COMMUNE DE L'ILE D'ARZ
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

APPROBATION

TERRITOIRES EN MOUVEMENT
18 RUE THIERS 56000 VANNES
E-MAIL: AGENCE-TEM@WANADOO.FR

1- LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD 3
Poursuivre le développement démographique 4
Renforcer le développement économique 4
Préserver l'environnement 4

2- LE DETAIL DU PROJET 5

I- LES ESPACES URBANISES 4
Séquences de la D206, du port au bourg 7
Préservation de la trame bocagère et des murets 8

II- LE MILIEU RURAL ET LITTORAL 9
La préservation du « grand paysage » 9
La mise en valeur des éléments de patrimoine par les chemins de randonnée 10

III- LES ACTIVITES 11
Activités touristiques et de loisirs, en lien avec le patrimoine 11
Implantation d'une activité agricole 11
Création d'une zone d'activités 12

INTRODUCTION :

Un PADD soumis à des enjeux forts liés à l'insularité.

La problématique touristique est omniprésente sur l'île. En effet, il existe des tensions et un conflit d'usage entre les ildarais (habitants et résidents secondaires) attachés à leur bien-être, surtout en été, et les touristes toujours plus nombreux, pour la plupart de passage à la journée, assimilant l'île à un espace dévolu à leurs loisirs.
La proportion d'ildarais de naissance diminue parmi les résidents. Un avenir de l'île passant par le tourisme semble de plus en plus accepté mais le prix à payer en terme de qualité de vie l'été n'est pas toujours admis. Sources : étude du Setur (septembre 2003)

1- LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

L'objectif principal est **l'accueil de nouveaux actifs**. Cette action est envisageable :

- En réduisant l'isolement et en améliorant les liaisons avec le continent (internet Haut Débit, liaisons maritimes, évacuation sanitaire, maintien de la distribution du courrier...)
- En adaptant les **infrastructures portuaires**
- En favorisant la **mixité** de l'habitat et en renforçant l'habitat social. Il faut réduire la spéculation immobilière et donc développer des constructions locatives à l'année.

La création de réserves foncières semble nécessaire pour l'habitat social, le commerce et l'artisanat, la réalisation d'équipements publics, un nouveau cimetière....
Le lien avec la communauté d'agglomération, en tant que pourvoyeur de services, est à renforcer.

RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- En créant ou maintenant des sites spécifiques pour les artisans, les commerces, l'hôtellerie, les activités nautiques, l'artisanat d'art, les activités sportives et culturelles.
- En créant de **l'événementiel** orienté vers le culturel et l'art, après la saison d'été.
- En créant des pôles **d'intérêt touristique** autour du moulin à marée, des mégalithes, des zones humides (observation de la faune) ; en mettant en valeur le **patrimoine bâti.**
- En maintenant **l'activité agricole.** La création d'un siège d'exploitation agricole est envisagée pour assurer la pérennité de l'exploitation actuelle et donc de réduire l'extension des friches.
- Il convient également de permettre le maintien des zones ostréicoles existantes et de réfléchir sur la création d'un zone sur le domaine terrestre : l'inscription d'un zonage sur une parcelle communale et l'assouplissement du règlement de zonage Nds pourra permettre d'envisager cette possibilité.

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

<u>En économisant l'espace et en veillant à la qualité du bâti</u>
- En favorisant la **densification** des noyaux urbains existants, via un règlement qui autorise sans contraindre, mais limitation de l'urbanisation en périphérie des «villages» pour préserver le milieu agricole et la qualité environnementale des sites ;
- En maintenant des **coupures** entre les hameaux et arrêt de l'urbanisation linéaire ;
- En préservant le **patrimoine** bâti ancien, par une réglementation appropriée aux extensions, aux constructions nouvelles, aux clôtures, aux ouvertures, etc ; la mise en place d'une annexe architecturale et paysagère au réglement est intégrée au PLU afin de guider les rénovations et certaines constructions neuves.
- En intégrant par un **travail paysager** le bâti récent parfois mal adapté au relief et donc mal intégré dans son environnement ;
- En maintenant les **cônes de vue** existants ;
- En agissant sur le **camping** hors terrain municipal ;
- En valorisant les **espaces publics**, places, placettes, port...

