Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

ÎLE D'ARZ
DEBOUT ET TENONS

Commune de l'Île d'Arz (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de programmation

- OAP -

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 02 2026,

Le maire

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

3 PORTÉE JURIDIQUE DES OAP

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes au règlement** et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme aux permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi qu'aux déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.**

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.
Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'instruction et de délivrance des autorisations administratives.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

4 OAP THEMATIQUES ET OAP SECTORIELLES

Le PLU de l'Ile d'Arz identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP thématiques : elles s'appliquent à l'ensemble du territoire et à l'ensemble des projets d'aménagement et de construction. Elles portent sur :

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ;
- La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables ;
- Les continuités écologiques et la biodiversité ;
- La préservation des mégalithes ;

Les OAP sectorielles : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets d'aménagement. Elles s'appliquent à certains secteurs à aménager, identifiés sur les planches graphiques du règlement.

Ces dispositions sont cumulatives et s'appliquent en complément des dispositions du règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

5 SOMMAIRE

LES OAP THEMATIQUES p. 6
Qualité urbaine, architecturale et paysagères des projets p. 7
Performance énergétique et développement des énergies renouvelables p. 11
Continuités écologiques et biodiversité p. 15
Préservation des mégalithes p. 21

LES OAP SECTORIELLES p. 25
Dispositions générales des OAP sectorielles p. 26
Localisation et programmation attendue et échéancier p. 29
OAP sectorielles des Vignes p. 30

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

6

LES OAP THÉMATIQUES

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

7 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS

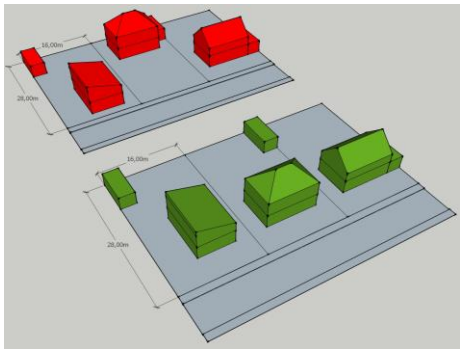
Assurer la qualité urbaine de projets

Les projets assureront la qualité du paysage en travaillant l'implantation et la volumétrie des constructions, ainsi que la composition des façades. L'espace public est rythmé par le bâti, qui peut, en l'absence de réflexion approfondie sur ces points, conduire à une banalisation des paysages.

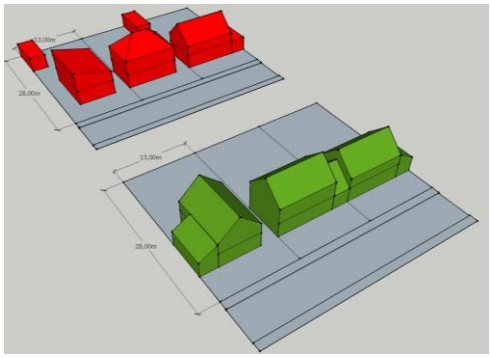
Il convient donc de favoriser les implantations parallèles ou perpendiculaires à la voie, tout en optimisant l'utilisation du foncier et en tenant compte des apports solaires sur les pièces de vie.

Exemple d'implantation à privilégier, selon la largeur des parcelles

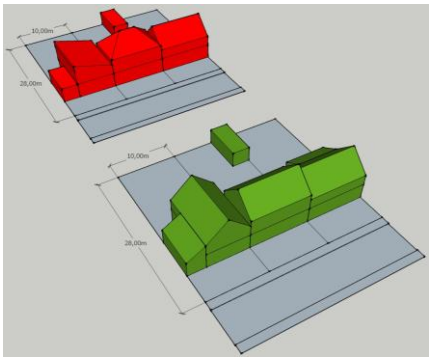
Crédit :GMVA



Largeur de parcelle : 16m
Un simple alignement des constructions permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m
La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m
Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

Exemple d'implantation et d'accroche des bâtiments entre eux

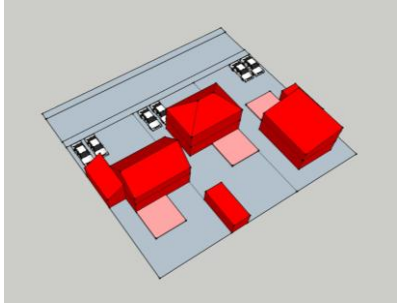
Crédit :GMVA

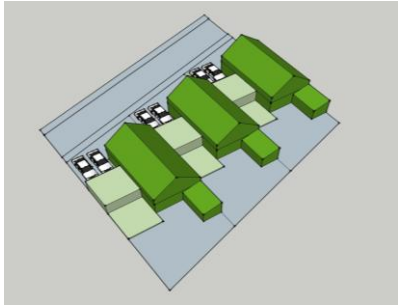


La variation des hauteurs et des accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être gérée de manière à structurer le paysage urbain. Les projets devront favoriser l'harmonie des constructions en elles.

Exemple d'aménagement permettant l'optimiser l'espace

Crédit :GMVA





De manière générale, les partis pris d'aménagement doivent conduire à une optimisation de l'espace et éviter les implantations désordonnées et inadaptée à la configuration des terrains.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Assurer la qualité urbaine de projets (suite)

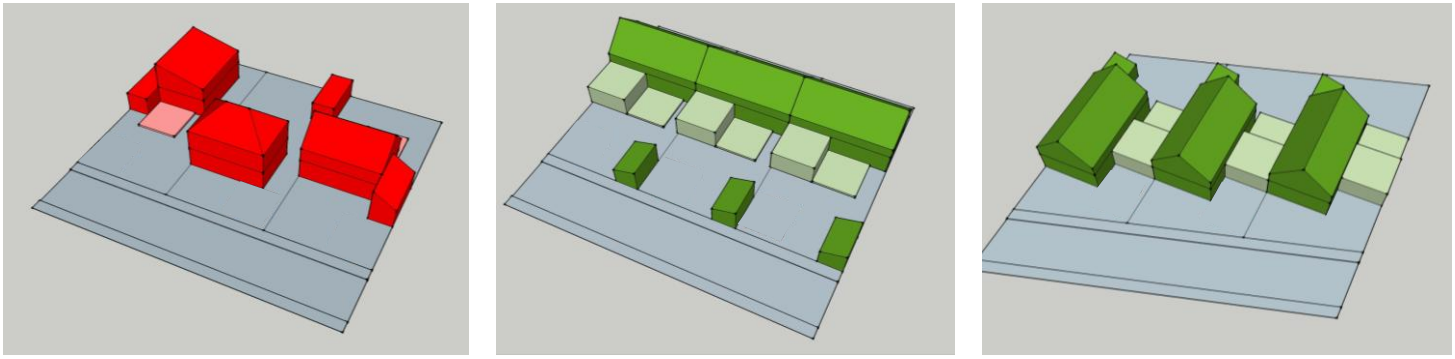
Les projets doivent à assurer la **structuration du paysage urbain** et sa lisibilité en évitant les ruptures d'échelle et de typologies bâties entre les constructions. Toutefois, dans les opérations de grande ampleur, afin d'éviter toute monotonie, la qualité pourra se trouver dans une diversité organisée des densités et des volumétries.



Crédit :Christophe Huchet - Photographe

Les transitions entre l'espace public et l'espace privé devront être soignées pour créer un cadre de vie de qualité. La conception des aménagements doit prendre en compte cette thématique, en proposant des solutions adaptées : recul des constructions par rapport à la voie et jardins à l'avant, clôture en retrait d'emprise publique, déconnexion de la construction principale du garage, ...

Exemple d'implantation à privilégier, pour structurer la rue



Crédit :GMVA

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Organiser la trame viaire, les déplacements doux et les stationnements

Afin de limiter les déplacements motorisés et d'ouvrir les futurs quartiers sur leur environnement, la composition des projets d'aménagement favorisera un maillage des voies de circulation à l'intérieur des opérations et en connexion avec les quartiers environnants.

Il convient de hiérarchiser les voies de circulation, en adaptant leurs profils à leurs usages (voie principale, voie de desserte, venelle, ...).

Les projets doivent également favoriser les déplacements doux au sein des opérations et vers les quartiers environnants.

