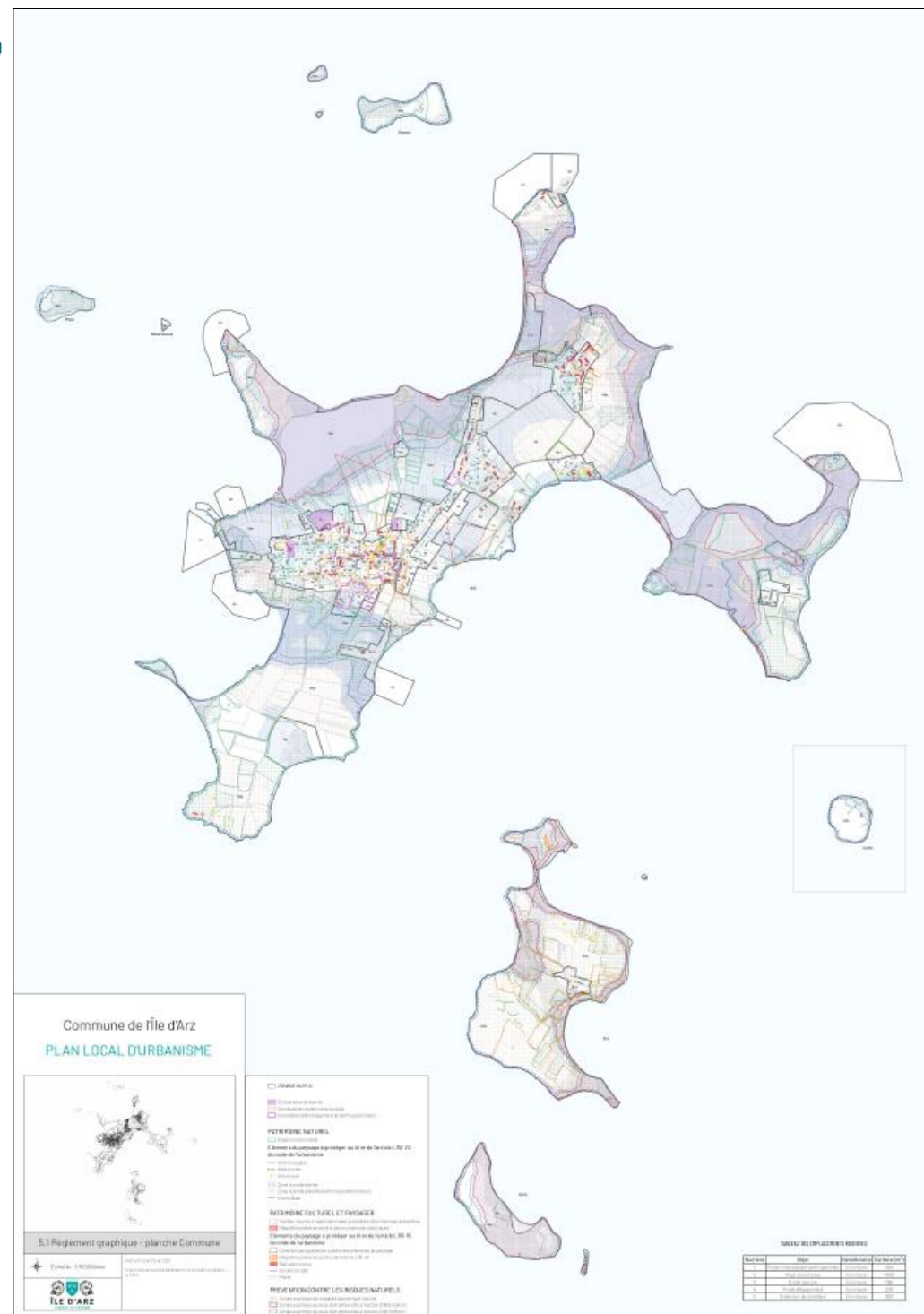
Par la culture, l'environnement, l'architecture, l'énergie, la gestion de la ressource en eau et un développement économe en foncier



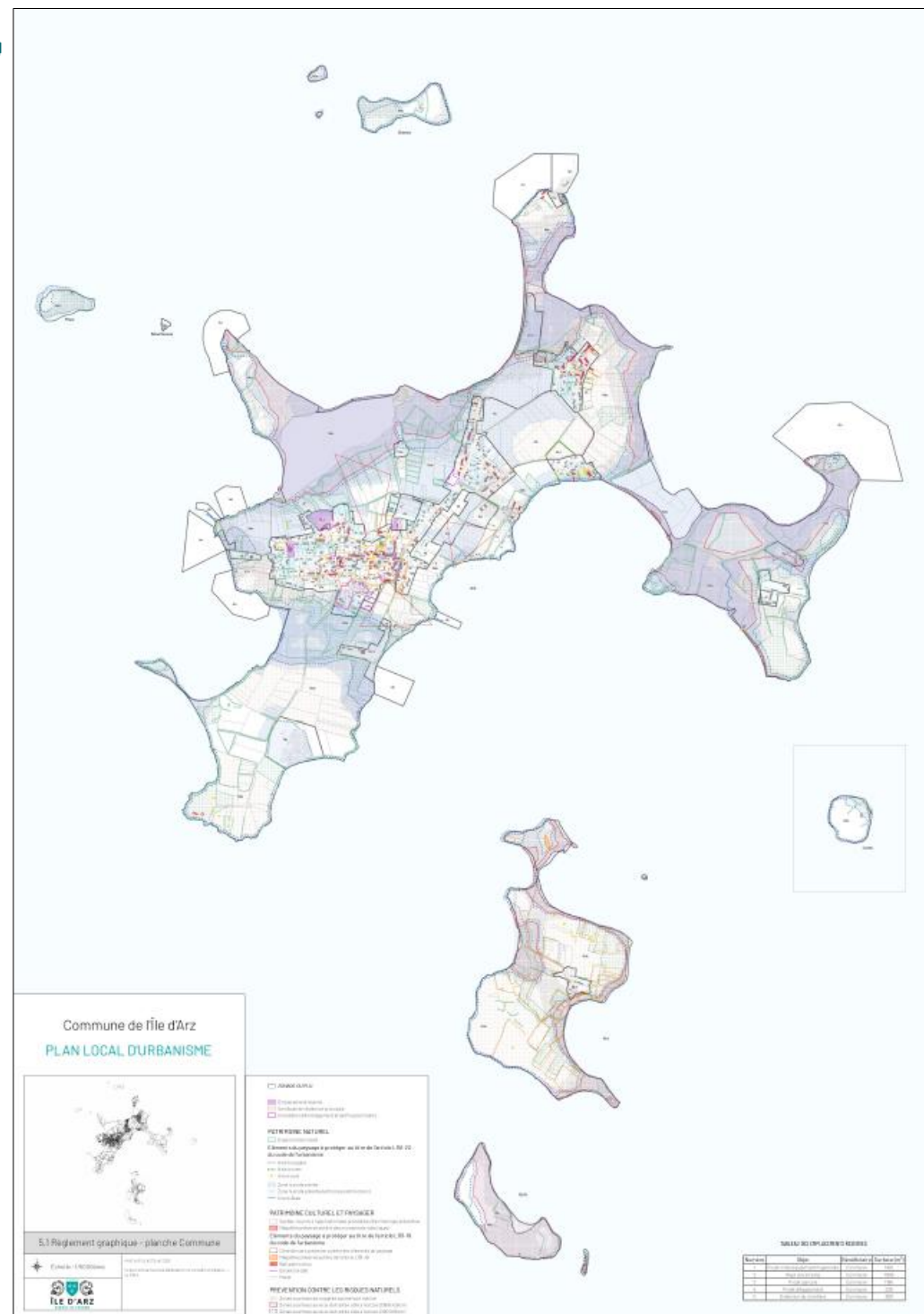
LES PRINCIPALES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