<u>En préservant le milieu</u>
- En conservant les **zones humides**, les haies et les espaces boisés (privilégier la plantation des feuillus dans le cadre de la végétalisation de l'île) ; classement de nouvelles zones boisées.
- En intégrant le zonage **Nds** ;
- En luttant contre les **friches** et en nettoyant les sous-bois ;
- En agissant sur la **voirie** pour limiter la circulation automobile ;
- En préservant la frange littorale ;
- En luttant contre **l'érosion** due à la mer ;
- En étudiant les zones de **mouillage** après délimitation du trait de côte ;
- En contrôlant **l'assainissement**.

<u>En maîtrisant mieux la pression touristique</u>
- En redistribuant les chemins communaux pour davantage disperser les flux sur le sentier côtier et créer un passage «obligé» par le centre bourg ;
- En renforçant le caractère piétonnier des sentiers côtiers (par des panneaux, chicanes, sensibilisation) ;

P.L.U. de l'Ile d'Arz

2 - LE DETAIL DU PROJET

DONNER UNE COHÉRENCE DE PAYSAGE A DES ESPACES OBÉISSANT À DES VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES

L'absence d'entretien de l'espace naturel, la banalisation des espaces urbains, en particulier aux franges des espaces urbanisés induit une perte d'identité dans la perception des paysages de l'île.

L'objectif de la révision du PLU est de permettre de retrouver une lisibilité plus grande :
- des espaces naturels, en limitant les co-visibilités systématiques avec des constructions, qui existent actuellement.
- des espaces urbains, en optimisant les «vides urbains» qui se sont créés du fait du manque de cohérence de l'organisation de l'espace ; et en redonnant une structure urbaine collective aux ruelles des villages.

Le bourg de l'île d'Arz possède encore un potentiel en terme de restructuration.
Une optimisation des vides dans les secteurs urbanisés et urbanisables est souhaitable pour éviter que des initiatives privées ne bloquent l'urbanisation de parcelles autour. Les schémas d'organisation inscrits au document d'orientations permettent une réflexion d'ensemble pour éviter une urbanisation au coup par coup.

Il est souhaitable de prendre exemple sur le bâti ancien pour les constructions nouvelles avec un grand soin pour l'implantation des constructions.
Plusieurs principes sont à retenir :
- respecter les formes d'implantation d'alignements
- créer des maisons de bourg, par mitoyenneté et alignement sur voie, modèle répandu sur l'île.
- créer de nouvelles rues de petit gabarit.

Sur l'île, le foncier est rare, la préservation des possibilités de construction est essentielle. L'implantation des maisons en alignement permet des constructions sur de petites parcelles, sans les nuisances liées à une trop grande proximité.
La réflexion sur ces zones urbanisables peut aussi concerner des jardins, certaines parcelles englobées dans des schémas d'organisation peuvent sembler inconstructibles aujourd'hui, mais le but n'est pas l'urbanisation à court terme. **On cherche à anticiper les constructions futures qui se feront, au gré des successions et des projets individuels, peut-être dans 2, 10 ou 20 ans.**

Il existe de nombreux moyens réglementaires d'imposer un plan qui relève d'une logique d'aménagement global à l'échelle de la commune, dans le sens de l'intérêt général.
Sur la même logique que dans le bourg, une réflexion est menée sur les espaces non construits situés en zone constructible des villages.
Le but est :
- d'optimiser les cœurs d'îlots en recréant un réseau de ruelles à mesure que les constructions se font,
- de conserver ou de prolonger la typologie traditionnelle des clôtures : murets dans le tissu dense ou haies en frange de l'urbanisation.

