Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18A-DE

Délibération N° 2026-18

DEPARTEMENT DU MORBIHAN-56

COMMUNE DE L'ILE D'ARZ

DATE DE CONVOCATION :

30 janvier 2026

DATE DE L'AFFICHAGE :

30 janvier 2026

***Nombre de* membres :**

En exercice : 11
Présents : 11
Votants : 11

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE L'ILE D'ARZ

L'an deux mil vingt-six, le 12 février, à 14h00, le Conseil Municipal de la commune de L'ILE D'ARZ dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle municipale du Gourail située 128 rue du Gourail, sous la présidence de Monsieur Jean LOISEAU, Maire.

Etaient présents : Jean LOISEAU, Nadège LE ROUX, Philippe ROUGIER, Stéphane BUZENET, Myriam AIME, Fabienne JEAN, Michel DUDON, Géraldine DAIGREMONT, Clément KOUYOUMDJIAN, Daniel LORCY, Nicole L'ALEXANDRE,

Etaient absents :

Etaient excusés :

Les membres dont les noms suivent ont donné à des collègues de leur choix pouvoir écrit de voter, en leur nom par application des dispositions de l'article L. 2121-20 de la loi n° 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie législative du Code Général des Collectivités Territoriales :

Noms des Mandants	A à	Nom des Mandataires

Est nommé (e) secrétaire de séance : Stéphane BUZENET

URBANISME – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Michel DUDON

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;
VU la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2022, prescrivant la procédure de révision du PLU de la commune et définissant les modalités de concertation mise en place pendant toute la durée de la procédure de révision ;
VU la délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2024 prenant acte du débat organisé sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
VU la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2025, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de PLU ;
VU le projet de schéma de Cohérence Territorial de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, arrêté par délibération du conseil communautaire le 18 décembre 2025 ;
VU le programme local de l'habitat de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, adopté par délibération du conseil communautaire le 18 décembre 2025 ;
VU les avis des Personnes Publiques Associées et consultées ;
VU l'arrêté de Monsieur le maire en date du 18 septembre 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme communal ;
VU la tenue de l'enquête publique du 8 octobre 2025 au 25 novembre 2025, l'ensemble des conclusions, le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur ;
VU le projet de PLU annexé à la présente délibération ;
VU la convocation adressée aux conseillers municipaux le 30 janvier 2026 et les documents qui y étaient annexés dont la note explicative de synthèse.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18A-DE

1. Rappel de la procédure et présentation du projet de PLU arrêté le 27 juin 2025

Rappel de la procédure :

La révision du plan local d'urbanisme de la commune de l'Île d'Arz a été prescrite le 13 décembre 2022. Il convient de rappeler que le PLU a été initialement approuvé le 26 février 2007 et a fait l'objet de cinq procédures d'évolution (2010, 2011, deux en 2012, 2015).
Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a été débattues en conseil municipal le 25 mars 2024.
Par délibération du 27 juin 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté son projet de PLU.
L'autorité environnementale, les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées ont pu prendre connaissance du projet et émettre des avis. Ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.
Initialement organisée du 8 octobre 9h30 au 13 novembre 17h00, l'enquête publique s'est déroulée du 8 octobre 2025 9h30 au 25 novembre 2025 12h30. Elle a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.
La commissaire enquêtrice a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 30 décembre 2025.

Rappel du contenu du PLU arrêté le 27 juin 2025

Le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation, les annexes.
Le PADD s'articule autour de trois grands axes et se décline en différents objectifs :

Axe 1 : Avec un projet vivant

- 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

Axe 2 : Avec un projet résilient

- 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

Axe 3 : Avec un projet innovant

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

En matière de développement démographique, la commune ne souhaite pas tant augmenter le nombre d'habitants que de stabiliser la croissance et l'équilibre entre les générations. Elle souhaite conserver une population autour de 300 habitants afin d'être cohérent avec la structure démographique actuelle et la capacité d'accueil du territoire. Le document d'urbanisme est dimensionné pour maintenir l'accueil d'environ 300 habitants d'ici 2035.
En matière de développement économique, le projet porté par le document d'urbanisme est de préserver les emplois et les activités économiques de l'île. C'est un sujet important du projet de développement pour la vie quotidienne sur l'île : préservation des emplois et des activités économiques. Le bourg est le cœur même des activités économiques et est accompagné par les activités présentes sur le port (locations de vélos, hôtel, restaurant).