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		



PLU 2007		PLU 2025		EVOLUTION
UA	23,7	U	32,8	0,9
UB	8,1			
UBc	0,1			
UBr	1,9	Uh	1,9	0,0
AUi	0,5	Ui	0,5	0,0
		UL	0,1	0,1
UP	5,4	UP	5,6	0,3
AUa	1,3	AU	0,2	-2,2
AUb	1,2			
UH	0,3	NL1	0,1	-0,2
NL	8,7	NL2	5,1	-1,3
		NL3	2,3	
AA	25,1	AA	4,2	-8,9
		AB	11,37	
		AB1	0,63	
AC	0,3	AC	0,3	0,0
AO	26,7	AO	26,7	0,0
NDs	258,0	NDs	262,4	4,5
		Ne	5,6	5,6
		NJ	2,3	2,3

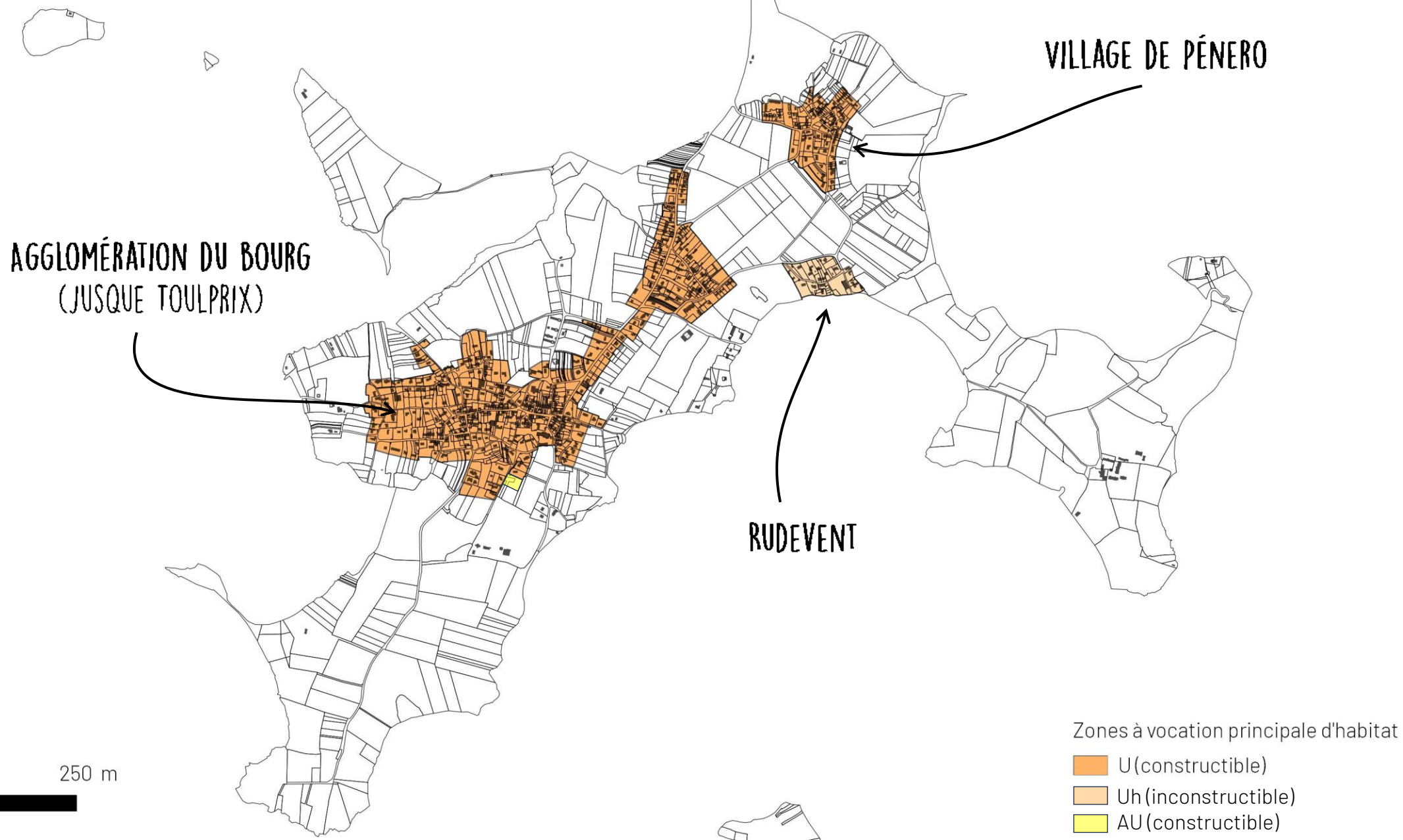


PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES

LES ZONAGES, LES REGLES, LES OAP

