

Commune de l'île d'Arz (56)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique

Présentation du projet de PLU

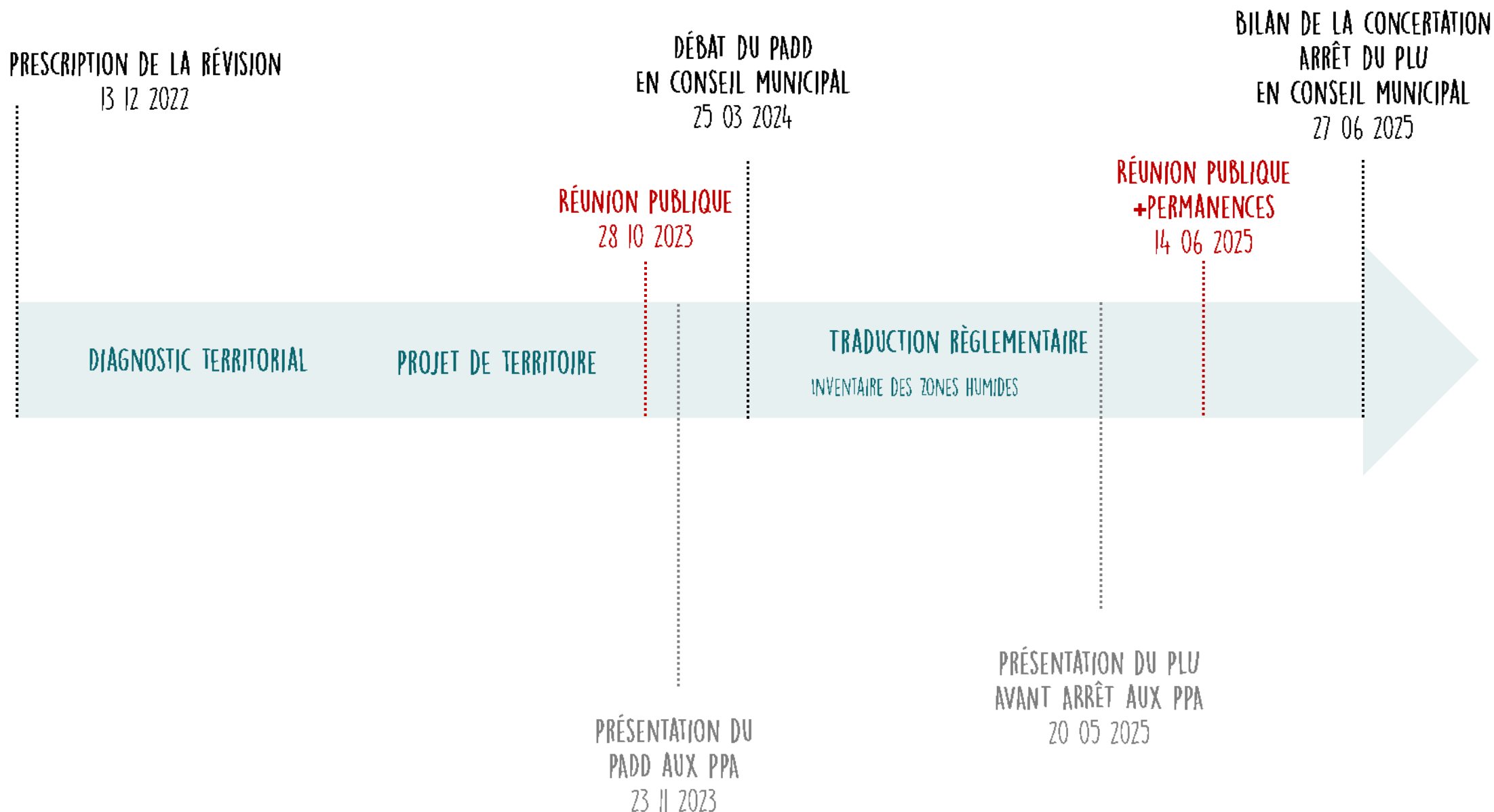
14 juin 2025

2 DÉROULÉ DE LA RÉUNION

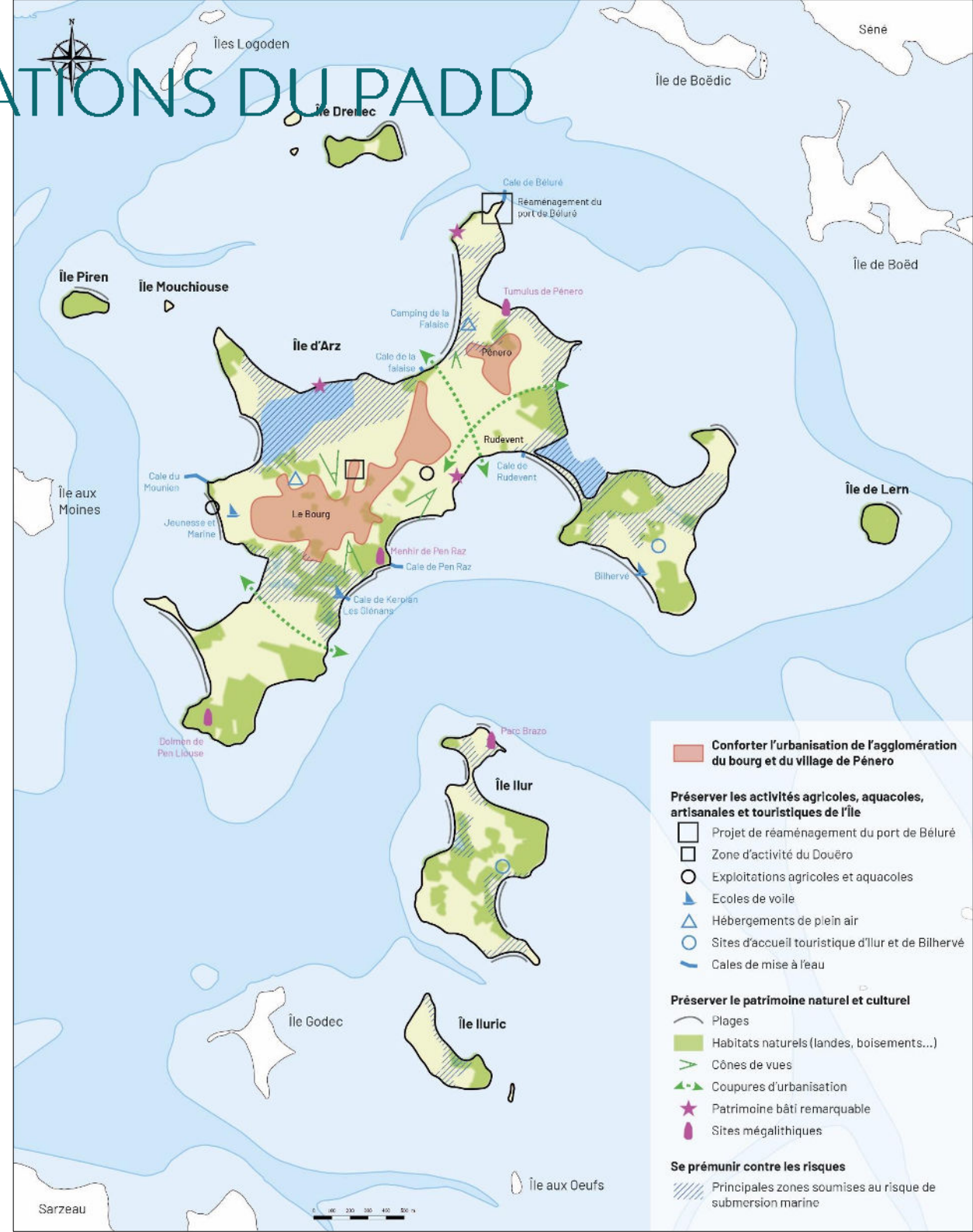
1. Rappel du calendrier de la procédure
2. Rappel des grandes orientations du PADD
3. Présentation des outils réglementaires
4. Suite de la procédure