L'aménagement de voies partagées et de zones de rencontre devra être privilégié à l'intérieur des opérations, pour inciter aux déplacements doux et créer des espaces publics de qualité.

Les projets viseront à gérer les stationnements de manière qualitative, plutôt sous forme de petites poches de stationnement qui s'intègrent mieux dans le paysage que de vastes aires. La mutualisation des stationnements doit être privilégiée.

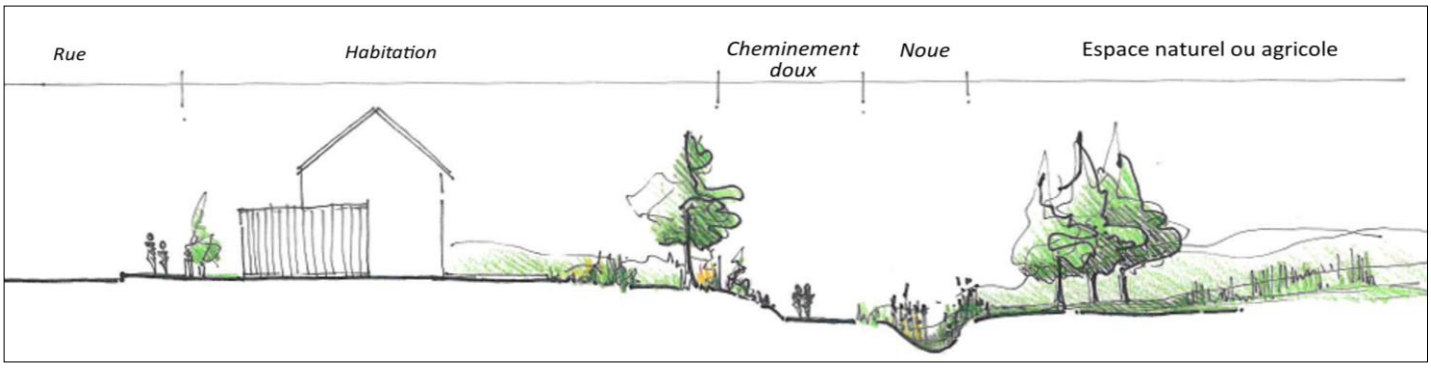
Le stationnement des vélos doit faire partie des choix d'aménagement et conçu de manière à faciliter l'usage et assurer la sécurité.

Assurer l'intégration paysagère des opérations

Les projets participeront à **améliorer la qualité des entrées de ville**. Le choix des aménagements devra concourir à apaiser la vitesse de circulation et à partager l'usage des voies de circulation. Le choix des essences végétales se fera en cohérence et en continuité avec le paysage alentour et les marqueurs paysagers de qualité seront préservés et mis en valeur (alignement d'arbres, murets, ...).

Les projets en franges d'urbanisation doivent être conçus de manière à **assurer une transition douce entre les paysages agricoles et naturels et les milieux urbains**. L'intégration de cheminements doux ou d'espaces verts en lisière d'opération permettent de dégager des vues et de passer en douceur du milieu urbain au milieu naturel.

Les projets devront **composer avec les éléments structurants** existants et à venir (haies, talus, arbres remarquables, etc.), en ouvrant des perspectives vers ces derniers. De manière générale, le végétal sera une composante essentielle de l'aménagement urbain.



Crédit : GMVA

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

10 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

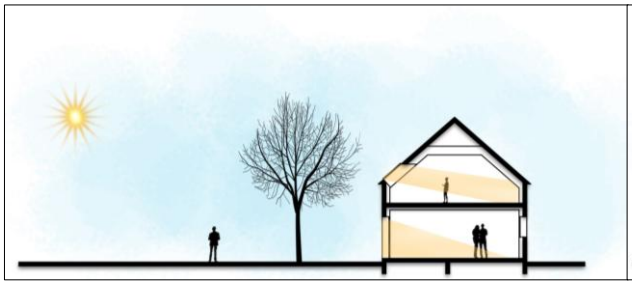
Privilégier une approche bioclimatique dans la conception des projets et favoriser les constructions à énergie positive.

Favoriser une implantation et une conception du bâtiment permettant de bénéficier des apports solaires, de la ventilation et de la lumière naturelle.

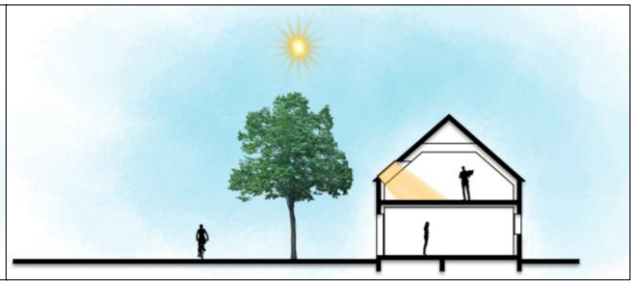
L'impact des ombres portées sur le bâti doit être pris en compte dès la conception de celui-ci. Il convient de positionner de préférence les pièces de vie et les baies vitrées au Sud, en recourant à des protections solaires horizontales, afin de capter l'énergie solaire en hiver tout en limitant l'exposition en été.

Il convient de limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter la surchauffe du soleil rasant en été et pour assurer une meilleure protection face aux vents dominants.

Il convient enfin, de limiter les ouvertures au Nord, qui reçoivent peu de soleil en hiver, tout en évitant de créer des pièces aveugles.



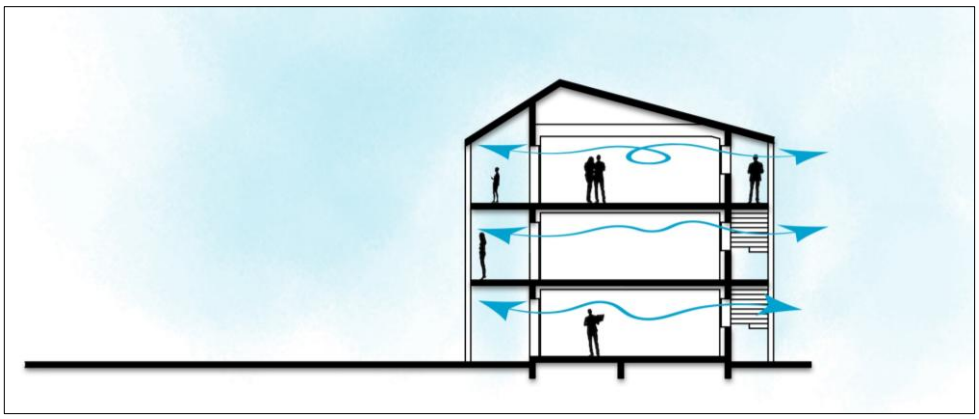
Ensoleillement des pièces de vie en hiver



Ensoleillement des pièces de vie en été

Les effets du vent sont non négligeables puisqu'ils participent à la ventilation, l'aération et le confort et la qualité de l'air des bâtiments.

Il convient donc de privilégier la ventilation naturelle du bâti en intégrant des systèmes de thermorégulation de l'air ainsi que de privilégier des volumétries et des typologies de bâtiments qui favorisent au maximum les logements traversants.



Ventilation naturelle de logements traversants

Un bâtiment à énergie positive (BEPOS) est un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

11 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

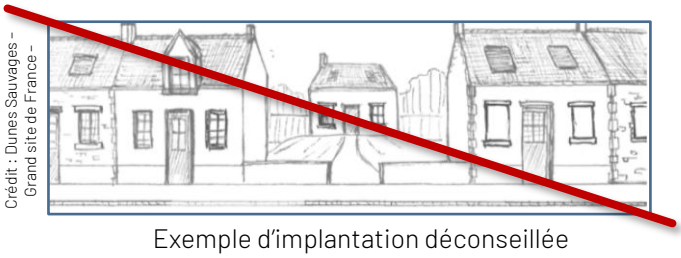
Favoriser l'isolation thermique des bâtiments

Que ce soit dans le cadre de travaux sur l'existant ou pour des constructions neuves, une bonne implantation et une bonne isolation thermique permet de limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

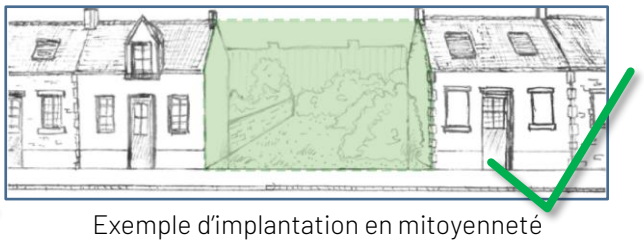
Il convient de privilégier la **mitoyenneté des constructions**, afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments. En effet, la mitoyenneté et la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions énergétiques. Historiquement, c'est ce type de formes urbaines qui s'est réalisé.