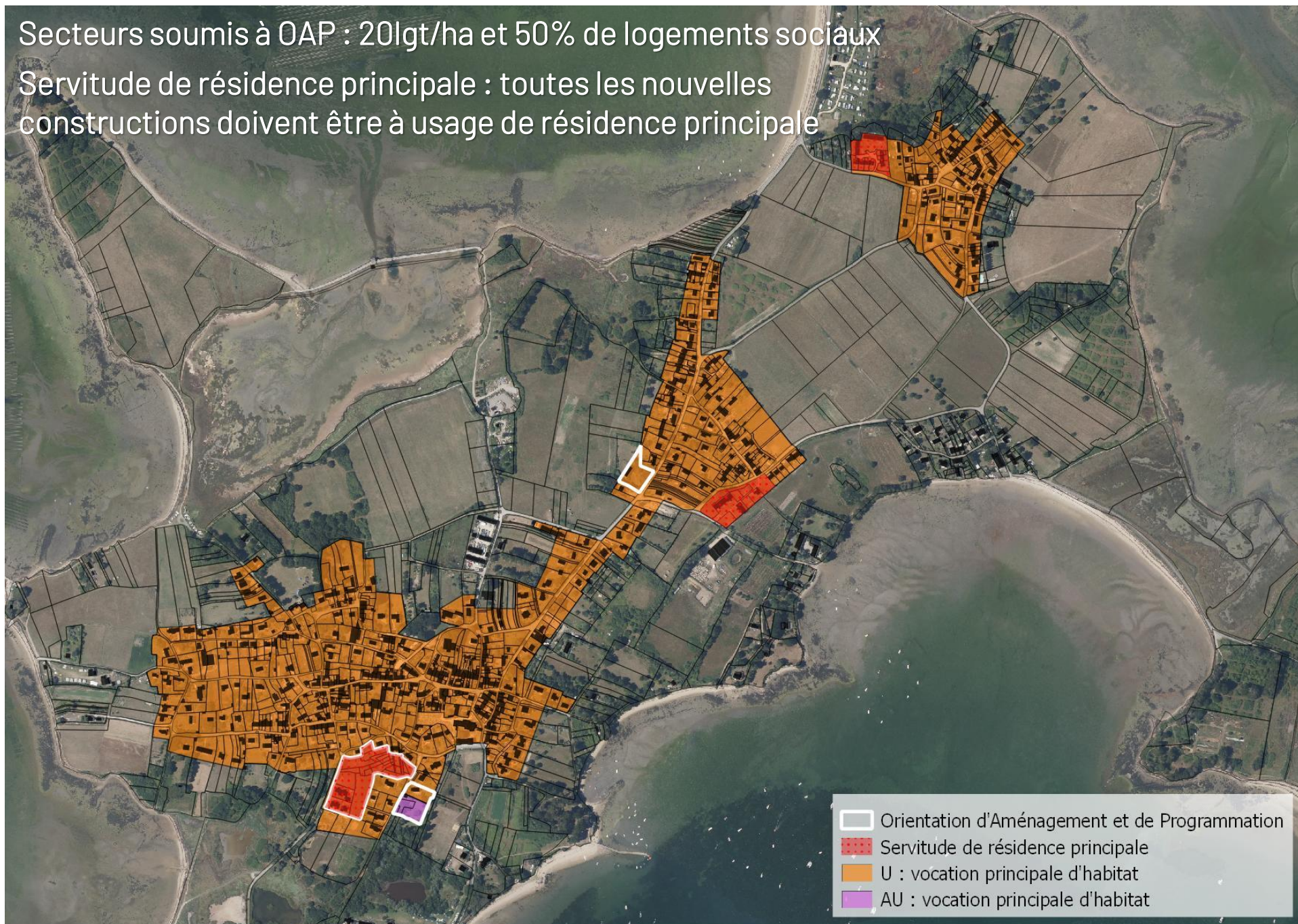
12 LOGEMENT ET MIXITE SOCIALE

Les zones à vocation d'habitat : U et AU





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

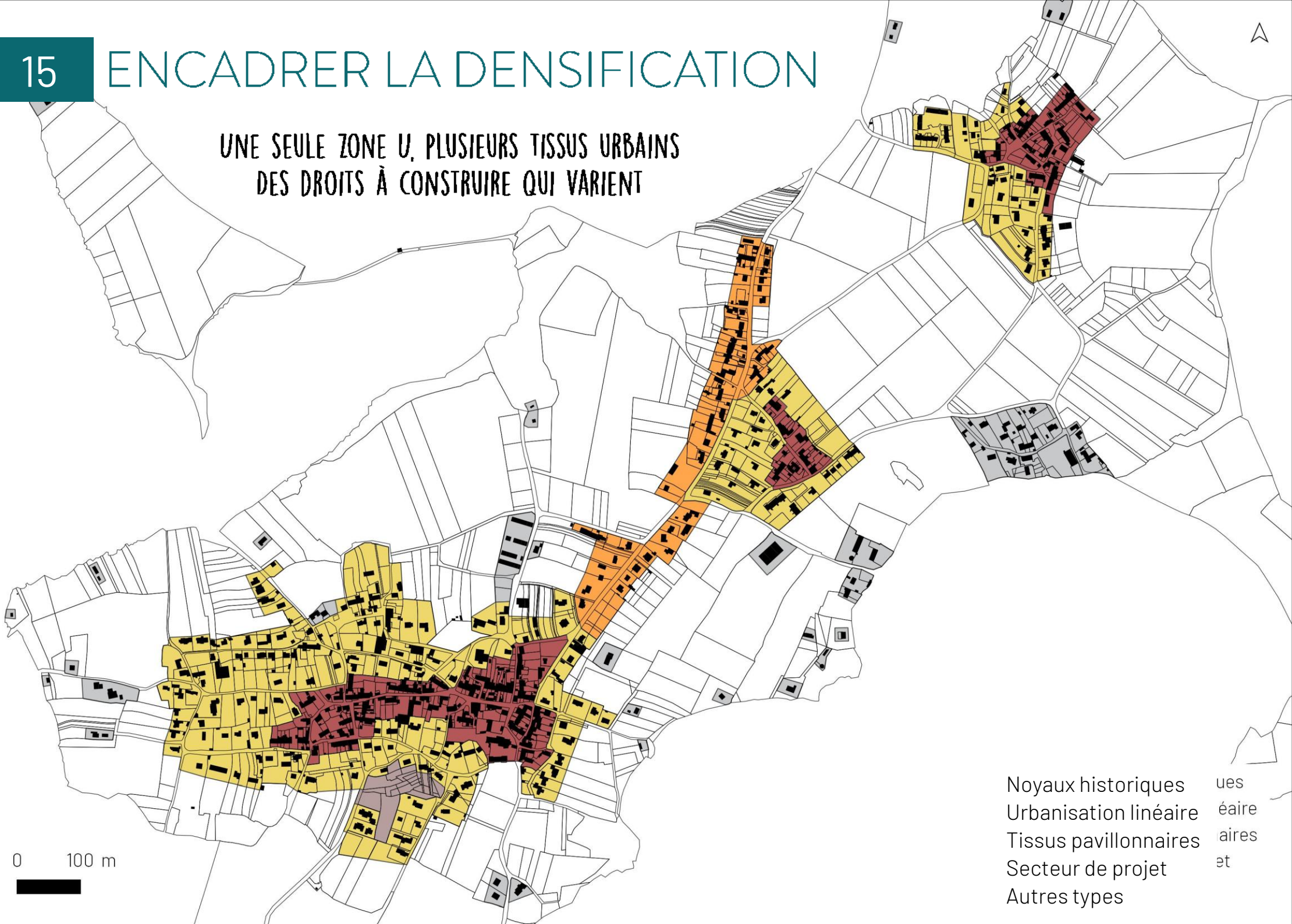


Principes d'aménagement à respecter :

- 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)



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



0 100 m

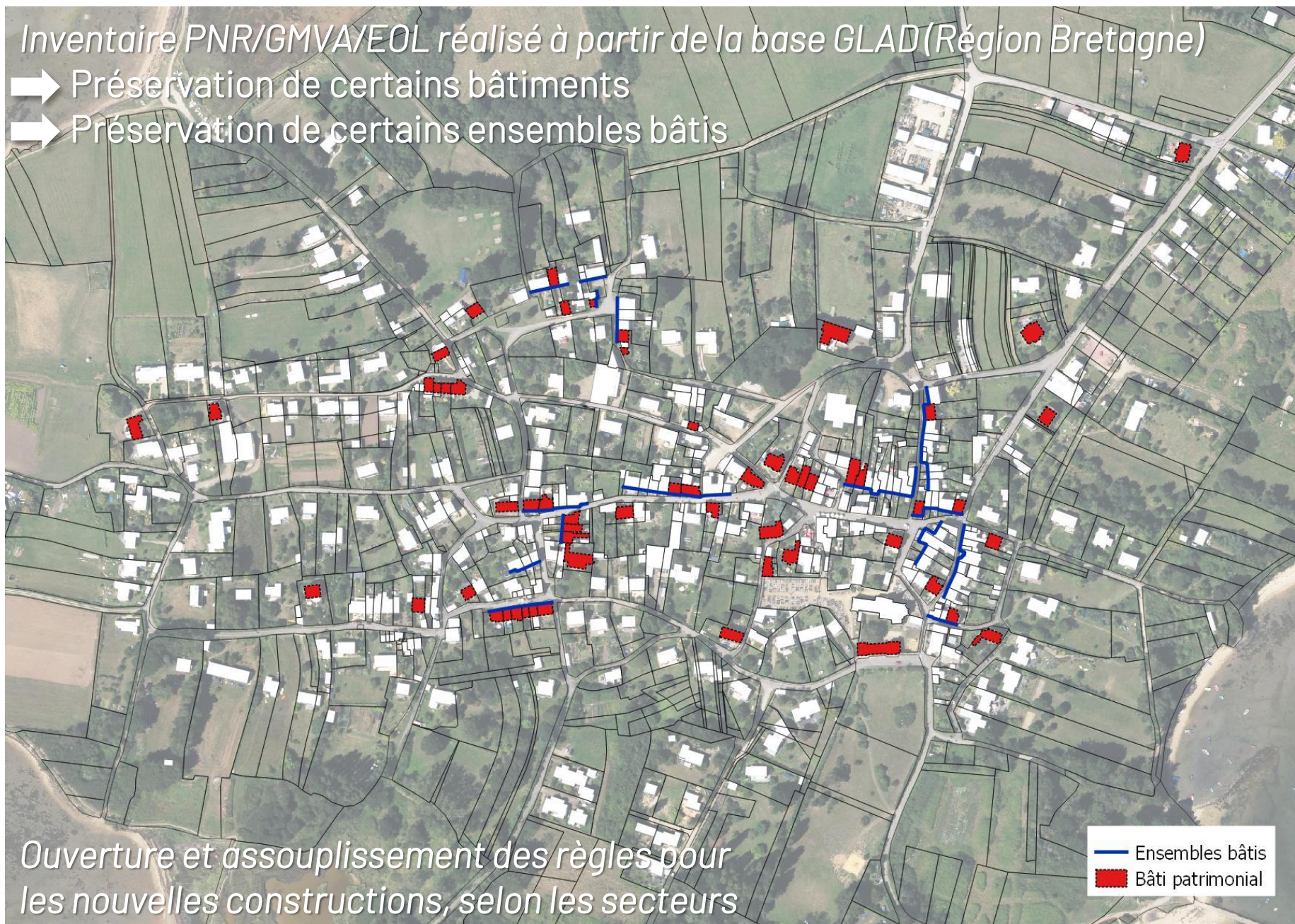
Noyaux historiques
Urbanisation linéaire
Tissus pavillonnaires
Secteur de projet
Autres types

