Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Anne-Marie CARLIER
Commissaire enquêtrice

Le 30 décembre 2025

RAPPORT

Enquête pour projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Île d'Arz

1ère partie : Présentation de l'enquête

2ème partie : Diagnostic du territoire

3ème partie : avis des PPA

4ème partie : Déroulement de l'enquête

5ème partie : Conclusions motivées

6ème partie Avis de la commissaire enquêtrice

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Table des matières

1 Présentation de l'enquête 6

2 Diagnostic du territoire 7

2.1 Organisation et enjeux 7

2.2 Projet de territoire 9

2.2.1 DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE 9

2.2.2 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 9

2.2.3 DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS 9

2.2.4 MOBILITES 9

2.2.5 TRAME VERTE ET BLEUE – PAYSAGE 10

2.2.6 ÉNERGIE 10

2.2.7 DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOBRIETE FONCIERE 10

2.3 Outils réglementaires 11

2.3.1 PADD 11

2.3.2 OAP 11

2.3.3 PRESERVATION DES ZONES HUMIDES ET DES COURS D'EAU 12

3 Avis des PPA 13

3.1 MRAe 13

3.2 Avis Chambre des métiers et de l'artisanat 13

3.3 Avis Région Bretagne 14

3.4 Avis Département du Morbihan 14

3.5 Avis GMVA : Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération 14

3.6 Avis Parc Naturel du Golfe du Morbihan 14

3.7 Avis SAGE – Golfe du Morbihan-Ria d'Etel 14

3.8 Avis CRC (Comité Régional de Conchilyculture) Bretagne Sud 15

3.9 Avis Préfet du Morbihan 16

3.10 Avis ARS 17

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

3.11 Avis CDPENAF 17

3.12 Avis commission départementale de la nature, des paysages et des sites..... 17

4 Déroulement de l'enquête 18

4.1 Désignation de la commissaire enquêtrice 18

4.2 Modalités de l'enquête 18

4.2.1 ARRETE MUNICIPAL 18

4.2.2 DONNEES D'ENQUETE 18

4.2.3 PUBLICITE ET AFFICHAGE 18

4.2.4 INFORMATION PREALABLE 19

4.2.5 INCIDENTS RELEVES LORS DE L'ENQUETE 20

4.3 Observations recueillies 20

4.3.1 IMPRESSION GENERALE 20

4.3.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS 20

4.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert 27

4.4.1 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE 27

4.4.2 MEMOIRE EN REPONSE 27

4.5 Pièces jointes : 27

4.5.1 PROLONGATION D'ENQUETE 27

4.5.2 ACCUSE DE RECEPTION DU PV DE SYNTHESE 27

4.5.3 MEMOIRE EN REPONSE 27

5 Conclusions motivées 28

5.1 Rappel de l'objet de l'enquête 28

5.2 Déroulement de l'enquête 29

5.2.1 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE 29

5.2.2 ARRETE MUNICIPAL 29

5.2.3 DONNEES D'ENQUETE 29

5.2.4 PUBLICITE ET AFFICHAGE 29

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

5.2.5 RENCONTRE PREALABLE 30

5.2.6 CONCERTATION 30

5.2.7 ANALYSE DES OBSERVATIONS 31

5.3 Analyse des thèmes 32

5.3.1 PREAMBULE 32

5.3.2 AVIS DES PPA 32

5.3.2.1 Avis Région Bretagne 32

5.3.2.2 Avis du Département du Morbihan` 33

5.3.2.3 Avis GMVA 34

5.3.2.4 Avis Parc Naturel du Golfe du Morbihan 34

5.3.2.5 Avis SAGE – Golfe du Morbihan-Ria d'Etel 36

5.3.2.6 Avis CRC (Comité Régional de Conchilyculture) Bretagne Sud 37

5.3.2.7 Avis Préfet du Morbihan 37

5.3.2.8 Avis ARS 39

5.3.2.9 Avis CDPENAF 40

5.3.3 POINT PARTICULIER POLICE DE L'EAU/GMVA 40

5.3.4 BATI PATRIMONIAL 45

5.3.5 EMPLACEMENTS RESERVES 46

5.3.5.1 ER n°4 46

5.3.5.2 ER n°3 47

5.3.5.3 ER n°1 47

5.3.6 OAP 48

5.3.6.1 OAP Les Vignes 49

5.3.6.2 OAP de Kerlane 50

5.3.6.3 OAP Le Lan 50

5.3.6.4 OAP Thématiques 51

5.3.7 INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES 51

5.3.8 REGLEMENT GRAPHIQUE 53

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

5.3.9 REGLEMENT ECRIT 53

5.3.10 RESSOURCERIE 54

5.3.11 DEVELOPPEMENTS SPECIFIQUES 55

5.3.11.1 Zonage : 55

5.3.11.2 GAEC de l'Île d'Arz 56

5.3.11.3 Cônes de vue 57

5.3.11.4 Rudevent 57

5.3.11.5 Greven 58

5.3.12 INDICATEURS DE SUIVI 58

6 Avis de la commissaire enquêtrice 62

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

1 Présentation de l'enquête

L'extrait du rapport de présentation permet de mieux appréhender le contexte général de cette révision du PLU.

Le premier plan local d'urbanisme de l'île a été approuvé par le conseil municipal le 26 février 2007, il a fait l'objet de trois modifications (2010, 2011, 2015).

Au vu de l'évolution du contexte communal et du contexte réglementaire, la commune a décidé de procéder à sa révision. Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022, la révision a été prescrite et les modalités de concertation fixées.

La révision du PLU doit répondre aux objectifs suivants :

1 - Intégrer les dernières évolutions règlementaires dont celles du contexte supra-communal
✓ Intégrer les dispositions règlementaires issues notamment des lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), Évolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN), la loi Climat et Résilience et leurs grands principes en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement.
✓ Intégrer les dispositions des documents supra-communaux : Schéma de Cohérence Territoriale de GMVA, Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU) de GMVA, Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de GMVA, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Golfe du Morbihan – Ria d'Etel.

2 - Accompagner et maitriser le développement urbain de la commune
✓ Développer un cadre de vie harmonieux en préservant la qualité de vie des populations et des cultures insulaires. Viser un équilibre entre développement et préservation, permettant de faire coexister les multiples usages de l'île et des intérêts parfois contradictoires.
✓ Réaliser de nouveaux logements en diversifiant le parc et en permettant l'accueil de nouvelles familles en résidence principale ainsi que le renouvellement des générations.
✓ Préserver, l'évolution par la réhabilitation et l'amélioration de l'efficacité thermique du parc de logements et du patrimoine bâti (mises aux normes sanitaires et de sécurité, économies d'énergie, captation d'énergie, mise en accessibilité et sécurité des bâtiments existants).
✓ Définir des règles adaptées, permettant la réalisation des projets (zones de Kernoël, Penher, du bourg au Douéro, …), notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
✓ Favoriser la sobriété foncière, en privilégiant le renouvellement des tissus urbains sur eux-mêmes et en préservant les terres agricoles et les espaces naturels et forestiers.
✓ Favoriser la rénovation du bâti (public et privé) et la performance énergétique des constructions, dans une logique de sobriété énergétique et d'amélioration de l'accessibilité aux équipements publics.

3 - De préserver le cadre de vie et l'environnement :
✓ Protéger la biodiversité (faune et flore), identifier, préserver le développement du bocage, des espaces boisés et des zones humides.
✓ Préserver les trames vertes / trames bleues / trames noires.
✓ Mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel et bâti.
✓ Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune.
✓ Permettre le développement d'une agriculture durable, participant à la conservation des paysages et des milieux naturels et constituant une ressource alimentaire
✓ Maîtriser les pollutions et nuisances générées par les activités humaines. Le développement et l'aménagement de l'île devront participer à la conservation des littoraux.
✓ Gérer localement les divers déchets.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

✓ Créer des zones de recul et des mesures d'adaptation vis-à-vis de l'avancement du trait de côte.
✓ Étudier et mettre en place des moyens visant à limiter l'érosion côtière et le risque de submersion marine.
✓ Préserver et mettre en valeur les zones archéologiques de Liouse, Penera et Penero.
✓ Prendre en compte les dix îles constituant la commune et le territoire maritime l'environnant.

2 Diagnostic du territoire

2.1 Organisation et enjeux

La commune de l'Île d'Arz se situe à 6km au Sud-ouest de Vannes et occupe une place centrale dans le Golfe du Morbihan. Elle est accessible par bateau en 15 min depuis Séné et en 30 min depuis la gare maritime de Vannes. Elle se compose de 10 îles formant un archipel dont l'île principale est Arz. Sa superficie est de 3,3km² (2,7km² pour Arz, l'Île principale) et le territoire communal compte 287 habitants (INSEE,2021). Néanmoins la population croit en été avec environ 2 500 habitants.

L'Île d'Arz fait partie de la structure administrative de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA).



Une agglomération entre terre et mer (Golfe du Morbihan Vannes Agglomération)

En synthèse,

Les éléments figurant ci-après synthétisent les enjeux de territoire, identifiés à moyen terme (horizon 2035). Ils sont liés à la préservation des équilibres du territoire :

Tendance démographique :
- 287 habitants en 2021 (INSEE)
- Une population qui augmente depuis une dizaine d'années.
- Une croissance démographique alimentée par le solde migratoire.
- Plusieurs naissances sur l'île depuis 2019.
- Une population marquée par la proportion de séniors … mais qui rajeunit sur la dernière période (INSEE).
- La part des familles reste faible.

⇨ Un regain démographique à conforter, permettre le renouvellement des générations

Évolution du parc de logements :

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

- Composition du parc de logements stable depuis les années 2000
- 2/3 des logements sont occupés en résidence secondaire
- La part des logements vacants augmente dans les années 2010, stable maintenant
- Parc principalement composé de maisons
- Résidences principales principalement occupées par leurs propriétaires
- Offre en location à l'année insuffisante…

⇨ Le parc de logement et le marché immobilier tendent à exclure une partie des ménages de l'accès au logement à l'année. Une nouvelle offre, adaptée, est à développer

Équipements et services publics :
- Une vie à l'année nécessite la disponibilité des services et équipements de proximité.
- Plusieurs projets ont été réalisés : MAM, local santé/social, logements communaux, agence postale communale

⇨ La disponibilité des ressources est limitée et les pressions peuvent être fortes, notamment en saison. Assurer la satisfaction des besoins des habitants est un enjeu fort (santé, éducation, commerces et services, …)

Activités économiques : 88 emplois pour 93 actifs, soit un indice de concentration d'emploi de 94,4 (INSEE 2021)
- L'offre en commerces et services est stable, liée à la saisonnalité
- La zone d'activité du Douéro : locaux pour les professionnels, sous maîtrise communale
- La question de l'emploi est liée à la question du logement : enjeu de rotation des emplois et de continuité des services + arrivée récente de nouveaux ménages : plusieurs entreprises installées sur l'île
- La ferme de l'île et la capacité de produire, transformer et commercialiser les produits sur place

⇨ Préserver les emplois et les activités économiques
⇨ Favoriser les installations et la diversification des productions agricoles et aquacoles

Changements climatiques :
- L'île est particulièrement concernée par la montée des eaux, le recul du trait de côte et le risque de submersion marine
- Des solutions, notamment fondées sur la nature, doivent être mises en œuvre par le biais des projets

⇨ La protection des personnes et des biens face aux risques est un enjeu majeur.

Patrimoine naturel et paysager :
- Les milieux naturels et les paysages de l'île sont particulièrement riches et abritent de nombreuses espèces et habitats, parfois rares et menacés
- ZSC, ZPS, réserve de chasse (partie marine uniquement), Site inscrit, zones humides RAMSAR, PNR, ZICO, ENS, Site du conservatoire du Littoral : une réglementation multi strate, qui témoigne de la richesse du patrimoine naturel, à terre comme en mer.

⇨ Des milieux naturels sensibles et des paysages emblématiques, à préserver

Cohabitation des usages :
- « 250 habitants à l'année, 2 500 résidents l'été, 250 000 visiteurs annuels »
- La fréquentation conduit certains jours à atteindre les limites de capacité d'accueil de ce petit territoire. La cohabitation entre les résidents et les visiteurs et la conciliation des usages est un enjeu majeur, dès à présent.

⇨ Encadrer l'attractivité touristique et contenir la fréquentation du territoire

Projet économe en foncier :
- Les enjeux environnementaux et paysagers sont tels sur l'île que la capacité du territoire à se développer est très faible.
- La préservation des espaces naturels et agricoles est une priorité, qui conduit à envisager le développement urbain uniquement à l'intérieur des enveloppes existantes.
- La ressource foncière mobilisable dans les zones déjà urbanisées permet de satisfaire les besoins liés à l'urbanisation pour la prochaine décennie.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

⇨ La sobriété foncière est particulièrement nécessaire, afin d'engager la commune dans la trajectoire de la zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050.

2.2 Projet de territoire

Au regard des enjeux du territoire identifiés suite au diagnostic réalisé sur la période 2023-2025, le projet de territoire est axé sur 3 piliers :

- Faire de l'Île d'Arz une île vivante, habitée et animée à l'année.
- Faire de l'Île d'Arz une île résiliente, qui s'adapte aux effets du dérèglement climatiques, particulièrement impactant pour ce territoire insulaire.
- Faire de l'Île d'Arz une île innovante, qui permette de conserver les dynamiques du territoire tout en s'appuyant sur les spécificités insulaires.

2.2.1 Développement démographique

Les choix retenus par la commune dans le cadre de la révision du PLU en matière de développement démographique se tournent davantage vers la qualité des logements que la quantité. Le PLU révisé mobilise donc les outils du code de l'urbanisme permettant d'encadrer la nature des logements pour qu'une partie du parc soit fléchée vers le logement occupé à l'année.
La commune a un rôle majeur à jouer dans la production de logements (servitude de résidence principale, production de logements sociaux, …).
Le marché n'est pas favorable à la réalisation de logements occupés à l'année. Il appartient donc à la puissance publique d'utiliser les leviers réglementaires dont elle dispose pour s'assurer que l'offre réponde aux besoins et que le renouvellement des générations s'opère sans trop de difficultés.

2.2.2 Développement économique

Préservation des emplois et des activités économiques est une volonté de la commune dont le rôle est majeur pour maintenir et développer la vie quotidienne sur l'île : activités artisanales (zone du Douéro), activités commerciales et de service, offre en hébergement touristique à la fois hôtelier et camping, exploitation agricole biologique, fort potentiel activités ostréicoles….

2.2.3 Développement des équipements

Pour maintenir et conforter la vie quotidienne sur l'île le projet de territoire met en avant de nombreux projets sur des thématiques comme l'éducation, la santé, les loisirs, etc. : nouvelle école (pour accueillir l'effectif en hausse), pôle santé (pour compléter l'offre constituée de deux infirmières libérales), réaménagement du port de Béluré, réaménagement de la mairie, espace de coworking, salle communale, lieu dédié pour les associations, … En 2022 une Maison d'Assistante Maternelle s'est ouverte à Pénero pour répondre aux besoins des jeunes ménages et est venue compléter l'offre à destination des familles aux côtés de l'école et du Gourail (cantine, salle des fêtes, médiathèque, salle Grévin). En 2024, c'est un local santé et social qui a trouvé sa place dans la maison de l'ancienne poste. Afin de satisfaire les besoins d'une population installée à l'année, l'île souhaite anticiper la réalisation de nouveaux équipements pour répondre à ses besoins et cibler le foncier pouvant les accueillir au vu de sa rareté grandissante.
Le territoire bénéficie également de plusieurs équipements et services indispensables à la vie sur l'île : une station d'épuration des eaux usées, située près de la Pointe de Liouse, une installation de lagunage dans le secteur de Bilhervé, une déchèterie gérée par GMVA et située au Nord du bourg.

2.2.4 Mobilités

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

La commune est dépendante du port de Béluré qui est la principale porte d'entrée et de sortie du territoire. Les infrastructures y sont vieillissantes, c'est pourquoi la commune a comme projet de le réaménager. La question du recul du trait de côte est un paramètre non négligeable dans ce projet.
Par ailleurs, par son caractère îlien et restreint, la commune vise à limiter la place de la voiture et à favoriser les déplacements doux et le recours au transport collectif. C'est un axe fort de la politique menée en matière de mobilités.

2.2.5 Trame verte et bleue – Paysage

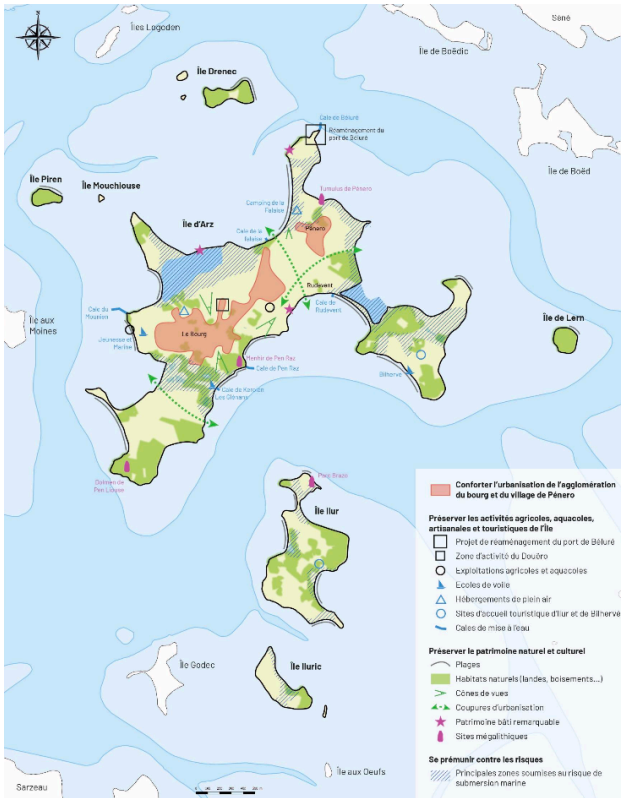
Le projet prévoit la préservation des trames naturelles du territoire, c'est-à-dire de l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques composant la trame verte et bleue. Les zones naturelles du PLU dédiées à la préservation des milieux naturels couvrent 73% du territoire. Plusieurs outils participant au maintien de la qualité des paysages sont mobilisés par le PLU : préservation du patrimoine bâti, préservation des cônes de vue, règles favorisant l'insertion architecturale des futures constructions.

2.2.6 Énergie

La commune mène une politique visant à favoriser l'indépendance énergétique et le déploiement des énergies renouvelables tant à l'échelle des foyers qu'à l'échelle de l'Île : les sources de production sont diverses (solaire, biomasse, géothermie, …), et la commune fixe dans son PLU des dispositions ouvertes aux projets en prenant en compte le bâti patrimonial. En matière de construction, la rénovation thermique des bâtiments, la conception bioclimatique et/ou de bâtiments à énergie positive ainsi que le recours à des matériaux peu énergivores sont mis en avant, notamment par les OAP thématiques.

2.2.7 Développement urbain et sobriété foncière

Le PLU révisé est exemplaire sur le plan de la sobriété foncière puisqu'aucune zone n'est ouverte l'urbanisation en dehors des enveloppes déjà urbanisées et aucun projet nouveau ne vient consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces éléments sont présentés précédemment dans les parties relatives à la consommation et à la ressource foncière.



Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

2.3 Outils réglementaires

Les outils réglementaires développés visent la mise en œuvre des orientations et objectifs fixés par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et traitent essentiellement de l'organisation et du contenu du règlement écrit et du règlement graphique ainsi que des choix retenus pour établir les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

2.3.1 PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), a pour objet de définir les grandes orientations du projet communal. Étant un document d'urbanisme opposable aux tiers, il a valeur juridique et engage la municipalité.

- 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

- 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

- Avec un projet innovant

L'île est un ensemble économique, social et culturel intergénérationnel qui n'est ni figé ni hors du monde.
Il s'agit d'innover dans chacun des domaines pour garder une dynamique s'appuyant sur ses spécificités géographiques et environnementales.

- Par la culture artistique : en relation avec le paysage et les ressources propres de l'île. De l'architecture à l'art.
- Par l'environnement : en favorisant des solutions naturelles et des interventions légères (alignement d'arbres le long des routes et sur les crêtes,…) pour permettre des cheminements à l'ombre et des protections au vent.
- Par l'architecture : en réduisant les déchets de construction grâce à la préfabrication en atelier, en construisant avec des matériaux bio-sourcés à faible empreinte carbone, en favorisant l'économie circulaire et le recyclage des matériaux de construction.
- Par l'énergie : en favorisant l'indépendance énergétique et le déploiement des énergies renouvelables, à l'échelle des foyers et à l'échelle de l'île. La mutualisation de la production d'énergie solaire est une piste à approfondir.
- Par la gestion de la ressource en eau : en luttant contre l'imperméabilisation des sols et en favorisant la récupération des eaux de pluie. En favorisant une gestion économe de la ressource en eau tant au niveau individuel que collectif et lutter contre les risques de pollution.
- Par un développement économe en foncier : en permettant les projets d'habitat réversible, en permettant une surélévation des constructions (pour répondre à la demande en logement tout en préservant les sols), en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La commune se fixe pour objectif de réduire d'au-moins 50% cette consommation par rapport à la période 2011-2021. Environ 3ha de foncier agricole ou naturel ont été consommés sur cette période.

2.3.2 OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.
Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires et cumulatives aux dispositions du règlement écrit.

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

- Les OAP thématiques qui portent sur :
  La qualité urbaine, architecturale et paysage des projets.
  La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables.
  Les continuités écologiques et la biodiversité.
  La préservation des mégalithes.

- Les OAP sectorielles qui portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité des opérations réalisées.

Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés au règlement graphique.
La vocation principale des secteurs soumis à OAP est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.

Dénomination de la zone	Les Vignes	Chemin de Keriane	Le Lan
Zonage	U	1AU	U
Vocation principale	Habitat	Habitat	Habitat
Surface en ha	0,9ha *dont 0,67ha hors zone humide*	0,28ha	0,2ha
Densité de lgt/ha minimum	20lgt/ha	20lgt/ha	20lgt/ha
Nb de lgt minimum	13	6	4
Part minimum de logements aidés à réaliser	50%	50%	50%
Echéancier prévisionnel	Court terme	Court terme	Court terme

2.3.3 Préservation des zones humides et des cours d'eau

Un cours d'eau est identifié à l'Ouest de Bilhervé sur la cartographie des cours d'eau du Morbihan.
Le cours d'eau est préservé au titre des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme) et est classé en zone Nds. Au total, 0,3 km de cours d'eau sont repérés au règlement graphique.

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le bureau d'études Biotope en 2024-2025 sur l'île principale. Sur les autres îles, les investigations n'ont pas été menées considérant que les terrains sont déjà préservés au titre des espaces remarquables du littoral (zonage Nds). Il s'agit du premier inventaire réalisé sur l'île. Ce travail fastidieux, établi sur la base de relevés de terrain, d'extrapolation via l'analyse de la topographie et à partir des données du SAGE permet de repérer au règlement graphique les terrains qui sont concernés ou potentiellement concernés par la présence de zones humides.