Favoriser l'implantation des garages et des annexes en continuité du bâtiment voisin, afin d'améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique. Les déperditions sont plus limitées si les pièces chauffées sont accolées.

Crédit : Dunes Sauvages – Grand site de France –



Exemple d'implantation déconseillée



Exemple d'implantation en mitoyenneté conseillée

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est une bonne solution pour réduire les consommations énergétiques. Elle est efficace à la fois en été et en hiver, en faisant jouer l'inertie du bâtiment et en supprimant les points de moindre résistance thermique (ponts thermiques).

Une attention particulière doit être portée pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale. **L'isolation par l'extérieur n'est pas toujours souhaitable sur les bâtiments anciens**, cela pour des raisons techniques et esthétiques.
Pour tout projet d'isolation des murs, la nature du bâti et les problématiques de migration de vapeur d'eau au sein des murs devront être prise en compte. Les matériaux fermés à la vapeur d'eau (ne laissant pas l'eau s'échapper des murs) devront être bannis. En cas de réalisation d'enduits extérieurs (simple enduit, ou enduit consécutif à une isolation par l'extérieur), la nature des enduits devra également faire l'objet d'une attention particulière et les enduits fermés à la vapeur d'eau sont à proscrire.
Concernant les raisons esthétiques, les bâtiments comportant des décors de façade ne peuvent pas accueillir d'isolation par l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Construire avec des matériaux locaux et adaptés

Les émissions de gaz à effet de serre de la construction d'un bâtiment dépendent des matériaux et de leur mise en œuvre et le choix des matériaux a une incidence déterminante sur la qualité et le confort thermique des constructions, tout en limitant les consommations d'énergie. Il est donc important de choisir les matériaux en fonction de leur nature et de leur provenance.

Il convient de privilégier le recours à des **matériaux à faible énergie grise** (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux, biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Interdire l'usage du PVC tant dans les sols qu'en aérien (clôtures, bardage, ...).

Usage		Matériaux	Énergie grise	Effet de Serre
Maçonnerie		Béton	☹	☹
		Maçonnerie isolation répartie	😐	
		Terre crue	🙂	🙂
		Ossature bois	😀	😀
		Paille porteuse	😀😀	😀😀
Isolation	Synthétiques	Polystyrène expansé	☹	☹
		Polystyrène extrudé	☹	☹☹
	Minéraux	Laine de verre, Laine de roche, Béton cellulaire	😐	☹
	Bio-sourcés	Chanvre, Fibre de bois	😐	😀
		Paille	😀😀	😀😀
		Laine de mouton, Cellulose	😀	😀
		Fibres textiles	😐	😐

Crédit : PLUm de Nantes Métropole

La logique d'économie circulaire dans le projet : anticiper la déconstruction du bâtiment dès sa conception, privilégier l'utilisation de matériaux sains et durables pour allonger la durée de vie du bâtiment, recourir aux plateformes physiques ou numériques pour accéder aux matériaux, encourager le réemploi en intégrant des clauses environnementales dans la commande, recourir aux matériaux issus du recyclages (granulats de béton par exemple).

Il convient enfin de privilégier le **réemploi et le recyclage des matériaux** de construction. L'utilisation de matériaux locaux est à rechercher, car elle permet de limiter les émissions de GES tout en favorisant le tissu économique local. Elle suppose une logique de circularité dans les projets et de réduction de la part d'enfouissement des déchets du BTP.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

13 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables est un enjeu d'indépendance et de transition énergétique, ainsi que de lutte contre les effets du changement climatique.

La mise en place de dispositifs permettant de développer les énergies renouvelables doit être prise en compte dès la conception du projet, afin de bénéficier au mieux du potentiel de chaque site. Le mix énergétique est à privilégier.

⚠ Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont des éléments architecturaux et paysagers participant à la qualité du projet. Il convient de chercher à limiter leur impact visuel, sans toutefois compromettre leur fonctionnalité.

Energie solaire

Qu'ils servent à produire de l'électricité (solaire photovoltaïque) ou à alimenter la production d'eau chaude et de chauffage (solaire thermique), les panneaux solaires doivent s'insérer dans le paysage : orientation, couleur, reflets, ... les vues depuis l'espace public doivent être considérées. La conception visera à minimiser l'impact visuel dans l'environnement proche mais également lointain.

Les porteurs de projet peuvent s'appuyer sur le cadastre solaire de GMVA pour évaluer le potentiel de production solaire de la construction : Cadastre solaire de GMVA

Pour des projets dépourvus d'installation solaire lors de la construction, des réservations sont à prévoir (gaines vides, etc.), permettant de relier les combles à la chaufferie et au tableau électrique.

Biomasse

Cette source d'énergie permet de générer de la chaleur par la combustion de matières d'origine végétale (bois, végétaux, déchets agricoles etc.) ou du biogaz issu de la fermentation de ces matières (méthanisation).

Géothermie

La géothermie permet de produire de la chaleur, grâce à différentes techniques d'exploitation des nappes d'eau superficielles ou aquifères en association. Les calories captées dans le sol sont restituées au bâtiment via la ventilation ou un système hydraulique.

Les performances de la géothermie peuvent être améliorées par une pompe à chaleur qui permet de rehausser la température du fluide capté. Les systèmes saisonniers peuvent fournir chaleur ou fraîcheur.

Eolien domestique

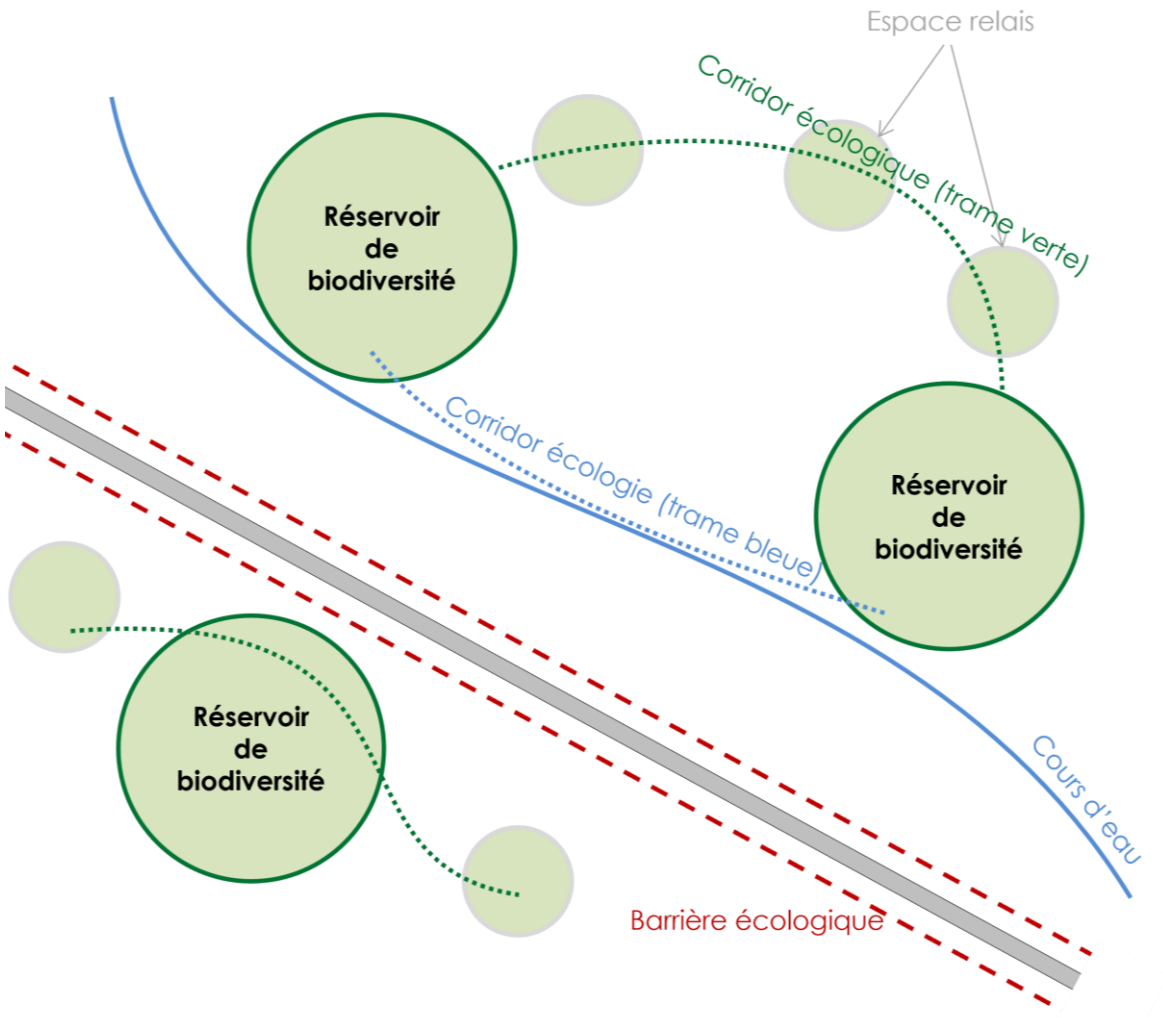
L'installation d'éolienne domestique est réglementée. Elle est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au paysage et qu'elles soient intégrées de façon harmonieuse à la construction.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