RAPPEL DU CALENDRIER

RAPPEL DU CALENDRIER DE LA PROCEDURE



GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



PRESENTATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES

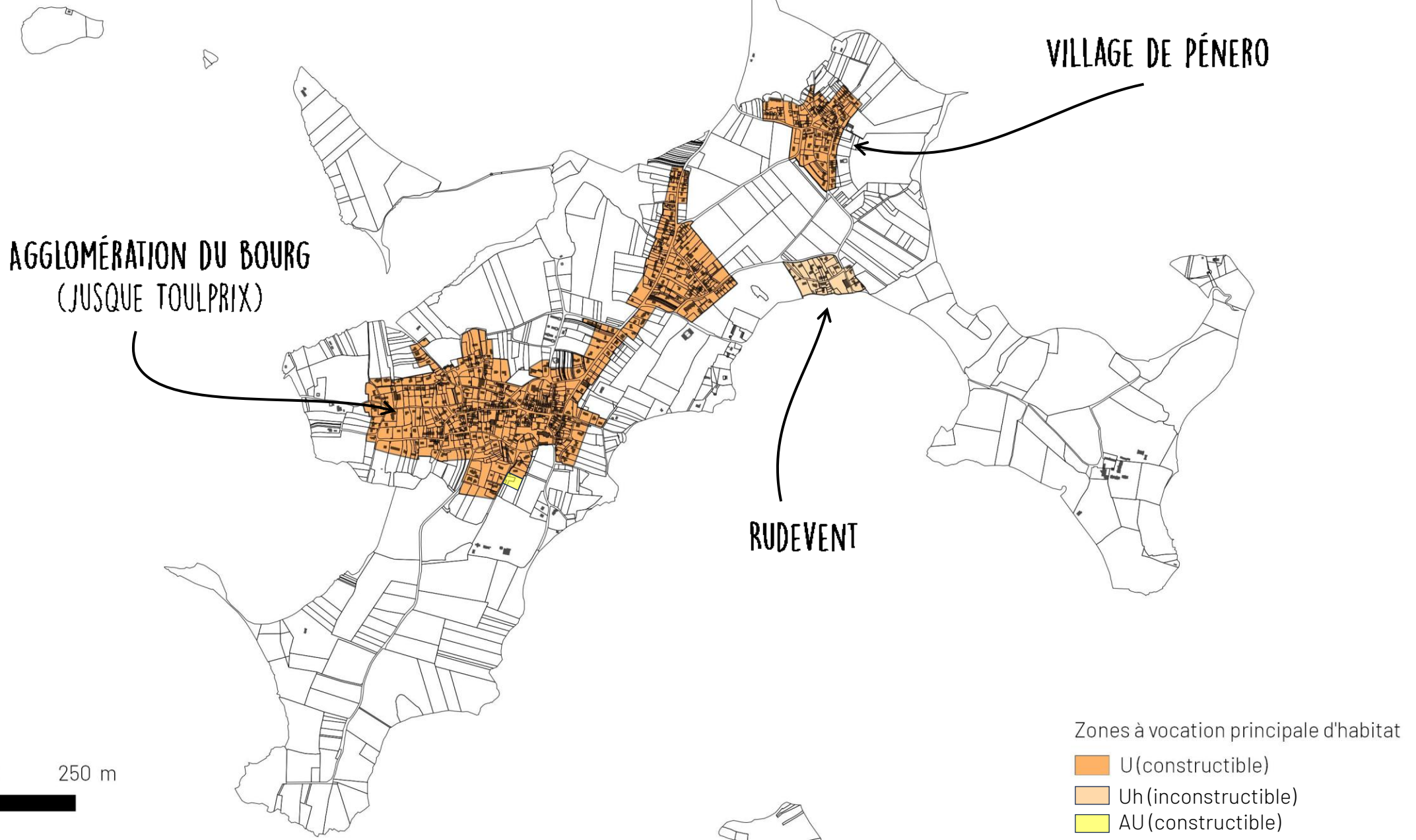
LES ZONAGES, LES REGLES, LES OAP

Outils mobilisés pour favoriser la production de logements, notamment abordable :

- Zones U à vocation principale d'habitat – urbanisée
- Zone AU à vocation principale d'habitat – à urbaniser
- Des OAP sectorielles
- Des secteurs concernés par la servitude de résidence principale



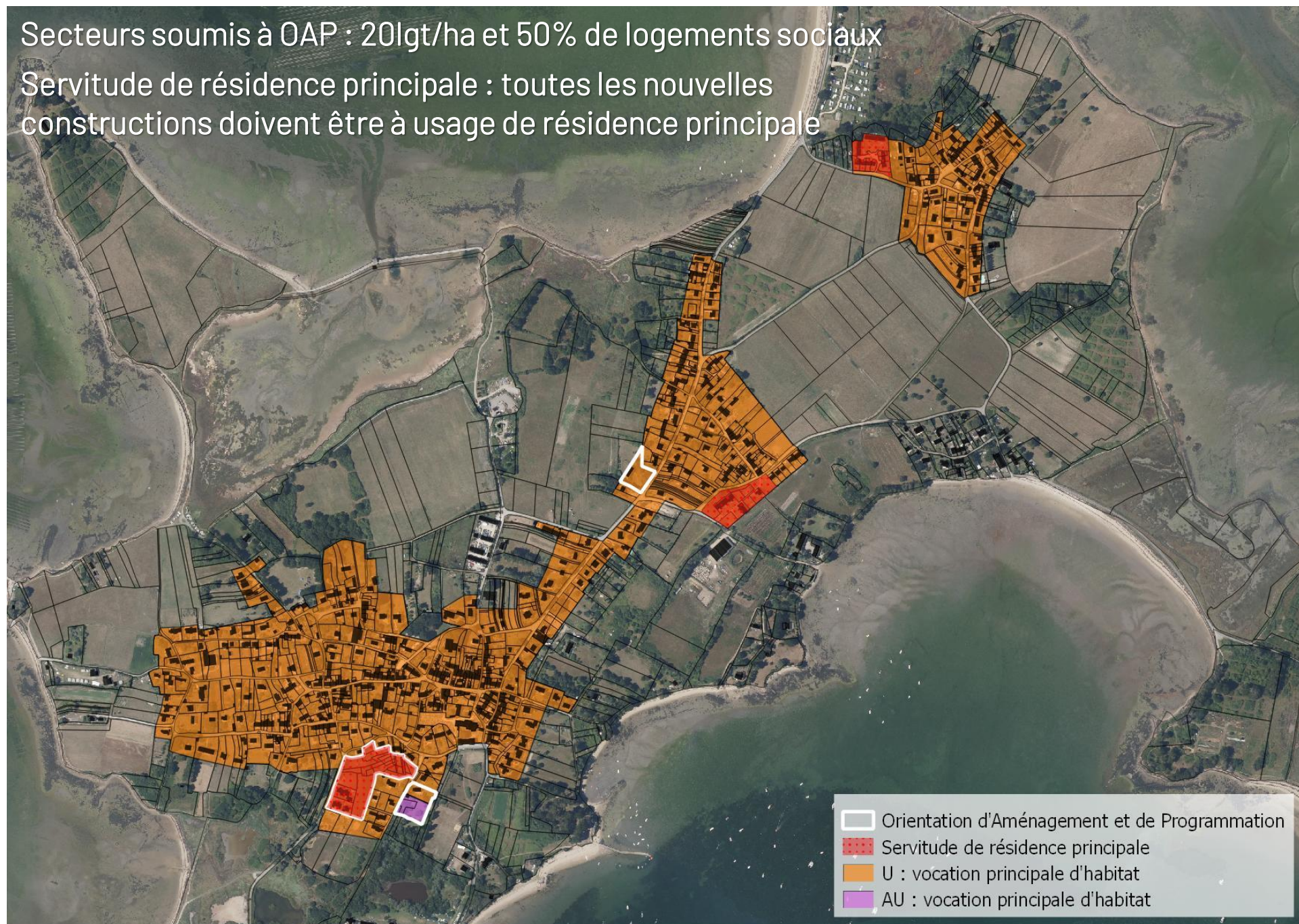
Les zones à vocation d'habitat : U et AU





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)



Droits à construire pour les habitations situées en dehors des zones U et AU à vocation d'habitat