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18A-DE

La commune souhaite favoriser les installations et la diversification des productions agricoles et aquacoles sur son territoire et optimiser la zone d'activité économique du Douéro.
En matière de préservation de l'environnement, la commune améliore la préservation de la trame verte et bleue et la ressource en eau et vise à renforcer les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables.
En matière de sobriété foncière, le PLU révisé est exemplaire sur le plan de la sobriété foncière puisqu'aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation en dehors des enveloppes déjà urbanisées et aucun projet nouveau ne vient consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Le territoire est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Elles correspondent à des usages et des projets différents et bénéficient de droits à construire propres. Le tableau ci-dessous liste les zones composant le règlement du PLU :

TYPE DE ZONE	ZONAGE	SECTEURS CONCERNES	VOCATION PRINCIPALE
URBAINES	U	Le bourg jusque Toulprix et Pénero	Habitat et activités compatibles
	Uh	Habitations existantes à Rudevent	Habitat et activités compatibles
	Ui	La zone d'activités du Douéro	Activités économiques
	UL	Le terrain prévu pour le repli du camping	Hébergement de plein air
	Up	Le port de Béluré et les cales existantes	Activités portuaires et maritimes
A URBANISER	2AU	Secteur Chemin de Keriane	Habitat et activités compatibles
AGRICOLES	Aa	Autour de la ferme de l'île et vers le Douéro	Activités agricoles
	Ab	Entre Kervio et Pénero	Activités agricoles
	Ab1	Au Nord de Rudevent	Activités agricoles
	Ac	Vocation conchylicole, terrain au Mounien	Activités aquacoles
	Ao	Zones équipées pour la production ostréicoles, situées en mer	Activités aquacoles
NATURELLES	Nds	Espaces remarquables du littoral	Espaces naturels
	Nj	Jardins situés entre le Grand Chemin et la ferme	Préservation des jardins
	Ne	Station d'épuration, lagunes de Bilhervé, déchèterie	Equipements publics
	NL1	L'Escale	Hôtel-restaurant existant
	NL2	Bilhervé, camping de la Falaise, zone prévue pour le repli du camping, Ilur	Hébergement touristique
	NL3	Les Glénans, Jeunesse et Marine	Ecoles de voile

Un certain nombre de prescriptions se superpose à ces zonages et encadre également les aménagements : préservation des cours d'eau et des zones humides, des boisements et des haies, emplacements réservés, zones de présomption de prescriptions archéologiques, …
Enfin, le PLU défini également des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématiques et sectorielles. Les OAP thématiques encadrent les densités de logements, la protection des continuités écologiques, la qualité urbaine, architecturale,

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18A-DE

paysagère et environnementale des projets, les performances énergétiques et le développement des énergies renouvelables. La commune dispose d'une OAP sectorielle, elle concerne le secteur des Vignes à vocation principale d'habitat.

Le dossier de PLU contient également :

- Les délibérations prises au cours de la procédure,
- Le rapport de présentation expliquant les dynamiques en œuvre sur le territoire, justifiant les choix retenus en matière d'aménagement et de développement et analysant les incidences sur l'environnement,
- Un certain nombre d'annexes, apportant des informations complémentaires aux règles applicables.

2. Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées et consultées

L'autorité environnementale, consultée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, n'a pas formulé d'observation sur le projet de PLU.
Le préfet du Morbihan a rendu un avis favorable le 21 octobre 2025, sous réserve de prendre en compte certaines observations relatives notamment à l'assainissement et aux emplacements réservés.
La Région Bretagne a transmis à la commune un courrier type en date du 30 juillet 2025, mentionnant notamment le SRADDET.
Le Conseil Départemental du Morbihan a formulé plusieurs observations dans son avis du 09 septembre 2025, afin d'ajuster les dispositions applicables notamment aux accès sur la route départementale.
Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération a émis un avis favorable en date du 12 septembre 2025, accompagné d'un certain nombre d'observations techniques visant à améliorer la rédaction du règlement écrit du futur PLU pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
Le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan a émis un avis favorable le 16 septembre 2025 assorti de recommandations et conseils portant sur les zones humides, la protection des boisements, la trame verte et bleue, l'intégration du Plan de paysage, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
La chambre de commerce et de l'artisanat a émis un avis favorable le 17 juillet 2025, en regard de la volonté de création de logements à l'année. Loger des salariés c'est aussi générer des consommateurs à l'année.
Le SAGE Golfe du Morbihan – Ria d'Etel a transmis un courrier afin d'informer la commune de l'avis favorable de la CLE, en date du 15 septembre 2025, sur son inventaire des zones humides.
Le CRC a émis un avis favorable en date du 6 octobre 2025 sous réserve de la bonne prise en compte des prescriptions énoncées portant notamment sur l'assainissement et les indicateurs de qualité des eaux.
L'ARS a émis quelques conseils et recommandations au sujet notamment de la qualité des eaux de baignade, la protection des zones de pêche à pied, la lutte contre les espèces nuisibles.
La CDPENAF et la CDNPS ont émis des avis favorables.