14 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques comprenant :

- Des **réservoirs de biodiversité**, qui désignent des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou plus mieux représentées, où les espèces peuvent effectuer tout ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille et des caractéristiques adéquates, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
- Des **corridors écologiques**, qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accompagnement de leur cycle de vie.

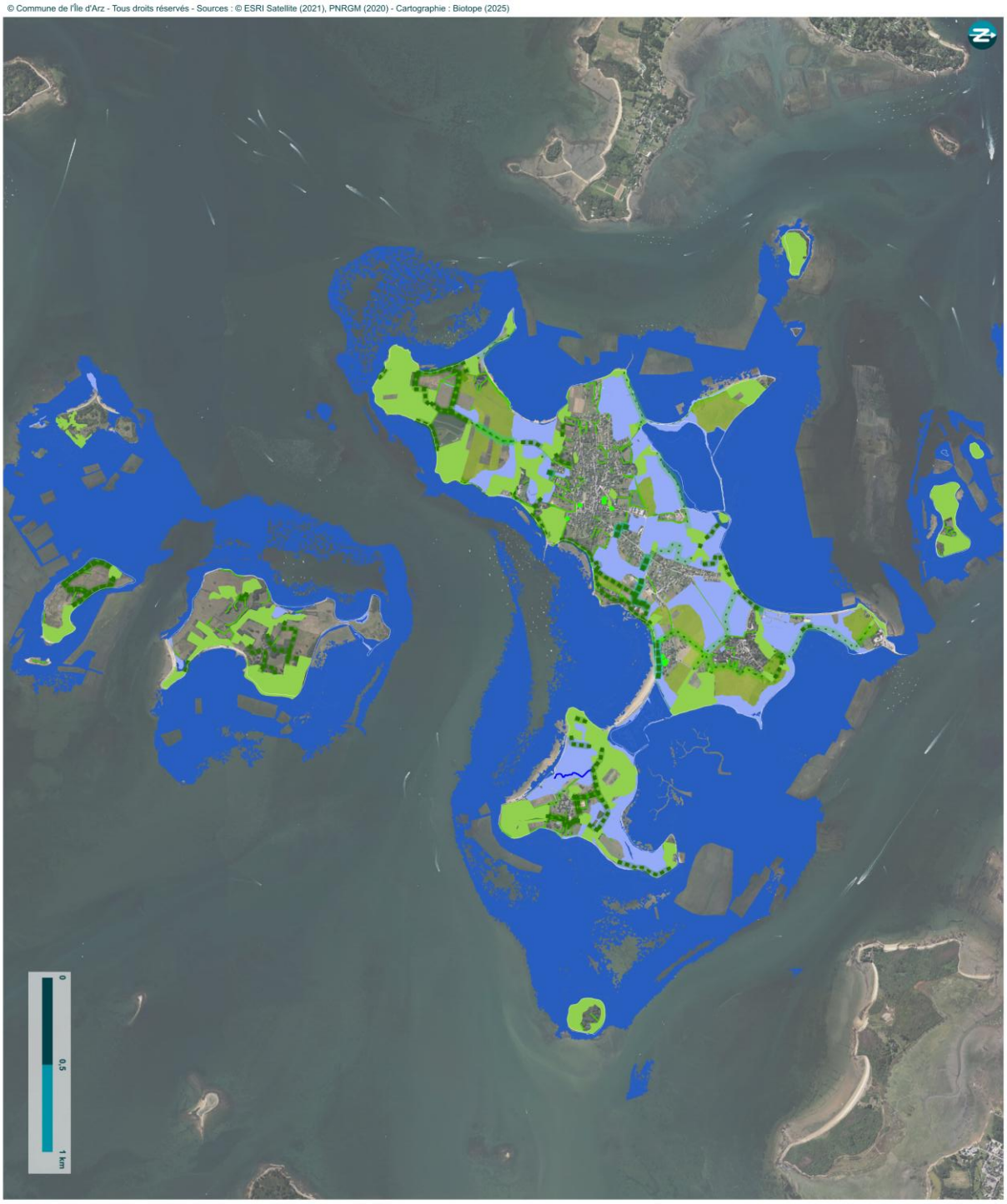


Les dispositions figurant ci-après complètent celles fixées par le règlement du PLU.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

15 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Carte de la trame verte et bleue de l'Ile d'Arz



Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Favoriser la circulation de l'eau

Pour maintenir la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques, il est indispensable de favoriser leur bon état écologique.

Il convient ainsi de préserver et restaurer la qualité des zones humides et des cours d'eau. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, quelle que soit leur superficie, est à proscrire, conformément aux dispositions du SAGE GMRE. Le busage et le détournement des cours d'eau, ainsi que l'artificialisation des berges également.

L'ouverture au public de ces espaces est possible, notamment par la mise en place d'ouvrages et mobiliers adaptés, limitant l'impact sur les sols et sur l'écoulement de l'eau : circulation sur platelage, signalétique de présentation et de sensibilisation, ...



Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et les risques d'inondation, il convient, dans les projets d'aménagement, de prévoir une gestion aérienne des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les noues enherbées, les tranchées et massifs drainants, les ouvrages paysagers sont à mettre en œuvre, contrairement aux réseaux enterrés, bassins grillagés, ... qui sont à proscrire.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés à joints enherbés, stabilisé drainant, ...). La désartificialisation des aires de stationnement est préconisée.

L'écoulement des eaux de ruissellement doit se faire prioritairement vers les espaces de pleine terre ou semi-perméables, en favorisant une gestion gravitaire.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

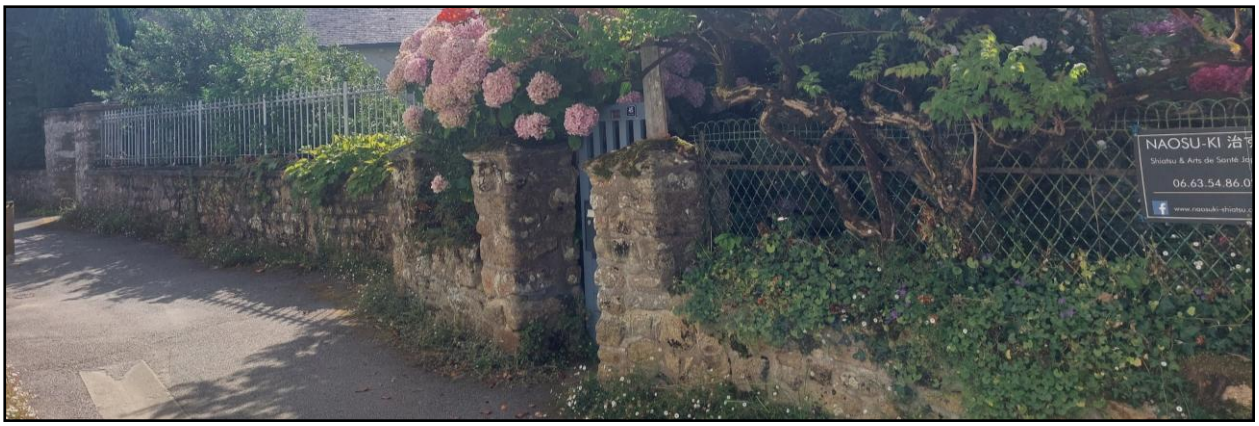
17 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Favoriser la circulation des espèces