⇒ Très réduits : bande des 100m et espaces remarquables du littoral



Restauration des bâtiments existants

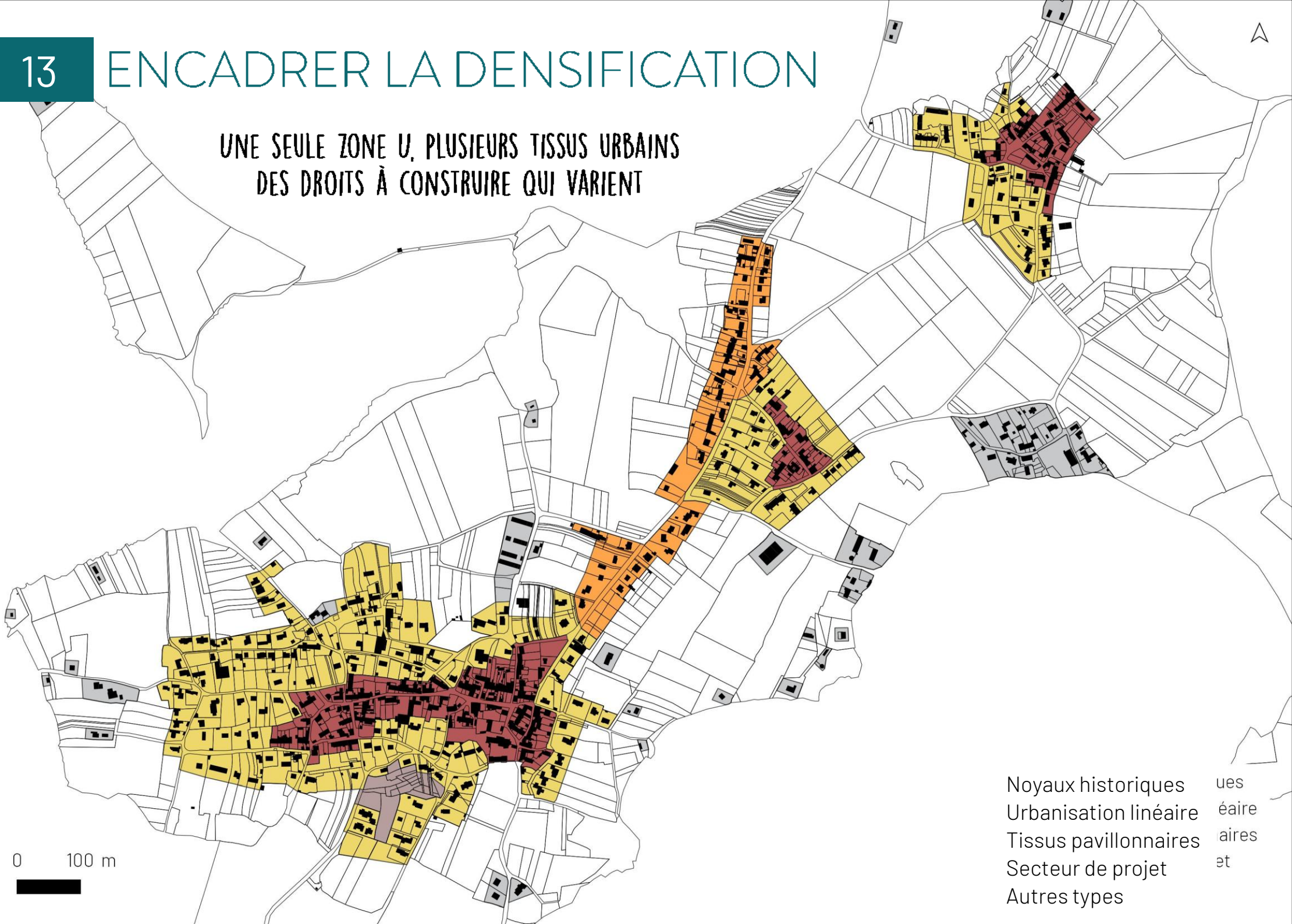
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Extension + annexe aux habitations existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu

⇒ Hors Nds et bande des 100m

⇒ Très peu de cas

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :



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

VOLUMES DES CONSTRUCTIONS :



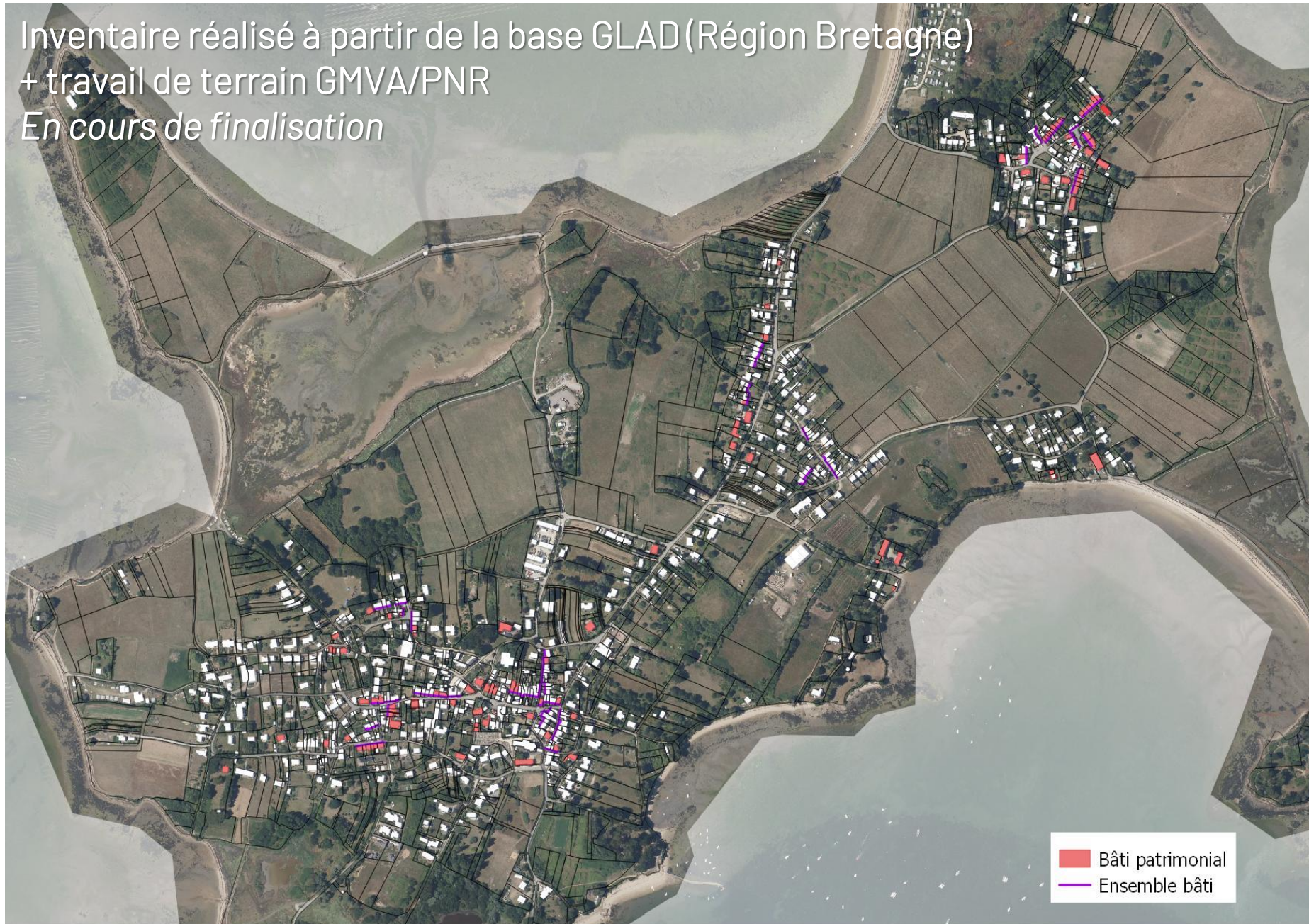
	Coefficient de Pleine Terre	Hauteur maximum autorisée	
Noyaux historiques	10% de la surface du terrain d'assiette du projet	8,00m au sommet de façade 12,00m au point le plus haut ⇒ R+1+C	
Urbanisation linéaire Tissus pavillonnaires	30%	Volume principal à deux pentes : 8,00m au sommet de façade 12,00m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

Principes :

1. Repérer le bâti ou les ensembles bâtis à préserver
 - ⇒ Définir des prescriptions à respecter en cas de travaux
 - ⇒ Catégorisation selon intérêt patrimonial du bâti
2. Trouver de la souplesse pour les nouvelles constructions
 - ⇒ Selon les tissus urbains



Inventaire réalisé à partir de la base GLAD (Région Bretagne)
+ travail de terrain GMVA/PNR
En cours de finalisation



Préservation du patrimoine bâti :

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

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

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

Préservation des ensembles bâtis :

Les ensembles bâtis = cohérence d'ensemble

Dispositions applicables :

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



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.