⇨ Le rapport d'inventaire est annexé au présent PLU. Il détaille la méthodologie appliquée pour procéder aux déterminations et délimitations de zones humides.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

2 types de zones humides sont repérées au règlement graphique :

Les zones humides avérées :

Elles ont fait l'objet d'investigations sur la base des critères validés par la réglementation en vigueur (critère botanique et critère pédologique). Elles concernent principalement les terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine. Dans ces cas, les zones humides sont à la fois préservées par la trame dédiée et par le zonage Nds. Quelques terrains situés dans l'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'investigation complémentaires, qui ont permis de vérifier la présence de traces d'humidité dans le sol et de délimiter les zones humides à préserver. Les zones humides avérées sont strictement préservées, telles que le prévoient les dispositions du SAGE GMRE. Ne peuvent y être aménagées et sous réserve de ne pas compromettre la qualité et la fonctionnalité de ces milieux naturels que les aménagements permettant leur gestion et leur ouverture au public.

Les zones humides potentielles :

Elles sont issues des informations transmises par le SAGE GMRE.
Les informations figurant au règlement graphique ont été discutées et validées par la commune, qui a retenu comme critères de prise en compte : une probabilité au-moins égale à 40% et une localisation uniquement dans les enveloppes urbaines (zones U du bourg, de Pénero et de Rudevent). De plus, considérant que les zones humides potentiellement présentes le long des voies présentent un caractère dégradé voire, déjà artificialisé, il a été décidé d'extraire de la trame « zones humides potentielles » une bande de 8m, calculée à partir des voies. Cette décision permet de préserver les zones humides potentiellement existantes en fond de jardins sans compromettre la capacité de densifier les espaces non bâtis du bourg.
En zones humides potentielles, avant tout projet, les pétitionnaires doivent faire réaliser une expertise pour vérifier la présence de zone humide et, le cas échéant, pour délimiter l'emprise de la zone humide identifiée. Si les résultats sont négatifs (absence de zone humide), alors le projet peut être réalisé. Si les résultats sont positifs, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent.
Le choix de faire figurer ces éléments sous forme de trame sur les planches graphiques du règlement facilite, le cas échéant, l'intégration dans le document d'urbanisme d'une mise à jour de cet inventaire.

Les zones humides avérées représentent 106,6 ha.
Les zones humides potentielles représentent 13,0 ha.

3 Avis des PPA

L'ensemble des avis ont été intégrés au dossier. Certains sont parvenus hors délai ce qui a conduit la commissaire enquêtrice à prolonger l'enquête. Ce point sera détaillé en 4.2.2.

3.1 MRAe

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier 2025 reçu le 2 juillet 2025. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

3.2 Avis Chambre des métiers et de l'artisanat

Le dossier a reçu un avis favorable en regard de la volonté de création de logements à l'année. Loger des salariés c'est aussi générer des consommateurs à l'année.

« Les projets de construction ou de réhabilitation qui découleront du PLU représentent une opportunité concrète pour les entreprises artisanales locales de participer à l'aménagement du territoire. »

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

3.3 Avis Région Bretagne

Compte tenu des évolutions en cours du SRADDET et concomitamment du SCoT, les PLU sont invités à intégrer certains axes de réflexion dans leur révision, notamment en termes de consommation et d'ouverture à l'urbanisation : le décompte légal a commencé depuis août 2021 et toute consommation effective depuis cette date vient grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales (objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET).

Les critères majeurs rappelés sont l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources, tout en respectant solidarité et sobriété en matière d'artificialisation des sols.

3.4 Avis Département du Morbihan

L'avis intègre quelques réflexions à prendre en compte dans le règlement écrit au titre des voies, accès et voiries de façon plus générale, et des rejets aux fossés d'effluents d'assainissement non collectif (SPANC).

Par ailleurs, la commune est invitée à s'assurer de la compatibilité du PLU avec les dispositions bocage du SAGE ainsi que de la cohérence entre l'inventaire bocager et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques. La même précaution s'applique aux cours d'eau et zones humides pour lesquels l'annexe spécifique apporte une particularité.

3.5 Avis GMVA : Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération

L'avis favorable est assorti de remarques relatives aux différents paragraphes du règlement écrit : performance énergétique, coefficient de pleine terre, droit à extension des constructions en commune littorale, espaces verts, paysagers et boisés, l'emprise au sol et les règles au sens large.

3.6 Avis Parc Naturel du Golfe du Morbihan

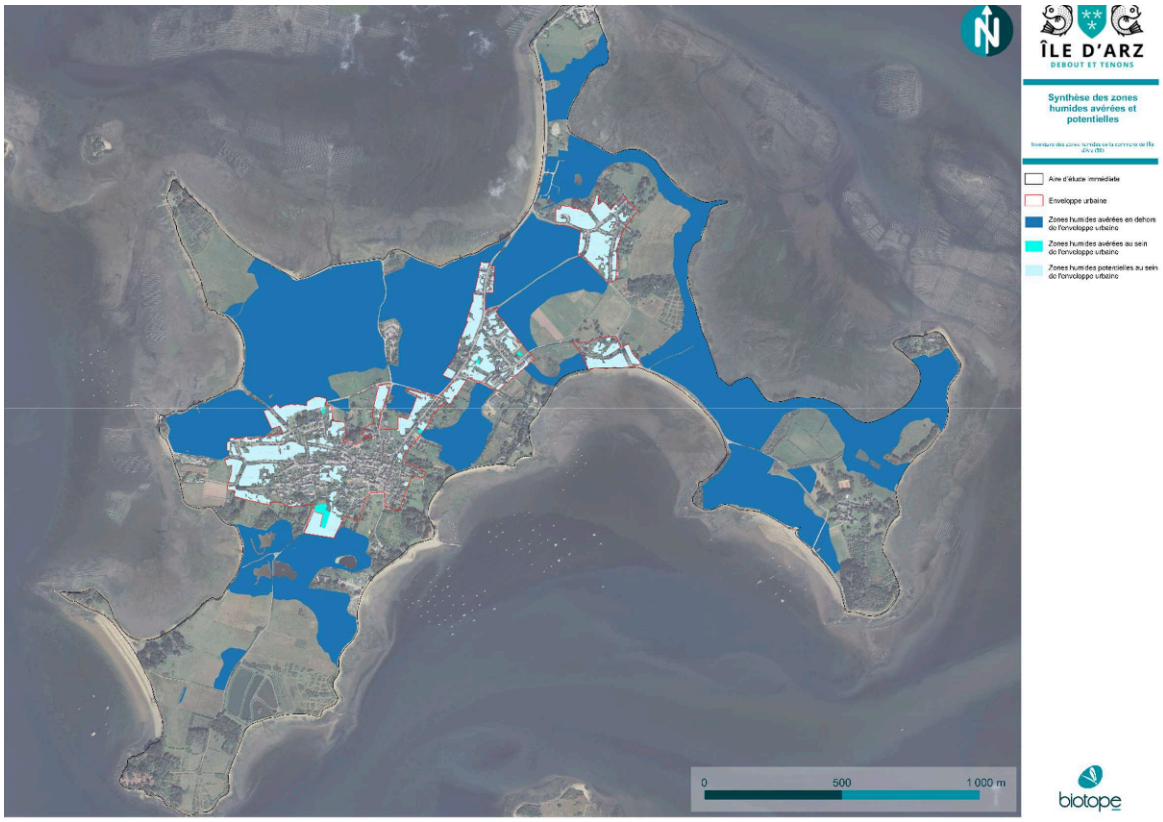
En l'absence de SCoT opposable, conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU de l'Ile d'Arz doit être directement compatible avec la Charte de Parc.
La commune se compose de 10 îles formant un archipel dont l'île principale est Arz. Sa superficie est de 3,3km² (2,7km² pour Arz, l'Île principale) et le territoire communal compte 287 habitants (INSEE, 2021). Le territoire est intégralement classé en PNR et ainsi concerné par la Charte du Parc du Golfe du Morbihan.
La commune de l'ILE D'ARZ dispose actuellement d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé par délibérations le 26 février 2007. Depuis 3 modifications (2010, 2011, 2012) et 2 révisions simplifiées (2012, 2015) ont été apportées.
Les observations formulées par le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan apparaissent en bleu dans le texte. Ces observations sont de trois niveaux :
- Réserve : Point qui nécessite de revoir une disposition règlementaire susceptible de faire obstacle à l'application des dispositions et à la mise en œuvre de la Charte ;
- Recommandation : Point visant à améliorer la traduction des orientations, mesures et engagements de la commune pour favoriser la mise en œuvre de la charte ;
- Conseil : Suggestion d'amélioration du document visant à consolider le projet communal ou point de vigilance à avoir pour la mise en œuvre opérationnelle du projet.
En synthèse, l'avis se compose de recommandations et de conseils qui seront analysés dans le détail : zones humides et bandes de 8m, protection des boisements et périmètres EBC, linéaire de haies, trame verte et bleue, carte des zonages, intégration du Plan de paysage, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ……

3.7 Avis SAGE – Golfe du Morbihan-Ria d'Etel

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

A propos de l'inventaire des zones humides, le SAGE émet un avis lors d'un bureau de la CLE en date du 15 septembre 2025.

Au vu des difficultés à mener un inventaire exhaustif en particulier au sein de la zone urbanisée et de la démarche volontaire des élus communaux pour protéger au mieux les zones humides, le bureau de la CLE valide l'inventaire communal des zones humides recensant 108,1 ha de zones humides avérées et 12,2 ha de zones humides potentielles telles que représentées sur la carte en annexe et vous fait part d'une remarque concernant les zones NL du PLU. En secteurs NL sur lesquels les constructions sont autorisées, les parties en zones humides de probabilité supérieure à 40% selon la donnée INPN 2023, auraient pu être classifiées en zones humides potentielles à l'instar de ce qui a été fait en zone urbaine.



3.8 Avis CRC (Comité Régional de Conchilyculture) Bretagne Sud

L'île d'Arz abrite un futur siège d'exploitation conchylicole (volonté affichée dans le rapport de présentation et dans le PADD) et 180 concessions mais l'île est également au cœur d'un des principaux bassins de production conchylicole de Bretagne.

Le projet de révision de votre PLU de votre commune portant entre autres sur l'ouverture à l'urbanisation de trois zones, apportant donc la possibilité de création de 23 logements supplémentaires avec l'ambition d'accueillir 35 habitants d'ici 10 ans, l'avis du CRC-BS porte sur la protection des espaces dédiés à l'activité conchylicole et aux risques potentiels du projet de territoire pour la qualité des eaux conchylicoles.

Le CRC-BS rappelle que le classement sanitaire conchylicole est basé sur un suivi périodique (mensuel ou bimensuel) de points de référence par secteur géographique, compilés sur une période de 3 ans (en général 36 analyses) réalisé sur le critère E.coli (bactéries fécales E.coli, d'origine humaine ou animale).

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Plusieurs failles dans le système d'assainissement ont été relevées. En effet, la STEU de l'île d'Arz est non conforme sur les performances pour les paramètres DCO et Matière en suspension en 2023. La station a également dépassé sa capacité nominale en 2022 et en 2024.
Le réseau de collecte est également en cours de conformité, avec notamment des débordements au niveau du PR Gréavo signalés fréquemment. De plus, du fait de ses caractéristiques techniques (lagunage naturel), la STEU de l'île d'Arz ne présente pas les capacités pour abattre de façon efficace les charges virales en norovirus. Cela peut donc avoir un fort impact sur la profession conchylicole du secteur. Au vu de ces éléments, sur une île accueillant jusqu'à 2500 habitants en saison estivale, le CRC Bretagne Sud doute de la capacité de la station à accueillir une quelconque charge supplémentaire.
Donc, comme évoqué dans les documents de votre PLU, nous demandons à ce que le diagnostic et les travaux de rénovation de la STEU (avec installation d'un système efficace de traitement ; Réacteur UV, bioréacteur à membrane) soient effectifs avant de démarrer toute ouverture à l'urbanisation sur le territoire de la commune. De plus, le CRC demande à ce que soient ajoutées les capacités du réseau et de l'infrastructure d'assainissement dans la définition de la capacité d'accueil de la commune.
Concernant les indicateurs de suivi du PLU, nous tenons à signaler une erreur dans la partie méthodologie du suivi des eaux de baignade, les masses d'eaux suivies ne sont pas les bonnes (Le Goyen et la Virgule). De plus, le CRC demande l'ajout aux indicateurs de suivi du PLU le classement sanitaire des eaux conchylicoles adjacentes au territoire, ainsi que le nombre annuel de TIAC à norovirus avec les durées de fermetures.

3.9 Avis Préfet du Morbihan

Compatibilité du projet avec les capacités d'assainissement : La jurisprudence récente a confirmé que la capacité du réseau d'assainissement est appréciée à la date de la délibération approuvant le PLU.

Le système de gestion des eaux usées de l'Ile d'Arz ne dispose pas de la capacité suffisante pour gérer les effluents actuels de l'île :

- La synthèse annuelle des conformités du système d'assainissement de l'Ile d'Arz, réalisée par le service police de l'eau du Morbihan, conclut à une non-conformité depuis 4 ans ;
- La station est en surcharge hydraulique (181 % du débit nominal) ;
- Les mesures de performance de traitement montrent un dépassement des normes de rejet ;
- Des effluents non traités issus du réseau de collecte se déversent dans le milieu naturel

Le traitement du sujet de l'assainissement apparaît par ailleurs insuffisamment développé dans l'état initial de l'environnement et dans l'évaluation environnementale. Il ne traduit pas l'enjeu qu'il revêt sur l'île.

Prise en compte des servitudes d'utilité publique patrimoniales :

Deux servitudes d'utilité publique sont applicables en matière de préservation du patrimoine culturel à l'Ile d'Arz. Elles concernent les trois monuments historiques (servitude AC1) et le site inscrit évoqué plus avant (servitude AC2). Le règlement n'en fait pas mention.

Conformité du projet avec la loi Littoral :

Zone d'urbanisation diffuse : Le hameau de Rudevent est zone Uh dans le PLU. Dans le SCoT annulé de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, ce hameau n'était identifié ni comme une agglomération, ni comme un village, ni comme un SDU. Ce hameau, en urbanisation diffuse, n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Constructibilité dans la bande littorale des 100 mètres : Trois secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) à destination de loisirs, zones NL2, sont délimités en tout ou partie dans cette bande littorale. Le règlement associé autorise des extensions à destination « Autres hébergements touristiques ».
Il convient de préciser que seules les constructions en dehors de la bande des 100 mètres peuvent faire l'objet d'extensions limitées.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Règlement des extensions en zones A et N : Dans le projet de PLU, le règlement des zones A et N autorisent des extensions d'habitations dans la limite de 50 m2 et de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment étendu « à la date d'approbation du PLU ». Conformément à l'avis du Conseil d'État, l'écriture de cette disposition doit être modifiée pour que l'extension autorisée soit évaluée selon la date de la construction

Espaces remarquables et caractéristiques du littoral : Le zonage Nds attribué à l'ensemble des espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur le territoire de la commune de l'Ile d'Arz est apposé sur le domaine terrestre exclusivement.
Il convient d'attribuer un zonage Nds aux espaces remarquables et caractéristiques en mer, conformément au plan du 9 décembre 1997 communiqué par les services de la Préfecture qui apparaît dans le rapport de présentation.

Emplacements réservés :

Le projet de PLU de l'Ile d'Arz prévoit 5 emplacements réservés. Celui défini sur les parcelles OB 972, 975 et 977 est motivé par un « projet agricole » dans le règlement écrit. A ce stade, le projet n'est pas précisé dans le rapport de présentation ou dans ['analyse des incidences et il ne comporte aucune justification.
Un projet agricole ne relève pas des motifs pour lesquels un emplacement réservé peut être mobilisé au titre de l'article sus-cité. Cet emplacement réservé doit être supprimé.

Annexes obligatoires :

Le projet de PLU proposé à l'avis des personnes publiques associées comprend une annexe vide avec la mention « LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES SONT EN COURS D'ELABORATION - GMVA ».
Dans l'attente de l'adoption de ces nouveaux zonages, il convient d'annexer les zonages en vigueur.
Une mise à jour du PLU par arrêté municipal permettra de les substituer par les nouveaux.

3.10 Avis ARS

La commune de l'Ile d'Arz n'est concernée par aucun périmètre de protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine, et donc par aucune servitude de type AS1. Il manque toutefois certaines références aux espèces animales envahissantes.

Conseils et recommandations : ils touchent les nuisances sonores, la qualité des eaux de baignade, la protection des zones de pêche à pied, la qualité de l'air, la lutte contre les espèces nuisibles (moustique-tigre)

3.11 Avis CDPENAF

La commission a émis le 26 septembre 2025 :

- Au titre de l'article L151-12 du code de ['urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes) un avis favorable.
- Au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), un avis favorable pour les 6 secteurs classés en NL.
- Au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme (réduction des surfaces des espaces, naturels, agricoles et forestiers en l'absence de SCoT opposable), un avis favorable.

La CDPENAF émet cet avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur.

3.12 Avis commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Avis favorable en lien avec le classement/déclassement d'éléments boisés les plus significatifs de la commune,

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

4 Déroulement de l'enquête

4.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Par le TA de Rennes en date du 28 août 2025 sous le n°E25000190/35.

4.2 Modalités de l'enquête

4.2.1 Arrêté municipal

N°2025/049 en date du 18 septembre 2025 par Monsieur Jean LOISEAU, maire de l'Île d'Arz.

4.2.2 Données d'enquête

Du mercredi 8 octobre à 9h30 au jeudi 13 novembre à 17h soit une durée de 37 jours en mairie de l'Île d'Arz.
L'enquête est annoncée dans la commune de l'Île d'Arz.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier est consultable en version papier et sur un poste informatique en mairie de l'ïle d'Arz aux horaires habituels d'ouverture. Le dossier est consultable sur le registre dématérialisé via le lien : https://www.registre-dematerialise.fr/6652 .

Les observations du public sont consignées soit sur le registre papier disponible en mairie de l'Île d'Arz, soit par correspondance adressée à la commissaire enquêtrice, soit par courriel à l'adresse enquete-publique-6452@ registre-dematerialise.fr soit directement sur le registre dématérialisé au niveau « déposer une contribution ».

Les contributions transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé et visibles de tous.

- 6 permanences sont programmées sur la durée de l'enquête :

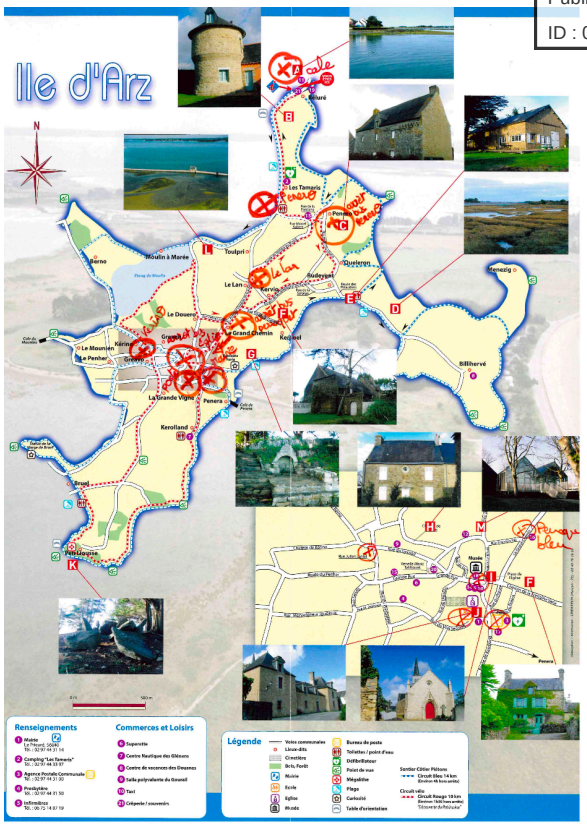
Mercredi 8 octobre, de 9h30 à 12h00 ;
Samedi 18 octobre 2025, de 9h30 à 12h30 ;
Lundi 27 octobre 2025, de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;
Jeudi 13 novembre 2025 de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Comme évoqué en 3.1, la transmission hors délai de certains avis a conduit la commissaire enquêtrice à prolonger l'enquête sur la base d'un avis spécifique de prolongation jusqu'au 25 novembre à 12h30 et moyennant l'ajout d'une permanence supplémentaire le 25 novembre de 9h30 à 12h30.

4.2.3 Publicité et affichage

Un avis d'enquête a été apposé 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et restera visible durant toute la durée de l'enquête.
Il a été procédé à l'affichage

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE



La mairie et la poste
La cale de Béluré
Penero entrée du village
Penero sortie du village (Rudevent)
Kervio
Le Lan
L'arrêt de bus à l'entrée du bourg vers le perroquet bleu
Vers l'arrêt de bus situé place de la Grée vers le musée
L'arrêt de bus principal du bourg vers l'église
L'arrêt de bus situé à Kerino qui dessert aussi les résidents de Gréavo/Le Mounien/le Penhe

Le rapport de constatation d'affichage date du 20 octobre 2025.

L'enquête publique fait l'objet des publications suivantes

- Presse Morbihan (OF et télégramme) : 03/10/2025
- Presse Morbihan (OF et télégramme) : 10/10/2025
- Presse Morbihan (OF et télégramme) pour la prolongation : OF 8-9/11/2025 et Télégramme 8/11/25

Par ailleurs, outre les éléments de communication listés au paragraphe « volet administratif », l'enquête est annoncée sur le site internet de la commune.

4.2.4 Information préalable

Une réunion préalable s'est déroulée sur site le 1er octobre 2025 : elle réunissait pour l'Île d'Arz, Monsieur le Maire Jean Loiseau et Madame Gaëlle RAULT-MATRAT, Directrice générale des services, pour le Bureau d'études Eol-Urbanisme, Mesdames Charlotte Le Talour et Artemis Guillas-Puren.

Profitant d'un cheminement entre la cale et la mairie, cette rencontre a permis de valider le plan d'affichage et d'en vérifier la cohérence, de réaliser un état des lieux et d'en apprécier les spécificités.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

La réunion s'est attachée à finaliser le déroulement de l'enquête (permanences, registres et dossiers, modalités d'application de l'article 3 de l'arrêté municipal) puis à évoquer les aspects techniques de la révision ainsi que les éléments constitutifs du dossier dont les avis PPA dans leur situation actuelle.

A ce stade de l'examen du dossier, il a été fait mention de la démarche initiée sur l'île pour élaborer un inventaire des zones humides.

4.2.5 Incidents relevés lors de l'enquête

Aucun incident relevé pendant cette enquête. Les conditions d'accueil en mairie étaient excellentes.

4.3 Observations recueillies

4.3.1 Impression générale

Cette enquête s'est déroulée dans un très bon esprit et chacune des permanences a donné lieu à une succession de rencontres ouvertes et constructives. Les questions évoquées ont majoritairement eu trait à l'inventaire des zones humides, les OAP et les espaces réservés, certaines incompréhensions des règlements écrit et graphique mais aussi le bâti patrimonial et les règles contraintes établies par l'Architecte des Bâtiments de France.