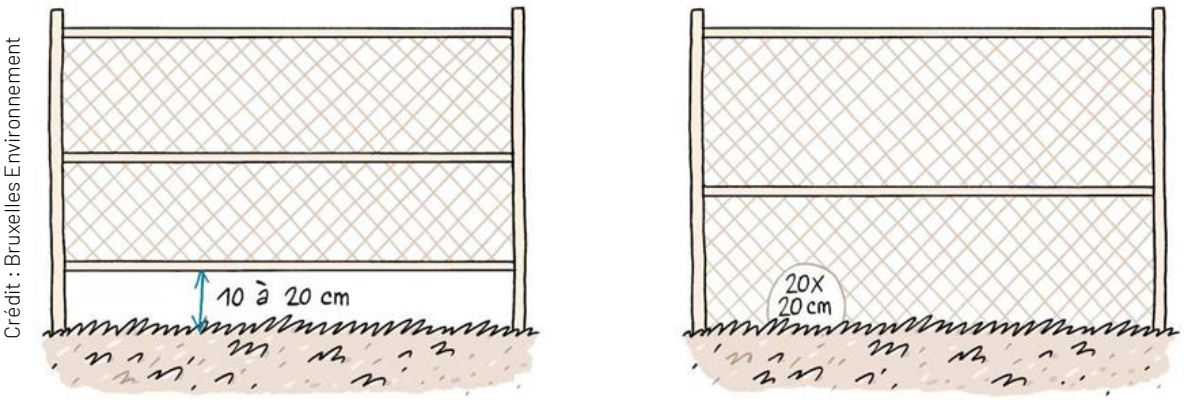
La constitution de trames permettant la circulation des espèces entre deux espaces est nécessaire à la reproduction et au nourrissage de la faune et de la flore, et donc à l'augmentation de la biodiversité sur le territoire.

Dans les projets d'aménagement, il convient donc de prévoir la continuité de ces trames, par la préservation et la réalisation de haies, de bandes enherbées, de fossés, de talus, de murets de pierres, ...

Il convient également de privilégier la végétalisation des pieds de façade et des trottoirs, ainsi que la pose de treilles lorsque possible.



Lors de la pose de clôture, il est nécessaire de prévoir des passages pour la petite faune. Une ouverture d'au-moins 20cm x 20cm sur chaque linéaire de clôture pleine ou un espace de 10 à 20cm au pied de la clôture doivent être réalisés.



Crédit : Bruxelles Environnement

Exemple de clôtures permettant la circulation de la petite faune

En zone agricole et naturelle, les clôtures doivent respecter les caractéristiques suivantes : elles doivent être posées à 30cm au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20m, elles ne peuvent être ni vulnérantes ni piégeantes et doivent être constituées de matériaux naturels. La loi 2023-54 du 02 février 2023 précise la réglementation applicable.

Enfin, la pose de dispositifs propices au nichage, au refuge, au repos et à la reproduction de la faune est à privilégier : nichoirs à hirondelles, nichoirs à chauves-souris, hôtels à insectes, ...

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

18 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver la nature en ville

La nature en ville ne se limite pas aux seuls espaces verts. Elle est constituée d'une multitude de composantes diverses, qui constituent un système complexe permettant la circulation des espèces, le stockage de carbone, l'apport de fraîcheur, ... tout en assurant des services à la ville et ses occupants.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il convient, de manière générale, de préserver le sol naturel, riche en biodiversité et composante essentielle de la trame verte et bleue. Dans les cœurs d'ilot par exemple, la préservation du sol naturel permet la circulation et des espaces de refuge pour la faune. Plantés, ces espaces apportent également un confort d'usage : intimité des jardins, fraicheur, ...

Les anciens bâtiments, qu'ils soient agricoles, résidentiels ou économiques, peuvent présenter des micro-habitats propices à de nombreuses espèces. Les orientations suivantes visent à sensibiliser à leur utilité et à mener à bien les projets de réhabilitation sans perturber la biodiversité locale. Il s'agira de ne pas détruire des habitats fragiles, en veillant à préserver les éléments architecturaux favorables à la biodiversité,

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au stricte nécessaire et la préservation du sol naturel la priorité dans les choix d'aménagement.

Les largeurs de voirie doivent être limitée et adaptées aux usages, pour favoriser les circulations douces ou partagées, sur revêtement perméable ou semi-perméable.

Les plantations doivent être réalisées en pleine terre, dans des fosses de taille adaptée, plutôt que dans des bacs hors sol.

Lors des travaux, il convient de privilégier le réemploi sur site du sol décaissé (création de talus, merlons, ...).

Il convient également de favoriser la présence de l'arbre, du végétal, dans les tissus urbains. Le choix des espèces doit être pensé selon les aménagements et les usages attendus, ainsi que selon leurs incidences sur la biodiversité locale.

L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite. La liste, élaborée avec le PNR du Golfe du Morbihan figure au règlement écrit.

La palette paysagère annexée au règlement écrit permet de guider le choix des espèces à planter. Le recours aux arbres fruitiers, notamment dans l'aménagement des espaces publics ou sur les petits terrains est recommandé.

La réduction des déchets verts est également un objectif, porté notamment par GMVA. Un guide à la conception et l'entretien des jardins est disponible : Mon jardin zéro déchet


Crédit : GMVA

Enfin, il convient de mettre en place une gestion différenciée des espaces vert et de limiter le recours aux pesticides et aux produits phytosanitaires.

Les tontes, la fauche, la taille et l'élagage adapté aux saisons, le paillage, l'utilisation du compost, le désherbage manuel, sont autant de moyens à mettre en œuvre.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

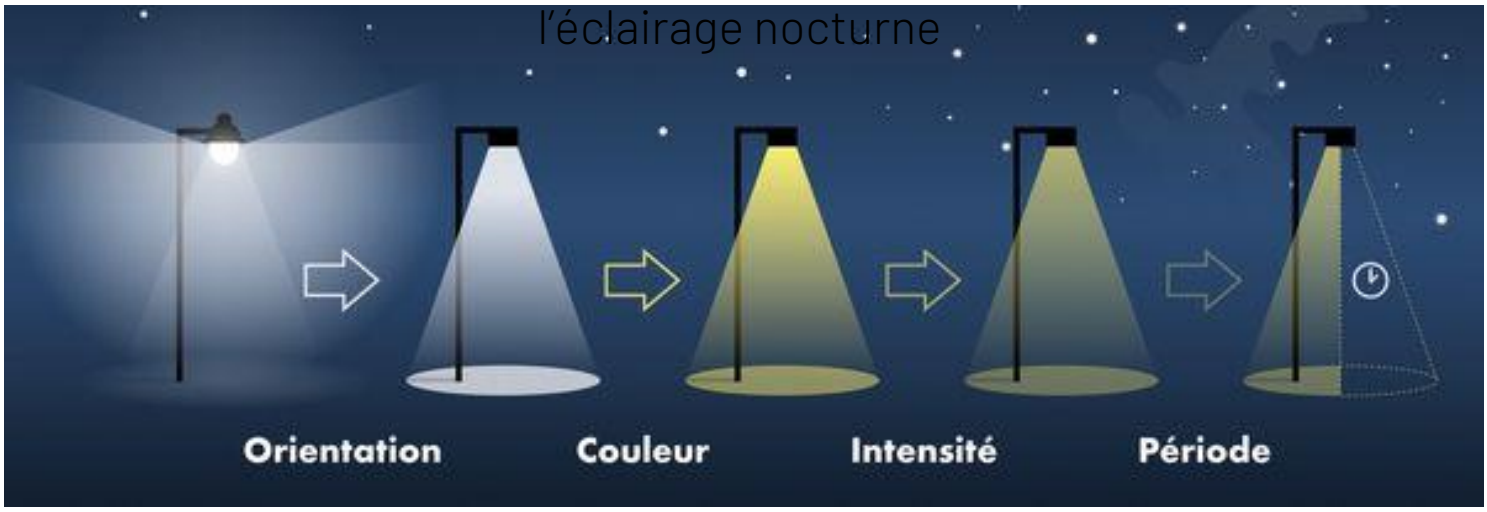
Lutter contre la pollution lumineuse : préserver la trame noire

Compte tenu de la dégradation, de la disparition et de la fragmentation des habitats naturels causées par la lumière artificielle, il apparaît indispensable de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne : la Trame Noire. Elle peut être définie comme un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne et d'un cycle jour/nuit naturel.