Dispositions applicables pour la réalisation des clôtures (en zones U et AU):

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

En limite de voie et emprise publique :

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

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

En limite séparative :

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

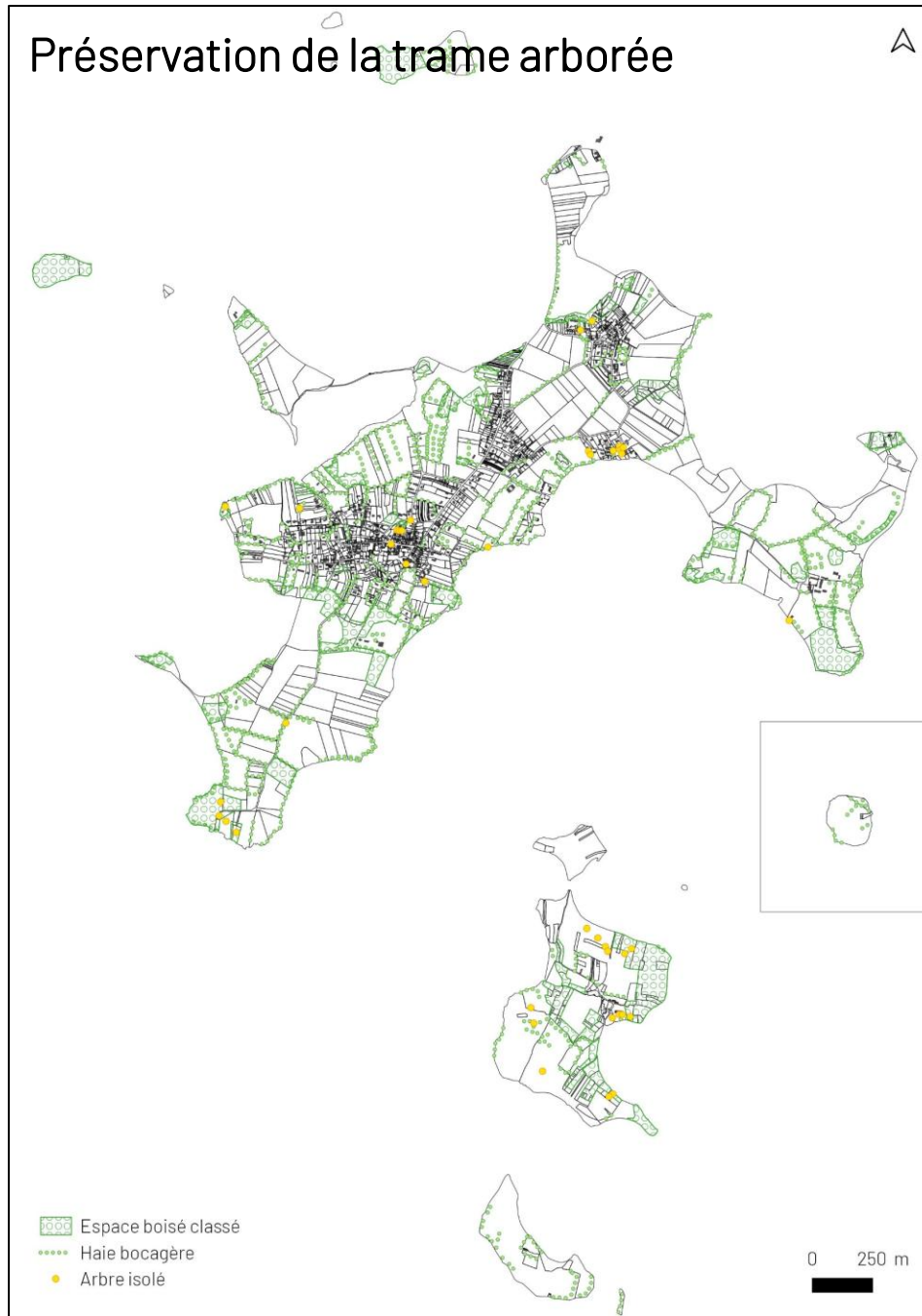
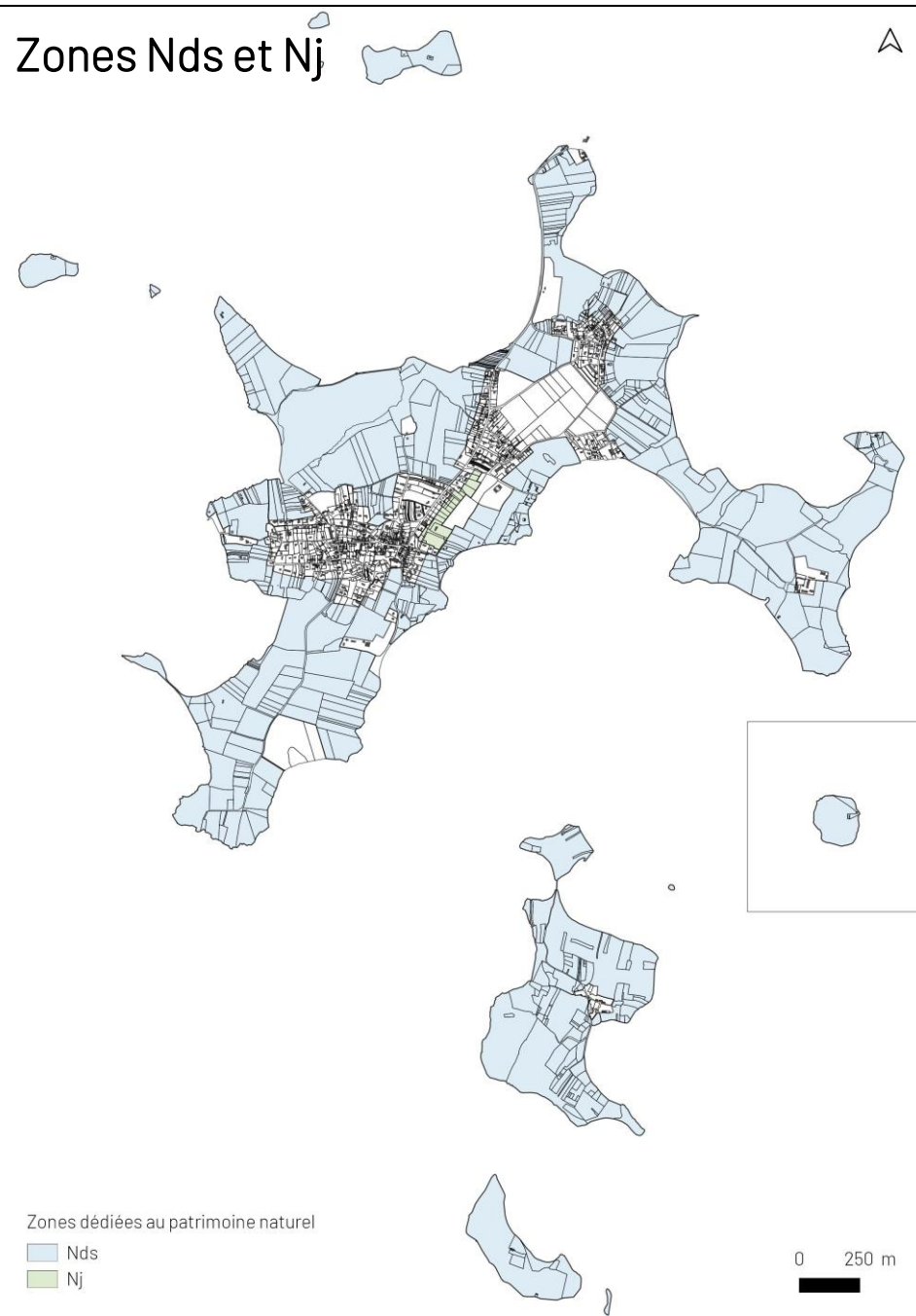
Sur toutes les limites : le recours au PVC, aux matériaux d'imitation, aux bâches plastiques, aux plaques de béton et aux panneaux pleins est interdit. Il est interdit de laisser nu un mur destiné à être enduit.