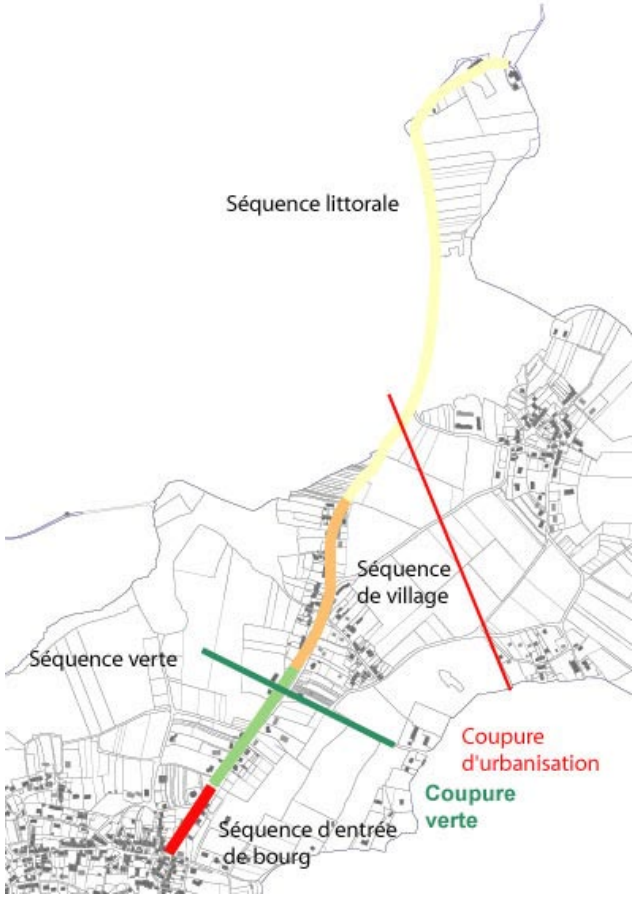
Le document d'orientation d'aménagement du PLU précise l'évolution possible des secteurs urbains des différents villages

AFFIRMER DES SÉQUENCES SUR LA D206, DU PORT AU BOURG

Cette route, unique accès de la cale au bourg, est un vecteur important de l'image de l'île, sa structuration doit donc être soignée. Elle est aujourd'hui victime d'une urbanisation linéaire de type pavillonnaire qui dénature la richesse patrimoniale, bâtie et naturelle de l'île. L'enjeu est, entre autres, de différencier les traitements de clôtures pour éviter l'uniformisation du paysage. L'application pratique de cette mise en séquence se trouvera dans les annexes architecturales, dans le document d'orientations d'aménagement, qui précise les espaces à planter et à requalifier, et le plan de zonage, sur lequel les haies à planter seront inscrites.

Séquence littorale : après le secteur lié aux activités maritimes, la végétation est rase ou éparse (pins maritimes) et le paysage offre de longues perspectives sur le Golfe. Toute construction est à exclure dans ce secteur pour valoriser ce «grand paysage».

Séquence verte : une coupure nette entre Le Lan et le bourg doit être faite pour éviter un continuum d'urbanisation de la plage de la Falaise au bourg. Dans ce secteur, les maisons existantes sont situées en recul par rapport à la voie. Les clôtures de limite de propriétés doivent être végétales, composées d'arbres de haute tige et d'arbustes.
Il convient également d'intensifier le réseau bocager, les constructions doivent être basses pour s'intégrer au mieux au paysage naturel.



Séquence semi-urbaine (de village) : les maisons sont isolées de la voie par un jardin et une loge. Les clôtures sont composées de grilles en fer forgé.

Secteur d'entrée de bourg : le bâti est présent mais encore en recul par rapport à la voie, l'arrivée vers l'espace urbain se fait ainsi progressivement. Ce sont les murs et murets qui assurent cette transition entre le bourg et la «campagne».

PRÉSERVER LA TRAME BOCAGÈRE ET LES MURETS

Plusieurs types de clôtures sont envisageables suivant le site sur lequel elles sont édifiées. En effet, les délimitations de propriétés se font généralement par des murs et murets, en secteur urbanisé et des haies, en secteur naturel.

Ces haies seront inscrites au plan de

Les murets
Caractéristiques et usages :
- hauteur : de 0,50 à 3m
- rôle structurant fort dans le paysage
- ils permettent de constituer des jardins clos et ainsi de délimiter les propriétés
- ils créent une atmosphère intimiste qui fait le charme de l'île,
- ils soutiennent les pentes,
- ils abritent les jardins du vent.

L'ensemble de ces murets de pierre constitue un patrimoine important et à ce titre doit être préservé, parfois même restauré.

Ces murets doivent être de préférence en pierres. Le parement pierre sera obligatoire.
Les joints seront réalisés à la chaux de préférence.

Un complément de protection peut y être apporté sous forme de haie, grillage de couleur verte ou bois.
L'objectif n'est pas d'avoir des murets tirés au cordeau mais au contraire de conserver les écarts d'alignement dus à la topographie naturelle du milieu.

Hauts murs de qualité délimitant les propriétés

Murs recouverts de terre et de végétation

Murets séparant les jardinets, coté rue.