Afin de limiter la pollution lumineuse et ses effets sur la biodiversité, dans le cadre des projets d'aménagement, il convient de mener une réflexion sur la réduction de l'éclairage urbain. Les recommandations suivantes doivent guider les choix d'aménagement :

- Eviter l'éclairage direct vers les secteurs à enjeux (milieux ouverts, réservoirs et corridors)
- Limiter la hauteur de mâts des candélabres ;
- Orienter le faisceau lumineux vers le bas ;
- Limiter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage ;
- Privilégier l'utilisation d'ampoules à couleur chaude ;
- Utiliser une minuterie, adaptée aux usages et aux saisons. Eteindre l'éclairage une partie de la nuit. Utiliser un détecteur de présence ;
- Privilégier les revêtements de sol limitant la réverbération de la lumière.

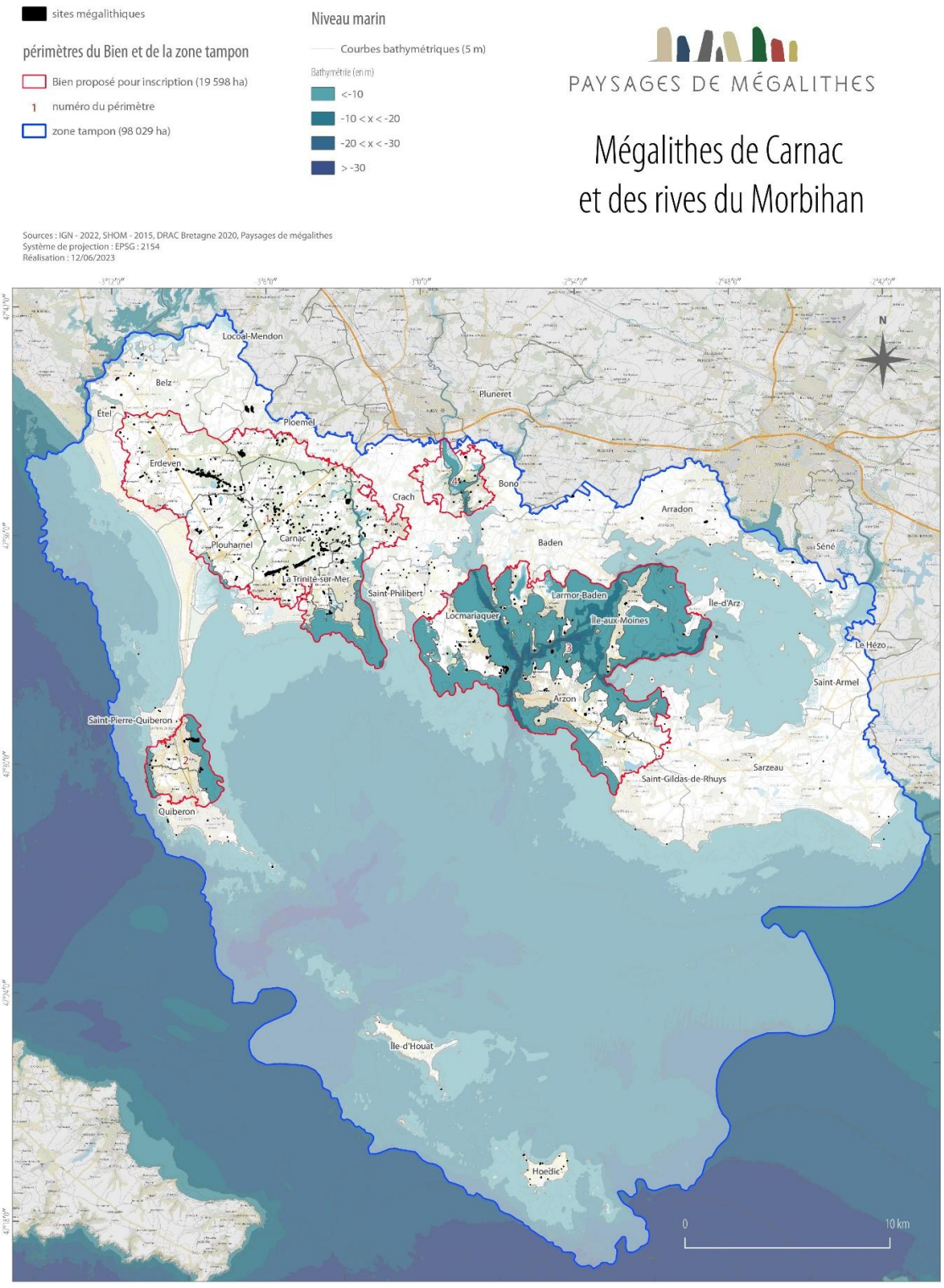
Représentation des quatre critères à prendre en compte pour l'éclairage nocturne



Crédit : réserve internationale de ciel étoilé du Mont Mégantic, s.d.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE MÉGALITHIQUE



Objectifs et démarche d'aménagement des sites mégalithiques

Les sites faisant l'objet d'une réflexion sur leur aménagement doivent s'inscrire dans l'objectif de protection de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle). Les présentes dispositions viennent compléter les protections réglementaires existantes par l'application de certains concepts visant à davantage protéger l'intégrité des sites et leur paysage en matière d'aménagement ou en fixant des intentions d'aménagement par site.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

21 PRÉSERVATION DU PATRIMOINE MÉGALITHIQUE

Pour tous les aménagements de sites mégalithiques ayant pour conséquence l'implantation de mobilier (potelet, ganivelles, signalétique …), il sera nécessaire de prévoir une étude préalable quel que soit le niveau de protection du site. Elle sera réalisée, de préférence par un paysagiste, en lien étroit avec les services de l'Etat compétents, ainsi que les élus et les personnels techniques de la commune.

Dès le démarrage de l'étude, il est impératif :

- De constituer un groupe de travail avec l'ensemble des personnes ressources ;
- De prendre connaissance des objectifs d'inscription au Patrimoine mondial afin de concourir à la protection de la VUE ;
- De rassembler la documentation actuellement disponible ;
- De réaliser avec les services de l'Etat, un travail de repérage et d'identification complémentaire des vestiges en place, afin de déterminer le plus précisément possible l'espace propre, à protéger autour de chaque monument, ainsi que l'espace de respiration à mettre en place. Sur certains sites, un premier travail d'entretien et coupe d'une végétation envahissante en lien avec les propriétaires et gestionnaires (notamment des ENS, du Conservatoire du littoral ou des zones Natura 2000) de site pourra être réalisé dans cette perspective. Ces opérations préalables doivent faire l'objet d'une autorisation administrative préalable en accord avec les services de l'Etat ;
- De s'assurer des aménagements autorisés par le PLU
- De faire un état des propriétés foncières.

Trois notions pourront apparaitre dans l'étude d'aménagement afin de sortir d'une conception trop souvent restreinte aux seuls vestiges visibles :

Prendre en compte l'espace propre des monuments

L'espace des vestiges visibles ET invisibles (tumulus, blocs épars, liens entre plusieurs monuments...), avec Repérage archéologique à prévoir pour préciser l'emprise effective de certains vestiges, pouvant nécessiter des opérations de nettoyage de la végétation en place, en lien avec les équipes scientifiques.