4.3.2 Analyse des observations

L'inventaire des observations s'exprime comme suit :

Repère	Date	Émetteur	Libellé	Thème
RD 1 M	8/10	Nadège LE ROUX - Bruno KERSUZAN	Évoquent le projet de classement en "bâti patrimonial" de leur maison située 202 Grande Rue, sur la base du plan de l'état d'origine qui indiquait une ruine, ainsi que du permis de construire de 1975. « Cette maison était en ruine dans les années 70. Ma famille a obtenu un permis de construire pour la reconstruire en 1975. Je dispose de ce permis ainsi que du document d'état d'origine. De la maison d'origine, il ne reste plus que quelques bouts de mur au RDC. Depuis, la réalisation du permis en 1975, il s'agit d'une maison sur 3 niveaux, construite en parpaings et dalles béton. Les enduits sont en ciment. Un habillage en pierre a été gardé au RDC et l'escalier refait sur un support béton. La maison est plus haute. Il y a un balcon au deuxième étage et une toiture « casquette » qui recouvre une baie vitrée. »	Bâti patrimonial Règlement écrit
RD 2 W	9/10	Pierre Basuyau	Courrier de contestation concernant le classement en emplacement réservé de la maison paroissiale mentionnée dans le projet de PLU sous l'appellation « ancienne école »	Emplacement réservé
RD 3 W	10/10	Guillaume Sangouard	Les documents sont listés mais ne sont pas téléchargeables. Merci de me les envoyer sur l'adresse mail	Structure documentaire
RD 4 W	12/10	Pierrick Cartron	Exprime ses remarques et son opposition en regard du classement de sa propriété (hangar) située chemin du Moulin en ER n°3	Emplacement réservé
RD 5 W	15/10	Paul et Françoise Sangouard	Demande de révision des contours de l'OAP "Les Vignes" – Recherche d'une solution équilibrée pour préserver notre cadre de vie (et éviter un contentieux long et coûteux)	OAP
RD 6 W	16/10	Anonyme	Évoque les règles d'installation des équipements légers (petit abri bois, carport ou abris vélos) et des panneaux solaires au sol à - de 1.8m sur des terrains construit à l'époque en zone UA ou UAB et devenu NDS, Concernant les enjeux climatiques et énergétiques l'interdiction d'implanter des panneaux solaires à moins de 1.8m est un frein d'autant plus sur une Ile	Énergie – Règlement écrit

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Repère	Date	Émetteur	Libellé	Thème
RD 7 W	16/10	Frédéric Boudaud	Ressourcerie associative d'intérêt collectif accueillant du public"	Ressourcerie
RD 8 W	19/10	André Boidron	Propriétaires des parcelles 980, 997, 982, 988, 984, 986, 998, 981, classées en UB et UA au Grand chemin, nous souhaiterions le réaménagement de l'affectation des sillons ; que la zone UB soit étendue à l'ensemble de la parcelle. Elles ne sont pas en zone humides et elles sont ceintes par des constructions de tous côtés. En juillet 2003, nous avons formalisé dans un acte notarié et borné une servitude de passage au nord, afin de désenclaver la partie nord des parcelles. Nous avons élargi une partie du chemin qui reliait le grand chemin au chemin du moulin. Nous devons souligner que ce chemin présente une discontinuité au droit des parcelles à ce jour car obstrué en parties est et ouest	Règlements écrit et graphique
RD 9 W	20/10	Bernard Le Bihan	Propriétaire de la parcelle 882, au Sud du Douero - que j'utilise comme potager depuis 2010 - je me heurte au refus d'accès au réseau électrique pour cette parcelle. Cette contrainte m'a conduit à remplacer ma tondeuse électrique (utilisée par ailleurs pour le jardin de mon habitation 76 rue Francis Le Bihan) par une tondeuse thermique .. à l'inverse de toutes les préconisations environnementales. Elle m'interdit également d'utiliser tout outil de jardinage électrique	Règlements écrit et graphique
RD 10W	22/10	Nathalie Flourié	Par la présente, je viens vous exprimer mon inquiétude quant à l'avenir de la maison paroissiale de Gréavo ; je souhaite qu'elle reste le lieu de réunions du conseil paroissial, le lieu de loto pour les Anciens, le lieu de répétitions hebdomadaires de la chorale paroissiale, le lieu d'accueil pour les scouts et familles en visite sur l'île … etc Je demande donc que ce bâtiment soit retiré des emplacements réservés dans le futur PLU, que sa destination soit conservée et qu'il reste la propriété de ses propriétaires actuels	ER
RD 11W	22/10	Daniel Overbeeke	Propriétaire de la parcelle cadastrée section WD n° 0057 sur la commune de l'Île d'Arz (surface 1 181 m², zone Ubr – Rudevent) Ce projet prévoit le reclassement de la zone de Rudevent en zone non constructible, ce qui impacterait directement ma propriété. Le mémoire ci-joint expose les motifs pour lesquels je sollicite le maintien de la constructibilité de cette parcelle, ou à défaut, l'instauration d'une exception particulière permettant une construction future sur la partie haute du terrain, située hors zone inondable et entourée de constructions existantes.	Règlements écrit et graphique
RD 12W	23/10	Jean-Claude Coturel	Sollicite la suppression de la maison paroissiale dans la liste des emplacements réservés	ER
RD 13W	23/10	Francine Hubert	Sollicite la suppression de la maison paroissiale dans la liste des emplacements réservés	ER
RD 14W	23/10	Anonyme	Exclusion des zones humides potentielles une bande de 8 mètres de profondeur de part et d'autre d'une voirie dans les zones construites.	Zone humide Données bibliographiques Règlement écrit
RD 15W	23/10	Jean-François Hubert	Sollicite la suppression de la maison paroissiale dans la liste des emplacements réservés	ER
RD 16W	24/10	Anonyme	Conteste le classement de notre hangar et terrain (B977, B975), en emplacement réservé. Situé route du chemin du moulin à l Île d'Arz Ceci étant un projet du nouveau PLU Ce terrain et hangar sont la propriété de la famille CARTRON. Nos parents ont acquis ce terrain afin d'améliorer leurs conditions de travail.	ER
RD 17M	24/10	Yann de Kermadec	Sollicite la suppression de la maison paroissiale dans la liste des emplacements réservés	ER
RD 18M	24/10	Anonyme	Sollicite la suppression de la maison paroissiale dans la liste des emplacements réservés	ER
RD 19M	24/10	Anonyme	Sollicite la suppression de la maison paroissiale dans la liste des emplacements réservés	ER

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Repère	Date	Émetteur	Libellé	Thème
RD 20M	25/10	Jean-Pierre Maudet	Sollicite la suppression de la maison paroissiale dans la liste des emplacements réservés	ER
RD 21W	26/10	Frédéric Boudaud	Le lien https://inpn.mnhn.fr/telechargement/cartes-et-information-geographique/mh/zh n'est pas fonctionnel. D'ailleurs, le site entier ne fonctionne pas : https://inpn.mnhn.fr	Zones humides
RD 22W	28/10	Gilbert Naudet	Zonage de la parcelle 149. Cette parcelle située dans le bourg, lieu-dit le Greven, a toujours été ceinte d'un mur en pierre qui délimité parfaitement son pourtour, et nous nous attachons à conserver ce patrimoine. Cette parcelle est située dans l'alignement des constructions du Greven. Pour des raisons dont nous ignorons tout, que ce soit mes voisins ou nous-même, cette parcelle est divisée en deux zones : UA et NL	Règlements écrit et graphique
RD 23M	28/10	Gilbert et Yolande Naudet-Bonno	Zonage de la parcelle 149. Cette parcelle située dans le bourg, lieu-dit le Greven, a toujours été ceinte d'un mur en pierre qui délimité parfaitement son pourtour, et nous nous attachons à conserver ce patrimoine. Cette parcelle est située dans l'alignement des constructions du Greven. Pour des raisons dont nous ignorons tout, que ce soit mes voisins ou nous-même, cette parcelle est divisée en deux zones : UA et NL	Doublon 22
RD 24W	29/10	François Sorel	En accord avec le propriétaire Monsieur André KIENTZLER qui nous a concédé la nue-propriété de ce logement, nous avons fait réaliser une expertise pédologique complémentaire sur cette parcelle. Lors de la réunion de présentation du projet de PLU, le 14 juin 2025, Monsieur Le Maire nous a publiquement confirmé que les études pédologiques permettant de faire évoluer le plan de zonage des zone humides, adressées avant la phase d'enquête publique, seraient prises en compte dans le projet de révision du PLU.	Zone humide Structure Documentaire
RD 25W	2/11	Stephane Renault	Potentielle erreur de classement en zone radon cat.3 de l'Ile D'Arz au lieu de cat.1 : (page 30/31 du PLU)	Données bibliographiques et règlement écrit
RD 26W	3/11	Philippe Lacaze	Je souhaite que soit intégré dans le PLU l'accord donné par la mairie sur la limite à 1,20 mètre de hauteur des haies situées à l'intérieur et en périphérie des parcelles cadastrées WH 24 -25, zone NDS. Cet accord prend en compte d'une part les intérêts agricoles en permettant de compléter les ressources fourragères par l'exploitation de ces haies en trogne, d'autre part les intérêts touristiques en maintenant une vue dégagée depuis le chemin et les maisons situés au sud de ces parcelles. Je souhaite que les clauses de cet accord soient étendues aux 2 parcelles voisines cadastrées WH 19 et WH 26.	Règlement écrit
RD 27W	3/11	Philippe Lacaze	Je souhaite que la maison paroissiale située au n°10 chemin du Penher, ne soit pas classée en "emplacement réservé". Le projet censé justifier ce classement reste flou et par conséquent contestable. Par ailleurs, ce bâtiment est aujourd'hui utilisé fréquemment pour des activités paroissiales et sportives. Enfin, ce classement pourrait ressusciter la querelle entre Don Camillo et Pepone, enterrée depuis longtemps, ce qui n'apporterait rien de bon à la commune.	ER
RD 28W	3/11	Philippe Lacaze	Je souhaite pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de ma maison exposée au sud et parfaitement invisible depuis notre église, monument classé. Je demande que soit résolue au bénéfice de l'écologie dans le PLU la contradiction qui oppose l'autonomie énergétique de l'île au pouvoir discrétionnaire de l'architecte des bâtiments de France.	Énergie
RD 29W	3/11	Philippe Lacaze	Je souhaite que le PLU puisse résoudre une contradiction : un cône de vue protège en effet une vue inexistante. Cette vue de la place de la Grée vers le moulin à marée a en effet disparu depuis des décennies du fait de la croissance d'arbres. Par ailleurs ces arbres contribuent par leur présence aux objectifs de biodiversité poursuivis par le PLU.	Règlements écrit et graphique
RD 30M	3/11	Béatrice Leguédois	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
RD 31M	3/11	Franck Leguédois	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	Doublon
C 1	4/11	Catherine Geurne	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Repère	Date	Émetteur	Libellé	Thème
C 2	4/11	Gérard Aublet	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
C3	4/11	Christian Coturel	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
C4	4/11	Maître Parraud pour époux Kassem	J'interviens par la présente en qualité d'avocat des époux KASSEM et de leurs filles, respectivement usufruitiers et nus propriétaires indivis d'une maison d'habitation située 431 le Grand Chemin – 56840 ILE D'ARZ édifiée sur un terrain figurant sous les numéros 57 et 108 du cadastre de ladite commune pour une surface totale de 86 ares et 39 ca, aux termes d'un acte de vente reçu le 13 juin 2025 par Maître BAUMARD, notaire à VANNES. A l'examen du certificat d'urbanisme d'information préalablement établi le 12 juin 2024, il apparait que ce terrain est pour partie situé en zone UA du PLU actuellement en vigueur dans la commune. Postérieurement à l'acquisition, mes clients ont pris connaissance de l'existence, dans le cadre de la procédure de révision du PLU, d'un projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de nature à leur causer lourdement grief et méconnaissant notamment les dispositions du PDADD.	OAP
C5	4/11	Époux ROHO	Apporte un complément à l'observation RD 34 M	ER - règlements écrit et graphique
RD 32M	4/11	Véronique Vandeputte-Quairiat	En 1978, nos parents ont acquis la parcelle D 943 sur laquelle ils ont construit une maison d'habitation. En 1988, ils ont acquis la parcelle D 942 et par la suite les parcelles D 388, D 386 et D 1017. En effet, en découvrant le périmètre d'OAP, nous prenons conscience de l'absence potentielle de quelques projets que ce soit pour notre génération ou les générations suivantes. Raison pour laquelle, nous souhaitons que l'ensemble de notre propriété soit exclu de ce projet d'OAP. Au cas où celui-ci s'imposait au vu de critères clairement établis, étant donné les éléments exposés ci-dessus, nous invitons les autorités concernées à considérer favorablement l'option de l'« extraction» des parcelles construites (cf. PLU 2015).	OAP
RD33M	6/11	Jean-Pierre Tiffou et Myriam Lorcy	Je conteste le classement en « emplacement réservé » de la maison paroissiale située 10 chemin du Penher à l'ile d'Arz, mentionnée dans le projet de PLU sous l'appellation « emplacement numéro 4 »	ER
RD34 M	6/11	Evelyne Tessier-Roho	Pour faire suite à notre rencontre du 27 octobre, vous trouverez en pièces jointes la lettre de contestation du projet du nouveau PLU concernant les terrains et le hangar agricole de mes parents Mr et Mme Roho Henri. Je vous joins également la fiche d'identification de l'exploitation que mon frère Hervé Roho a rouvert.	ER Règlements écrit et graphique
RD 35W	6/11	TIffou Jean-Pierre	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
RD36 W	7/11	Boudaud Frédéric	Paramètres soulevés : Distance de 8 mètres du bord des routes de l'enveloppe urbaine Seuil de probabilité < 40% Loi littorale La mairie aurait pu faire prévaloir une exclusion de ces zones de l'étude des zones humides et laisser la constructibilité se densifier dans les "dents creuses". Quand on regarde un peu la littérature et l'application qui en est faite dans les PLU(i), on se rend facilement compte que l'étude qui a été faite à l'île d'Arz est largement exagérée : la plupart des autres communes ne prennent en compte que les véritables zones humides de type marais, tourbière, abord de cours d'eau principalement en dehors des zones urbanisées	Zone humide
RD 37W	9/11	Anonyme	Annulation de l'OAP sur la parcelle 108 de M.Kassem	OAP
RD 38W	9/11	Dany et marcel Autin - Madec	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
RD 39W	12/11	Florence et François Sorel	Soumettent le courrier du cabinet d'avocats qui fait référence aux dispositions négociées pour sauvegarder le cône de vue	Règlements écrit et graphique

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Repère	Date	Émetteur	Libellé	Thème
			« Notre demande de modification du PLU a pour objet de solliciter la mise en cohérence de l'esprit du PLU avec l'accord intervenu avec la Commune, conformément aux indications de notre conseil. »	
RD 40M	12/11	Olivier HECK	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
RD 41W	12/11	Briand Jean-Pierre	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
RD 42W	12/11	Briand Jean-Pierre	Comme nous l'avions constaté sur le cadastre en mairie, une erreur figure entre les parcelles AB0365/AB0364/AB0594, en effet il n'y a jamais eu à cet endroit de « haie bocagère » comme mentionné ainsi que l'atteste la photo en pièce jointe. Merci de faire droit à ma demande de correction.	Règlement graphique
RD 43M	14/11	Association Diocésaine de Vannes	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
RD 44W	14/11	Gilles	Ressourcerie associative d'intérêt collectif accueillant du public avec documentation et propositions alternatives	Ressourcerie
RD 45W	14/11	Serge	Ressourcerie associative d'intérêt collectif accueillant du public avec documentation et propositions alternatives	Doublon
RD 46W	14/11	Olivier du Châtelier	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
RD 47W	14/11	Olivier du Châtelier	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	Doublon
RD 48W	17/11	Léa Alletz	Ressourcerie associative d'intérêt collectif accueillant du public avec documentation et propositions alternatives	Doublon
RD 49W	18/11	Pierre Laffitte	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
RD 50W	19/11	Hugo Robert	Ressourcerie associative d'intérêt collectif accueillant du public avec documentation et propositions alternatives	Doublon
RD 51W	19/11	Constance Winckler	Ressourcerie associative d'intérêt collectif accueillant du public avec documentation et propositions alternatives	Doublon
C 6	20/11	La Fiduciaire générale pour époux Kasem	Vous trouverez en annexe des attestations mettant en lumière le caractère architecturalement remarquable de la maison de mes clients. - Attestation de Monsieur Jean GLOOR - Attestation de Madame Stéphanie MOLLIEX - Attestation de Monsieur Stéphane LAURO - Attestation de Monsieur Roland MARDUEL - Attestation de Monsieur Philippe ROME - Attestation de Monsieur Laurent TISON - Attestation de Madame Eugénie EGLOFF - Attestation de Madame Françoise MONET - Attestation de Monsieur Benoît BERGE. Vous pourrez constater que les déclarants, visiteurs réguliers ou résidant sur l'île, font tous état de leur fort attachement affectif à cette maison qu'ils considèrent comme une institution locale particulièrement bien intégrée dans son environnement.	OAP
C7	20/11	Thérèse et Christine Couedel	Nous nous permettons de vous adresser ce courrier afin de solliciter un réexamen de la situation d'un terrain situé sur la commune de l'Île d'Arz, actuellement classé en zone non constructible au titre du Plan Local d'Urbanisme, en raison de sa localisation en zone agricole, parcelle WH 68, 97, 100, 73 situé en zone Aa. Nous portons un projet d'implantation sur ce terrain, projet qui prend pleinement en compte les contraintes environnementales, notamment la préservation de la zone humide. Il nous semble que ce projet pourrait s'inscrire de manière responsable et respectueuse dans l'environnement naturel de l'île. Nous attirons également votre attention sur le fait que ce terrain est entouré de parcelles sur lesquelles des constructions ont été autorisées. Par ailleurs, ce terrain dispose déjà de toutes les évacuations, comme un terrain qui aurait dû être considéré comme constructible. Ce constat renforce, selon nous, la légitimité d'un alignement de sa destination avec celle des terrains voisins. Il nous semble par ailleurs important de rappeler que l'affectation de ce terrain en zone agricole semble découler, selon les éléments en notre possession, d'un conflit personnel ancien. Nous trouvons injuste d'en subir encore aujourd'hui les conséquences.	Règlements écrit et graphique

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Repère	Date	Émetteur	Libellé	Thème
C8	20/11	Jean Gloor pour l'indivision Gloor	le terrain du 252 Le Grand Chemin est constitué par un ensemble de 4 parcelles n°522, n°795, n°18 et n°47, correspondant à des acquisitions successives. Jusqu'en 2007 les parcelles n°522 et n°795 étaient constructibles. Après modification du PLU , seule la parcelle n°522 est restée constructible. Est-ce que dans le cadre de la densification des zones urbaines la parcelle n°795 serait à nouveau constructible ? La réponse unanime des élus et de la représentante du bureau d'étude AOL a été qu'il n'y avait pas d'objection à ce que la parcelle n°795 soit à nouveau constructible. Or à ma grande surprise, le plan de zonage du projet du PLU n'inclut pas la parcelle n° 795 dans la zone constructible. Le plan de zonage ne respecte pas le dire des élus.	Règlements écrit et graphique
C9	20/11	Evêché de Vannes	Contestation de " l'emplacement réservé " pour la maison paroissiale de l'Ile d'Arz.	ER
C10	20/11	Myriam Lorcy-Couedel	La contribution vise à compléter l'observation C7 en reprenant les données historiques de l'aménagement de l'île et les spécificités familiales historiques.	Assainissement Règlements écrit et graphique
RD52W	20/11	Maryse Faverot	Nous sommes donc concernés par l'OAP : servitude de résidence principale du secteur 2 "Les Vignes". Si nous comprenons les objectifs de développement et d'aménagement de la commune, les contours actuels de cette OAP ont des conséquences directes sur notre propriété, notre cadre de vie. Cette propriété familiale comporte plusieurs parcelles dont 3 font parties intégrantes de la maison d'habitation : - L'accès principal de la propriété s'effectue sur la parcelle 1004 par un grand portail. - La servitude des eaux usées (EU) de la maison traverse ce terrain pour déboucher venelle des Vignes. - Un noyer centenaire borde la propriété le long de cette venelle. La parcelle 1003, n'est effectivement pas comprise dans cet OAP, mais la parcelle 1005 l'est complétement, or la terrasse de la maison empiète sur celle-ci. Nous demandons donc que la parcelle 1005 qui inclus un figuier centenaire soit exclue de cette servitude puisqu'elle fait partie de la nue-propriété depuis 2005. La distance qui sépare la façade sud de la maison et la limite sud de la parcelle 1005 s'établit à 13,20 m. (distance mesurée sur https://www.cadastre.gouv.fr/). Cela nous permettrait de conserver un cadre de vie correct à cette maison familiale.	OAP
RD 53W	20/11	Mateo Jean	Propriétaires des parcelles 980, 997, 982, 988, 984, 986, 998, 981, classées en UB et UA au Grand chemin, nous souhaiterions le réaménagement de l'affectation des sillons ; que la zone UB soit étendue à l'ensemble de la parcelle.	Règlements écrit et graphique
RD 54W	21/11	Stéphane Robuchon et Géraldine Daigremont	Veuillez trouver ci-joint le diagnostic et résultat conforme du caractère non humide de la parcelle référence cadastre 1221, propriété de Mr Stéphane Robuchon et Mme Géraldine Daigremont, au 63 chemin de la Sorcière 56840 Ile d'Arz.	Zone humide Structure documentaire
RD 55W	21/11	Patrick Bertholom	Je vous transmets une étude de sol que nous avons fait réaliser dans le cadre de la réalisation d'un lotissement sur la parcelle WD107, parcelle classée en zone potentiellement humide. Les essais ont montré qu'aucun niveau d'eau n'ont été découvert pendant les forages ou après.	Zone humide Structure documentaire
RD 56W	22/11	Mathieu Germond	Dépose une observation pour obtenir la correction relative au Chemin de Keriane à propos de la disposition prévue dans l'inventaire des zones humides : Nous avons bien pris acte des conditions d'établissement de la carte « synthèse des zones humides avérées et potentielles » relaté dans le document « inventaire des zones humides sur la commune de l'ile d'Arz». Parmi ces conditions, est précisée l'exclusion dans une bande 8 mètres de part et d'autre des rues de la commune de cet inventaire.	Zone humide Règlement graphique
RD 57M	22/11	Vincent Lidsky-Guillerme	Développe un constat sur la structure de la révision du PLU en s'appuyant sur la zone de Greven : L'identification du "patrimoine bâti" paraît inexacte dans le hameau, Greven (je n'ai pas examiné le reste de la commune). L'indication du projet de PLU que le bourg est le "noyau historique" et que le reste autour est du "tissu pavillonnaire", "bâti sans caractère marqué" paraît inexacte	Règlements écrit et graphique Structure documentaire Bâti patrimonial