Mur de parpaing peu intégré au paysage de l'île

Les boisements ceinturent le bourg, formant un écrin de verdure

Les haies
Autour du bourg, elles forment un écrin de verdure.
Le simple talus de pierre noyé dans la terre suffit à délimiter une parcelle située en zone naturelle (en bordure de voie ou en limite séparative).
Une haie plantée sur ce talus protège des vents et des regards, tout en respectant le site. Elle pompe l'excédant d'humidité du sol et procure une fraîcheur appréciée à la belle saison.
Les haies trop hautes sont à proscrire.

LA PRÉSERVATION DU « GRAND PAYSAGE »

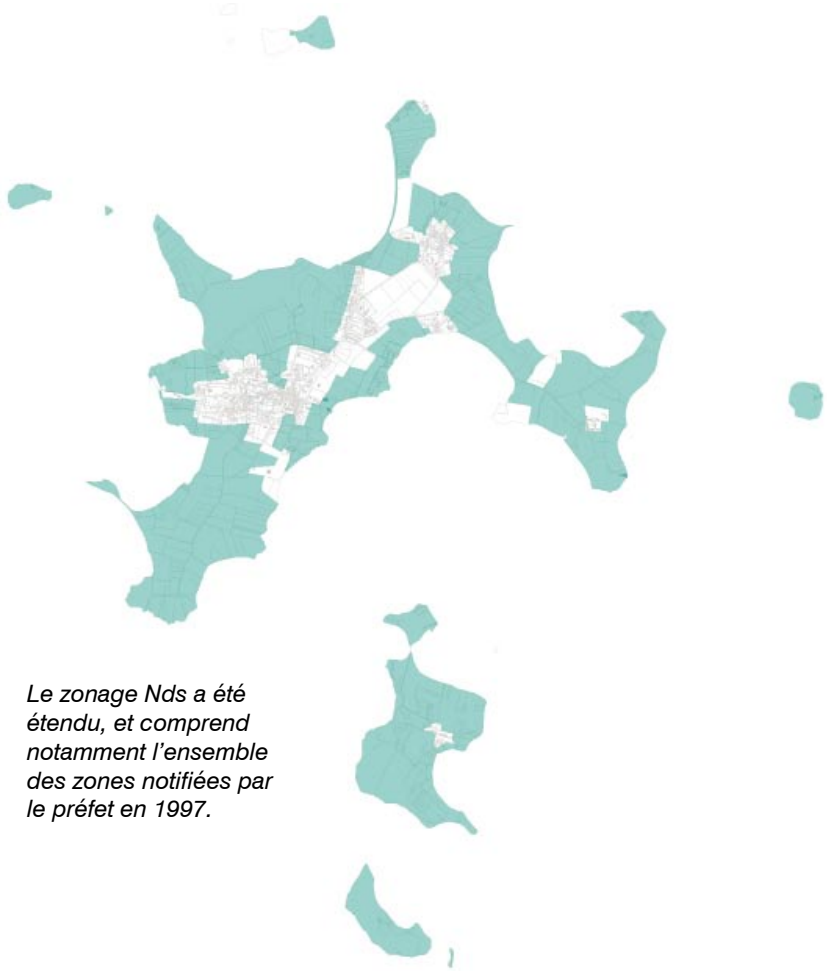
L'île est située au coeur d'un paysage unique : le Golfe du Morbihan. Les vues depuis et vers la mer sont à préserver autant que possible, en évitant la création de «boyaux».

Les cônes de vue sont issus de la loi Paysage. Le principe est de ménager des vues sur le Golfe mais aussi vers les terres. Les contraintes seront principalement sur l'urbanisation (hauteur de bâtiments) même si des recommandations peuvent être faites aux particuliers pour des plantations de certaines variétés plutôt que d'autres (pour des raisons de hauteur également). Le but n'est pas d'avoir des vues entièrement dégagées, il est concevable que des arbres ou des faîtages viennent rythmer la vue par exemple.
Les cônes de vue existants au POS seront maintenus, sans création de nouveaux.

L'activité agricole contribue à préserver ce grand paysage, les agriculteurs sont en quelque sorte les jardiniers du paysage, leur maintien est donc essentiel, d'autant plus que les friches gagnent du terrain sur l'île.
La mise en location d'une ferme par la commune permettrait de garantir la pérennité de l'activité agricole sur la commune.