3. Observations du public

Au cours de l'enquête publique qui s'est tenu du 8 octobre 2025 9h30 au 25 novembre 2025 12h30, la commissaire enquêtrice a assuré 7 permanences.
Au total, 74 dépositions ont été déposées dont 24 ont trait à l'ER n°4 (maison paroissiale), 7 ont trait au projet ressourcerie. Les autres observations traitent à la fois de problèmes particuliers liés aux OAP (7), aux emplacements réservés (ER) autres que n°4 (7), au concept retenu pour l'inventaire des zones humides et à certaines règles architecturales développées dans le règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18A-DE

4. Conclusions du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice a émis un avis favorable assorti de 2 réserves et 3 recommandations

Réserve 1 : Réseau d'assainissement au sens large - La réserve vise la programmation dans le 1er trimestre 2026 d'une réunion de concertation regroupant tous les protagonistes concernés : Préfecture (DDTM Habitat et Police de l'Eau) – GMVA – Mairie, afin de formaliser un plan d'action et une structure d'accompagnement dont la responsabilité sera de garantir une réalisation compatible avec un quotidien serein pour l'île.

Réserve 2 : Emplacement réservé - La réserve vise essentiellement une clarification des attentes de la municipalité dans le recours à un emplacement réservé, les interlocuteurs rencontrés ayant particulièrement étudié le dossier sur le plan juridique (droit de l'urbanisme) et comparé droit de délaissement et préemption. La réserver est d'ordre documentaire.

Recommandation 1 : Douero - Compte tenu de l'évocation d'une possibilité d'extension de la ZAE (Zone d'Activités des Entreprises) abordée par le PNR (Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan) et sans remettre en cause votre réponse négative relative à la création d'une OAP, je sollicite un réexamen de la réponse à la RD 9 (propriétaire d'une des parcelles évoquées par le PNR) essentiellement axée sur une question énergétique, certes non relevable du PLU mais réactivée du fait de la parcelle citée.

Recommandation 2 : Bâti patrimonial - Je recommande de proposer une rencontre aux propriétaires dont le bien a été identifié afin de lever les incompréhensions et les doutes.

Recommandation 3 : Indicateurs - La recommandation s'attache à concevoir un tableau de bord simple qui puisse être utilisé comme outil de communication avec la population.

5. Le projet de PLU soumis à l'approbation du conseil municipal

Prise en compte des avis des personnes publiques associées et consultées

Les personnes publiques associées ont formulé des avis principalement favorables.

Afin de prendre en compte les nombreuses observations techniques, les dispositions du règlement écrit ont été amendées, notamment sur les sujets suivants :

- Définitions des termes employés
- Implantation des annexes
- Précision de prescriptions vis-à-vis de la loi Littoral
- Encouragement de l'utilisation des Eaux Impropres à la Consommation Humaine
- Corriger certains renvois aux OAP thématiques

Le règlement graphique a également été ajusté afin de :

- Classer une partie de la zone 1AU en zone 2AU et supprimer l'OAP chemin de Keriane
- Ajouter la servitude de résidence principale sur le secteur du Lan,
- Appliquer le zonage Nds en mer,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- Ajuster les zones Up et Ao au Mounien,

Les observations de la DDTM ont également conduit à mettre à jour le plan et la liste des servitudes d'utilité publique.

Prise en compte des observations du public

En ce qui concerne les observations du public, le PLU est ajusté notamment sur les points suivants :

- Suppression de l'OAP du Lan
- Mise à jour la liste des emplacements réservés, classement Aa de l'emplacement réservé n°1 du PLU arrêté et modification de l'objet de l'emplacement réservé n°4,
- Correction et mise à jour les données relatives à la préservation des zones humides,
- Suppression des prescriptions relatives au bâti patrimonial et mise à jour des

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18A-DE

dispositions et de l'identification des ensembles bâtis,
- Reprise du cône de vue à la Grée et du zonage NL sur la parcelle WK0048 comme figurant au PLU en vigueur,
- Correction de l'erreur d'identification d'une haie dans le bourg
- Le projet de ressourcerie pourra être réalisé dans la zone Ne de la déchèterie sous réserve de respecter les dispositions de la loi Littoral.