ues
éaire
aires
et

16 PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI

Inventaire PNR/GMVA/EOL réalisé à partir de la base GLAD (Région Bretagne)

- ➔ Préservation de certains bâtiments
- ➔ Préservation de certains ensembles bâtis



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.

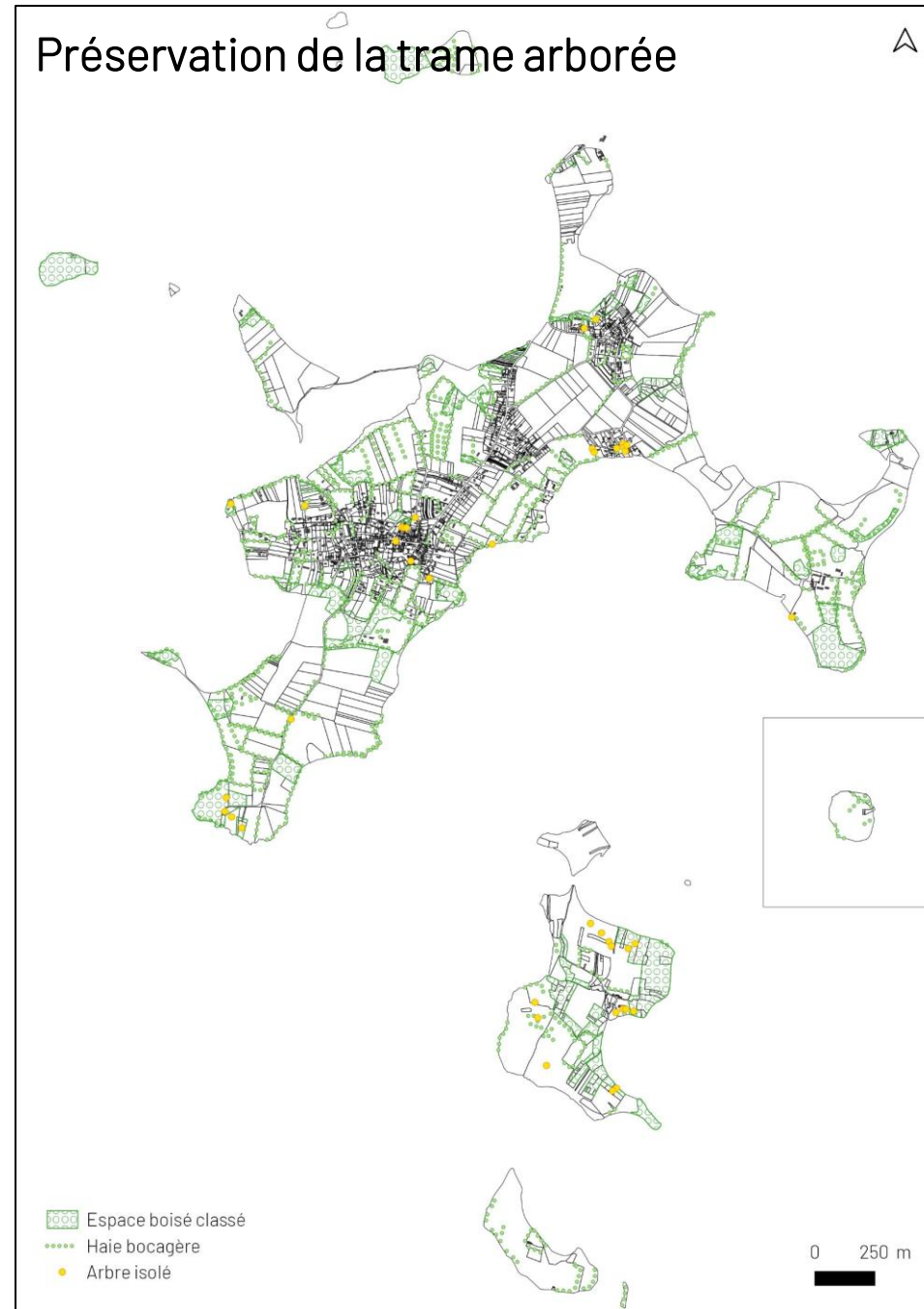
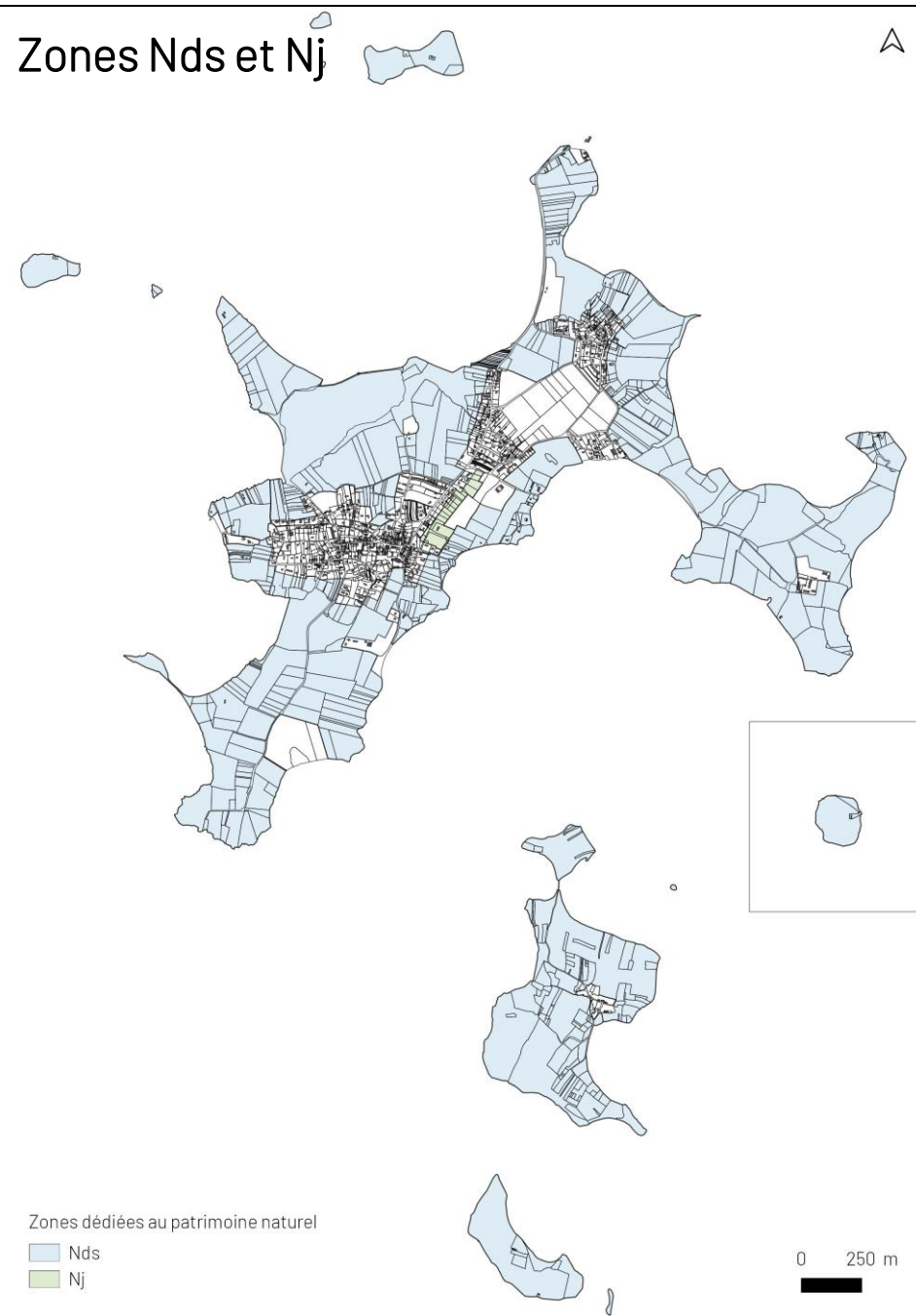
En tous secteurs :