Aujourd'hui, un zonage ostréicole est inscrit sur le domaine public maritime et sur le domaine terrestre. Ce terrain, propriété communale, permettrait éventuellement l'installation d'un nouvel ostréiculteur. Notons cependant que l'évolution du règlement du zonage «loi littoral» permettrait désormais l'installation d'un professionnel en zone Nds.

Nombre de **sentiers du littora**l sont touchés par l'érosion. Cette lutte est continuelle et coûteuse mais néanmoins nécessaire.



Le zonage Nds a été étendu, et comprend notamment l'ensemble des zones notifiées par le préfet en 1997.

L'érosion grignote du terrain sur les sentiers du littoral

De longues vues sur le «grand paysage» du Golfe du Morbihan

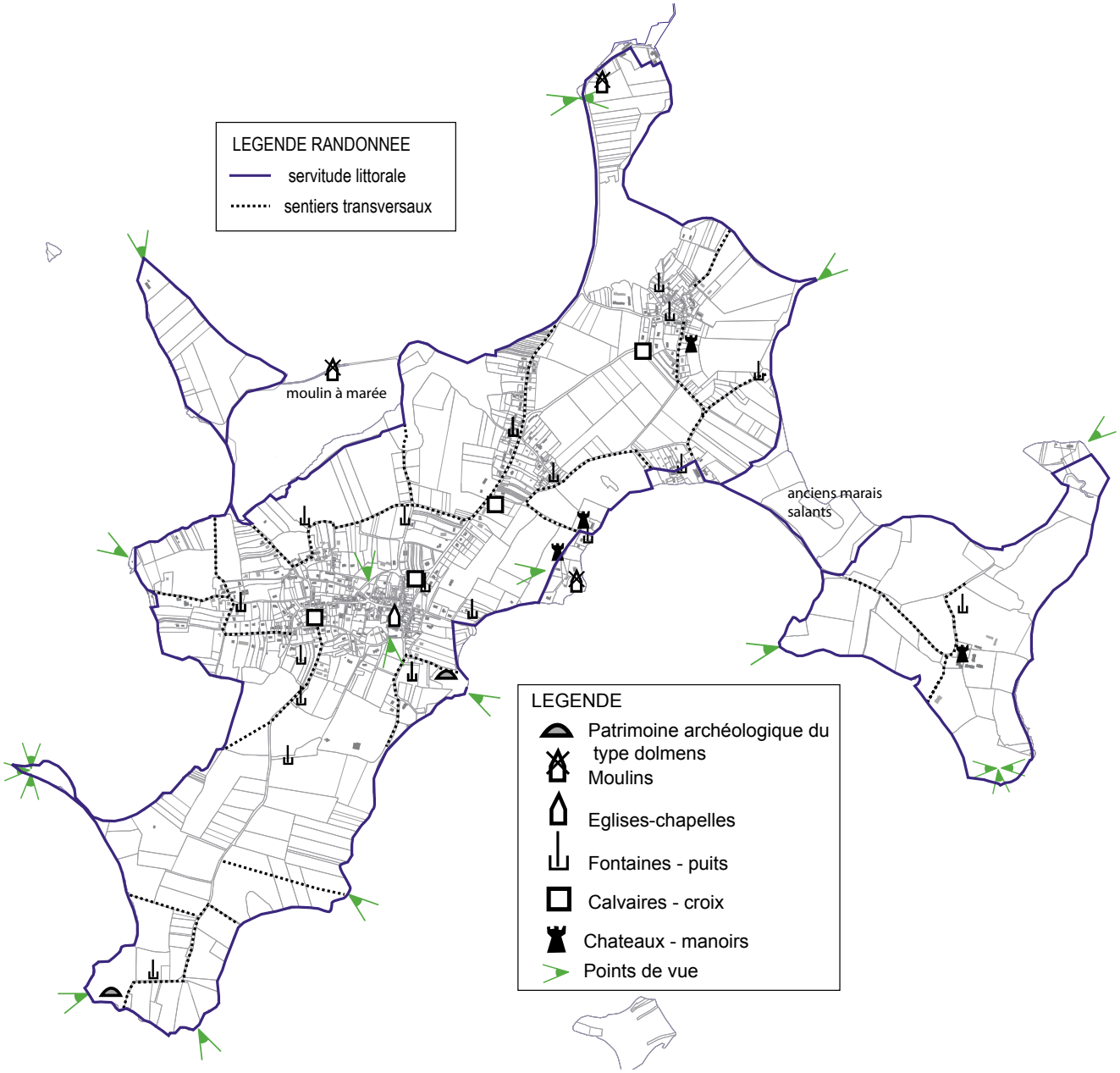
LA MISE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAR LES CHEMINS DE RANDONNÉE