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Repère	Date	Émetteur	Libellé	Thème
			S'agissant du découpage des zones NDS et urbanisée, on peut s'interroger sur la délimitation retenue à Greven, en bas des 3 maisons accolées de la rue Julien Laniel (175 et numéros suivants) qui sont jusqu'ici (avec une exception datant sans doute des années 80) construites en hauteur. Notion de « zone urbaine » sujette à questionnement. Haies et arbres à préserver : cette précaution justifie une approche similaire sur les chemins ruraux. Étonnement sur la part agricole du découpage en soulevant une incohérence entre les %	
C11	24/11	Maître Drouineau	Dépôt d'un argumentaire relatif au dossier Roho visant la suppression de l'emplacement réservé n°1 et la classification zone humide associée.	ER Zone humide
RD 58W	24/11	Frédéric Boudaud	En complément du dossier RD 44W, dépose des justificatifs permettant d'accompagner et de justifier la demande	Ressourcerie Structure documentaire
RD 59W	25/11	Anonyme	Dans le nouveau PLU, mon terrain (parcelle WK0048) change de destination de NL à NDS. Or, ce terrain jouxte l'école de voile des Glénans qui pourrait un jour s'agrandir, et de plus héberger une entreprise travaillant dans le Nautisme depuis 10 ans. Merci de ne pas changer la destination de ce terrain.	Règlement graphique
RD 60W	25/11	Stephane Buzenet	Le terrain sur lequel j'exerce mes activités (parcelle WK0048) change de destination de NL à NDS. Hors ce terrain accueil mon activité dans le Nautisme depuis 10ans. Merci de ne pas changer la destination de ce terrain.	Règlement graphique
RD 61W	25/11	Anonyme	Le nouveau PLU tient il compte des capacités du lagunage et du réseau d'évacuation des eaux vannes vers celui-ci ?	Assainissement
RD 62 W	25/11	Florian Cartron	Courrier de contestation du classement en emplacement réservé de notre terrain et hangar mentionnés " emplacement réservé n°3" dans le projet de PLU.	ER
RD 63W	25/11	Sylvie Marchienne	But du document annexe 4 : préservation du patrimoine bâti, est-ce que c'est juste un inventaire de demeures qui comporte quelques imperfections, ou est-ce qu'il aura un impact sur le changement des bâtiments au niveau des travaux, ou une référence au niveau architecture. Le PLU et les avis des personnes publiques préconisent de nombreuses fois de préserver les zones AA pour favoriser l'agriculture sur l'île. Je constate dans le rapport de présentation une diminution des surfaces agricoles. Le passage de ces zones AA en zone N dites naturelles défavorise l'installation d'exploitation et je pense que le découpage de la zone AA est un frein à l'évolution des zones agricoles. Je conteste le passage de la zone AA en zone Nj le règlement du zonage comporte des incohérences. Zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ne sont pas présents dans les annexes.	Bâti patrimonial règlements graphique et écrit Assainissement

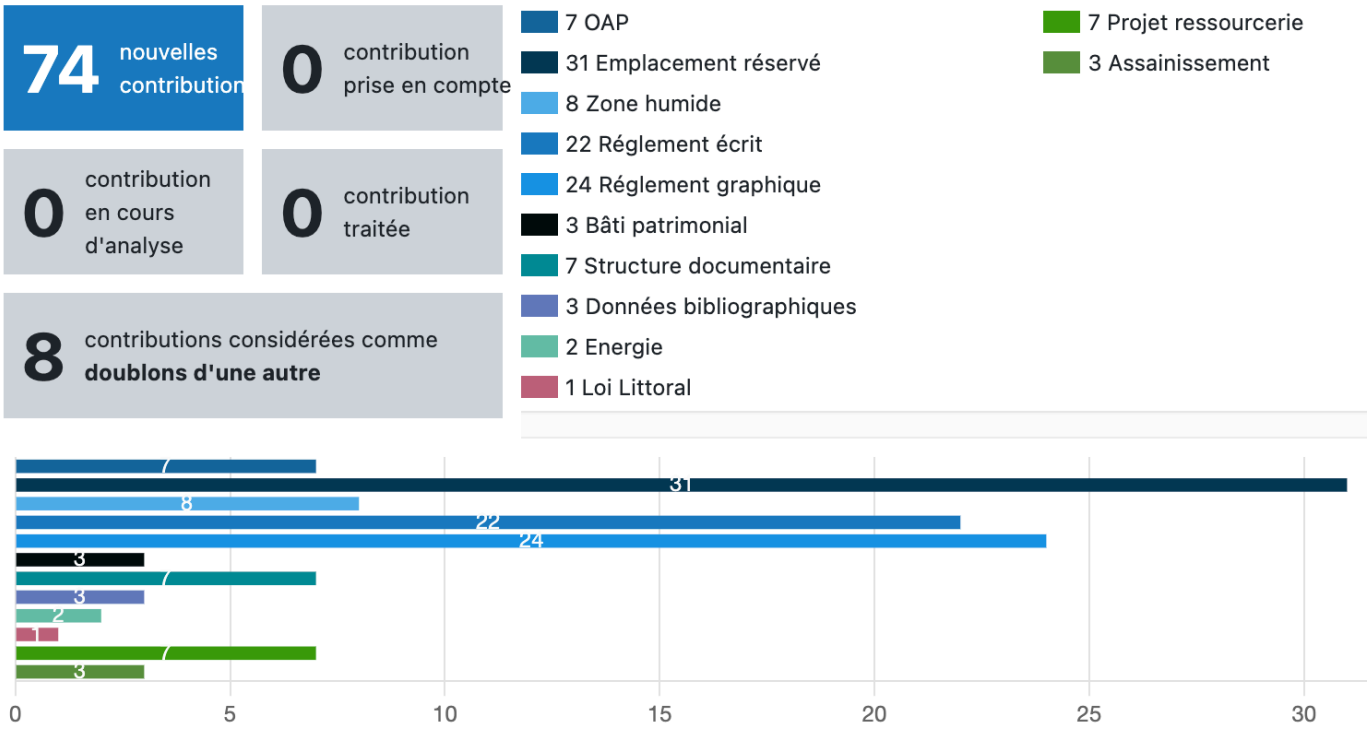
En synthèse, j'enregistre 74 observations répartis entre le registre papier (11) et le registre dématérialisé (63). De nombreuses observations :

- 24 ont trait à l'ER n°4 (maison paroissiale) dont 2 doublons. J'ai considéré que chaque expression était personnalisée
- 7 ont trait au projet ressourcerie dont 4 doublons ayant repris intégralement le texte développé en RD 44 W
- Les autres observations traitent à la fois de problèmes particuliers liés aux OAP (6), aux ER autres que n°4 (3), au concept zones humides et à certaines règles architecturales développées dans le règlement écrit. .
- Tous les sujets évoqués dans les observations du public sont repris dans le procès-verbal de synthèse
- A la clôture de l'enquête le 25 novembre 2025 à 12h30, j'ai effectué une synthèse avec Monsieur le Maire, Jean Loiseau et Madame Gaëlle Raut-Matrat, Directrice Générale des Services, Madame Nadège Le Roux, 1ère adjointe et de Monsieur Stéphane Buzenet 3ème adjoint, présents en mairie afin de partager la teneur des argumentaires développés dans les observations.

J'ai pris possession du dossier d'enquête mis à disposition du public et du registre papier auquel étaient annexées les pièces jointes.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Ces nombreuses observations se répartissent comme suit :



4.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert

4.4.1 Notification du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par mail à l'équipe municipale le 29 novembre. L'accusé de réception a été reçu en retour.

4.4.2 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été transmis par mail le 11 décembre 2025.

4.5 Pièces jointes :

4.5.1 Prolongation d'enquête

4.5.2 Accusé de réception du PV de synthèse

4.5.3 Mémoire en réponse

Le 30 décembre 2025

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

5 Conclusions motivées

5.1 Rappel de l'objet de l'enquête

L'extrait du rapport de présentation permet de mieux appréhender le contexte général de cette révision du PLU.

Le premier plan local d'urbanisme de l'île a été approuvé par le conseil municipal le 26 février 2007, il a fait l'objet de trois modifications (2010, 2011, 2015).

Au vu de l'évolution du contexte communal et du contexte réglementaire, la commune a décidé de procéder à sa révision. Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022, la révision a été prescrite et les modalités de concertation fixées.

La révision du PLU doit répondre aux objectifs suivants :

1 - Intégrer les dernières évolutions règlementaires dont celles du contexte supra-communal
✓ Intégrer les dispositions règlementaires issues notamment des lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), Évolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN), la loi Climat et Résilience et leurs grands principes en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement.
✓ Intégrer les dispositions des documents supra-communaux : Schéma de Cohérence Territoriale de GMVA, Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU) de GMVA, Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de GMVA, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Golfe du Morbihan – Ria d'Etel.

2 - Accompagner et maitriser le développement urbain de la commune
✓ Développer un cadre de vie harmonieux en préservant la qualité de vie des populations et des cultures insulaires. Viser un équilibre entre développement et préservation, permettant de faire coexister les multiples usages de l'île et des intérêts parfois contradictoires.
✓ Réaliser de nouveaux logements en diversifiant le parc et en permettant l'accueil de nouvelles familles en résidence principale ainsi que le renouvellement des générations.
✓ Préserver, l'évolution par la réhabilitation et l'amélioration de l'efficacité thermique du parc de logements et du patrimoine bâti (mises aux normes sanitaires et de sécurité, économies d'énergie, captation d'énergie, mise en accessibilité et sécurité des bâtiments existants).
✓ Définir des règles adaptées, permettant la réalisation des projets (zones de Kernoël, Penher, du bourg au Douéro, …), notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
✓ Favoriser la sobriété foncière, en privilégiant le renouvellement des tissus urbains sur eux-mêmes et en préservant les terres agricoles et les espaces naturels et forestiers.
✓ Favoriser la rénovation du bâti (public et privé) et la performance énergétique des constructions, dans une logique de sobriété énergétique et d'amélioration de l'accessibilité aux équipements publics.

3 - De préserver le cadre de vie et l'environnement :
✓ Protéger la biodiversité (faune et flore), identifier, préserver le développement du bocage, des espaces boisés et des zones humides.
✓ Préserver les trames vertes / trames bleues / trames noires.
✓ Mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel et bâti.
✓ Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune.
✓ Permettre le développement d'une agriculture durable, participant à la conservation des paysages et des milieux naturels et constituant une ressource alimentaire
✓ Maîtriser les pollutions et nuisances générées par les activités humaines. Le développement et l'aménagement de l'île devront participer à la conservation des littoraux.
✓ Gérer localement les divers déchets.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

✓ Créer des zones de recul et des mesures d'adaptation vis-à-vis de l'avancement du trait de côte.
✓ Étudier et mettre en place des moyens visant à limiter l'érosion côtière et le risque de submersion marine.
✓ Préserver et mettre en valeur les zones archéologiques de Liouse, Penera et Penero.
✓ Prendre en compte les dix îles constituant la commune et le territoire maritime l'environnant.

5.2 Déroulement de l'enquête

5.2.1 Désignation de la commissaire-enquêtrice

Par le TA de Rennes en date du 28 août 2025 sous le n°E25000190/35.

5.2.2 Arrêté municipal

N°2025/049 en date du 18 septembre 2025 par Monsieur Jean LOISEAU, maire de l'Île d'Arz.

5.2.3 Données d'enquête

Du mercredi 8 octobre à 9h30 au jeudi 13 novembre à 17h soit une durée de 37 jours en mairie de l'Île d'Arz.
L'enquête est annoncée dans la commune de l'Île d'Arz.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier est consultable en version papier et sur un poste informatique en mairie de l'île d'Arz aux horaires habituels d'ouverture. Le dossier est consultable sur le registre dématérialisé via le lien : https://www.registre-dematerialise.fr/6652 .

Les observations du public sont consignées soit sur le registre papier disponible en mairie de l'Île d'Arz, soit par correspondance adressée à la commissaire enquêtrice, soit par courriel à l'adresse enquete-publique-6452@ registre-dematerialise.fr soit directement sur le registre dématérialisé au niveau « déposer une contribution ».

6 permanences ont été programmées sur la durée de l'enquête :

Mercredi 8 octobre, de 9h30 à 12h00 ;
Samedi 18 octobre 2025, de 9h30 à 12h30 ;
Lundi 27 octobre 2025, de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;
Jeudi 13 novembre 2025 de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

La transmission hors délai de certains avis des PPA m'a conduite à prolonger l'enquête sur la base d'un avis spécifique de prolongation jusqu'au 25 novembre à 12h30 et moyennant l'ajout d'une permanence supplémentaire le 25 novembre de 9h30 à 12h30.

5.2.4 Publicité et affichage

Un avis d'enquête a été apposé 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et restera visible durant toute la durée de l'enquête.
Il a été procédé à l'affichage aux différents points de l'île :

- La mairie et la poste
- La cale de Béluré
- Penero entrée du village
- Penero sortie du village (Rudevent)
- Kervio
- Le Lan
- L'arrêt de bus à l'entrée du bourg vers le perroquet bleu
- Vers l'arrêt de bus situé place de la Grée vers le musée

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

- L'arrêt de bus principal du bourg vers l'église
- L'arrêt de bus situé à Kerino qui dessert aussi les résidents de Gréavo/Le Mounien/le Penhe

Le rapport de constatation d'affichage date du 20 octobre 2025. Une vérification complémentaire a été réalisée après l'affichage de la prolongation d'enquête sans élaboration d'un rapport.

L'enquête publique a fait l'objet des publications suivantes

- Presse Morbihan (OF et télégramme) : 03/10/2025
- Presse Morbihan (OF et télégramme) : 10/10/2025
- Presse Morbihan (OF et télégramme) pour la prolongation : OF 8-9/11/2025 et Télégramme 8/11/25

Par ailleurs, outre les éléments de communication listés au paragraphe « volet administratif », l'enquête est annoncée sur le site internet de la commune.

5.2.5 Rencontre préalable

Une réunion préalable s'est déroulée sur site le 1er octobre 2025 : elle réunissait pour l'Île d'Arz, Monsieur le Maire Jean Loiseau et Madame Gaëlle RAULT-MATRAT, Directrice générale des services, pour le Bureau d'études Eol-Urbanisme, Mesdames Charlotte Le Talour et Artemis Guillas-Puren.

Profitant d'un cheminement entre la cale et la mairie, cette rencontre a permis de valider le plan d'affichage et d'en vérifier la cohérence, de réaliser un état des lieux et d'en apprécier les spécificités.

La réunion s'est attachée à finaliser le déroulement de l'enquête (permanences, registres et dossiers, modalités d'application de l'article 3 de l'arrêté municipal) puis à évoquer les aspects techniques de la révision ainsi que les éléments constitutifs du dossier dont les avis PPA dans leur situation actuelle. A ce stade de l'examen du dossier, il a été fait largement mention de la démarche initiée sur l'île pour élaborer un inventaire des zones humides.

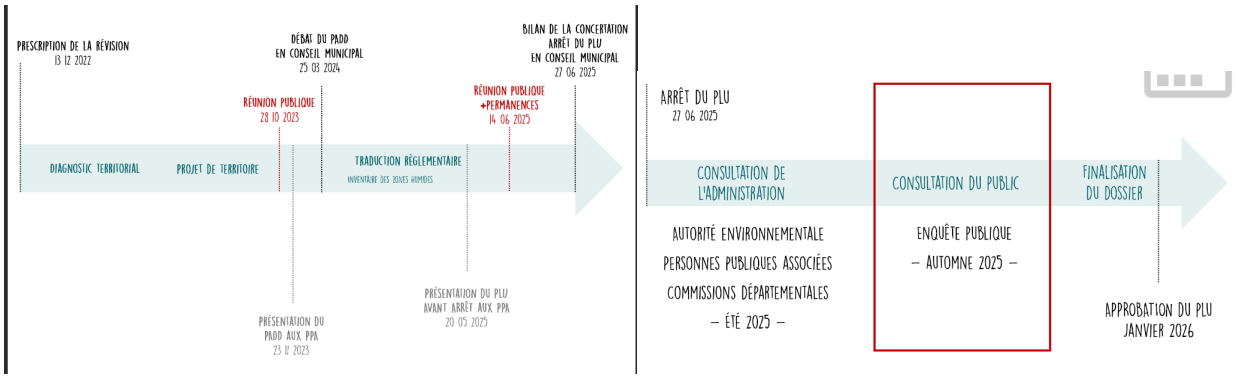
5.2.6 Concertation

J'extrais de la délibération du conseil municipal du 27 juin 2025, la synthèse de la concertation :

Les élus ont été accompagnés et aidés dans la démarche de concertation par les bureaux d'études EOL et BIOTOPE (pour la partie environnementale), ainsi que par la présence des services extérieurs lors des réunions de travail tout au long de la procédure.
L'ensemble des personnes publiques associées ont également été conviées et consultées lors d'une réunion en date du 20 mai 2025 pour présenter le projet de PLU avant arrêt.
A l'issue de cette réunion, quelques ajustements ont été apportés sur la proposition de règlement écrit, de règlement graphique, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Conformément à la délibération n° 2022-59 prescrivant la révision générale du PLU une information régulière sur l'état d'avancement du projet de PLU a été réalisée auprès des administrés. Des publications ont été réalisées dans le bulletin municipal « Le petit courrier », et sur le site internet de la mairie.
Une exposition (6 panneaux) *a également été mise en place devant l'entrée de la mairie, ceci afin que les administrés puissent consulter les six panneaux, et ce même en dehors des horaires d'ouverture de la mairie.*
Un cahier, faisant office de registre a été mise à disposition du public en mairie, mais aucun administré n'a émis de remarque sur ce dernier. Pour autant 15 courriers et courriels ont été adressés en mairie concernant des demandes relatives au zonage. De nombreux appels téléphoniques ont également été reçus en mairie pour poser des questions, et de nombreux administrés ont été reçus par Monsieur le Maire, le conseiller et l'agent à l'urbanisme.
Outre la réunion publique en date du 28 octobre 2023 portant sur la synthèse du diagnostic territorial et le PADD, une réunion publique a été organisée le 14 juin 2025, ceci afin de présenter le projet de PLU tel qu'il est

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

présenté en annexe de la présente délibération. Une soixantaine de personnes étaient présentes à chacune des réunions publiques.
A l'issue de ces deux réunions publiques, une permanence des élus avec le bureau d'études EOL a été organisée sur une demi-journée complémentaire afin de recevoir le public et répondre aux questions individuelles. Une douzaine de personnes ont été reçues lors de chaque permanence.



<u>Commentaire de la commissaire enquêtrice</u> :

De la synthèse, je valide la qualité de la concertation et la connaissance par le public des caractéristiques du projet de révision du PLU, du contexte règlementaire et des enjeux du territoire au regard du contexte actuel tant d'un point de vue démographique, environnemental qu'économique.

Le respect du planning et la densité de la participation du public pendant l'enquête confirment la pertinence de la concertation même si certaines incompréhensions révélées au cours des échanges (ER et OAP) démontrent la fragilité des échanges.

5.2.7 <u>Analyse des observations</u>

L'ensemble des observations est accessible au paragraphe 4.3 du présent rapport.

Cette enquête s'est déroulée dans un très bon esprit et chacune des permanences a donné lieu à une succession de rencontres ouvertes et constructives. Les questions évoquées ont majoritairement eu trait à l'inventaire des zones humides, les OAP et les espaces réservés, certaines incompréhensions des règlements écrit et graphique mais aussi le bâti patrimonial et les règles contraintes établies par l'Architecte des Bâtiments de France.

En synthèse, j'enregistre 74 observations réparties entre le registre papier (11) et le registre dématérialisé (63). Les nombreuses observations se répartissent comme suit :

- 24 ont trait à l'ER n°4 (maison paroissiale) dont 2 doublons. J'ai considéré que chaque expression était personnalisée

- 7 ont trait au projet ressourcerie dont 4 doublons ayant repris intégralement le texte développé en RD 44 W

- Les autres observations traitent à la fois de problèmes particuliers liés aux OAP (6), aux ER autres que n°4 (3), au concept zones humides et à certaines règles architecturales développées dans le règlement écrit.

- Tous les sujets évoqués dans les observations du public ont été repris dans le procès-verbal de synthèse qui a donné lieu à un mémoire en réponse dûment documenté.

A la clôture de l'enquête le 25 novembre 2025 à 12h30, j'ai effectué une synthèse avec Monsieur le Maire, Jean Loiseau, Madame Gaëlle Raut-Matrat, Directrice Générale des Services, Madame Nadège Le Roux, 1ère adjointe

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

et Monsieur Stéphane Buzenet 3ème adjoint, présents en mairie afin de partager la teneur des argumentaires développés dans les observations.

J'ai pris possession du dossier d'enquête mis à disposition du public et du registre papier auquel étaient annexées les pièces jointes.

Le procès verbal de synthèse a été adressé le

5.3 Analyse des thèmes

5.3.1 Préambule

L'option retenue pour la rédaction de ces conclusions motivées vise à aborder de façon globale les thèmes récurrents et apporter une réponse ciblée pour quelques aspects spécifiques afin que chacun des déposants puisse trouver les éléments de réponse qu'il recherche.

Le mémoire en réponse qui m'a été adressé le 15 décembre annonce certains ajustements au niveau des dispositions du PLU (règlement écrit, règlement graphique et OAP).

Le Bureau d'études m'a confirmé : *Ces évolutions permettent d'adapter le document d'urbanisme aux projets et d'améliorer la compréhension des règles. Elles ne constituent pas des évolutions significatives et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.*

A propos de la loi Le Meur, promulguée en novembre 2024, qui vise à limiter les abus du marché locatif et à favoriser le logement permanent, c'est un outil majeur au service des territoires littoraux, permettant d'influer sur les prix du marché et l'accès au logement. Elle permet aux communes de définir des quotas pour les autorisations de meublés de tourisme, en réservant des secteurs dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la construction de résidences principales. Cela constitue un levier pour mieux réguler les locations touristiques. Le dispositif s'appuie sur la délimitation de zones dans le PLU accessibles à la construction de résidences principales, qui peut indirectement avoir un impact sur la proportion de résidences secondaires.

Concernant la mise en œuvre par les maires, ceux-ci peuvent intégrer ces quotas et réservations dans le PLU, en s'appuyant sur leur pouvoir de planification urbanistique. Ils peuvent donc zoner des secteurs dédiés exclusivement à la construction de résidences principales afin d'encadrer le développement des meublés de tourisme. Cette application s'inscrit dans les compétences locales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, via la révision ou la modification du PLU, qui est l'outil réglementaire central pour organiser ces choix territoriaux.

5.3.2 Avis des PPA

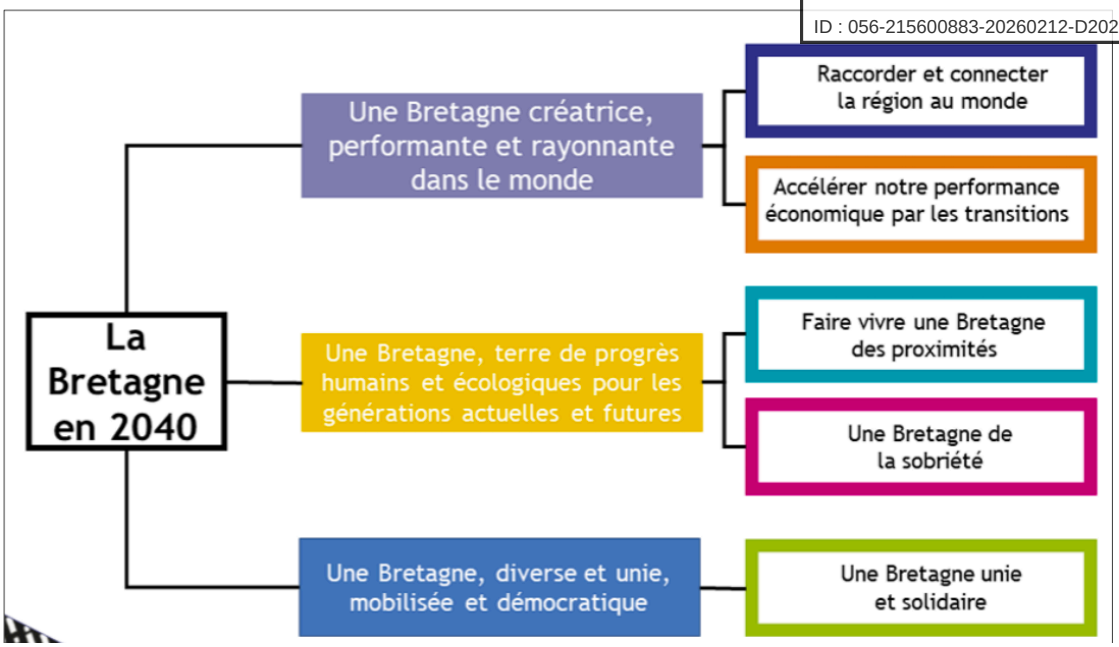
5.3.2.1 Avis Région Bretagne

Compte tenu des évolutions en cours du SRADDET et concomitamment du SCoT, les PLU sont invités à intégrer certains axes de réflexion dans leur révision, notamment en termes de consommation et d'ouverture à l'urbanisation : le décompte légal a commencé depuis août 2021 et toute consommation effective depuis cette date vient grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales (objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET).