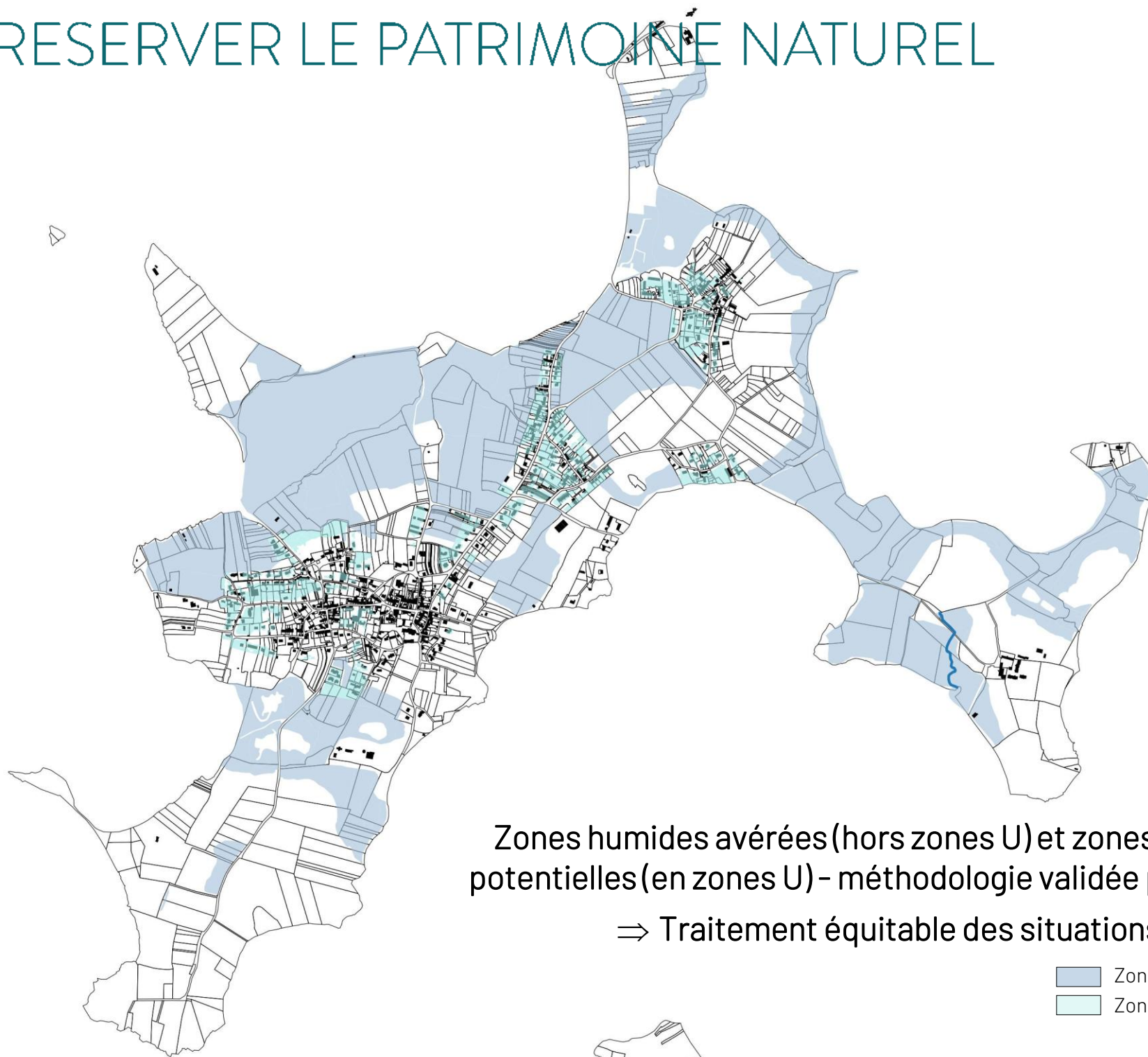
La couverture des constructions sera réalisée en ardoise, chaume, toiture végétalisée extensive, bac acier ou zinc prépatiné. Les couvertures à albédo élevé sont également autorisées.

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.