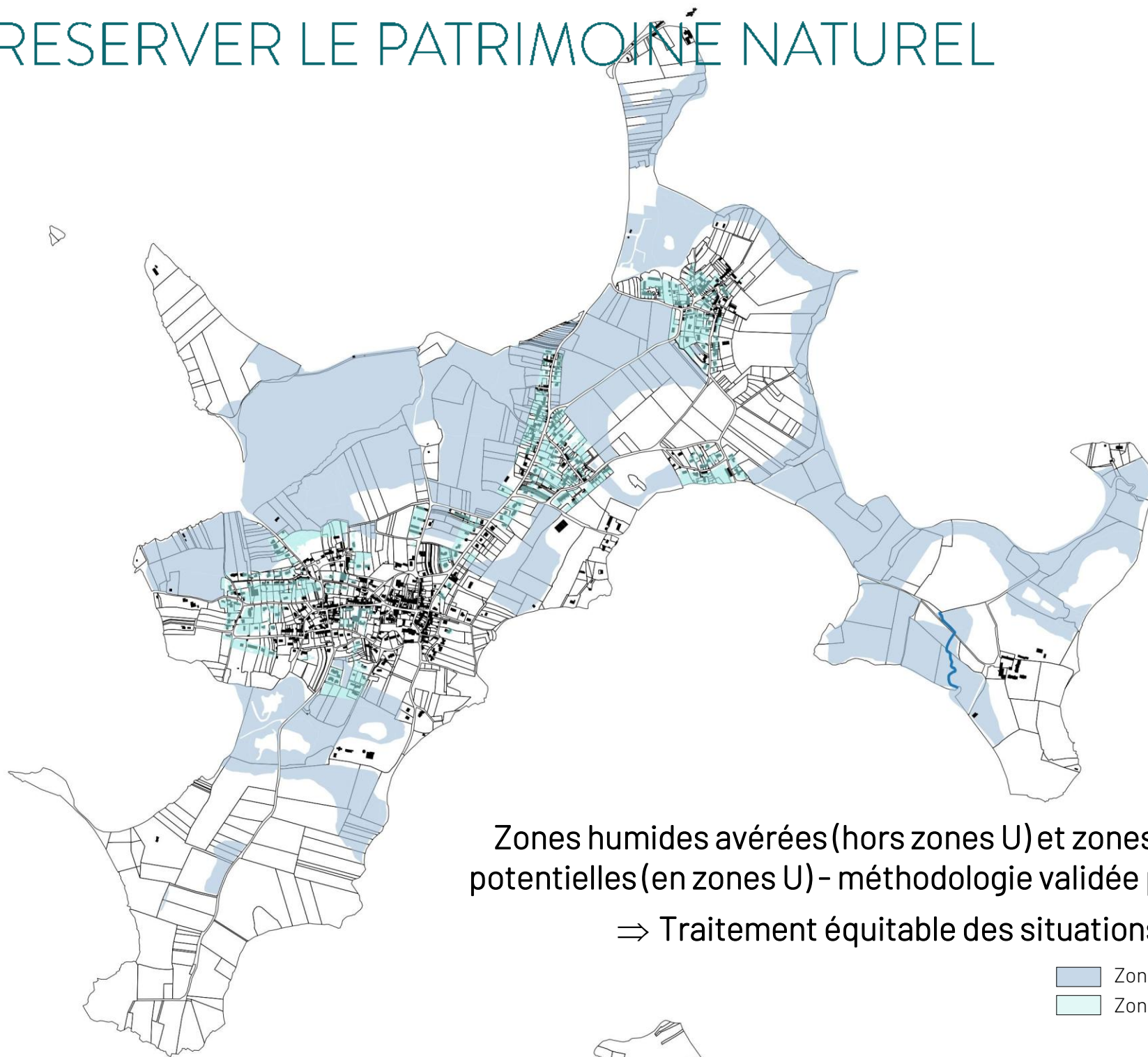


+ Préservation de murs et murets

Outils mobilisés pour favoriser la production de logements, notamment abordable :

- **Zones Nds : préservation des espaces remarquables du littoral**
 - ⇒ R121-25 du code de l'urbanisme – liste des aménagements possible strictement énumérée
 - ⇒ Principalement gestion, entretien et ouverture au public de ces espaces
- **Zones Nj : préservation des jardins à l'Est du Grand Chemin**
 - ⇒ Reconnaître le caractère « jardin » de ces espaces
 - ⇒ Pas de nouvelles constructions possibles
- **Préservation des boisements, haies, arbres isolés**
 - ⇒ Préservation EBC ou « continuité écologiques »
 - ⇒ Recul de 5,00m au droit des troncs, compensation en cas de coupes et abattages autorisés
- **Préservation des zones humides, avérées et potentielles**
 - ⇒ Charge au pétitionnaire de vérifier la nature des sols dans les zones humides potentielles.
 - ⇒ Si positif : les dispositions des zones humides avérées s'appliquent





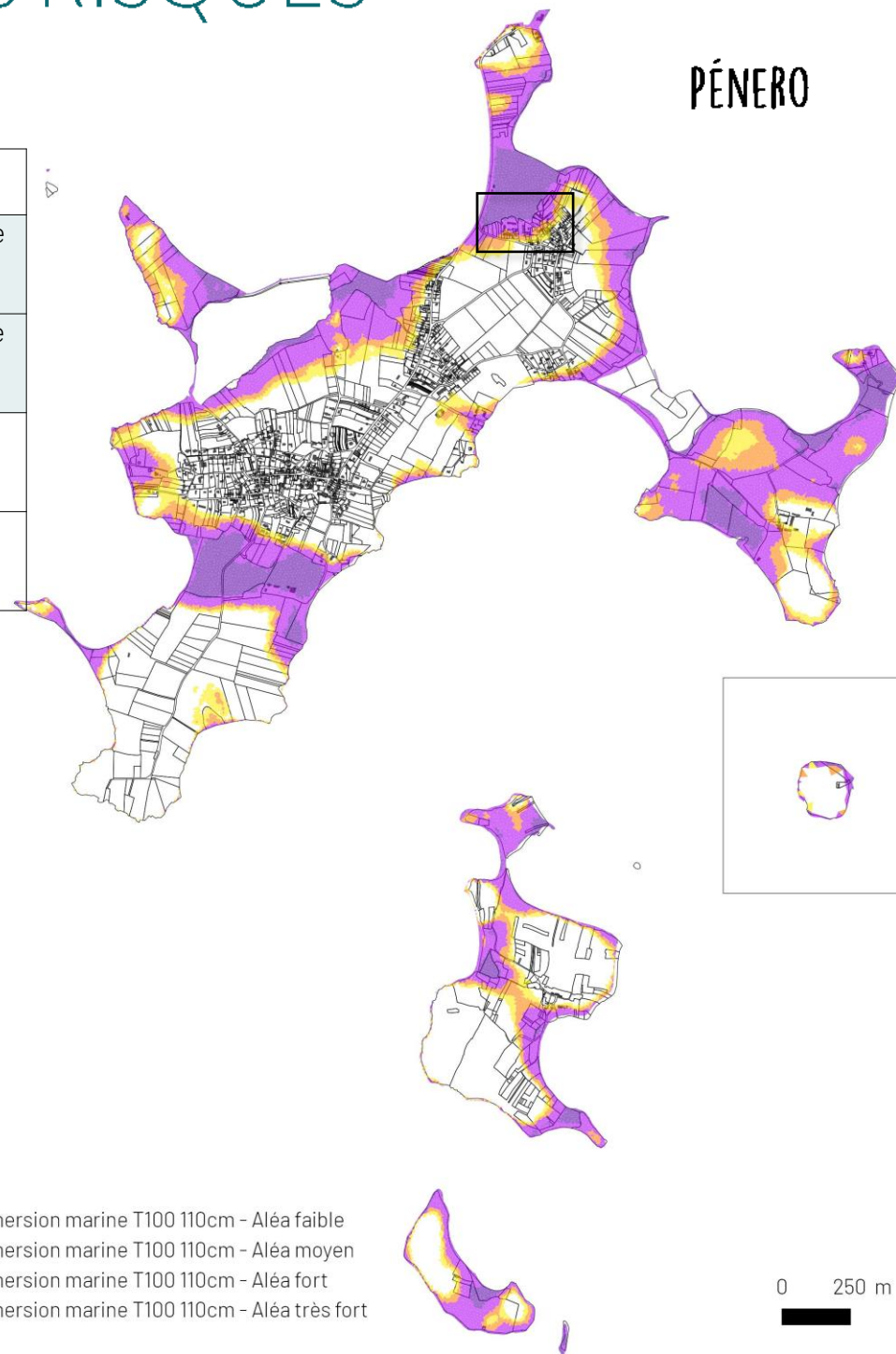
Faire face au risque de submersion marine

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 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).