Les demandes de constructibilité en dehors des zones urbanisées et à urbaniser ne peuvent être prises en compte au vu de la réglementation en vigueur (Loi Littoral et loi Climat et Résilience).

Réponses aux conclusions du commissaire enquêteur

La commune a levé les réserves formulées par la commissaire enquêtrice en :

- Indiquant qu'une étude diagnostic du système de collecte et de traitement va être lancée par l'agglomération courant 2026 dans le cadre du renouvellement de l'arrêté de rejet de la station d'épuration de l'Ile d'Arz, et ce dans le but de remédier aux dysfonctionnements constatés.

La commune s'engage à participer à une réunion de concertation dans le 1er semestre2026 regroupant tous les protagonistes concernés (Préfecture : DDTM Habitat et Police de l'eau – GMVA) afin de formaliser un plan d'action et une structure d'accompagnement dont la responsabilité sera de garantir une réalisation compatible avec un quotidien serein pour l'île.

- En rappelant qu'en matière d'emplacement réservé :
  - Lorsqu'un terrain est concerné par un emplacement réservé, en cas de projet, l'objet de l'emplacement réservé doit être respecté,
  - Un emplacement réservé constitue une servitude qui engendre un droit de délaissement pour les propriétaires,
  - Un emplacement réservé n'entraine pas de droit de préemption ni de droit d'expropriation. Cependant, la commune bénéficie du droit de préemption urbain sur toutes les zones urbanisées et à urbaniser.

L'affectation de l'emplacement n°4 au PLU arrêté est clarifiée dans le projet de PLU pour approbation.

La commune a pris en considération les recommandations de la commissaire enquêtrice.
Sur le secteur du Douero, la demande d'accès au réseau électrique ne relève pas de la révision du PLU.
Face aux incompréhensions formulées par les pétitionnaires vis-à-vis des dispositions prévues pour la préservation du bâti patrimonial, la commune fait le choix de retirer ces dispositions du PLU pour approbation. Un temps supplémentaire est nécessaire pour finaliser sereinement l'inventaire et les fiches descriptives. La commune conserve toutefois les prescriptions applicables aux ensembles bâtis.
Le PLU comprend bien un tableau de bord qui contient des indicateurs de suivi de ses effets dont la liste a d'ailleurs été actualisée pour tenir compte notamment de l'avis du Comité Régional de Conchyliculture.

CONSIDERANT que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur a été analysé et pris en compte pour préciser le projet de PLU et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,
CONSIDERANT que le projet de PLU respecte la réglementation en vigueur et s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
C'est dans ces circonstances que le conseil municipal est invité à approuver le PLU en application de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18A-DE

Ainsi les membres du conseil municipal, à la majorité (10 POUR – 1 CONTRE), après en avoir délibéré, décident :

- ✓ **D'APPROUVER le projet de PLU modifié pour tenir compte des observations des personnes publiques associées, des personnes publiques consultées et du commissaire enquêteur, tel qu'il est annexé à la présente délibération,**
- ✓ **D'AUTORISER Monsieur le maire à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération ;**
- ✓ **DE PRÉCISER que la présente délibération et le projet de PLU seront transmis à Monsieur le préfet du Morbihan au titre du contrôle de légalité,**
- ✓ **DE PRÉCISER que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune ainsi que sur le Géoportail de l'urbanisme et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,**
- ✓ **DE DIRE que cette délibération peut faire l'objet d'un recours soit gracieux auprès du maire, dans les deux mois après la date de l'adoption de la présente délibération, soit contentieux auprès du Tribunal administratif de Rennes, au moyen de la plateforme Télérecours (https://www.telerecours.fr/), dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux, que ce refus ait été explicite ou soit né du silence gardé par la commune pendant un délai de deux mois.**
- ✓ **DE CHARGER Monsieur le Maire de la bonne exécution de la présente délibération, et de l'autoriser à signer tout document relatif à ce dossier.**

Après en avoir délibéré, le conseil municipal,
- ***entérine la validation de ces points***

Voté à l'unanimité par : 10 voix Pour,
1 Contre,
0 Abstention

Ile d'Arz, le 17 février2026

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