Les critères majeurs rappelés sont l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources, tout en respectant solidarité et sobriété en matière d'artificialisation des sols.

Les grandes orientations du SRADDET sont synthétisées comme suit :

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE



Ce commentaire relève d'un courrier type auquel les projets de PLU doivent se soumettre. Le rapport de présentation, dans son volet « justification », détaille la réponse du PLU aux différents chapitres : Équilibre des territoires, biodiversité et ressources, climat et énergie, mobilité.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Certains paramètres développés dans la justification seront repris dans la suite du présent développement et **justifieront une relecture propre à en vérifier la cohérence**.

Par exemple au niveau des points suivants :

Le recours à la servitude de résidence principale (L151-14-1 du code de l'urbanisme) ainsi que l'obligation de réaliser des logements aidés dans les secteurs soumis à OAP.

Les dispositions sur la qualité architecturale et urbaine des projets (inventaire exhaustif du patrimoine bâti et identité paysagère de l'île).

La performance énergétique, la réhabilitation thermique des bâtiments, l'installation de panneaux photovoltaïques par le biais des OAP thématiques.

La préservation de la ressource en eau tant en qualité qu'en quantité au cœur du projet de PLU. Les besoins liés à l'alimentation en eau potable et en assainissement ont été évalués et les mesures pour s'adapter ont été prises.

5.3.2.2 Avis du Département du Morbihan`

L'avis intègre quelques réflexions à prendre en compte dans le règlement écrit au titre des voies, accès et voiries de façon plus générale, et des rejets aux fossés d'effluents d'assainissement non collectif (SPANC).

Par ailleurs, la commune est invitée à s'assurer de la compatibilité du PLU avec les dispositions bocage du SAGE ainsi que de la cohérence entre l'inventaire bocager et l'inscription de ces linéaires dans les documents

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

graphiques. La même précaution s'applique aux cours d'eau et zones humides pour lesquels l'annexe spécifique apporte une particularité.

Dans son mémoire en réponse, la municipalité précise : *Les recommandations seront prises en compte avant l'approbation.*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Ceci concerne notamment

Les vérifications au titre du règlement écrit pour les rejets d'eaux pluviales, pour la gestion du SPANC et pour les plantations d'arbres et haies.

Un rappel de compatibilité avec le SAGE traitant des espaces bocagers et de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

Je prends note de cet engagement et y **souscris**

5.3.2.3 Avis GMVA

L'avis favorable est assorti de remarques relatives aux différents paragraphes du règlement écrit : performance énergétique, coefficient de pleine terre, droit à extension des constructions en commune littorale, espaces verts, paysagers et boisés, l'emprise au sol et les règles au sens large.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le mémoire en réponse définit, de façon exhaustive, la position de la municipalité sur les différents points soulevés par la GMVA et annexés à l'avis.

Il faut retenir la position globale de la GMVA :

Après analyse, il apparaît que le projet proposé intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires et est compatible avec ces dernières traduites notamment dans le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacement Urbain en vigueur. Par ailleurs, ce projet de PLU apparait en cohérence avec les dispositions du SCOT-AEC en cours d'élaboration.

Les positions développées en guise de réponses sont tout à fait cohérentes et majoritairement validées.

J'y **souscris**

5.3.2.4 Avis Parc Naturel du Golfe du Morbihan

En l'absence de SCoT opposable, conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU de l'Ile d'Arz doit être directement compatible avec la Charte de Parc.
Les observations formulées par le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sont de trois niveaux :
En synthèse, l'avis se compose de recommandations et de conseils qui seront analysés dans le détail : zones humides et bandes de 8m, protection des boisements et périmètres EBC, linéaire de haies, trame verte et bleue, carte des zonages, intégration du Plan de paysage, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ……
Les réponses apportées aux différents commentaires sont cohérentes avec les objectifs annoncés. Je reprends ci-après les quelques recommandations pour lesquelles une certaine divergence se pose avec la municipalité :

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Douéro

- PNR : La mise en œuvre des objectifs d'intensité, de structuration, de densité et de qualité urbaine de la ZAE du Douéro en s'assurant d'atteindre une densité minimale de 1200 m2 de surface de plancher/hectare sur la totalité des espaces à vocation économique et en élaborant une OAP sectorielle pour encadrer la qualité environnementale et paysagère de l'extension prévue de la zone d'activités telle qu'elle existe actuellement. Corriger le terme inapproprié dans l'article Ui 4.5 "densité de logements". Afficher la surface de plancher existante et celle envisagée dans le cadre de l'urbanisation des parcelles AB-881 et AB-882 en extension de la ZAE existante.

- Le mémoire en réponse précise : *le terrain est sous maîtrise foncière communale, il n'est pas prévu d'OAP. Il n'est pas non plus prévu d'afficher les surfaces de plancher, qu'elles soient existantes ou à venir*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :
Je me permets de rappeler la remarque exprimée par la RD9 :

Propriétaire de la parcelle 882, au Sud du Douero - que j'utilise comme potager depuis 2010 - je me heurte au refus d'accès au réseau électrique pour cette parcelle. Cette contrainte m'a conduit à remplacer ma tondeuse électrique par une tondeuse thermique à l'inverse de toutes les préconisations environnementales. Elle m'interdit également d'utiliser tout outil de jardinage électrique.

Compte tenu de l'évocation d'une possibilité d'extension de la ZAE abordée par le PNR et sans remettre en cause votre réponse relative à la création d'une OAP, je sollicite un réexamen de la réponse à la RD9 essentiellement axée sur une question énergétique.

Ceci constitue une **recommandation.**

Zones humides

- PNR : Protection des ZHP : commune inviter à ne pas exclure de bande de 8m de part et d'autre ou en fond de parcelles au Greven ou au Douero.

- Mémoire en réponse : *L'inventaire communal des zones humides a été validé par la CLE*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La philosophie retenue par la commune quant à l'inventaire des zones humides a été largement débattue au cours des permanences. Ceci ne relève pas de la présente enquête. Toutefois, le recours à la bande des 8m a lui aussi été évoqué au cours des permanences voire même repris en demande de correction

> À la suite d'échanges avec la DDTM 56, il a également été décidé d'exclure de l'inventaire les zones humides potentielles situées dans une bande de 8 mètres de part et d'autre des routes de l'enveloppe urbaine. De plus, la carte de probabilité de présence de zones humides identifie également les zones humides artificialisées, qui ont également été supprimées.

La vérification exhaustive de toutes les observations traitant de cette question et des points justifiant des corrections sera reprise au paragraphe spécifique 5.3.7

Urbanisation

- PNR : La réduction des possibilités offertes de constructions dans les secteurs du Greven et du Dourero dont la mobilisation des fonds de parcelles et des parcelles nues pourrait engendrer une extension de l'enveloppe urbaine, dans un secteur d'intensité faible au Plan de Parc, (10 logt /ha) qui n'a pas vocation à être densifié, sur des zones humides potentielles et sans maîtrise de la qualité en direction du littoral

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

- Mémoire en réponse : *Conserver la délimitation de la zone U en vigueur*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Cette zone et son évolution ont été documentées dans plusieurs observations qui visaient la modification des règles d'urbanisation propres à favoriser l'extension de l'enveloppe urbaine.

Une réponse documentée voire mieux une rencontre avec les résidents concernés s'avère nécessaire pour expliquer la démarche à laquelle **je souscris** en regard de la volonté de sobriété foncière.

Servitude de résidence principale

- PNR : La maitrise de la production de logement à l'année sur l'ile par l'extension de la servitude de résidence principale, utilisée en application des dispositions de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, à tous les secteurs soumis à OAP et ainsi aussi aux secteurs du Lan et de Kériane, tous deux sous maitrise d'ouvrage privée.

- Mémoire en réponse : *La servitude de résidence principale va être appliquée aux secteurs du Lan et de Keriane*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Comme abordé dans le préambule, cette disposition développée grâce à la loi Le Meur se développe au sein des communes particulièrement concernées par la problématique liée à la proportion de résidences secondaires, certes souvent inhérentes à une tradition familiale dans le cas de l'Île d'Arz.

Sur les cas particuliers cités, un développement spécifique sera traité au paragraphe 5.3.6.

Artificialisation des sols

- PNR : Maitrise de l'artificialisation des sols, hors extension possible des bâtiments, également en zonage NL2 et NL3 par l'adoption de dispositions de type Coefficient de pleine terre (CPT).

- Mémoire en réponse : *les possibilités de faire évoluer les bâtiments dans ces zones sont très faibles, ce qui justifie que le PLU ne prévoit pas de CPT. Les impacts potentiels sur le sol sont très limités*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La question relative à l'artificialisation des sols mérite d'être explicitée dans le règlement écrit peut-être au titre d'une annexe comme le sont les thèmes submersion marine et trait de côte.

5.3.2.5 Avis SAGE – Golfe du Morbihan-Ria d'Etel

A propos de l'inventaire des zones humides, le SAGE émet un avis lors d'un bureau de la CLE en date du 15 septembre 2025.

Au vu des difficultés à mener un inventaire exhaustif en particulier au sein de la zone urbanisée et de la démarche volontaire des élus communaux pour protéger au mieux les zones humides, le bureau de la CLE valide l'inventaire communal des zones humides recensant 108,1 ha de zones humides avérées et 12,2 ha de zones humides potentielles telles que représentées sur la carte en annexe et vous fait part d'une remarque concernant les zones NL du PLU. En secteurs NL sur lesquels les constructions sont autorisées, les parties en

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

zones humides de probabilité supérieure à 40% selon la donnée INPN 2023, auraient pu être classifiées en zones humides potentielles à l'instar de ce qui a été fait en zone urbaine.

Le mémoire en réponse précise : *La remarque sera étudiée, le cas échéant, le PLU sera ajusté avant approbation pour en tenir compte. La commune va prendre attache avec le SAGE*

Commentaire de la commissaire enquêtrice : `

Les ajustements relatifs aux zones humides sont nombreux et la répartition potentielle/avérée peut avoir un impact notable. L'ensemble de ces questions sera consolidé en 5.3.7

5.3.2.6 Avis CRC (Comité Régional de Conchilyculture) Bretagne Sud

- CRC : Nous demandons à ce que le diagnostic et les travaux de rénovation de la STEU (avec installation d'un système efficace de traitement (Réacteur UV, bioréacteur à membrane) soient effectifs avant de démarrer toute ouverture à l'urbanisation sur le territoire de la commune.

- Mémoire en réponse : *Il est rappelé que la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées entre déjà en compte dans la délivrance des autorisations de construction. En plus, il est précisé que les données sur l'assainissement peuvent différer entre les services de la préfecture et les services gestionnaires (GMVA). Le risque serait de créer des confusions à l'échelle des données et complexifier la délivrance des autorisations. La commune ne souhaite pas modifier son règlement.*

- CRC : De plus, le CRC demande à ce que soient ajoutées les capacités du réseau et de l'infrastructure d'assainissement dans la définition de la capacité d'accueil de la commune.

- Mémoire en réponse : *Sous réserve de disponibilités des données, ces informations seront intégrées au tableau d'analyse de la capacité du territoire. La commune va prendre attache avec les services de GMVA.*

- CRC : Concernant les indicateurs de suivi du PLU, nous tenons à signaler une erreur dans la partie méthodologie du suivi des eaux de baignade, les masses d'eaux suivies ne sont pas les bonnes (Le Goyen et la Virgule). De plus, le CRC demande l'ajout aux indicateurs de suivi du PLU le classement sanitaire des eaux conchylicoles adjacentes au territoire, ainsi que le nombre annuel de TIAC à norovirus avec les durées de fermetures.

- Mémoire en réponse : *Le PLU sera ajusté avant approbation pour tenir compte de la remarque.*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les avis tardifs émis par CRC et la Préfecture ont justifié une prolongation d'enquête d'autant que ces 2 avis ont mis en avant plusieurs failles dans le système d'assainissement. « En effet, la STEU de l'île d'Arz est non conforme sur les performances pour les paramètres DCO et Matière en suspension en 2023. La station a également dépassé sa capacité nominale en 2022 et en 2024. ».

Compte tenu de cette annonce, des divergences d'appréciation à disposition de la municipalité et de l'impact potentiel dans la gestion des autorisations, j'ai pris contact avec la DDTM (Police de l'eau) et la GMVA qui a la compétence assainissement afin de clarifier la question.

L'ensemble des données correspondantes est repris en 5.3.3.
Une approche spécifique sur les indicateurs de suivi sera traitée en 5.3.12

5.3.2.7 Avis Préfet du Morbihan

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Compatibilité du projet avec les capacités d'assainissement :

- Préfet : Le traitement du sujet de l'assainissement apparaît par ailleurs insuffisamment développé dans l'état initial de l'environnement et dans l'évaluation environnementale. Il ne traduit pas l'enjeu qu'il revêt sur l'île.

- Mémoire en réponse : *Les informations contenues dans le rapport de présentation font état de manière détaillée de la situation actuelle et des enjeux auxquels l'île fait face.*

Prise en compte des servitudes d'utilité publique patrimoniales :

- Préfet : Deux servitudes d'utilité publique sont applicables en matière de préservation du patrimoine culturel à I'lle d'Arz. Elles concernent les trois monuments historiques (servitude AC1) et le site inscrit évoqué plus avant (servitude AC2). Le règlement n'en fait pas mention.

- Mémoire en réponse : *Dans le règlement écrit, il est mentionné « S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » du présent PLU.*

Conformité du projet avec la loi Littoral :

- Préfet :

  Zone d'urbanisation diffuse : Le hameau de Rudevent est zone Uh dans le PLU. Dans le SCoT annulé de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, ce hameau n'était identifié ni comme une agglomération, ni comme un village, ni comme un SDU. Ce hameau, en urbanisation diffuse, n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

  Constructibilité dans la bande littorale des 100 mètres : Trois secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) à destination de loisirs, zones NL2, sont délimités en tout ou partie dans cette bande littorale. Le règlement associé autorise des extensions à destination « Autres hébergements touristiques ». Il convient de préciser que seules les constructions en dehors de la bande des 100 mètres peuvent faire l'objet d'extensions limitées.

- Mémoire en réponse : *Le PLU sera ajusté avant approbation pour tenir compte de la remarque*.

Règlement des extensions en zones A et N :

- Préfet : Dans le projet de PLU, le règlement des zones A et N admet des extensions d'habitations dans la limite de 50 m² et de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment étendu « à la date d'approbation du PLU ». Conformément à l'avis du Conseil d'État, l'écriture de cette disposition doit être modifiée pour que l'extension autorisée soit évaluée selon la date de la construction.

- Mémoire en réponse : *Le PLU sera ajusté avant approbation pour tenir compte de la remarque*.

Espaces remarquables et caractéristiques du littoral :

- Préfet : Le zonage Nds attribué à l'ensemble des espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur le territoire de la commune de l'Ile d'Arz est apposé sur le domaine terrestre exclusivement. Il convient d'attribuer un zonage Nds aux espaces remarquables et caractéristiques en mer, conformément au plan du 9 décembre 1997 communiqué par les services de la Préfecture qui apparaît dans le rapport de présentation.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

- Mémoire en réponse : *Le PLU sera ajusté avant approbation pour tenir compte de la remarque.*

Emplacements réservés :

- Préfet : Le projet de PLU de l'Ile d'Arz prévoit 5 emplacements réservés. Celui défini sur les parcelles OB 972, 975 et 977 est motivé par un « projet agricole » dans le règlement écrit. A ce stade, le projet n'est pas précisé dans le rapport de présentation ou dans ['analyse des incidences et il ne comporte aucune justification. Un projet agricole ne relève pas des motifs pour lesquels un emplacement réservé peut être mobilisé au titre de l'article sus-cité. Cet emplacement réservé doit être supprimé.

- Mémoire en réponse : *Le PLU sera ajusté avant approbation pour tenir compte de la remarque.*

Annexes obligatoires :

Préfet : Le projet de PLU proposé à l'avis des personnes publiques associées comprend une annexe vide avec la mention « LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES SONT EN COURS D'ELABORATION - GMVA ». Dans l'attente de l'adoption de ces nouveaux zonages, il convient d'annexer les zonages en vigueur. Une mise à jour du PLU par arrêté municipal permettra de les substituer par les nouveaux.

Mémoire en réponse : *Le PLU sera ajusté avant approbation pour tenir compte de la remarque*.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les remarques associées à l'avis de la DDTM ont majoritairement trait à des mises en conformité rédactionnelles. Ceci vaut également pour les « Observations relatives à des erreurs matérielles ou à la lisibilité des documents » qui sont justifiées et acceptées sous forme d'ajustement.

Toutefois, une analyse complémentaire sera conduite sur l'assainissement (5.3.3) et les emplacements réservés (5.3.5).

5.3.2.8 Avis ARS

La commune de l'Ile d'Arz n'est concernée par aucun périmètre de protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine, et donc par aucune servitude de type AS1. Il manque toutefois certaines références aux espèces animales envahissantes.

Conseils et recommandations : ils touchent les nuisances sonores, la qualité des eaux de baignade, la protection des zones de pêche à pied, la qualité de l'air, la lutte contre les espèces nuisibles (moustique-tigre)

Mémoire en réponse : *Le PLU sera ajusté avant approbation pour tenir compte de la remarque*.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les compléments sollicités et justifiés par l'ARS trouvent leur place dans le règlement écrit mais aussi dans les OAP thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et à l'ensemble des projets d'aménagement et de construction.

Certaines données relèvent d'un suivi régulier permettant de justifier le respect des seuils réglementaires (qualité de l'air et de l'eau de baignade). A ce titre, les requêtes relèvent également du 5.3.12 tant en suivi des indicateurs qu'en enregistrement des dépassements.

La référence aux installations d'assainissement non collectif relève de la délégation de compétence de la GMVA qui sera examinée en 5.3.3.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

5.3.2.9 Avis CDPENAF

La commission a émis le 26 septembre 2025 :

- Au titre de l'article L151-12 du code de ['urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes) un avis favorable.
- Au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), un avis favorable pour les 6 secteurs classés en NL.
- Au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme (réduction des surfaces des espaces, naturels, agricoles et forestiers en l'absence de SCoT opposable), un avis favorable.

La CDPENAF émet cet avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sur les thèmes cités, la commission CDPENAF a émis un avis favorable sans réserve.

J'émets toutefois une remarque sur la citation « en l'absence de SCoT opposable » ce qui, sauf erreur, ne correspond pas à la situation actuelle.

Suite à l'annulation du SCoT, les deux anciens SCoT qui couvraient le territoire de GMVA sont remis en vigueur.

Il s'agit, d'une part, du SCoT de la Communauté de communes de la Presqu'île de Rhuys approuvé par délibération du 05 octobre 2016, et d'autre part, du SCoT de Vannes Agglo approuvé le 15 décembre 2016. Ces SCoT ont été adoptés avant la loi ELAN.

Sur le thème spécifique cité, cette mise au point n'a pas d'impact mais justifie de se référer à la position communautaire développée par GMVA au titre du SCoT-AEC en cours d'élaboration.

5.3.3 Point particulier Police de l'eau/GMVA

Lors des réunions PPA du 20 mai 2025, la question assainissement a été évoquée et la menace de blocage des instructions officialisée :
« M. RUAMPS informe que l'état actuel de la capacité d'assainissement des eaux usées de la commune conduit à classer la zone 1AU Chemin de Keriane en zone 2AU, dans l'attente de l'amélioration de la situation. Il convient d'être vigilant car le service ADS, au vu de la situation, sera obligé de refuser les demandes d'autorisation d'urbanisme sur le territoire si la STEP n'est pas conforme. »

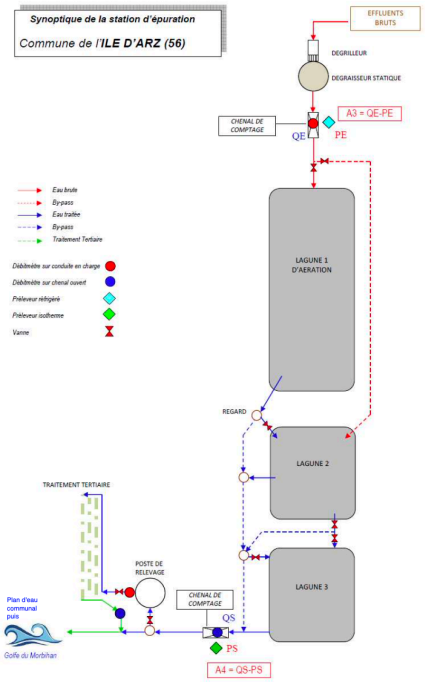
Le système d'assainissement des eaux usées de l'Ile d'Arz est composé :

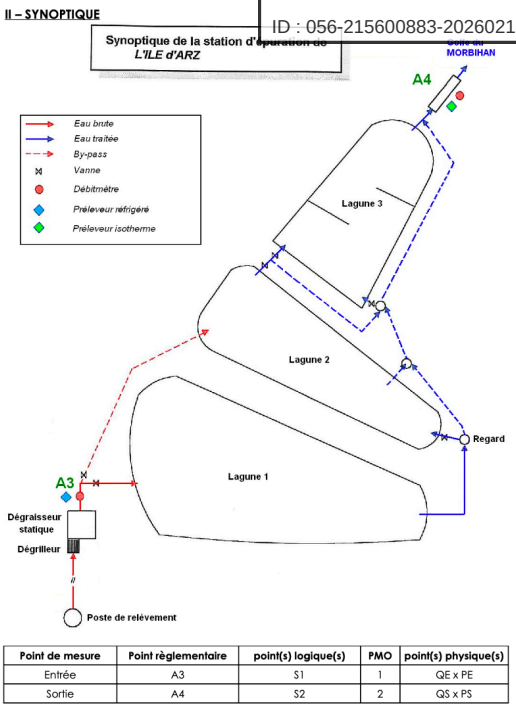
- D'une station d'épuration par lagunage naturel de capacité 1 560 EH, 300 m_3/jour, composée de 3 bassins, dont le volume global est d'environ 14 150 m^3 Le rejet s'effectue dans un plan d'eau communal de surface 2 700 m^2, puis en mer.

- D'un réseau d'assainissement des eaux usées de type séparatif (les eaux pluviales n'y sont pas admises) comprenant 11 km de réseau gravitaire, 5 km de réseau de refoulement, 11 postes de relevages (dont 2 privés).

L'exploitation est assurée par la SAUR.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE





Point de mesure	Point règlementaire	point(s) logique(s)	PMO	point(s) physique(s)
Entrée	A3	S1	1	QE x PE
Sortie	A4	S2	2	QS x PS

Le renouvellement de l'arrêté de rejet de la station d'épuration de la commune de l'Île d'Arz date du 16 mars 2011.