- 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

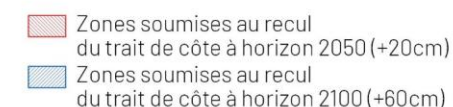
La commune est inscrite sur le décret-liste

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

Mai 2025 : délibération du CM sur les cartes de préfiguration.

⇒ Intégration des cartes définitives pour l'approbation ou ultérieurement (modification simplifiée ?).



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

Les activités primaires

Zones Ac/Ao pour la conchyliculture

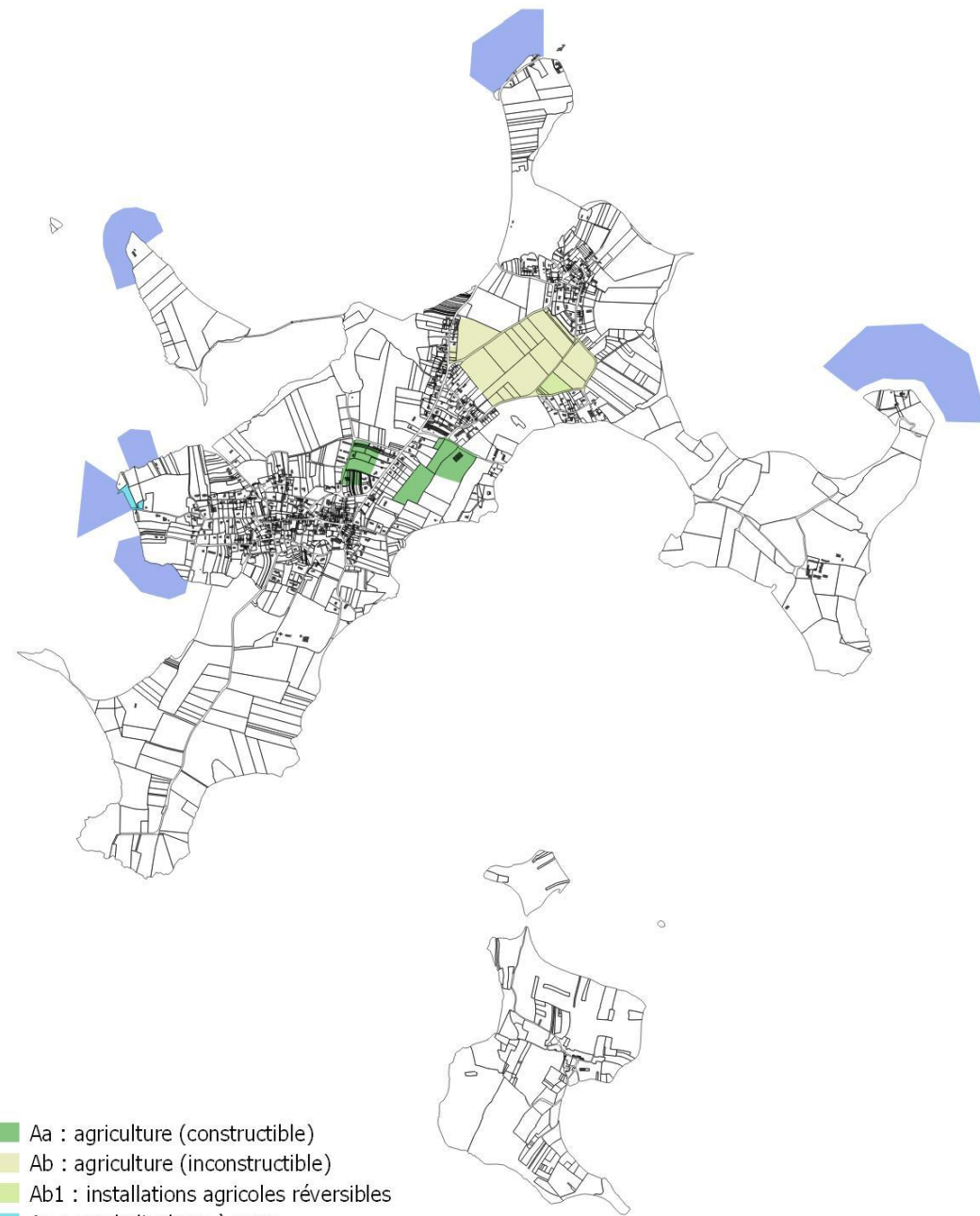