Il est indispensable de mieux « maîtriser » la pression touristique.
Il s'agit de **canaliser** les promeneurs sur un plus grand nombre de chemins et inciter à ce que ces promeneurs restent effectivement sur ces chemins (et non sur des propriétés privées ne faisant pas l'objet de conventions).
Le fait de mieux baliser ces chemins permet également de réduire le nombre de promeneurs sur les sentiers côtiers et donc de réduire l'érosion.

Le travail sur les chemins de randonnée passe avant tout par une signalétique claire. Deux moyens de signalisation sont à combiner :
- les panneaux en bois (durée de vie limitée)
- le marquage au sol (à partir de routes goudronnées).

Les usages montrent que certains chemins non balisés sont régulièrement empruntés. S'ils sont le reflet d'un besoin de passage, pourquoi ne pas les « officialiser » ?
D'autre part, certains chemins, actuellement fermés et propriété communale ou faisant l'objet de servitudes transversales, sont à faire rouvrir.
Afin de limiter le nombre de vélos empruntant les sentiers littoraux qui leurs sont, en théorie, interdit, il semble important de matérialiser des **voies cyclables** (sans créer de voiries nouvelles). Des systèmes de chicanes seront remis en place afin d'empêcher l'accès des vélos sur les sentiers côtiers.
Ces sentiers resteront de petite largeur et non goudronnés.

Un circuit dans **le bourg** permettrait de mettre en valeur certains détails patrimoniaux (portes, gerbières, niches, escaliers, fenêtres, âge maison, petit patrimoine...) par des panneaux explicatifs et d'inciter les touristes à participer davantage à la vie économique de l'île.
La création d'un point d'accueil touristique, situé dès l'arrivée des voyageurs, à la cale de Béluré, les orienterait et les inciterait à passer par le bourg.



LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS, EN LIEN AVEC LE PATRIMOINE