2-2 – Descriptif de l'installation

Système de traitement :

Filière EAU

- Lagunage naturel constitué de 3 bassins en série
- Lagune N°1 : 8950 m^2
- Lagune N°2 : 5335 m^2
- Lagune N°3 : 4430 m^2
- Traitement tertiaire :bassin végétalisé, suivi d'une saulaie.

Système de collecte :

Réseau séparatif comprenant 8 postes de refoulement.
Pas de trop-plein, mise en charge du réseau

Nom et localisation de l'ouvrage	Débit de référence (m^3/j)		Téléalarme O/N
	P1	P2	
PR Tamaris	22.7	22	O
PR Gréavo	54.2	57.6	O
PR belure	24.6	24	O
PR Rudevent	18.5	18.4	O
PR Kernoel	12.4	15	O
PR Penera	17.8	14.7	O

Le point de mesure de l'effluent traité sera positionné en sortie de la lagune N°3.
Un canal de mesure de débit sera également mis en place en sortie de traitement tertiaire.
En condition normale de fonctionnement, les valeurs limites de rejet de la station d'épuration, mesurées selon des méthodes normalisées sont les suivantes :

PARAMETRES	MOYENNE sur 24 h	
	Concentration à ne pas dépasser en mg/l	Rendement minimum à atteindre
Débits (m3/j) :	300	
Demande biochimique en oxygène (DBO5) :	50	80 %
Demande chimique en oxygène (DCO) :	200	75 %
Matières en Suspension : MES	150	75%

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

L'annexe au mémoire en réponse émane de GMVA et éclaire la situation : les non-conformités du système d'assainissement portent sur les paramètres DCO (uniquement en 2023) et MES (2020 à 2024).

J'extrais du document de la GMVA quelques données explicatives :

Il est à noter :

- *Que la valeur mesurée réglementairement à la sortie du bassin n°3 du lagunage, ne représente pas ce qui est rejeté en mer puisque selon les saisons :*
  - *o En période de fonctionnement des noues d'infiltration (été), les eaux traitées sont dirigées vers les noues, puis ce qui n'est pas infiltré va dans le plan d'eau communal de surface 2 700 m², puis en mer ;*
  - *o Hors période de fonctionnement des noues, ces eaux traitées sont dirigées vers le plan d'eau communal puis en mer*
- *Que de manière inhérente au système de lagunage lui-même, c'est la prolifération des algues qui génère en grande partie ces MES (c'est pourquoi également les paramètres DBO5 et DCO sont mesurés sur des échantillons filtrés sur les systèmes de lagunage pour s'en affranchir et s'assurer du bon fonctionnement du traitement), la concentration devenant également plus forte à cause de l'évaporation en période estivale (la quantité d'effluents en sortie de traitement est moindre qu'à l'entrée) ;*
- *Que le dépassement du seuil de 150 mg/l en MES sur le lagunage de l'Ile d'Arz n'est pas un phénomène récent, qui serait lié à une certaine saturation de l'ouvrage, puisque des concentrations supérieures étaient régulièrement rencontrés déjà sur la période 2004-2009*
- *L'impact de ces rejets de MES sur le milieu marin de l'ile d'Arz n'a jamais été démontré.*
-

Quant au dépassement en DCO en 2023, celui-ci est lié en grande partie à l'accumulation des boues dans le lagunage, problématique traitée et résolue en 2025.

STEP ILE D'ARZ - EVOLUTION DES REJETS – PERIODE 2024 – 2025

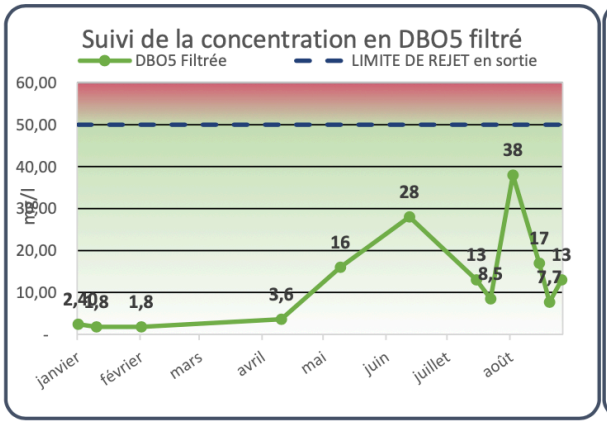
Evolution des rejets suite au curage des boues des lagunes intervenu en juin et juillet 2025 – Comparaison 2024 – 2025

2024 : résultats sur l'année entière

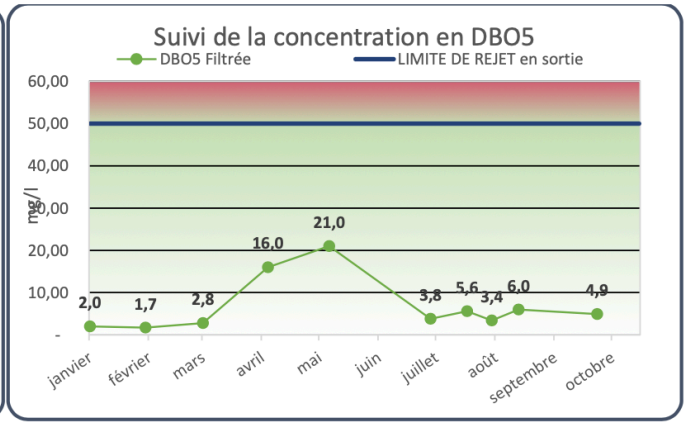
2025 : résultats jusqu'en octobre 2025

DBO5 filtrée :

2024



2025



En 2025, baisse significative des rejets après le curage des lagunes ;

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Pour poursuive cette analyse et préparer le court et moyen termes de cette problématique, j'ai obtenu de GMVA (Monsieur Chouin) le plan d'action envisagé pour satisfaire les obligations réglementaires :

<u>Étude de diagnostic et schéma directeur</u>

PHASE 1 - État des lieux des données disponibles et pré-diagnostic du système d'assainissement
- Collecte et analyse des données
  - o Contexte socio-économique (évolution démographique, résidences secondaires...)
  - o Description du milieu naturel et des usages associés
  - o Enjeux spécifiques (insularité, submersions marines, activité touristique)
  - o Caractérisation de l'état structurel des réseaux
  - o Évaluation du fonctionnement du système d'assainissement et de son impact sur le milieu récepteur
  - o Sectorisation des rejets d'eaux usées et situation de la collectivité au regard de l'auto-surveillance réglementaire – diagnostic permanent
  - o Projection des quantités d'eaux usées collectées sur le moyen terme
- Synthèse et propositions d'investigations pour la suite de l'étude

Durée : 3 mois

PHASE 2 - Campagnes de mesure des débits et localisation précise des anomalies et dysfonctionnements du réseau et diagnostic
- Contenu des campagnes de mesure (nappe basse puis nappe haute)
  - o Mesures de débits
  - o Mesures de pollution
  - o Suivi de la pluviométrie, piézométrie
  - o Évaluation de l'impact du système d'assainissement sur le milieu naturel
  - o Localisation des apports d'eaux claires parasites permanentes (inspections nocturnes)
  - o Levé de boîtes (détermination des apports d'eau parasites depuis le domaine privé)
  - o Inspections visuelles et télévisuelles (ITV)
  - o Localisation des mauvais branchements - tests aux colorants et tests à la fumée
- Présentation des résultats
- Bilan du fonctionnement du réseau d'assainissement – Diagnostic

Durée : 6 à 8 mois

PHASE 3 : Élaboration du schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées et élaboration et suivi du dossier règlementaire d'arrêté de rejet
- Réseaux de collecte et station de traitement des eaux usées
- Auto-surveillance et diagnostic permanent
- Dossier loi sur l'Eau

Durée : 3 à 4 mois

Durée totale : 12 à 15 mois à compter de mai 2026.

Par ailleurs, j'ai obtenu confirmation de la qualité des documents susceptibles d'être annexés au prochain PLU :

Pour ce qui concerne les « schémas d'assainissement » :

- Le zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur et à joindre au PLU, est celui du 21 septembre 2009 ; il figurait dans le PLU actuellement en vigueur et sa cartographie a été transmise à Mme RAUL-MATRAT le 29/10/2025

- Pour le zonage assainissement des eaux pluviales, l'arrêt du zonage des eaux pluviales **urbaines** (concerne les zone U et AU des PLU) est à l'ordre du jour du prochain conseil communautaire du 18

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

décembre 2025. Il s'en suivra une enquête publique à l'échelle de l'agglomération avant son approbation.

Pour ce qui concernent les données relatives à l'ANC, elles ont été transmises au bureau d'études en charge du dossier PLU en 2023

	Conforme	Conforme avec reserves	Non conforme	Non conforme	Non conforme
	Pas de défaut le jour du contrôle	Défaut d'usure ou entretien	Travaux 1 an si vente	Travaux obligatoires sous 4 ans	Travaux sans délais
18 dossiers ANC	4	2	8	4	0

	Année de réalisation de l'ANC			
	1970-1999	2000-2011	2012-2019	Inconnue
18 dossiers ANC	3	3	5	7

	Types de filières d'assainissement								
	Traditionnelles				Agréée	Autres			
	Installation incomplète*		Tranchées d'épandage		Filtre planté et noue d'infiltration	Lagunage	Phytoépuration non agréée	Toilettes sèches	
18 dossiers ANC									
Classement des 18 dossiers	Non conforme Travaux obligatoires sous 4 ans	Non conforme Travaux si vente	Conforme	Conforme avec réserves	Non conforme Travaux obligatoires sous 4 ans	Non conforme Travaux obligatoires sous 4 ans	Non conforme Travaux obligatoires sous 4 ans	Conforme	Non conforme travaux si vente
	1	7	3	2	1	1	1	1	1
Rejet au fossé	0	0	0	0	0	0	0	0	0

dossiers	Parcelle	n° dossier SIAEP	Année de réalisation de l'ANC	Types de filières d'assainissement	Date du dernier contrôle	Conclusion	Rejet observé	Observation
1	A 0983	56088231	1988	Lagunage	05/02/2019	Non Conforme Travaux obligatoires sous 4 ans	Oui - Littoral	affaissement des berges des 2 lagunes - lagunes non clôturées - une pompe fuit, l'autre ne fonctionne plus
2	A 0987	560883000	?	Phytoépuration	05/08/2021	Non Conforme Travaux obligatoires sous 4 ans	Non	défaut de sécurité sanitaire système de Phytoépuration non agréée en France Présence de toilettes sèches ANC réalisé sans contrôle de conception et réalisation du SPANC
3	WC 0047	56088234	2001	Installation incomplète*	05/08/2021	Non conforme Travaux si vente	Non	Destination inconnue des eaux prétraitées - seule la fosse toutes eaux est accessible
4	WC 0047	560883006	?	Installation incomplète*	05/08/2021	Non conforme Travaux si vente	Non	Bac dégraisseur + fosse toutes eaux
5	A 1008	560882001	2003	Installation incomplète*	11/07/2019	Non conforme Travaux si vente	Non	seule la fosse toutes eaux est accessible
6	A 1010	560882002	?	Installation incomplète*	11/07/2019	Non conforme Travaux si vente	Non	seule la fosse toutes eaux est accessible
7	WI 0067	56088298	1982	Tranchées d'épandage	05/08/2021	Conforme avec réserves	Non	défaut d'entretien et d'étanchéité
8	WI 0001	560883005	?	Installation incomplète*	05/08/2021	Non conforme Travaux si vente	Non	Toilettes sèches Fosse toutes eaux non accessible
9	WI 0010	560882005	2013	Tranchées d'épandage	05/08/2021	Conforme	Non	
10	A 1175	560882003	2010	Tranchées d'épandage	20/04/2016	Conforme	Non	
11	A 1167	560883001	?	Toilettes sèches	24/09/2018	Non conforme Travaux si vente	Non	Le propriétaire déclare ne pas produire d' eaux ménagères arrêté d'insalubrité demandé par la commune à la Préfecture
12	WA 0001	560882004	2013	Tranchées d'épandage	20/11/2014	Conforme	Non	
13	B 0681	560883008	?	Toilettes sèches	05/09/2018	Conforme	Non	pas de collecte d'eaux ménagères
14	WH 0032	560882006	2018	Lit d'épandage	06/12/2019	Conforme avec réserves	Non	défaut d'entretien
15	WH 0110	560883009	1955	Installation incomplète*	20/02/2019	Non conforme Travaux si vente	Non	desservi par le réseau public d'assainissement
16	E 0039	560882007	2020	Filtre planté + Noue d'infiltration	08/07/2022	Non Conforme Travaux obligatoires sous 4 ans	Non	défaut de sécurité sanitaire gîtes pas encore réalisés
17	A 1006	560883003	?	Installation incomplète*	16/08/2022	Non Conforme Travaux obligatoires sous 4 ans	Non	défaut de sécurité sanitaire
18	E 0129	560883004	2015	Installation incomplète*	01/08/2018	Non conforme Travaux si vente	Non	Bac dégraisseur + puisard

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sur la base de ces échanges et compte tenu de la densité des informations recueillies, en regard de la situation incompréhensible qu'affrontait la municipalité, je suis réceptive à l'argumentaire développé par GMVA et au bilan en termes d'impact :

Pour ce qui est des effluents non traités rejoignant le milieu naturel, ceci se produit en période de forte pluviométrie de nappe haute et de submersion marine :

- En 2023, cela a concerné les postes des refoulement (PR) Gréavo, PR Tamaris, et PR Keroland, lors des tempêtes CELINE et CIARAN avec submersion marine pour ces deux derniers PR ;

- En 2024, cela a concerné le PR Gréavo, au mois de janvier et février 2024 ;

- En 2025, cela a concerné le PR Gréavo uniquement sur la période du 25 au 30/01/2025 au moment du passage de la tempête HERMIONE.

Il est à noter que le débordement d'eaux usées diluées du PR Gréavo, rejoint le marais à proximité mais pas le milieu marin, donc il n'a pas d'impact sur le milieu marin et l'activité conchylicole en particulier.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Je ne peux que regretter qu'il ait fallu ces échanges pour éclaircir la situation et relativiser la criticité des non conformités.
Il est évident que le résultat des investigations envisagées par GMVA devrait aboutir à un programme dont le chiffrage aura à s'inscrire dans un budget pluri-annuel. ``

Afin de lever toute ambiguïté et élaborer un plan d'action accepté par la Préfecture, GMVA et la municipalité, je suggère que les parties se rencontrent dès le premier trimestre 2026 dans un souci de définition de règles communes. Pour ce qui est des annexes réglementaires, les documents cités par Monsieur Chouin seront repris dans le PLU soumis à l'approbation. *Une mise à jour du PLU par arrêté municipal permettra de les substituer par les nouveaux.*

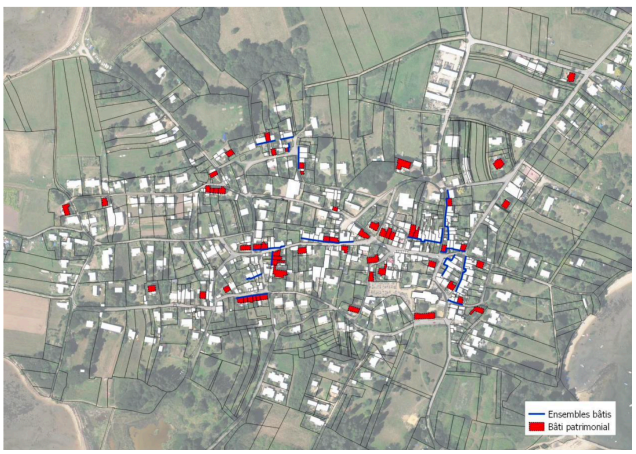
Ceci constitue une **réserve.**

5.3.4 Bâti patrimonial

Qu'il s'agisse de la RD1, RD 57 ou RD 63, la question est posée quant à l'origine de l'affectation et du repérage des constructions mais aussi et surtout l'impact que ce classement impose aux propriétaires.
Mémoire en réponse : *La démarche entreprise pour établir ces identifications est expliquée page 37 de la partie 2 « Diagnostic » du rapport de présentation. Les règles applicables au patrimoine bâti identifié sont consultables au règlement écrit du PLU pages 25 à 27.*

L'annexe évoquée ne fait apparaitre que certaines fiches dont des doublons. Il est difficile de dégager un style et des références permettant de justifier le classement (maisons de capitaine, fermes, …) et de dégager les bases d'un « standard » applicable à l'île.
Mémoire en réponse : *Il n'existe pas de standard, le repérage est fait de manière individualisée, les règles sont spécifiques à chaque bâtiment*.

« Un travail d'inventaire du patrimoine bâti a été réalisée dans les années 2015 par la commune et la Région. Les informations sont disponibles en ligne avec l'outil GLAD. A partir de ces données, un travail complémentaire a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU, associant la commune, EOL, l'UDAP, GMVA et le PNR. L'ensemble des constructions présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial a été inventorié et des fiches descriptives sont annexées au règlement écrit du présent PLU. »





Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La référence aux développements repris dans le règlement écrit et ses annexes présente quelques lacunes que les propriétaires concernés ont relevées.

Les critères de choix ne sont pas compris. L'affectation en catégories 1, 2 ou 3 devrait figurer sur les fiches. Celles-ci sont incomplètes.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Expliquer et valider, faire adhérer les propriétaires concernés et compléter le fichier par semblant une base. Préciser le rôle éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France dans l'application au patrimoine des règles serait également rassurant.

Ceci est une **recommandation.**

5.3.5 Emplacements réservés

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m^2)
1	Projet mixte équipement/logements	Commune	1918
2	Repli du camping	Commune	7905
3	Projet agricole	Commune	1188
4	Projet d'équipement	Commune	230
5	Extension du cimetière	Commune	380

Les ER 2 (camping) et 5 (extension cimetière) n'ont soulevé aucun commentaire mais ont été évoqués positivement par les personnes rencontrées. Les propriétaires des parcelles concernées ne se sont pas présentés en mairie.

Par contre les 3 autres emplacements figurant dans la version du PLU ont généré une mobilisation (ER n°4) une prise de position du Préfet (5.3.2.7 pour ER n°3) et une requête familiale pour ER n°1.

5.3.5.1 ER n°4

Dès l'ouverture de l'enquête et la première permanence, les dépositions ont afflué pour s'opposer au classement en emplacement réservé de la « maison paroissiale ». Il suffit de reprendre la remarque exprimée en RD27 pour refléter l'esprit et la perception de cette initiative :

Je souhaite que la maison paroissiale située au n°10 chemin du Penher, ne soit pas classée en "emplacement réservé". Le projet censé justifier ce classement reste flou et par conséquent contestable. Par ailleurs, ce bâtiment est aujourd'hui utilisé fréquemment pour des activités paroissiales et sportives. Enfin, ce classement pourrait ressusciter la querelle entre Don Camillo et Pepone, enterrée depuis longtemps, ce qui n'apporterait rien de bon à la commune.

L'explication verbale que j'ai donnée quant à l'objet d'un emplacement réservé (à titre d'exemple j'ai pris l'ER5 sur un terrain Orange) a été bien perçue mais le doute existe toujours quant aux intentions réelles de l'équipe municipale sur cette maison paroissiale dont l'Évêché est propriétaire. I

Mémoire en réponse : *La commune maintient effectivement l'emplacement réservé n°4 pour garantir la vocation de cette parcelle en tant que local associatif et culturel. La nature de l'emplacement réservé sera précisée : projet d'équipement à vocation associative et culturelle, sociale et médicale.*
Le simple exercice du droit de préemption urbain par la commune sur cette parcelle ne permettrait pas de garantir sa vocation en tant que local associatif et culturel, c'est pourquoi l'emplacement réservé est maintenu.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Je souscris à cette position de maintien de l'emplacement réservé en regard de la nécessité de maintenir la fonction actuelle que tous les témoignages ont largement documentée.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

La vocation sociale et médicale qui est citée risque d'être source de question[illegible] le respect d'une structure à usage de bureaux et de salles doit être respecté, sans évolution vers de l'hébergement.

Le soin apporté à rédiger cette fonction, l'expliquer clairement et surtout bien faire apparaître la volonté de pérenniser l'affectation associative et culturelle, quelles que soient les intentions du propriétaire constitue une **réserve.**

5.3.5.2 ER n°3

Le propriétaire concerné (Cartron) s'est exprimé en RD 4, RD16 et RD 62 pour s'opposer au classement en emplacement réservé. Dans son avis tardif, la préfecture (Service urbanisme habitat construction-Unité planification de l'urbanisme) a conclu à l'impossibilité de classement ER pour un éventuel projet agricole :

Le projet de PLU de l'Ile d'Arz prévoit 5 emplacements réservés. Celui défini sur les parcelles OB 972, 975 et 977 est motivé par un *« projet agricole »* dans le règlement écrit (page 35). A ce stade, le projet n'est pas précisé dans le rapport de présentation ou dans l'analyse des incidences et il ne comporte aucune justification.

Un projet agricole ne relève pas des motifs pour lesquels un emplacement réservé peut être mobilisé au titre de l'article sus-cité.

Cet emplacement réservé doit être supprimé.

Mémoire en réponse : *Pour tenir compte de l'avis de la Préfecture du Morbihan à ce sujet il est décidé de supprimer l'emplacement réservé n°3. Par ailleurs, la commune précise qu'il n'existe pas de chemin rural (propriétés privées).*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Compte tenu des demandes exprimées au titre des sillons contigus à ce hangar (Le Grand Chemin Grand Chemin : RD 8 -RD 53, C7 et C8) qui, sauf erreur, n'a plus de caractéristiques spécifiques agricoles, j'avais sollicité une position claire à propos de cet emplacement réservé, du zonage associé et des sollicitations rattachées au Grand Chemin. Je **souscris** à la décision de suppression de l'ER n°3.

C'est à propos de ce dossier que j'ai évoqué lors de la synthèse du 25 novembre le chemin rural dont il m'a été signalé l'obstruction et qui est évoqué dans le mémoire en réponse. L'évocation complémentaire en 5.3.2.4 clôt le sujet en regard de la volonté de sobriété foncière.

5.3.5.3 ER n°1

A propos du dossier Roho, les témoignages sont repris en RD 34 et C5. L'évolution de la situation familiale est confirmée par l'observation déposée par le conseil de la famille (C11).

A partir du témoignage précisant qu'une activité agricole est réintroduite sur cette parcelle par le fils Roho, il semble tout à fait judicieux de revoir le classement de cette parcelle en Aa à condition de vérifier la nature des activités prévues (élevage bovin) et l'impact correspondant sur les parcelles mitoyennes en regard des règles édictées par la Chambre d'Agriculture. Un complément relatif à l'absence de stabulation est nécessaire.

L'argumentaire est complété par une déposition du conseil Maitre Drouineau qui sollicite la suppression de l'ER et la modification du graphisme relatif aux zones humides.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Mémoire en réponse : *La commune prend connaissance des éléments transmis quant à l'emplacement réservé n°1. Pour prendre en compte l'activité agricole, l'emplacement réservé n°1 sera supprimé et les parcelles seront classées en zone agricole Aa. La commune précise qu'il ne pourra pas y avoir de bâtiment d'élevage à cet endroit, proche des habitations.*
La commune précise que les parcelles sont en partie concernées par des zones humides potentielles. Cela veut dire qu'à ce jour elles ne sont pas avérées. Comme il est mentionné dans le règlement, pour tout projet de construction, installation, ouvrage ou aménagement, le caractère non humide des sols devra être démontré. Dans le cas où les expertises menées confirmeraient la présence d'une zone humide, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'analyse des observations et des sollicitations exprimées par le conseil de al famille est tout à fait pertinente.

je **souscris** au commentaire correspondant du mémoire en réponse qui s'accompagne de la modification du zonage pour respecter la vocation agricole de l'activité (Aa).