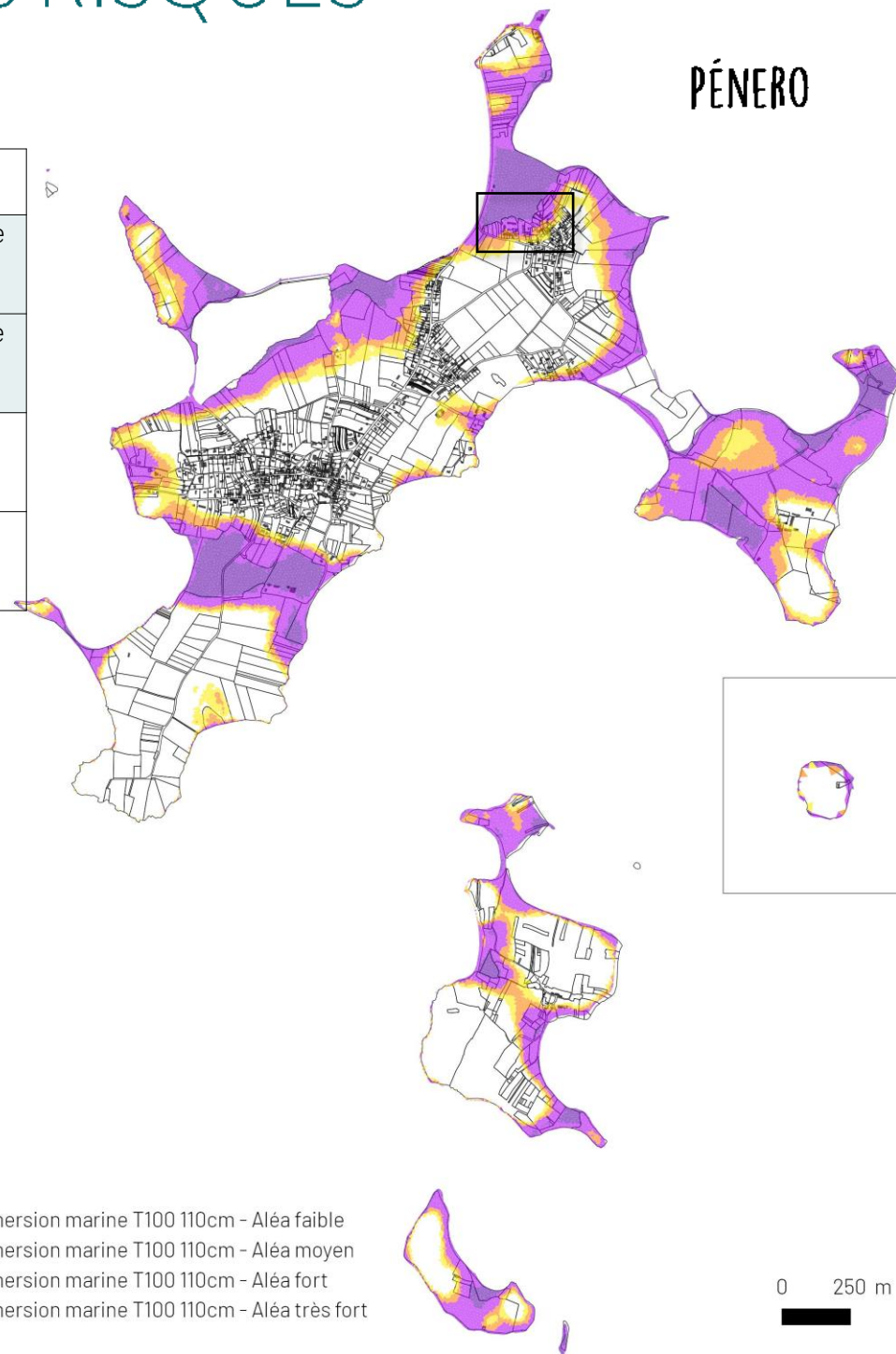
Faire face au risque de submersion marine

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	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	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 construction (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).



- Submersion marine T100 110cm - Aléa faible
- Submersion marine T100 110cm - Aléa moyen
- Submersion marine T100 110cm - Aléa fort
- Submersion marine T100 110cm - Aléa très fort

0 250 m

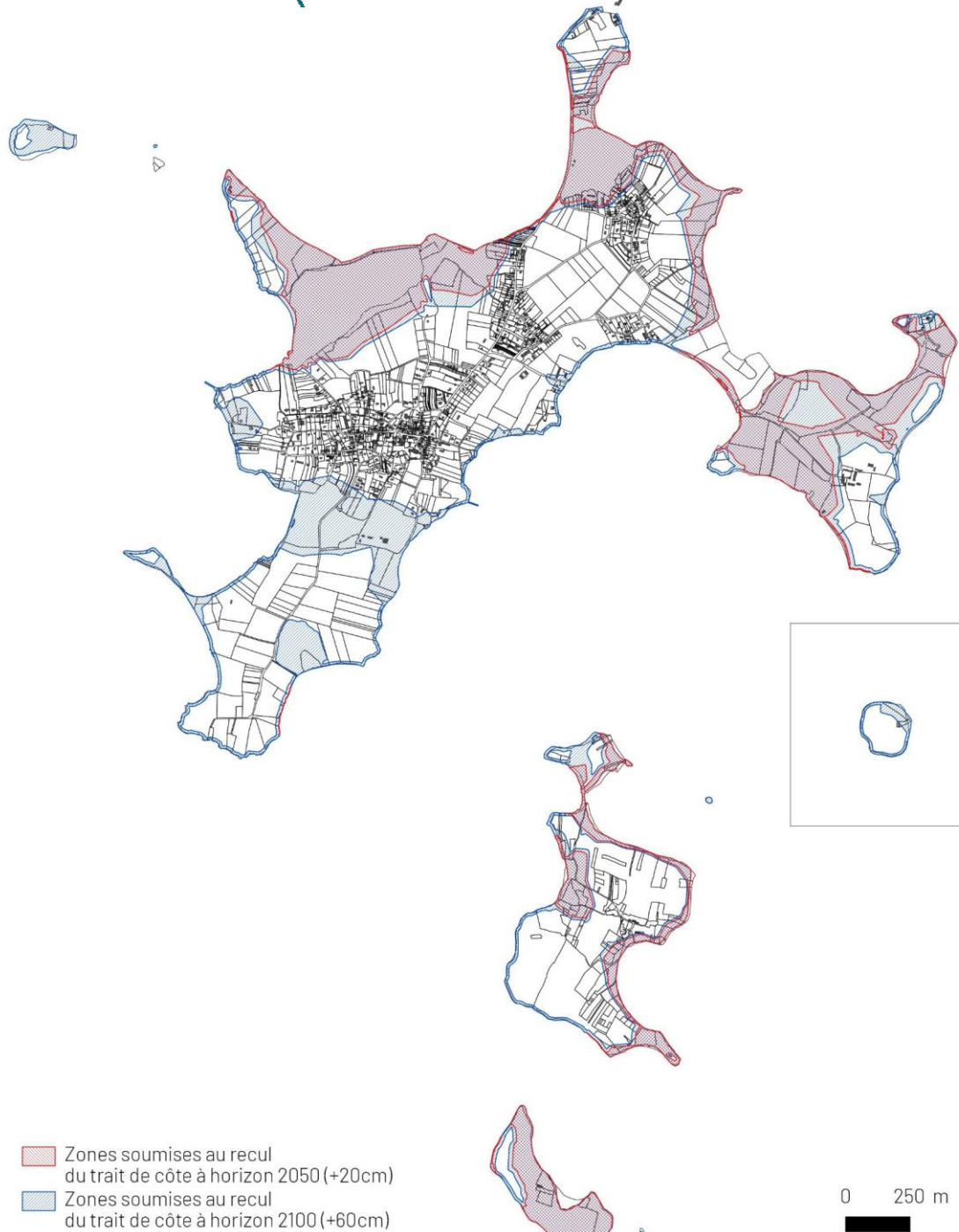
Faire face à l'élévation du niveau des mers

⇒ 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



■ Zones soumises au recul du trait de côte à horizon 2050 (+20cm)
■ Zones soumises au recul du trait de côte à horizon 2100 (+60cm)