Site du moulin à marée

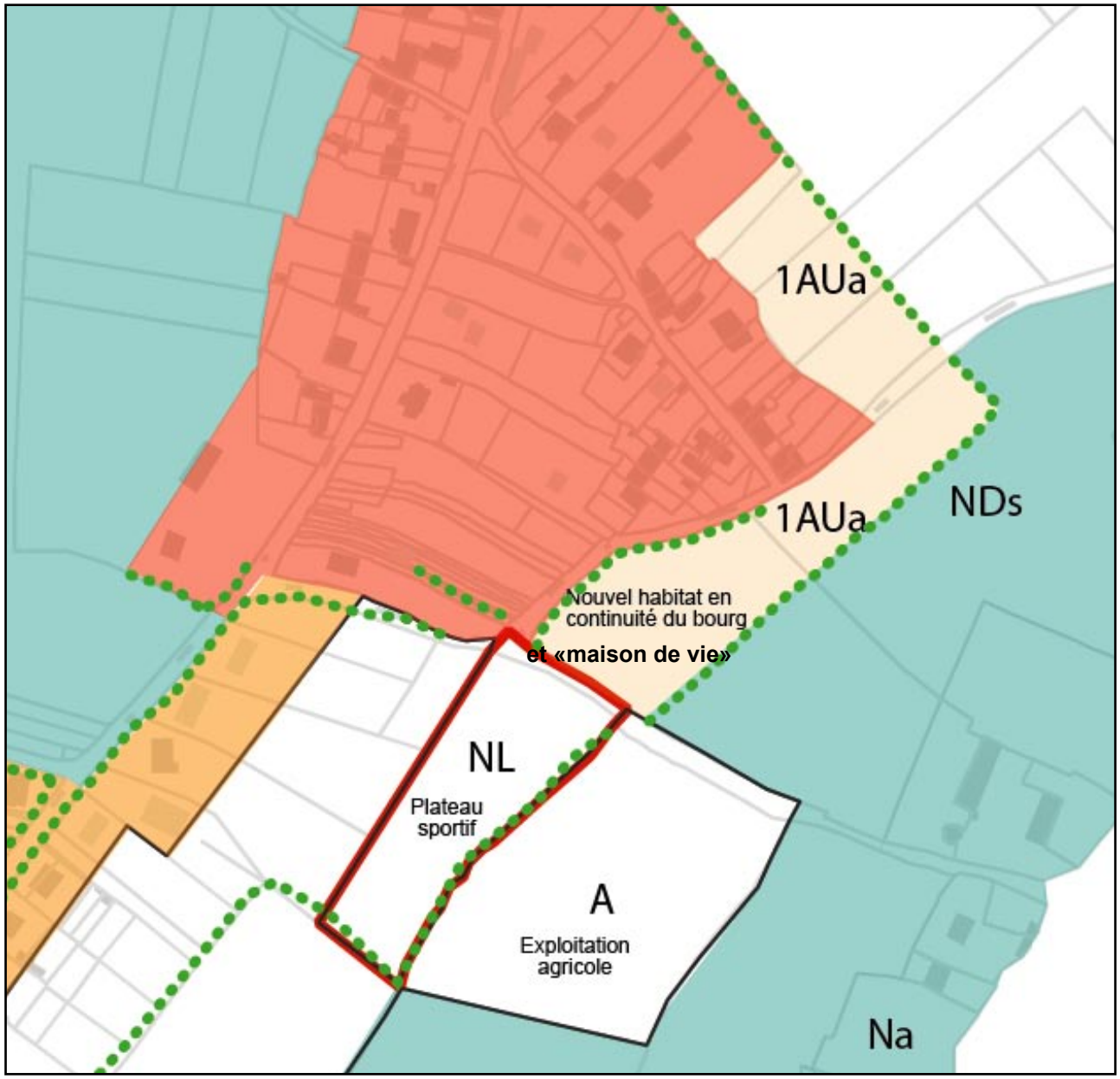
Le moulin à marée de Berno est un important lieu touristique de l'île. Eu égard à sa fréquentation actuelle et future, des toilettes pourraient être créées à proximité, tout en respectant le caractère naturel du site. Elles seront installées près de la déchetterie, aujourd'hui gérée par la communauté d'agglomération, et sur laquelle des aménagements sont nécessaires pour le personnel.

Plateau sportif

De nombreuses demandes ont été faites à la commune pour la création d'un secteur sportif, pour plusieurs types d'activités (foot, tennis, basket-ball...). Un plateau sportif, d'une surface mesurée, est donc projeté vers Kernoël. Un zonage adapté sera créé, laissant la possibilité de créer un bloc sanitaire pour ces terrains sans permettre la création d'infrastructures lourdes. Un emplacement réservé sera créé pour permettre son acquisition par la commune dès que possible. La localisation de ce secteur est prévue pour limiter la gêne pour le voisinage.

L'IMPLANTATION D'UNE ACTIVITÉ AGRICOLE

A ce jour, la reprise de l'unique exploitation agricole de la commune n'est pas assurée. Or le présence d'un «jardinier du paysage» est essentielle sur l'île où les friches gagnent progressivement du terrain.
De plus, un agriculteur contribuerait à dynamiser l'île à l'année, avec une vente à la ferme pour un marché local.
La commune souhaite se doter d'un équipement permettant l'accueil d'un nouvel exploitant agricole. Cet équipement serait propriété communale, il comprendrait un siège sans maison d'exploitation.
Un emplacement sera réservé au sud de la zone sportive pour permettre cette acquisition foncière.



CRÉATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES

Contexte
De nombreuses entreprises installées sur le continent exercent leur activité parfois à l'année sur l'île.

Pour soustraire le territoire communal aux dépôts anarchiques de matériaux et engins divers en de multiples endroits de l'île (terre-plein de Béluré, entrée du bourg, terrain communal au nord de camping, etc...), la commune souhaite maîtriser ces dépôts et les regrouper dans une zone d'activités unique.

L'espace libéré du terre-plein de Béluré (embarcadère de l'île d'Arz) retrouvera ainsi sa vocation pour l'accueil des passagers et des visiteurs.

L'objectif prioritaire n'est donc pas d'attirer de nouvelles entreprises sur l'île mais bien dans un premier temps de permettre aux artisans travaillant déjà sur l'île d'avoir un lieu de stockage de leurs matériaux et véhicules ce qui permettra d'apporter un meilleur service de proximité aux habitants.