⇒ Reprises du PLU en vigueur

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

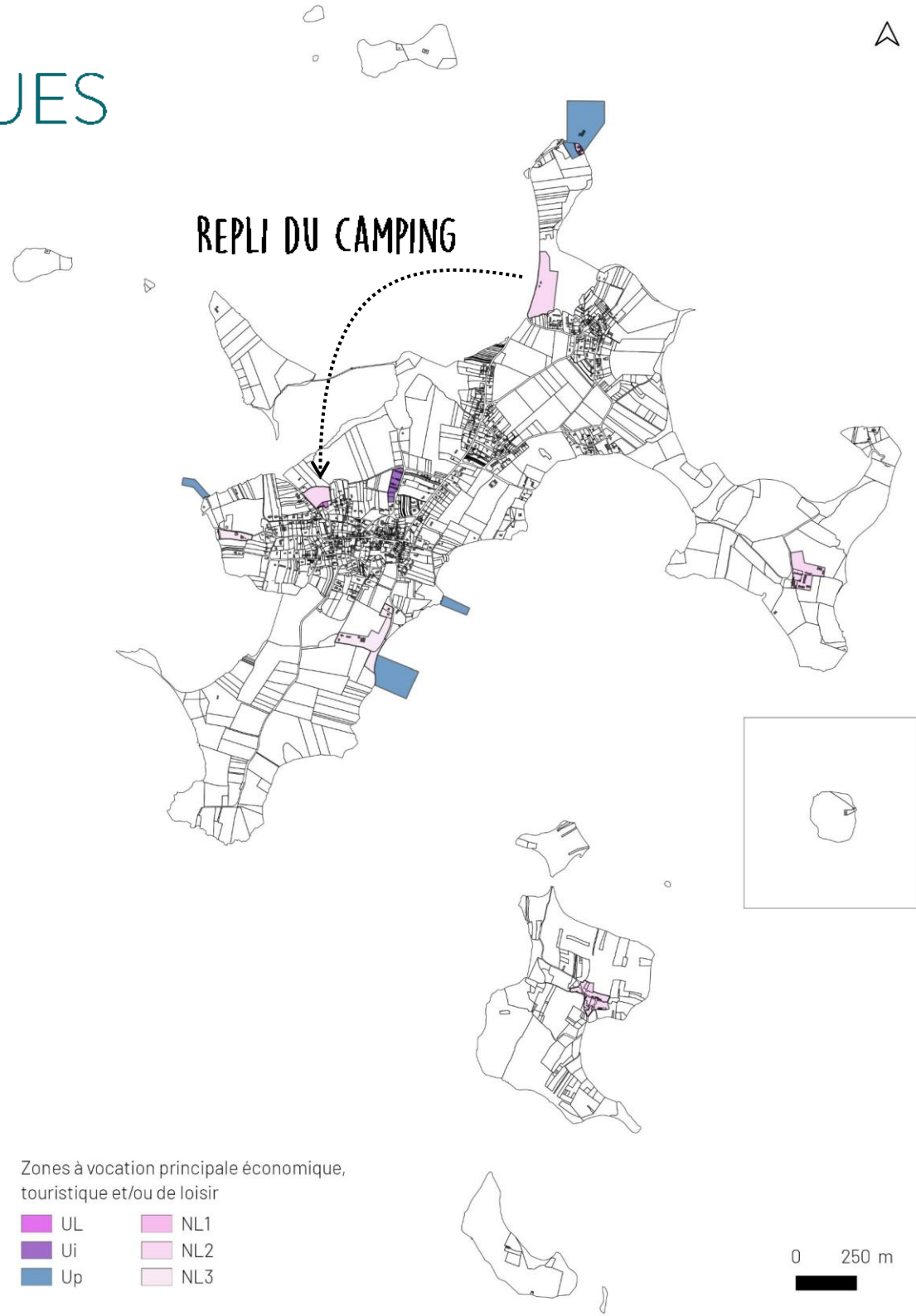
NL1 : Hôtel-restaurant l'Escale

⇒ 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%



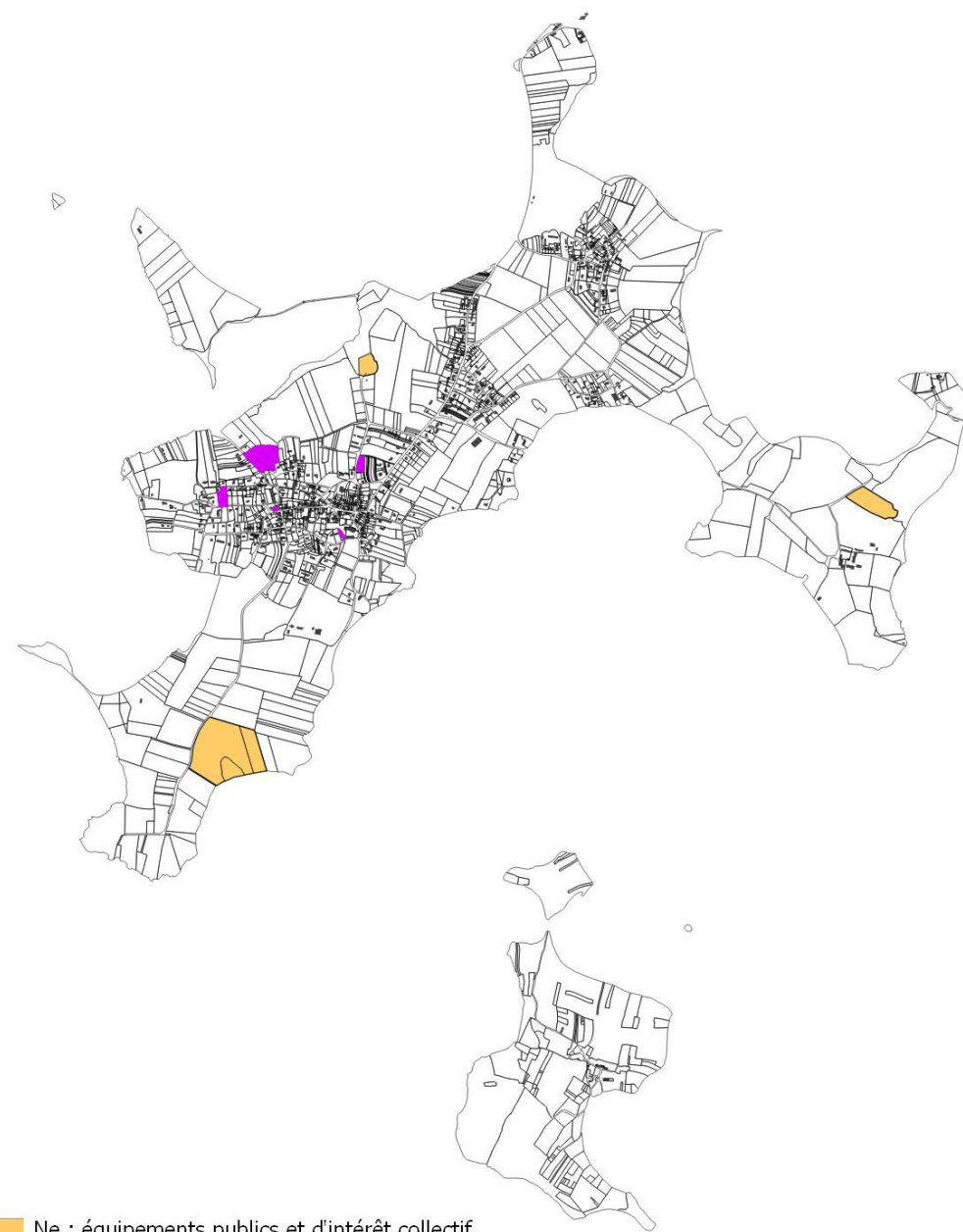
Ne : équipements publics et d'intérêt collectifs

STEP, lagunes de Bilhervé, déchèterie

Emplacements réservés :

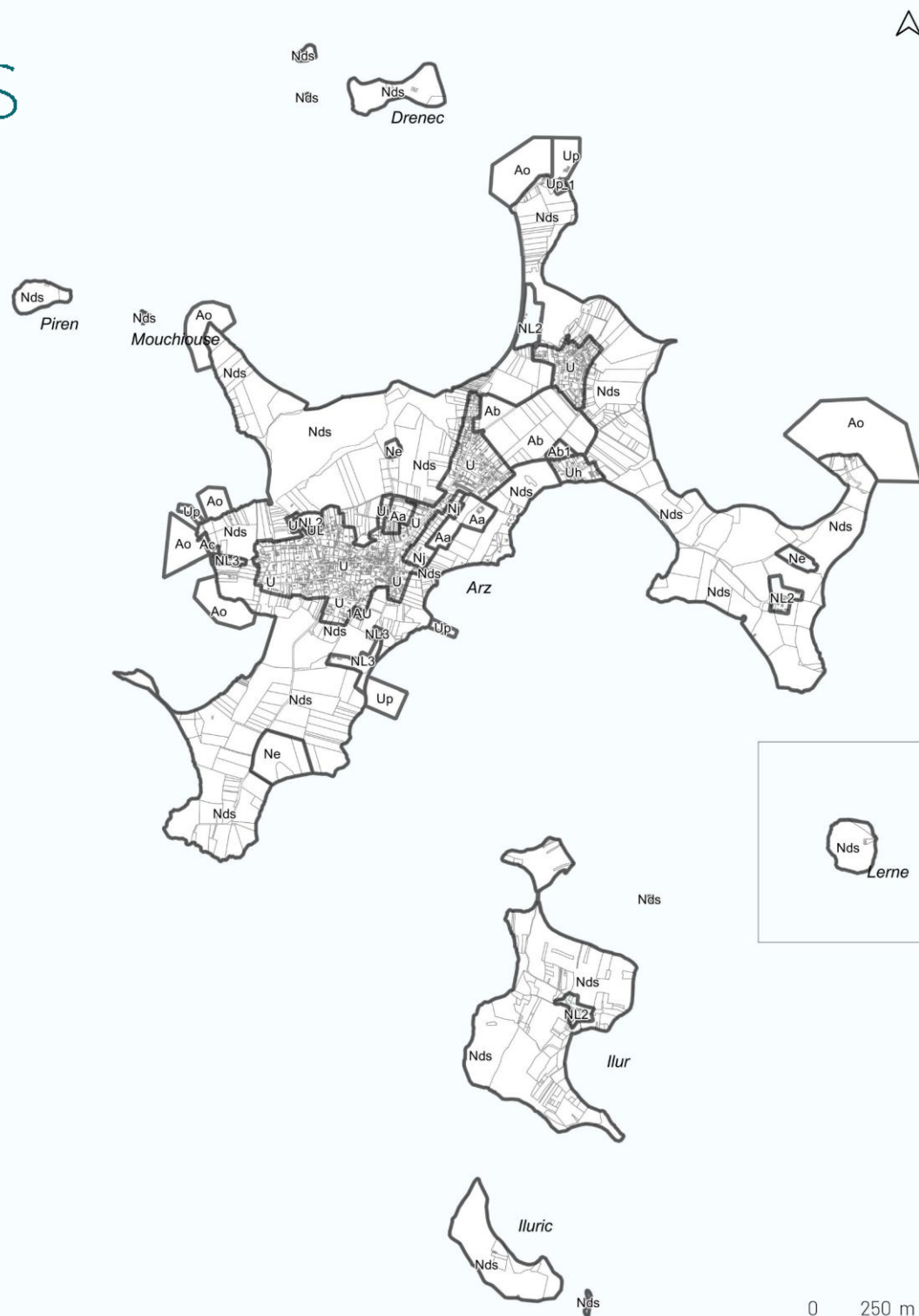
1. Hangar du Penher
2. Terrain « Ville d'Antony »
3. Hangar « Cartron »
4. Ancienne école
5. Terrain « Orange »