0 250 m

Les activités primaires

Zones Ac/Ao pour la conchyliculture

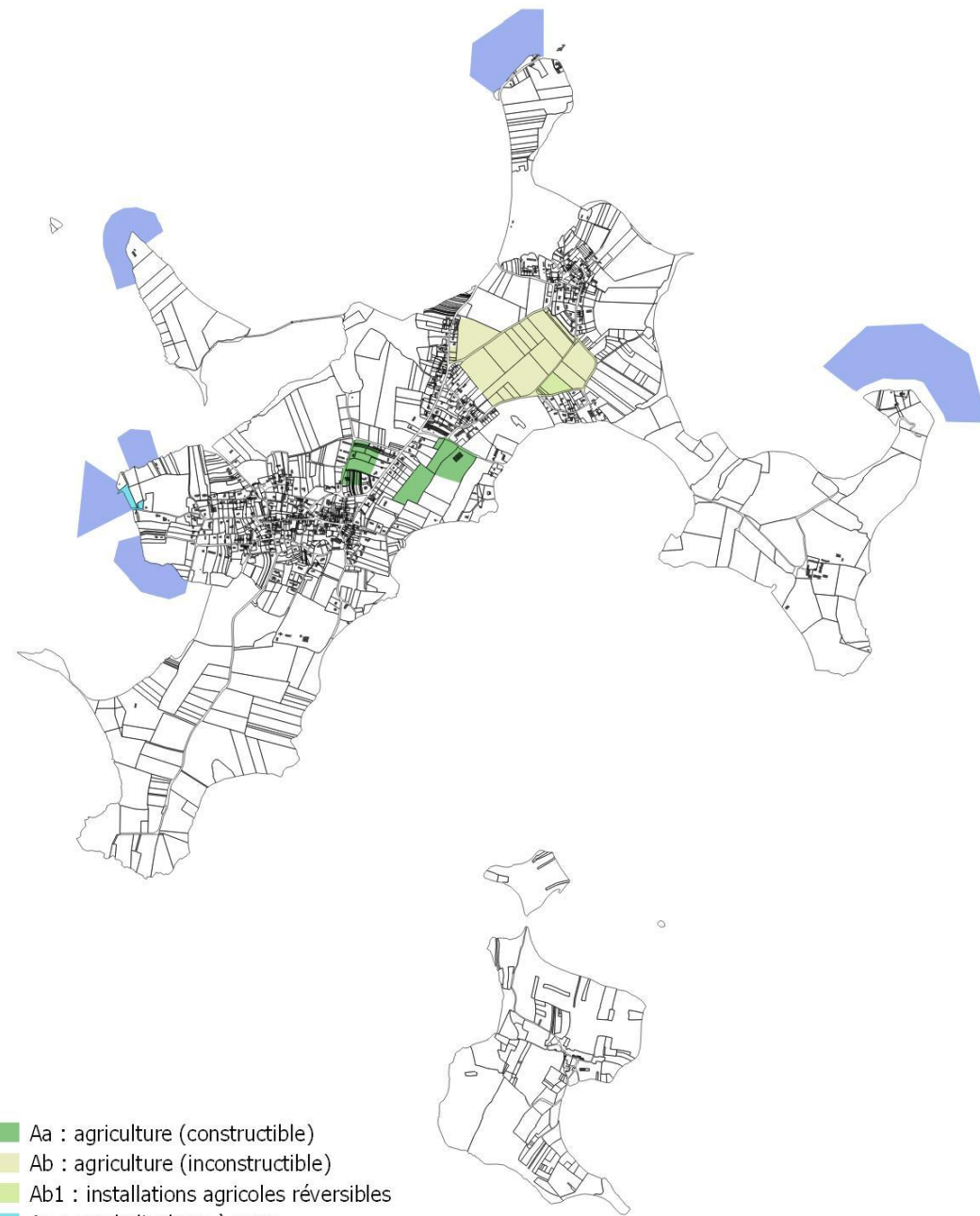
⇒ Reprises du PLU en vigueur

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



- Aa : agriculture (constructible)
- Ab : agriculture (inconstructible)
- Ab1 : installations agricoles réversibles
- Ac : conchyliculture à terre
- Ao : conchyliculture en mer