Le besoin de création d'une zone d'activités est lié à deux constats :
- les artisans ont besoin d'un site protégé pour stocker les matériaux le temps de leurs chantiers sur l'île. En effet, les matériaux et engins de constructions sont stockés sur le terre-plein de Béluré, exposés aux intempéries et dégradant le site.

- la commune entrepose ses engins de travaux publics (tracteur, tracto-pelle, gyrobroyeur...) sur la place de la Grée qui se prête plus, du fait de sa localisation en coeur du bourg, à une vocation de détente (aire pour pique-nique, aire de jeux ...). De plus, la capacité actuelle de ces «ateliers municipaux» est insuffisante.

Plusieurs contraintes ont été prises en compte pour le choix du site :
- Accès à la zone depuis le port sans avoir à traverser le bourg (donc situé entre Béluré et le bourg pour ne pas avoir à traverser ce dernier) et les villages.
- Accès suffisamment large pour permettre le passage d'engins (4m)
- Intégration paysagère autant depuis la mer et de la terre
- Respect de la loi Littoral : bande des 100 m, préconisation de zonage NDs par le Préfet, continuité de l'urbanisation, cônes de vue.

L'emplacement choisi répondant au mieux à ces contraintes est le site du Douéro sur la parcelle n°1 le long du chemin du Moulin. Un emplacement réservé sera inscrit pour ce projet communal.
La parcelle était situé en zone agricole dans le POS, hors de tout cône de vue et du zonage Nds notifié par la préfecture à ce jour.

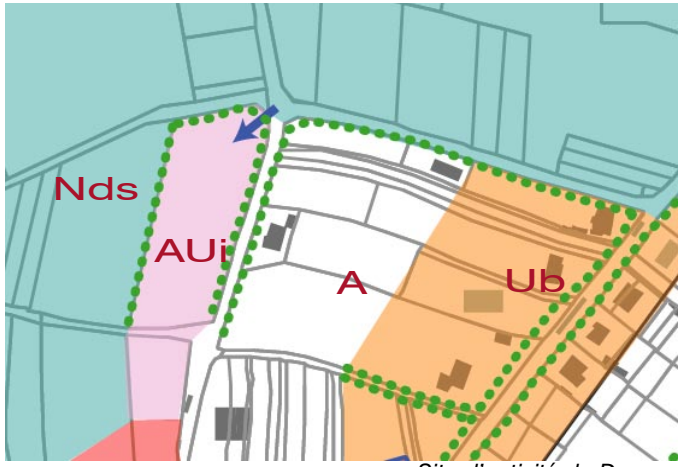
Principes d'aménagement
Le projet consiste en un **équipement municipal** qui permettra de libérer la place de La Grée des engins de la commune qui l'encombrent, de libérer le local communal pour éventuellement d'y installer des activités associatives.
Ainsi le projet accueillera :
- le stationnement des véhicules et du matériel d'entretien communal
- l'accueil des entreprises intervenantes et/ou installées sur l'île : menuisiers, maçons, peintres, paysagistes, électriciens, plombiers, mécanique légère, cabinets d'étude, ...
- la construction d'un atelier communal réduit, permettant d'accueillir tracteur et autre matériel (prévue dans un second temps).
- l'aménagement d'une aire de dépôt.

Dans un premier temps, le projet prévoit la construction d'un bâtiment.
Ce premier bâtiment sera partagé en box pour l'accueil des entreprises.
L'ensemble de cette zone sera propriété communale, les locaux et terre-plein seront loués aux artisans. Aucun hébergement ne sera autorisé.

Une approche des besoins donne une première estimation des **surfaces** :
- accueil des entreprises : 60 m² x 7 = 420 m²
- hangar communal : 200 m² environ (prévue dans un second temps)

Soit au total une surface d'environ 620 m² *(source : CAUE)*
Les différentes structures devront présenter une unité architecturale. Les espaces de stockage ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

Les bâtiments ne devront pas dépasser 5 m de haut. Les boisements seront conservés dans la mesure du possible notamment les haies dans la partie Sud et Ouest et de nouvelles haies seront à créer dans la partie Nord et Est conformément au schéma ci-contre.



Site d'activité du Douero