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



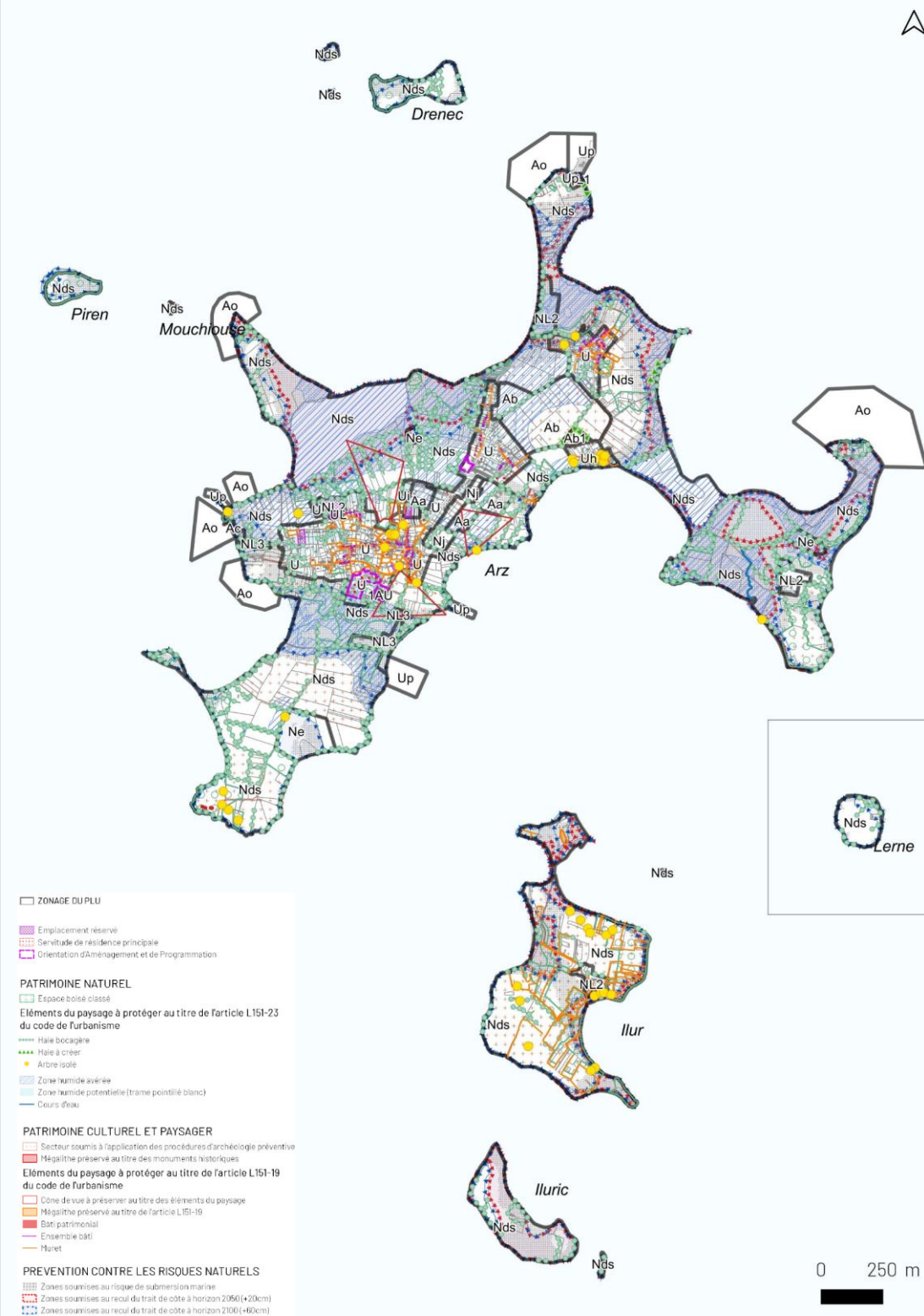
Orange : Ne : équipements publics et d'intérêt collectif
 Pink : Emplacement réservé

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		

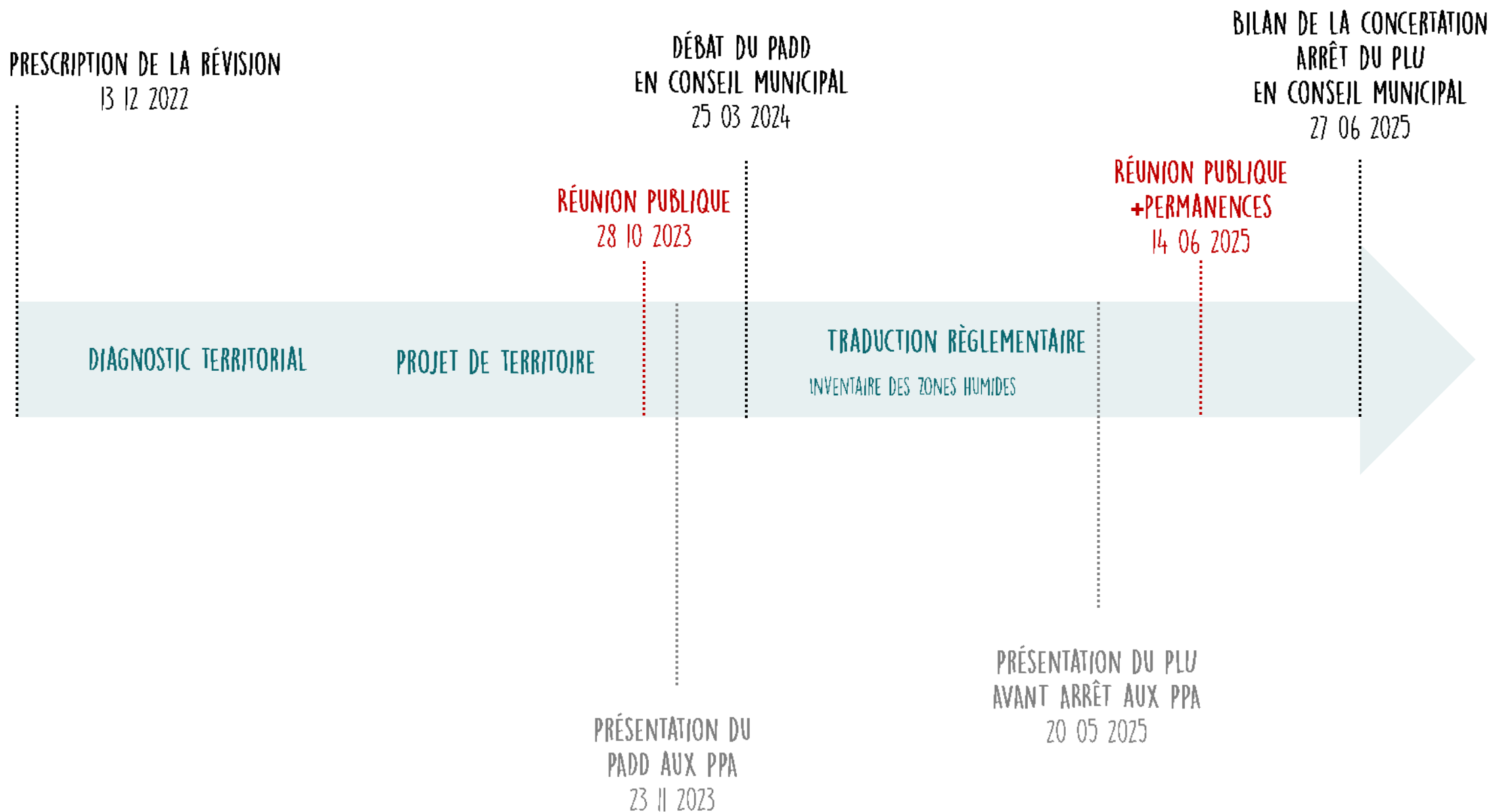


31 TABLEAU DES SURFACE

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



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