Prendre en compte l'espace d'expression des monuments

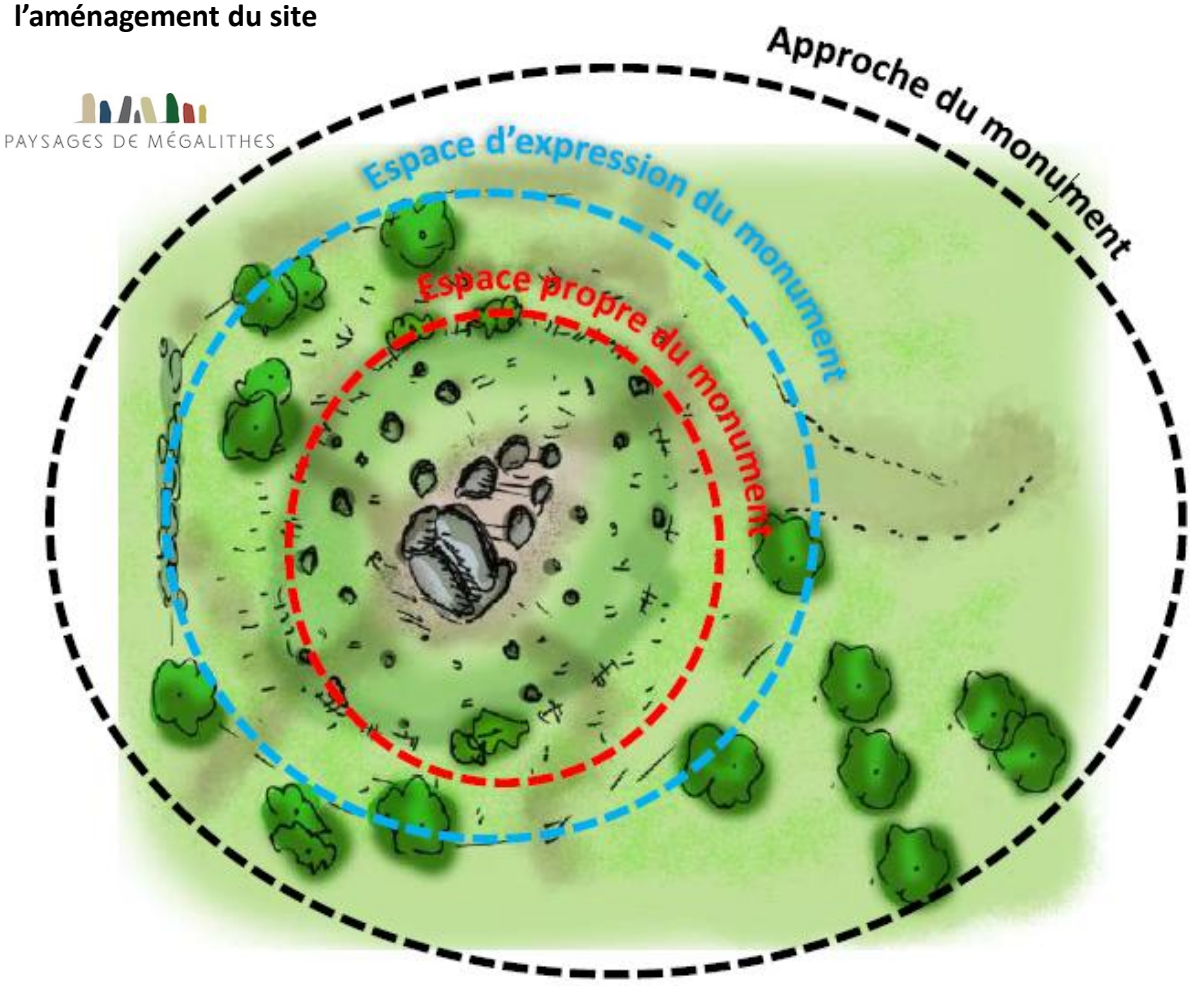
L'espace de respiration nécessaire à la compréhension des monuments en leurs lieux (vestiges et structures d'appui paysagères) > Espaces de recul à MENAGER plus qu'aménager, pour assurer la compréhension des vestiges en relation avec le relief, la géographie des lieux.

Prendre en compte l'approche des monuments

L'ESPACE-TEMPS de la mise en condition de découverte sensible des monuments en leurs lieux par les visiteurs > Favoriser la découverte sensible des monuments par la mise à distance de tout élément signifiant et leur inscription dans des parcours de découverte permettant de mettre plusieurs monuments en relation entre eux et avec le territoire qui les accueille («sentiers des mégalithes»).

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Schéma de principe de la prise en compte des différents espaces dans la réflexion sur l'aménagement du site



Fréquentation et dégradation : anticiper, observer et s'adapter

Chaque monument est soumis à des pressions extérieures différentes, que ce soit en termes d'environnement ou de fréquentation.

Vis-à-vis de la fréquentation :

De manière générale, les dispositifs de dissuasion sont à privilégier plutôt que d'interdiction, par exemple par une adaptation de la gestion de la végétation ou la mise à distance des cheminements.

Si, notamment pour des raisons de préservation de la végétation ou de sécurité, la mise en place de dispositifs de clôtures s'avère nécessaire sur certains sites, ces dernières devront être installées le plus en retrait du monument afin de permettre la conservation et la lisibilité de son espace d'expression.

Vis-à-vis de l'agriculture :

L'élargissement des périmètres de mise à distance pourront faire l'objet de nouvelles négociations, si cela s'avère nécessaire pour la bonne conservation et lecture de l'intégrité du site.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Fréquentation et dégradation : anticiper, observer et s'adapter (suite)

Vis-à-vis de la végétation et de la biodiversité des lieux :

Les principales préconisations visent à dégager les monuments actuellement peu perceptibles, tout en s'appuyant sur une gestion de l'environnement naturel. Le maintien de la biodiversité sera également recherché.

Chaque proposition sera donc à évaluer et préciser en concertation avec l'équipe scientifique, et en accord avec la présence de document de gestion en matière d'environnement existant (plan de gestion DOCOB …) et leurs gestionnaires (Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan).

Par ailleurs, la présence d'une végétation basse d'intérêt (landes, fourrés) permettant la mise à distance du monument de la fréquentation devra être prise en compte selon les problématiques de chaque site.

Vis-à-vis de l'état des propriétés foncières : public ou privé.

L'intervention sur des propriétés privées nécessitera préalablement de formaliser un accord avec le propriétaire sous forme de convention, par exemple.

Dispositifs d'accueil et d'information du public : adapter une vision globale à l'échelle du territoire

Pour s'accorder pleinement au caractère exceptionnel du patrimoine mégalithique, qu'il s'agit ici de mettre en valeur, il apparait primordial de favoriser une découverte des sites **la plus libre et sensible possible**.

Afin de préserver la lisibilité de l'espace d'expression des monuments et permettre l'émotion paysagère, **il est très important de ne pas surcharger les sites mégalithiques d'éléments dont la présence signifiante brouille la perception de l'espace**. C'est pourquoi toute implantation d'éléments de mobilier ou d'éventuels supports d'information doit faire l'objet d'une attention toute particulière.

Leur implantation et leur aspect devront être validés notamment par les services de l'Etat (DRAC) en accord avec les gestionnaires des sites (notamment des ENS, du Conservatoire du littoral ou des zones Natura 2000) . Les plans proposés devront permettre de bien visualiser l'implantation des panneaux dans leur environnement.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

LES OAP SECTORIELLES

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

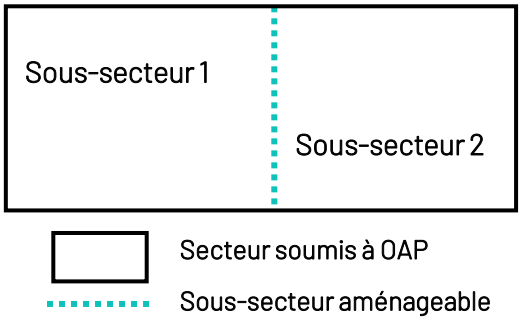
L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur au moins 80% du périmètre identifié dans les dispositions particulières, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur identifié. Le ou les autres sous-secteurs pourront être aménagés ultérieurement, dans le cadre d'une autre opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.