5.3.6 OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires et cumulatives aux dispositions du règlement écrit.
Celles qui sont développées dans la révision du PLU s'expriment comme suit :

Dénomination de la zone	Les Vignes	Chemin de Keriane	Le Lan
Zonage	U	1AU	U
Vocation principale	Habitat	Habitat	Habitat
Surface en ha	0,9ha *dont 0,67ha hors zone humide*	0,28ha	0,2ha
Densité de lgt/ha minimum	20lgt/ha	20lgt/ha	20lgt/ha
Nb de lgt minimum	13	6	4
Part minimum de logements aidés à réaliser	50%	50%	50%
Echéancier prévisionnel	Court terme	Court terme	Court terme

Les observations enregistrées concernent les 3 dossiers :

- RD5 et RD52 pour l'OAP Les Vignes
- C4, C6 et RD37 pour Le Lan
- RD32 et RD56 pour Kerlane

Dans le mémoire en réponse la municipalité précise l'intérêt du recours à l'OAP :

Les OAP sectorielles permettent d'introduire des densités minimales de logements à atteindre et des parts minimales de logements aidés à réaliser dans le but de répondre, aux objectifs de la commune d'accueillir de nouveaux habitants qui font face à des prix du marché élevés. La Servitude de Résidence Principale (SRP) permet de favoriser le logement à l'année mais ne permet pas d'encadrer les prix du marché. Les OAP et la SRP sont des

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

outils complémentaires à l'atteinte des objectifs du territoire. Les OAP sont définies sur les secteurs stratégiques pour le développement qu'ils soient situés en zone U ou AU.

5.3.6.1 OAP Les Vignes



il semble cohérent de concevoir l'aménagement pour la zone 1 qui est concernée par une propriété communale. Les zones 2 et 3 n'ont pas convaincu les riverains et ont justifié des commentaires sur les accès, les limites de tracé.

Dans le mémoire en réponse, la municipalité s'est positionnée :

Le secteur des Vignes est un secteur stratégique pour le développement de la commune. Il est donc important d'encadrer les aménagements et les programmes de constructions afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et la production de logements abordables. Comme expliqué précédemment, la SRP et les OAP sectorielles sont des outils complémentaires. La commune maintient les dispositions prévues par le PLU arrêté.
Une étude de faisabilité va être menée ainsi qu'une concertation avec les propriétaires pour permettre d'affiner la délimitation du projet, les principes d'aménagement, ainsi que la programmation de logements dans l'objectif de corréler les attentes des propriétaires et les besoins de la commune.

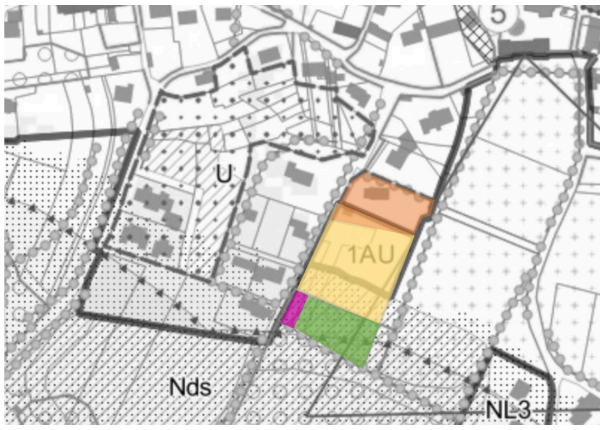
Commentaire de la commissaire-enquêtrice : Maintenir l'OAP en revoyant le périmètre contesté sur les zones 2 et 3 est l'option retenue pour développer un programme de constructions cohérent avec les objectifs de la commune. « Le PLU révisé mobilise les outils du code de l'urbanisme permettant d'encadrer la nature des logements pour qu'une partie du parc soit fléchée vers le logement occupé à l'année. La commune a un rôle majeur à jouer dans la production de logements (servitude de résidence principale, production de logements sociaux, …). »
La configuration de l'Île et les contraintes écologiques, rarement abordées dans les contributions parce que intuitives (trait de côte, submersion et loi Littoral) limitant les possibilités d'accueil compatibles avec un encadrement raisonné et raisonnable.
Je **retiens** la pertinence et la nécessité d'une concertation avec les propriétaires pour atteindre une solution à laquelle ils puissent adhérer. C'est un préalable incontournable tant pour définir les contours des Zones 2 et 3 que pour partager les objectifs.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

5.3.6.2 OAP de Kerlane

La contrainte développée par les services de la Préfecture à propos de l'assainissement reporte un éventuel aménagement dans le temps :

En l'absence de desserte par des réseaux d'assainissement suffisants, et pour des raisons de salubrité publique, le secteur « Chemin de Keriane » (seul secteur classé en 1AU) doit être reclassé en 2AU. Lorsque la capacité des réseaux sera suffisante, une modification du PLU permettra d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.



Toutefois, indépendamment de cette clause contrainte et du développement de la situation en termes d'assainissement, le dossier soulève plusieurs questions tant au niveau parcelles cadastrales (qui sont par exemple les propriétaires du T ?) qu'historique et tracé des zones humides. La contrainte développée par les services de l'État retarde l'application potentielle (classement 2AU) mais justifie de clarifier la description de l'aménagement et la cohabitation cadastrale.

Dans son mémoire en réponse, la municipalité précise : *Les dispositions prévues par le PLU arrêté pour ce secteur tiennent compte de la présence de zones humides, du zonage 1AU (obligation de prévoir des OAP) et de la structure du parcellaire (obligation d'aménagement d'ensemble). Pour tenir compte de l'avis des services de l'État, le secteur va être classé 2AU (parcelle D 943 exclue) avant l'approbation du PLU. Les OAP et la mise en place de la SRP seront vus lors de la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.*

<u>Commentaire de la commissaire enquêtrice</u> :
L'option retenue respecte la réserve exprimée par les Services de l'État, permet de revoir le tracé de l'OAP pour exclure l'habitation principale et attendre une clarification des situations cadastrales avant ouverture à l'urbanisation via une procédure de modification.
Je souscris et **valide** cette démarche.

5.3.6.3 OAP Le Lan



Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Tous les témoignages portés au dossier s'attachent à préciser le caractère patrimonial de cette résidence au sein des parcelles cadastrales regroupées dans l'OAP.

Dans son mémoire en réponse, la municipalité a développé la position suivante : *Avant approbation du PLU, l'OAP va être supprimée et la servitude de résidence principale va être instaurée sur ce secteur.*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :
Compte tenu du paramètre conflictuel de ce dossier étayé et documenté dans les observations C4, C6 et RD37 et par les interventions lors des permanences, renoncer à l'OAP et privilégier l'application de la loi Le Meur parait tout à fait opportun dans le contexte insulaire et respecte l'historique de cette résidence récemment acquise.
Je **valide** le choix retenu.

5.3.6.4 OAP Thématiques

Je profite de cette évocation des OAP pour suggérer une introduction renforcée des OAP thématiques afin de mieux définir la philosophie et la volonté de la commune dans les domaines Qualité urbaine, Qualité architecturale, Qualité paysagère et Qualité énergétique.

Plusieurs remarques ont abordé le recours aux panneaux solaires dont l'installation est contrainte. Certains choix posent question (matériaux). Les interrogations émises par l'Architecte avec lequel nous avons effectué une lecture détaillée des règles de construction plaident pour l'élaboration de « cahier de tendances » plus ambitieux.

Cet examen pourra utilement s'enrichir au fil de l'exploitation dans le cadre de l'instruction des différents dossiers.

5.3.7 Inventaire des zones humides

La méthodologie retenue pour élaborer cet inventaire a été partagée avec le public et l'inventaire a été retenu lors de la délibération du 27 juin 2025 avant validation par la CLE du SAGE :

Aucun inventaire des zones humides n'a été réalisé sur le territoire de la commune de l'Île d'Arz précédemment. Cet inventaire est pourtant un document obligatoire qui doit être intégré dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.
Les Lois sur l'eau de 1992 et de 2006 ont défini comme d'intérêt général, la préservation et la gestion durable des zones humides. Les zones humides représentent un enjeu environnemental important. Elles constituent des milieux naturels très riches mais ont aussi la faculté d'épurer l'eau, de l'absorber pour ensuite la restituer progressivement, limitant ainsi les inondations et créant une zone tampon entre les zones urbanisées et la mer pour la préserver.
La carte relative aux zones humides datant de 2004 ne peut faire office de délimitation officielle dans le cadre du document d'urbanisme, notamment parce que la période d'inventaire est antérieure au décret de définition des critères de zones humides.
Par ailleurs, la disposition L2-1 issue du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la Ressource en eau et des milieux aquatiques du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel approuvé par arrêté préfectoral du 24/04/2020 prévoit d'intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme.
Ainsi, la commune de l'île d'Arz a mandaté le bureau d'études Biotope pour élaborer cet inventaire des zones humides et cours d'eau, et ce en conformité avec la méthodologie préconisée par le SAGE.
Des études de terrains avec 138 sondages pédologiques et des analyse basées sur des critères de végétation ont été réalisés sur les périodes suivantes : du 9 au 11 janvier 2024, du 29 février au 1er mars 2024 et du 10 au 11 juin 2024.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Un premier rapport d'inventaire des zones humides a été présenté aux élus et aux organismes extérieurs en date du 23 juillet 2024. Un travail d'analyse a permis d'affiner, puis présenter aux administrés lors d'une réunion publique en date du 26 octobre 2024.
A l'issue de cette réunion publique, une consultation publique a été initiée à compter du 29 octobre 2024, et ce pour une période d'un mois. Durant cette consultation publique, 16 administrés ont écrit des remarques dans le cahier mis à disposition du public durant la consultation, et 6 annexes comprenant des études d'inventaire de zones humides réalisées sur leur(s) parcelle(s) ont été adressées en mairie.
La commune a fait également réaliser des sondages complémentaires sur une zone avec un fort enjeu habitat dans le secteur des Vignes.
Un groupe de concertation a ensuite été constitué afin d'analyser avec le bureau d'études le retour des administrés, et la suite qui devait être donnée aux remarques et demandes formulées par ces derniers.
Ainsi, les membres de la commission environnementale, d'une association environnementale de l'île, du SAGE, du parc naturel régional du Golfe du Morbihan, de Golfe du Morbihan Vannes agglomération, avec l'appui du cabinet EOL, en charge de la révision du PLU, et des services de l'État, ont analysé et étudié l'inventaire des zones humides, et les études transmises par les administrés.
L'inventaire des zones humides est donc le résultat du travail mené en concertation avec la population et les organismes extérieurs. Les observations feront l'objet d'un arbitrage par la Commission Locale de l'Eau (CLE du SAGE). La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Morbihan, et l'Office Français de la Biodiversité (OFB), seront également garants de la validation de l'existence réelle des zones humides.

Zones humides	Surface (ha)	Proportion par rapport à l'aire d'étude	Total (ha)	Proportion totale par rapport à l'aire d'étude (%)
Zones humides avérées en dehors de l'enveloppe urbaine (Biotope)	107,79	39,85 %	108,10	39,97 %
Zones humides avérées au sein de l'enveloppe urbaine (Synergis Environnement / Études Environnement)	0,31	0,11 %		
Zones humides potentielles au sein de l'enveloppe urbaine	12,23	4,52 %		

Outre la classification entre zones humides potentielles et avérées, cette étude a conduit à exclure de l'inventaire des zones humides potentielles situées dans une bande de 8m de part et d'autre des routes de l'enveloppe urbaine.

Ces considérations ont suscité quelques observations relatives à l'application de la bande des 8 m mais aussi à certaines incohérences dans les résultats en regard des courbes de niveau naturelles des sites et de l'historique relaté par les « anciens ».

Le recours à des études ciblées visant la confirmation/infirmation des résultats a été bien compris, ce qui a conduit le dépôt de certains dossiers qui sont à porter en ajout à l'annexe au PLU. Ceci concerne notamment RD 14, RD 24, RD 54 et RD 55. Ces apports ont conduit à se poser la question de la méthodologie retenue quant à leur intégration à l'inventaire.

Le mémoire en réponse précise : *Si des erreurs sont identifiées, elles seront corrigées (chemin de Keriane et chemin de Kerguilec). La bande des 8m sera ajoutée au règlement écrit et l'information sera également donnée en légende du règlement graphique.*
Des précisions sont apportées pages 54 et 55 de la partie 4 « Analyse des incidences » du rapport de présentation. La commune considère que le long des voies dans une bande de 8m l'état des sols est dégradé et ne présente pas les caractéristiques des zones humides.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Concernant la mise à jour de l'inventaire des zones humides, à la suite d'un échange avec le SAGE, il n'y a pas besoin de repasser le dossier devant la CLE. Le SAGE procèdera à la mise à jour de ses données de manière annuelle. Les études transmises suite à l'arrêt du PLU vont être intégrées avant approbation.
La méthodologie suivie pour établir l'inventaire des zones humides est explicitée en annexe de l'inventaire des zones humides sur la commune de l'Île d'Arz à partir de la page 38.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le recours à cette étude reflète la volonté de mieux maitriser les bases documentaires réglementaires en termes d'urbanisme.

« L'aire d'étude immédiate correspond à l'île principale de la commune. L'expertise s'appuie essentiellement sur des éléments bibliographiques et des observations de terrain (relevés d'habitats et sondages pédologiques). L'aire d'étude immédiate couvre une superficie d'environ 270 ha. »

Une fois ce postulat posé, répondre aux remarques relatives à l'exploitation des données historiques et à l'évolution du paysage insulaire permettrait sans doute de clarifier les échanges avec les administrés. Ces données regroupées dans les OAP thématiques au chapitre « favoriser la circulation de l'eau » y contribuent. Maintenir opérationnel le groupe de concertation qui a œuvré lors de l'établissement de l'inventaire (les membres de la commission environnementale, d'une association environnementale de l'île) pourrait constituer un outil pour les enrichir.

J'ai noté et **approuve** les engagements repris dans le mémoire en réponse (corrections et gestion de l'inventaire)

5.3.8 Règlement graphique

Certaines remarques évoquent la loi Littoral et la bande des 100 mètres, beaucoup d'autres relèvent des incohérences. Après l'analyse des différentes observations, il sera utile de vérifier la cohérence des tracés et des zonages. Tous les développements et chapitres abordés suite aux différentes observations et à l'exploitation des avis justifieront quelques aménagements de tracé.

Dans le mémoire en réponse, la commune précise : *Toutes les incohérences relevées seront analysées, le cas échéant le règlement graphique pourra évoluer sur certains secteurs. Il n'est pas possible d'afficher la bande des 100m au règlement graphique, car compte-tenu de l'élévation du niveau des mers celle-ci recule progressivement.*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La réponse à l'observation RD60 relative au classement du terrain proche de l'école des Glénan *La commune conserve le zonage NL tel qu'au PLU en vigueur* démontre la nécessité de relecture des détails graphiques proposés. Il en est de même des tracés de haies bocagères que certains ont contestés (par exemple RD42).

L'examen de certaines dispositions évoquées tout au long de cette enquête conduiront à faire évoluer le règlement graphique dans son découpage par zones mais aussi dans certains tracés dont l'évolution par rapport au PLU actuel génère une incohérence. L'engagement précisé ci-dessus justifie un examen exhaustif des différents paragraphes (y compris 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6 et 5.3.7) avant validation.

5.3.9 Règlement écrit

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Les données spécifiques à chacune des zones posent question en termes d'aménagement de construction et d'aménagement. Une réflexion détaillée sur les règles applicables aux zones A et N est notamment requise pour en garantir la cohérence et l'applicabilité.

Lors de la lecture conjointe des chapitres « toutes zones » et zone U avec Monsieur Olivier Rouvillois, architecte en charge actuelle de 8 dossiers en zone U, certaines incompréhensions sont apparues : une liste exhaustive des points à éclaircir sera utilement examinée pour éviter des biais de lecture préjudiciables à l'instruction des dossiers.

Les ajustements relevant de l'exploitation des différentes sources dont les avis des PPA justifient une relecture du règlement écrit.
Dans le mémoire en réponse, il est précisé

- A propos du zonage NJ : *Seule une habitation existante est concernée par le zonage Nj. Le PLU permet qu'elle soit restaurée, reconstruite et/ou étendue (dans la limite de 50% de l'emprise au sol). Les annexes détachées de la construction principale ne sont pas autorisées dans la zone Nj.*
- A propos de la contribution de Monsieur Rouvillois : *Les propositions seront étudiées, le cas échéant les dispositions du règlement écrit seront ajustées avant l'approbation du PLU.*

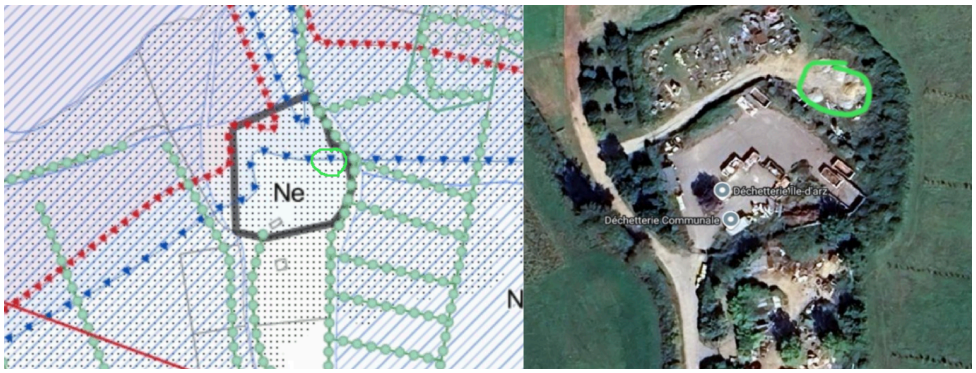
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'introduction de la classification Nj, si elle a ouvert des perspectives d'aménagement, requiert des vérifications notamment en termes d'aménagement de structures propres à l'activité jardinage (abri de jardin par exemple). De façon anecdotique, les tracés relevant du règlement graphique sont à revoir pour ce zonage.

Les engagements pris au titre des paragraphes relevant du 5.3.2 justifient, comme les réponses à Monsieur Rouvillois une vérification de cohérence globale.

Je réitère à ce propos l'observation multicritères RD6 sur ce thème : « Évoque les règles d'installation des équipements légers (petit abri bois, carport ou abris vélos) et des panneaux solaires au sol à - de 1.8m sur des terrains construit à l'époque en zone UA ou UAB et devenu NDS, Concernant les enjeux climatiques et énergétiques l'interdiction d'implanter des panneaux solaires à moins de 1.8m est un frein d'autant plus sur une Ile ». Les questions évoquées révèlent des incompréhensions que la version finale du règlement devra clarifier.

5.3.10 Ressourcerie



Le projet est initié en RD 7 et précisé en RD44 et C11. Les RD 45, RD 48, RD 50 et RD 51 appuient cette demande et sont intégrées en doublon dans la mesure où la pièce jointe est la même.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Un terrain communal placé derrière la déchetterie, classé Ne dans le nouveau zonage, serait idéal pour cette implantation. Un emplacement, marqué d'un cercle vert sur le plan ci-dessous pourrait permettre d'implanter une construction "légère"

Recycl'arz est un projet de ressourcerie situé sur l'île d'Arz, porté par une association loi 1901. Le but est de collecter, réparer, valoriser et revendre ou donner des objets initialement destinés à être jetés. Ce projet s'inscrit dans une démarche d'économie circulaire, de réduction des déchets et de solidarité locale.

Aux différentes questions posées quant à la structure décisionnaire et aux règles administratives, le mémoire en réponse précise : *La proposition d'une ressourcerie en construction légère sur le site de la déchèterie va être étudiée, sous réserve de la conformité avec la loi Littoral (L121-8 du CU, continuité d'urbanisation).*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Compte tenu de l'avancement du dossier descriptif et des hypothèses d'implantation, de la caractéristique locale en termes de gestion des déchets et de la réponse de la municipalité, je m'**accorde** sur la position exprimée et la réserve de conformité, sans préjuger des aspects organisationnels, juridiques et financiers.

5.3.11 Développements spécifiques

5.3.11.1 Zonage :

PLU 2007	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Ua	23,7 ha	361,2 ha	U	32,8 ha	361,9 ha*	+0,9 ha
Ub	8,1 ha					
Ubc	0,1 ha					
Ubr	1,9 ha		Uh	1,9 ha		0,0 ha
			Ul	0,1 ha		+0,1 ha
Uh	0,3 ha		Nl1	0,1 ha		-0,2 ha
Up	5,4 ha		Up	4,9 ha		-0,5 ha
AUa	1,3 ha		1AU	0,2 ha		-2,3 ha
AUb	1,2 ha					
AUi	0,5 ha		Ui	0,5 ha		0,0 ha
Aa	25,1 ha		Aa	4,2 ha		-8,9 ha
			Ab	11,4 ha		
			Ab1	0,6 ha		
Ac	0,3 ha		Ac	0,3 ha		0,0 ha
Ao	26,7 ha		Ao	28,1 ha		+1,4 ha
Nl	8,7 ha		Nl2	5,1 ha		-1,3 ha
			Nl3	2,3 ha		
Nds	258,0 ha		Nds	261,5 ha		+3,5 ha
			Ne	5,6 ha		+5,6 ha
			Nj	2,3 ha		+2,3 ha

** Un différentiel de 0,7 ha est observé entre la surface totale couverte par le zonage entre les PLU de 2007 et de 2025. Il s'explique par l'ajustement des zones Ao (rattachement de la zone Ao au parcellaire au Nord du Ménézic) et Up (réduction de la zone Up pour à l'emprise portuaire connue).*

VOCATION	ZONAGE	SURFACE (ha)	TOTAL	%
HABITAT	U	32,8	34,9 ha	10%
	Uh	1,9		
	1AU	0,2		
ACTIVITES ECONOMIQUES	Ui	0,5	13,0 ha	4%
	Up	4,9		
	Ul	0,1		
	Nl1	0,1		
	Nl2	5,1		
	Nl3	2,3		
AGRICULTURE	Aa	4,2	16,2 ha	4%
	Ab	11,4		
	Ab1	0,6		
AQUACULTURE	Ac	0,3	28,4 ha	8%
	Ao	28,1		
EQUIPEMENT	Ne	5,6	5,6 ha	1%
PATRIMOINE NATUREL	Nds	261,5	263,8 ha	73%
	Nj	2,3		
			361,9 ha	100%

Les principales évolutions apportées par la révision du PLU ont pour causes :

- Le classement en zone urbanisée du PLU de 2006 de la majeure partie des zones à urbaniser du PLU de 2007. Les zones à vocation d'habitat diminuent de 0,5 ha, notamment par la suppression de la zone à vocation d'habitat à Bilhervé (zonage non adapté à l'activité). Les zones 1AU supprimées sont pour la plupart classées en zone U car déjà construites.