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

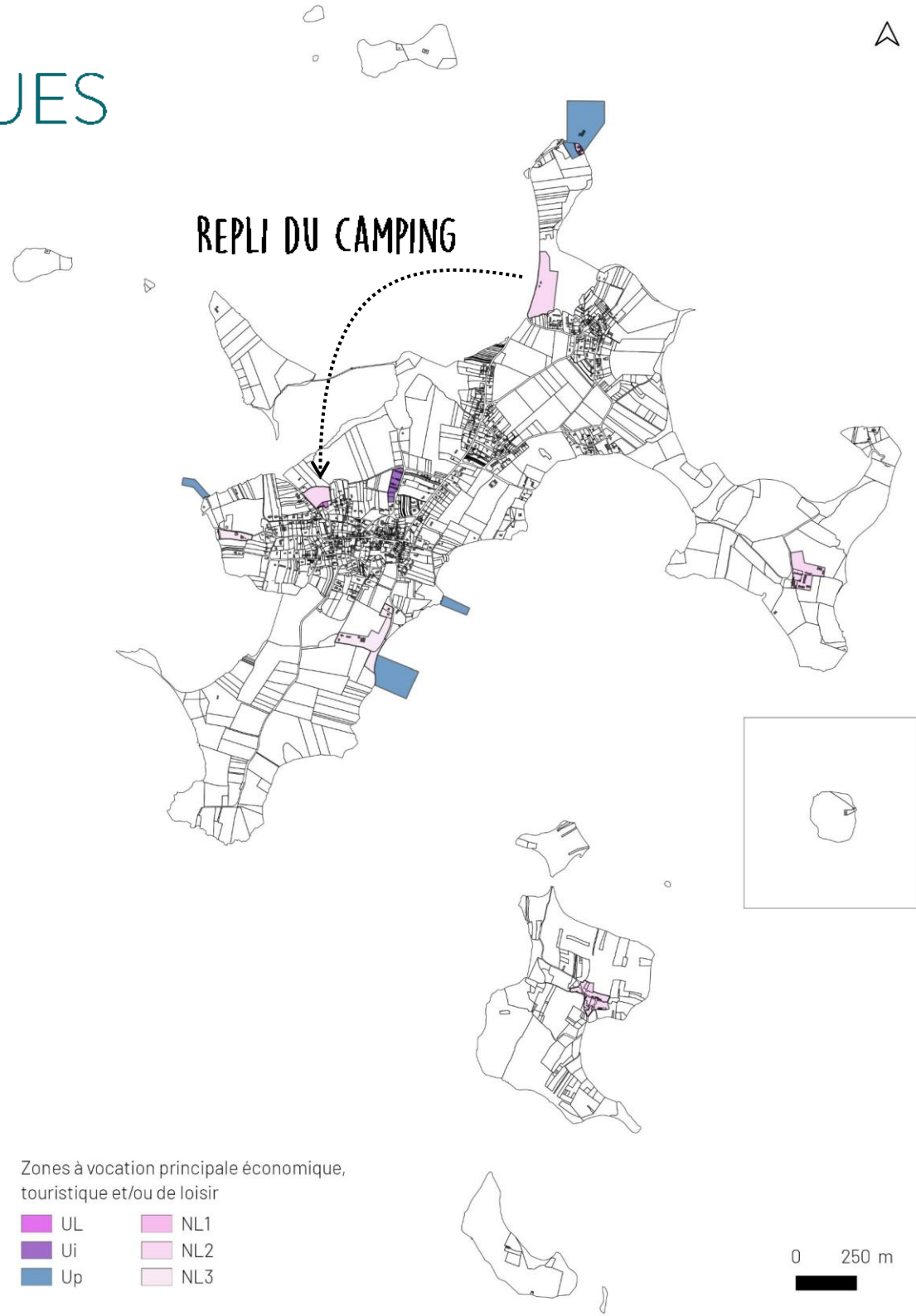
NL1 : Hôtel-restaurant l'Escale

⇒ 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%



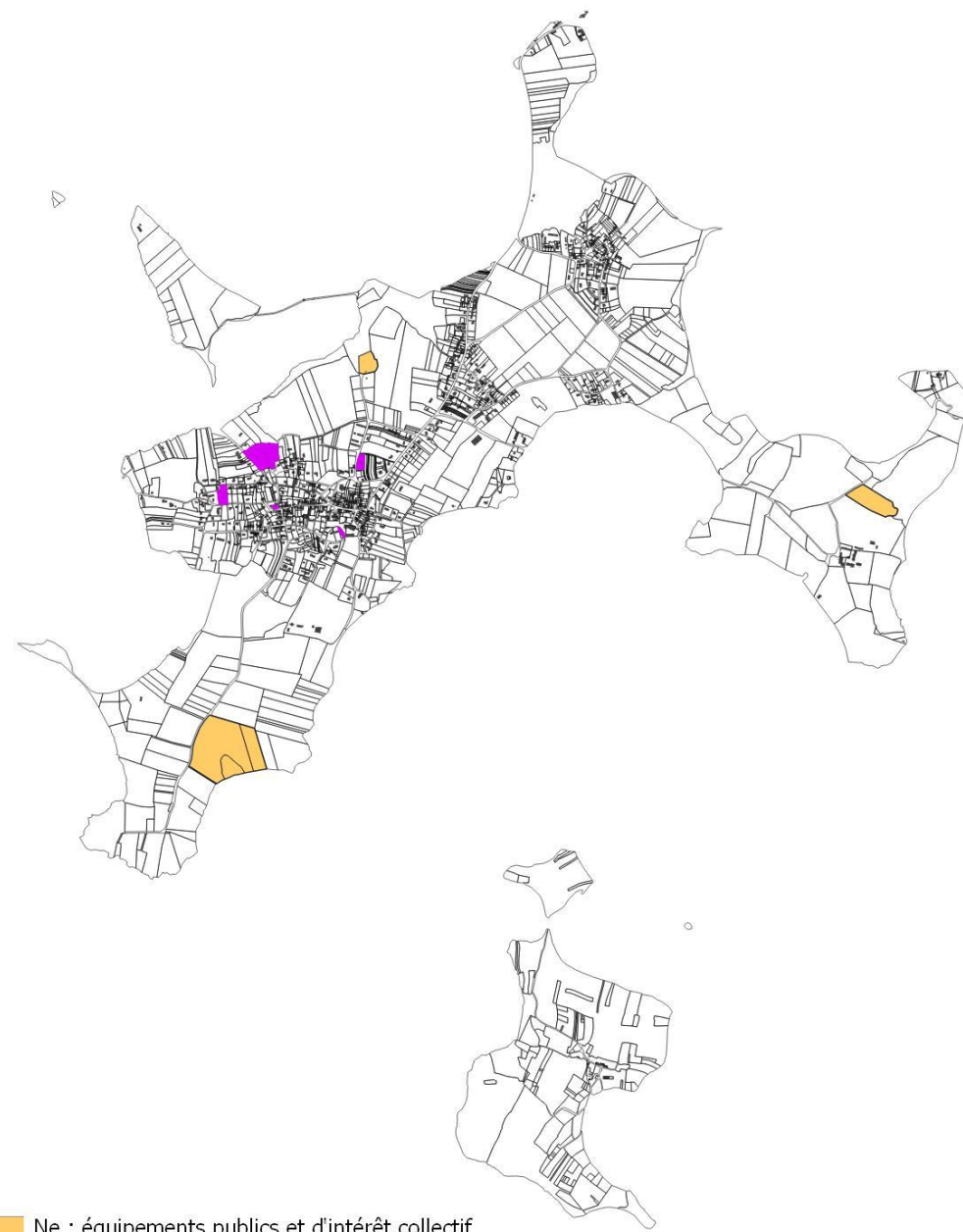
Ne : équipements publics et d'intérêt collectifs

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



Ne : équipements publics et d'intérêt collectif
Emplacement réservé

POINT SUR LA CONCERTATION PREALABLE

26 MODALITES DE CONCERTATION

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

Une **adresse mail** dédiée

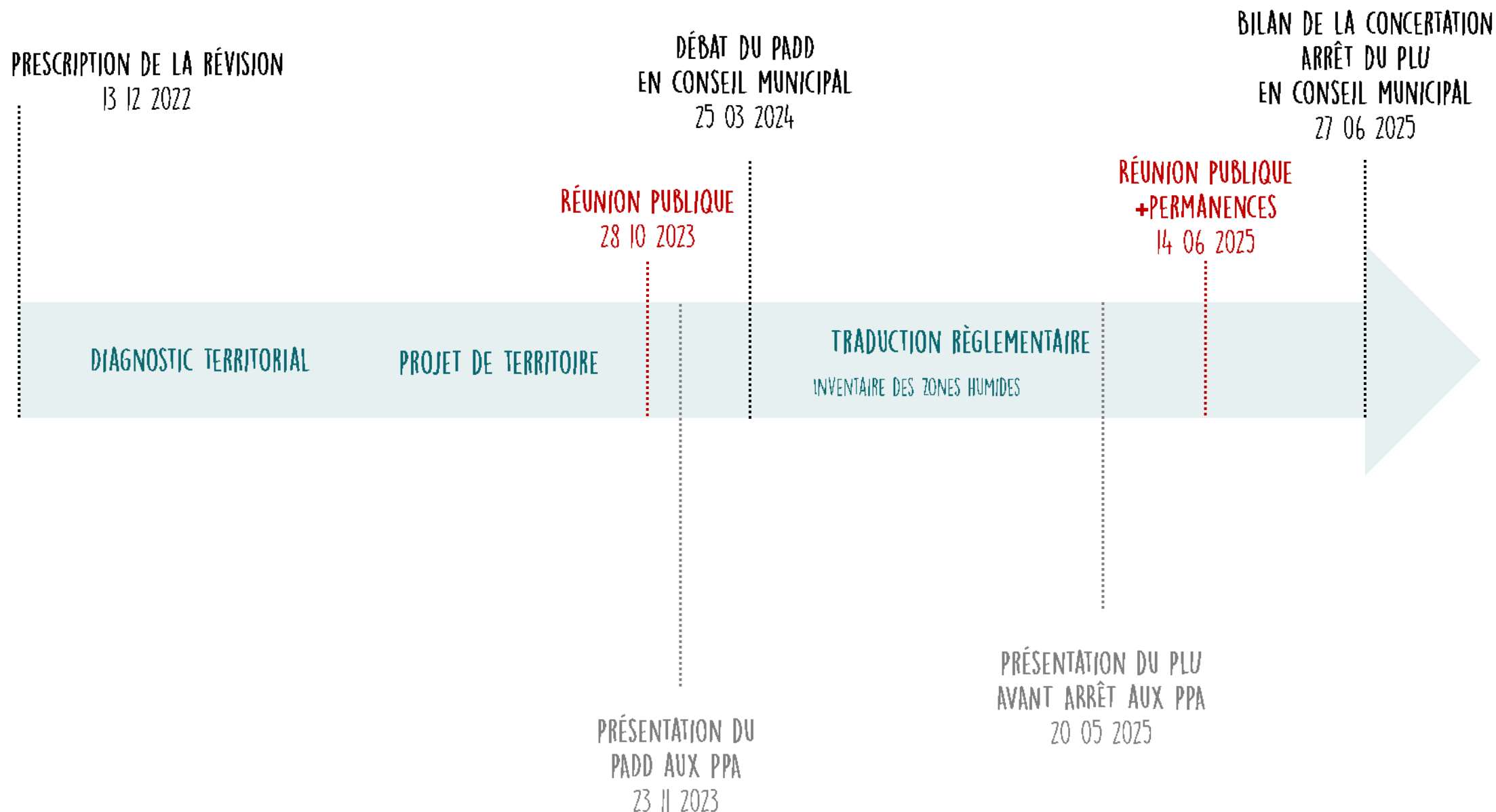
Une **exposition évolutive de 6 panneaux** sur le mur en face de la mairie

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



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