La numérotation d'un sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.

Cependant, dans les périmètres concernés par les OAP sectorielles, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES OAP SECTORIELLES

Vocation des zones

Les dispositions particulières à chaque OAP sectorielles donnent la vocation principale des zones. Elle peut être l'habitat, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, les aménagements liés aux loisirs et/ou à l'hébergement de plein air, les activités économiques. Certaines zones ont vocation à accueillir des programmes mixtes (habitat et équipements d'intérêt collectif, ...).

Densités de logement

Les dispositions particulières à chaque OAP sectorielles fixent les densités minimales de logements à produire, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable.

Production de logements aidés

Les dispositions particulières donnent le nombre de logements sociaux à réaliser par secteur soumis à OAP. Les dispositions générales du règlement écrit définissent les logements sociaux.

Mode calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X pourcentage de logements aidés

Ex : 10 logements à réaliser au total X 25% => 3 logements locatifs sociaux minimum à réaliser sur les 10 logements au total

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

Typologie d'habitat

Habitat pavillonnaire :

Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

Habitat intermédiaire :

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.



Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

28 LOCALISATION ET PROGRAMMATION ATTENDUE

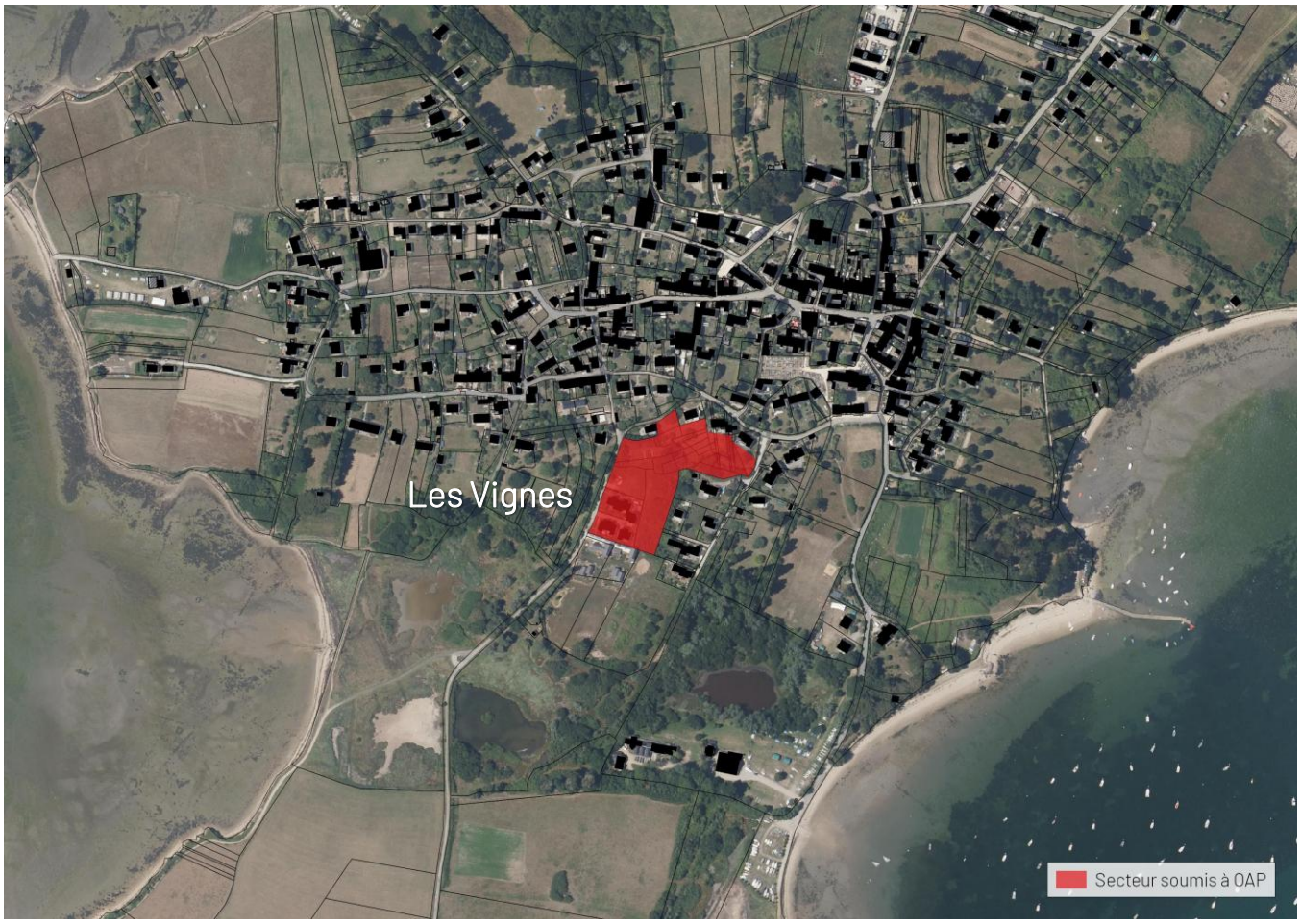


Tableau récapitulatif de la programmation du secteur soumis à OAP :

Dénomination de la zone	**Les Vignes**
Zonage	U
Vocation principale	Habitat
Surface en ha	0,9ha *dont 0,67ha hors zone humide*
Densité de lgt/ha minimum	20lgt/ha
Nb de lgt minimum	13
Part minimum de logements aidés à réaliser	50%
Echéancier prévisionnel	Court terme

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

29 OAP SECTORIELLES DES VIGNES



Principes d'aménagement à respecter :

- Périmètre soumis à OAP (contour blanc)
- Sous-secteur opérationnel (pointillés blancs)
- Zones humides à préserver
- Accès à prévoir
- Liaison douce à créer

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-2026_18E-DE

OAP SECTORIELLES DES VIGNES

Secteur des Vignes : sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se faire à l'échelle du périmètre soumis à OAP ou par secteur.
Le ou les projets devront prévoir une densité minimum de 20lgt/ha et au-moins 50% de logements sociaux. Le secteur est concerné par la servitude de résidence principale (L151-14-1 du code de l'urbanisme) et intègre, dans un souci de cohérence, les logements sociaux déjà existants aux Vignes.

Le projet s'intègrera au contexte bâti et paysager existant du bourg et répondra aux principes généraux suivants :

- Proposer une forme urbaine adaptée au contexte insulaire de l'île d'Arz (y compris le mode constructif de type préfabriqué, ossature moins onéreuse sur l'île) ;
- Prévoir une place importante du végétal permettant aux futurs habitants de s'inscrire dans une démarche participative de gestion et d'appropriation des espaces communs ouverts à tous (« esprit de verdure », espaces partagés : jardins, mobilier urbain de type table et bancs ,....) ;
- Travailler l'organisation parcellaire (surfaces raisonnables, formes, etc.) et l'implantation du bâti (orientation optimisée selon la pente et l'exposition Sud, gestion des intimités, etc.) ;
- Anticiper dans l'aménagement l'évolution des propriétés riveraines (mutations futures, connexions, ...) ;
- Pour le positionnement des espaces verts, prévoir un aménagement cohérent privilégiant le maintien au maximum des haies et arbres existants en fonction des contraintes d'accès et de sortie sur le terrain ;
- Soigner la transition espace public-espace privé (clôtures, intégration des coffrets techniques, traitement de sol, limitation de l'impact du stationnement, etc.) ;
- Limiter les besoins énergétiques avec une enveloppe bâtimentaire performante, favoriser les capteurs solaires intégrés au futurs bâtis et des matériaux sains ;
- Limiter le stationnement avec des aménagements simples et peu coûteux (espace de stationnement mutualisé) ;
- Prendre en compte les circulations douces et connecter le projet avec des voies douces existantes et futures ;
- Limiter au maximum l'imperméabilisation et répondre au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de l'agglomération- infiltration et gestion intégrée des eaux pluviales.

Afin de faciliter l'intégration urbaine du projet avec les riverains (logements existants), le futur programme devra intégrer dans le périmètre du projet un lieu de vie commun accessible depuis les programmes déjà existants.
Les aménagements devront répondre aux enjeux du bien vivre ensemble et au principe du développement durable.