- Le classement en zone naturelle au PLU révisé d'une partie des zones agricoles du PLU de 2006. Les zones à vocation agricoles diminuent ainsi d'environ 9 ha. Les surfaces supprimées sont principalement classées en

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

zones naturelles et correspondent à des secteurs aujourd'hui préservés de constructions ou dédiés aux équipements publics, dont 5,6ha pour les zones à vocation d'équipement Ne (STEP, déchèterie).

- Les zones dédiées à la préservation de la trame verte et bleue augmentent de 6,7 ha, montrant la volonté de la commune de renforcer davantage la préservation des milieux et la biodiversité.

Les explications sur les zonages sont fournies dans la partie « justifications » du rapport de présentation.

Près des trois quarts du territoire de l'île d'Arz sont couverts par des zonages dédiés à la protection des milieux naturels. Cette nouvelle nomenclature des zones du PLU permet de mieux prendre en compte les occupations et utilisations actuelles des sols, de mieux tenir compte des dispositions de la loi Littoral (cas de Rudevent notamment) et de limiter les zones constructibles aux secteurs déjà urbanisés.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Certaines interrogations de la RD 57 révèlent des incohérences du dossier en termes de ratios agricoles. Cette réflexion est corrélée par l'observation RD 63. La remarque sur les comparatifs de surfaces se rapporte probablement à la conversion en zones naturelles. Les explications développées ci-dessus permettent de mieux appréhender les orientations et objectifs de cette révision. La prise en compte des ajustements évoqués dans les différents paragraphes justifie de réviser ces données chiffrées.

5.3.11.2 GAEC de l'Île d'Arz

Les municipalités successives se sont rendues compte du rôle prépondérant de l'agriculture sur l'île (disparition des fermes à partir de 1950) pour lutter contre la fermeture des paysages et la déprise agricole. Suite à un appel à projets en 2010, un jeune couple est sélectionné. Ils créent la GAEC et deviennent locataires d'un bâtiment agricole construit par la mairie. 6 ans plus tard, la surface agricole de la ferme a augmenté et le volume de travail est conséquent d'où l'association avec 2 nouvelles forces vives.

Les développements sur la GAEC de l'Île d'Arz au lieu-dit Kernoël, son repérage sur le règlement graphique et l'évolution envisagée en termes de développement d'activités sont abordés dans le diagnostic du rapport de présentation :

« La commune compte aujourd'hui une exploitation agricole exploitant environ 70 ha (déclaration PAC). Elle est organisée autour d'un GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) composé de 4 associés. Les bâtiments et une partie du foncier exploité appartiennent à la commune. L'exploitation permet de produire du lait issu de vaches Pie Noir (race bretonne), des petits fruits mais aussi des produits transformés à partir de ces matières premières. La ferme commercialise sur place en vente direct les produits qu'elle confectionne (fromage, yaourt, glace, …). L'exploitation a également concrétisé un projet d'agroforesterie avec la plantation de centaines d'arbres pour renforcer la résilience des terres agricoles faiblement arborées et d'espaces côtiers vulnérables aux aléas climatiques comme l'érosion. »

La construction par la municipalité d'un autre bâtiment agricole initialement prévu pour des maraîchers favorise l'installation d'une paysanne brasseuse et d'un paysan boulanger. Dans le mémoire en réponse, la municipalité rappelle que les terrains sont communaux ce qui ne justifie pas l'instauration d'un emplacement réservé pour en sauvegarder le développement.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En lien avec la mise à niveau du règlement graphique, et compte tenu de la pérennisation de cette activité, je sollicite une formalisation graphique du parcellaire réservé à la GAEC dans sa globalité.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

5.3.11.3 Cônes de vue

Des cônes de vue sont identifiés au règlement graphique du présent PLU en tant qu'élément du paysage à préserver (article L151-19 du code de l'urbanisme).
À l'intérieur des cônes de vue définis au plan de zonage, il devra être respecté les dispositions suivantes :

- Les constructions ou extension de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et zones urbanisées vers la mer ou vers le paysage ouvert ainsi protégé.
- La hauteur des clôtures opaques est limitée à 1,2 m.
- Sur les parcelles concernées, la plantation d'arbres de haute tige n'est pas autorisée et de manière générale, les plantations ne doivent pas créer un effet écran (y compris les haies) depuis les voies et zones urbanisées en direction de la mer.

Plusieurs observations (RD29 et RD39) ont abordé certaines déviances dans le respect de ces cônes dont le tracé est repris dans le règlement graphique. Le mémoire en réponse s'exprime comme suit :

RD 29 : La commune ne peut donner suite à la demande. L'identification des « vues emblématiques » est demandée dans la Charte du PNR du Golfe du Morbihan et la vue de la Grée est répertoriée (par le Parc).

RD 39 : La commune précise que l'identification des haies au titre des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'empêche en rien l'entretien des haies, tel qu'il a été convenu entre les propriétaires et la commune. Le cône de vue en vigueur à la Grée sera maintenu tel qu'il figure au PLU en vigueur.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sauf erreur de compréhension, la demande exprimée ne vise pas la modification du cône mais le respect des clauses reprises ci-dessus et extraites du règlement graphique. Une relecture du dossier et une rencontre avec les résidents devrait permettre de résoudre cette incompréhension.

5.3.11.4 Rudevent

RD11 : Propriétaire de la parcelle cadastrée section WD n° 0057 sur la commune de l'Île d'Arz (surface 1 181 m², zone Ubr – Rudevent). Ce projet prévoit le reclassement de la zone de Rudevent en zone non constructible, ce qui impacterait directement ma propriété. Le mémoire ci-joint expose les motifs pour lesquels je sollicite le maintien de la constructibilité de cette parcelle, ou à défaut, l'instauration d'une exception particulière permettant une construction future sur la partie haute du terrain, située hors zone inondable et entourée de constructions existantes.

Le mémoire en réponse ne retient pas cette demande (déjà évoquée en 5.3.11.1) : *La commune ne peut donner suite à la demande compte tenu de la règlementation (urbanisation diffuse). Dans la partie 3 « Justifications » du rapport de présentation, page 51 il est mis en avant : La zone Uh de Rudevent constitue un cas particulier : ce secteur ne peut être considéré comme une agglomération ou un village, considérant qu'il n'est ni suffisamment construit ni suffisamment dense pour répondre à la réglementation. Cependant, il est composé d'une vingtaine d'habitations plutôt récentes, regroupées en noyau bâti et organisées autour des voies de circulations. Afin de tenir compte de cette configuration particulière, le PLU n'autorise dans cette zone Uh que l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes accolées à la construction. A noter que la quasi-totalité du secteur est situé dans la bande des 100m et que les dispositions de l'article L121-16 s'appliquent.*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Cette demande reflète les cas qui émergent des consultations associées aux révisions des PLU. Dans l'avis 5.3.2.7 émanant du Préfet, la situation de Rudevent est clairement décrite. En l'absence de STECAL et compte

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

tenu de l'emprise de la bande des 100 m (par nature évolutive), le règlement intègre la particularité de ce secteur. Je **valide** l'argumentaire.

5.3.11.5 Greven

Je reproduis à ce propos les réponses de la commune aux observations RD 22 et RD 57 déposées par des résidents de Greven :

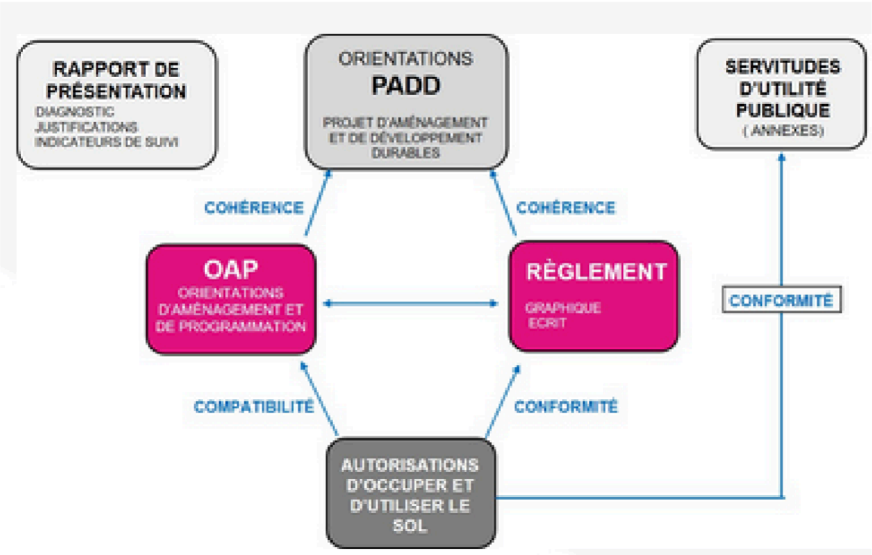
RD 22 :
La limite du zonage n'a pas évolué sur la parcelle AB 149 entre le PLU en vigueur et le futur PLU. Seul le zonage est passé de NL à UL pour prévoir le projet de repli du camping. La commune ne peut donner suite à la demande.

RD 57 :
- Patrimoine bâti : L'inventaire sera corrigé et complété avant l'approbation
- Découpage Nds : Le zonage Nds n'a pas évolué entre le PLU arrêté et le PLU en vigueur, voir page 70 du rapport de présentation.
- Chemins ruraux : la proposition d'identifier les chemins ruraux sera étudiée avant approbation.
- Espaces agricoles : L'île est principalement classée en zonage Nds qui n'interdit pas l'usage agricole.
- Monuments historiques : Ils constituent une servitude d'utilité publique sur laquelle la commune n'a pas la main. Travail avec l'ABF.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La multiplicité des thèmes abordés dans ces 2 observations trouve des éléments de réponse dans tous les paragraphes de ce rapport (patrimoine bâti, chemins ruraux, espaces agricoles et monuments historiques) mais aussi dans l'évolution des zonages.
Elle révèle les questionnements pertinents et récurrents quant au patrimoine bâti (5.3.4) au sens large (quid des périmètres Bâtiments de France).

5.3.12 Indicateurs de suivi



Dans le rapport de présentation figurent les éléments de suivi proposés pour le PLU révisé.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Thématique environnementale	Rappel des enjeux de l'état initial de l'environnement	Indicateur(s) retenu(s)	Objectif du suivi et méthodologie	Origine de l'indicateur	Source des données	État zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte lors du suivi de l'indicateur et/ou de la révision du document d'urbanisme
		Linéaire de haies repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Évaluer si le repérage au plan de zonage et les dispositions prises au sein du règlement permettent de protéger les éléments semi-naturels *Valeur = (linéaire de haies identifiées au titre de l'article L.151-23 détruit ou arraché - linéaire de haies identifiées au titre de l'article L.151-23) / linéaire de haies identifiées au titre de l'article L.151-23 x 100* *Et/ou* *Valeur = nombre de déclaration préalable de destruction déposée*	Biotope	Commune de l'Ile d'Arz	29 358 ml linéaires de haies existantes et 322 ml de haies à créer identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme	3 ans	Diminution du linéaire de haies identifiées au titre de l'article L. 151.23 du Code de l'urbanisme
Ressource en eau	La préservation de la qualité des eaux de baignade	Classement de la qualité des eaux de baignade pour les 5 points de prélèvements suivi sur l'Ile d'Arz	Évaluer l'efficacité des actions engagées en faveur de la préservation de la ressource en eau sur le territoire de l'Ile d'Arz *Valeur = état écologique des masses d'eau superficielles du Goyen (FRGR0081) et de la Virgule (FRGR1282)*	Biotope	ARS	Excellent état pour les 4 plages	1 an	Dégradation de la qualité des eaux de baignade
	Le conditionnement de l'urbanisation en fonction de la capacité des réseaux d'eau potable et	Consommation d'eau potable	Connaître l'évolution des consommations d'eau potable et si le PLU a eu un effet sur le renforcement de filières moins consommatrices en eau	Biotope	GMVA	État à réaliser lors de la première année	3 ans	Hausse de la consommation d'eau potable et du taux de perte en ligne
	d'assainissement existants		*Valeur 1= consommation d'eau potable sur le territoire* *Valeur 2 = taux de perte en ligne.*			suivant l'approbation de la révision du PLU		
		Suivi de la capacité de la station d'épuration	Analyser de la capacité de la station d'épuration	Biotope	GMVA	État à réaliser lors de la première année suivant l'approbation de la révision du PLU	Révision du PLU	Aucune évolution
Energie	Le développement des énergies renouvelables à favoriser dans le respect des principes d'intégration dans le paysage et les constructions	Production d'énergies renouvelables sur le territoire de L'Ile d'Arz	Connaître l'évolution de la production des énergies renouvelables sur le territoire de L'Ile d'Arz *Valeur = production d'énergie renouvelable et de récupération en MWh*	Biotope	Bureau d'études spécialisé / PCAET	3 503 GWh d'énergie totale consommée en 2020	Révision du PLU	Aucune évolution
Risques naturels et technologiques	Le maintien des éléments naturels, semi-naturels et structurants du paysage pour réduire l'importance des ruissellements d'eau pluviales	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Évaluer les effets de l'urbanisation et/ou du changement climatique sur l'occurrence des risques naturels *Valeur = nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle*	Biotope	DDTM29 Géorisques	6 arrêtés de catastrophe naturelle	3 ans	/

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Thématique environnementale	Rappel des enjeux de l'état initial de l'environnement	Indicateur(s) retenu(s)	Objectif du suivi et méthodologie	Origine de l'indicateur	Source des données	État zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte lors du suivi de l'indicateur et/ou de la révision du document d'urbanisme
	L'intégration des règlementations liées aux risques naturels dans le règlement du PLU							
	Le respect de la réglementation en matière de distance entre habitations et installations à risques	Nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement autorisées dans des zones non spécifiquement à vocation industrielle	Connaître l'évolution du nombre d'ICPE sur le territoire de L'Ile d'Arz autorisées dans des zones non spécifiquement à vocation industrielle à partir de l'approbation de la révision du PLU *Valeur = nombre d'ICPE soumises à autorisation autorisées dans des zones non spécifiquement à vocation industrielle*	Biotope	Base nationale des installations classées	1 ICPE	Révision du PLU	/
Nuisances et pollutions	La poursuite des actions de sensibilisation et de communication sur l'amélioration de la qualité du tri et la réduction de la production des déchets (compostage, etc.)	Tonnage d'ordures ménagères collectées sur le territoire de L'Ile d'Arz	Évaluer l'engagement de L'Ile d'Arz et de la CCCE à promouvoir le tri sélectif afin de diminuer le tonnage des ordures ménagères collectées *Valeur = tonnage d'ordures ménagères collectées*	Biotope	GMVA	État à réaliser lors de la première année suivant l'approbation de la révision du PLU 10 tonnes déposés en	Révision du PLU	Pas de diminution du tonnage d'ordures ménagères collectées

Thématique environnementale	Rappel des enjeux de l'état initial de l'environnement	Indicateur(s) retenu(s)	Objectif du suivi et méthodologie	Origine de l'indicateur	Source des données	État zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte lors du suivi de l'indicateur et/ou de la révision du document d'urbanisme
						déchetterie en 2023		
	La valorisation d'anciens sites industriels et activités de service	Nombre d'anciens sites industriels et activités de service reconvertis	Evaluer la densification du tissu urbain et/ou le renforcement de la nature en ville en reconvertissant et revalorisant d'anciens sites industriels ou anciennes activités de services *Valeur = nombre d'anciens sites industriels et activités de service reconvertis*	Biotope	Commune de l'Ile d'Arz / Géorisque	2 SIS	Révision du PLU	/
	La préservation des habitants de L'Ile d'Arz des nuisances sonores en limitant l'urbanisation autour des infrastructures de transport générant des nuisances sonores (D66, D114, D266, D603 et D786)	Nombre de nouvelles habitations construites au sein des enveloppes de bruit généré par les infrastructures générant des nuisances sonores (routes)	Analyser le développement des constructions au sein des zones concernées par des nuisances sonores *Valeur = nombre de permis de construire déposés et acceptés au sein des enveloppes sonores générées par les infrastructures de transport*	Biotope	Commune de l'Ile d'Arz	À définir lors de la première année suivant l'approbation de la révision du PLU	1 an	/

Thématique environnementale	Rappel des enjeux de l'état initial de l'environnement	Indicateur(s) retenu(s)	Objectif du suivi et méthodologie	Origine de l'indicateur	Source des données	État zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte lors du suivi de l'indicateur et/ou de la révision du document d'urbanisme
Qualité de l'air, émissions de gaz à effet de serre et changement climatique	L'engagement d'actions sur le secteur résidentiel et/ou des transports afin qu'ils émettent moins de gaz à effet de serre	Linéaire de liaisons douces aménagées / créées	Évaluer l'engagement du territoire de L'Ile d'Arz dans la promotion de modes alternatifs à la voiture individuelle *Valeur = linéaire des liaisons douces aménagées sur le territoire de L'Ile d'Arz*	Biotope	Commune de l'Ile d'Arz	État à réaliser lors de la première année suivant l'approbation de la révision du PLU	3 ans	Aucune liaison douce aménagée et/ou créée depuis l'approbation de la révision du PLU.
		Évolution des indices relatif à la qualité de l'air	Analyser l'évolution des indices de la qualité de l'air sur le territoire ou à proximité de ce dernier *Valeur = nombre de jours présentant une bonne qualité, une qualité moyenne ou une mauvaise qualité*	Biotope	Air Breizh	État à réaliser lors de la première année suivant l'approbation de la révision du PLU	2 ans	Augmentation du nombre de jours où la qualité est moyenne à mauvaise

Cette réponse « tableau de bord environnemental » constitue un outil permettant d'établir un état des lieux initial et surtout une base dynamique permettant d'alerter sur les écarts et les dérives. La situation déplorée quant aux données d'assainissement aurait pu être anticipée.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Tous les indicateurs sont à suivre au sein d'un seul document.

Tendance démographique
Évolution du parc de logements
Équipements et services publics
Activités économiques
Changements climatiques
Patrimoine naturel et paysager
Cohabitation des usages
Sobriété foncière

Les thèmes relevant du diagnostic, cités ci-dessus, peuvent se traduire en indicateurs et être fusionnés avec les tableaux précédemment importés.

Un tableau de bord synthétique liste les indicateurs à suivre et à analyser : consommation et utilisation de l'espace, climat et énergie, déplacements, gestion de l'eau, déchets, risques et nuisances, patrimoine naturel, patrimoine bâti, évolution de la population, parc de logements ……

Ceci suppose notamment de concevoir des objectifs quantitatifs, d'éviter les redondances administratives et de veiller à ce qu'ils constituent réellement des outils de dialogue avec la population et de partage au sein de la municipalité.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La construction d'un outil de pilotage pertinent pourrait avoir un effet positif sur la gestion au quotidien de l'île.

Pour que la collecte des données soit fiable, il faut disposer de la capacité (en termes de disponibilité du personnel) à établir un suivi. Au niveau de votre structure administrative réduite, il ne faut pas que cela reste un vœu pieux : cela suppose un automatisme au niveau des sources.

Une réflexion s'impose lors de la délibération de validation du PLU pour construire un découpage par source plus facile à gérer.

J'en **recommande** la consolidation.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

6 Avis de la commissaire enquêtrice

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- procédé à une rencontre très instructive avec l'équipe de projet en présence du bureau d'études et à une visite de terrain,
- constaté le bon déroulement de l'enquête publique qui a couvert la période du mercredi 8 octobre à 9h30 au jeudi 13 novembre à 17h soit une durée de 37 jours en mairie de l'Île d'Arz siège de l'enquête.
- tenu 6 permanences physiques de 3 h en mairie de l'Île d'Arz, calées sur les horaires de la navette,
- décidé une prolongation d'enquête pour tenir compte de la réception tardive des avis PPA (préfet, ARS, CDPENAF) jusqu'au 25 novembre à 12h30 en ajouté une permanence,
- reçu de façon continue au long des 7 permanences environ 50 personnes qui se sont essentiellement exprimées sur le registre dématérialisé,
- établi une synthèse avec l'équipe municipale de l'Île d'Arz lors de la clôture de l'enquête,
- noté le dépôt de courriers, les copies d'observations du registre,
- analysé les 74 observations et les paramètres de caractérisation correspondants,
- dressé le procès-verbal de synthèse et transmis par mail à mes interlocuteurs
- recueilli et analysé en retour le mémoire en réponse établi par la mairie,

J'estime :

Que la concertation qui a permis d'associer le public à l'évolution du PLU a été conduite de façon optimisée et a recueilli des réactions qui ont été exploitées par la municipalité,

Que les bureaux d'études EOL et Biotope ont apporté leur expertise à la construction du projet de PLU,

Que certains aspects du dossier ont toutefois surpris les contributeurs (ER et OAP), ce qui laisse planer un doute sur la bonne compréhension des messages,

Que le public a été correctement informé de l'enquête publique relative au projet par l'affichage réglementaire, la parution aux annonces légales et les informations développées par la mairie sur son site,

Que la population a disposé de toutes les informations utiles sur le projet, le dossier étant accessible en plusieurs versions (papier et dématérialisé), cette accessibilité étant confirmée au fil des rencontres,

Que les interventions, tant physiques que dématérialisées, se sont essentiellement attachées à rappeler et argumenter des questionnements relevant des choix exprimés dans le projet de PLU, plus que de considérations personnelles,

Que la disponibilité et le professionnalisme des interlocuteurs de la mairie, porteur de projet et du bureau d'études EOL ont grandement facilité ma prise en compte du dossier dans son contexte administratif et historique, et permis de structurer les compléments d'information attendus et repris dans le PV de synthèse,

Que le déroulement quasi optimisé de l'enquête en termes de planning a couvert un créneau de vacances scolaires permettant la présence de résidents secondaires, la prolongation de l'enquête ayant permis à la population de documenter son argumentaire,

Je constate

Que les rencontres, pendant les permanences, ont confirmé le besoin d'échanges et de dialogue. La pertinence des observations a alimenté le procès-verbal de synthèse et suscité une clarification dans le mémoire en réponse.

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Que l'écoute développée au cours de certains échanges a permis de mieux appréhender l'historique de l'île et son évolution, les documents prêtés par un membre du conseil municipal m'ayant permis de mieux appréhender l'importance de certaines familles îliennes dans son histoire,

Que l'historique rappelé par certains contributeurs (notamment sur l'imperméabilisation et les connexions de fossés) pourrait être mieux exploité pour comprendre l'évolution des structures insulaires, cette spécificité insulaire étant mal appréhendée dans les référentiels que l'île est tenu de respecter,

Je reconnais

Que le mémoire en réponse, par sa précision, a permis de clarifier les points en suspens notamment en termes de respect des objectifs exprimés, et surtout de proposition de position de la commune,

Que la consultation du public par voie dématérialisée s'est révélée productive, et n'a pas justifié de modération,

Que tous les éléments relatifs à ce dossier justifient d'être communiqués à la population via les réseaux d'information dont j'ai pu apprécier la qualité,

Que les informations et compléments fournis par la municipalité dans la phase d'appropriation du dossier m'ont permis de mieux appréhender le contexte local et les préoccupations économiques.

Que la démarche que j'ai initiée auprès de la DDTM et de GMVA à propos des dépassements de la station d'épuration par lagunage m'a permis de quantifier la criticité de la situation et de mieux comprendre le planning à venir des travaux de GMVA, et la traduction possible dans le dossier,

Que les objectifs développés dans le PADD et traduits dans les règlements écrit et graphique ainsi que dans les OAP ont structuré des réactions pertinentes et constructives, sans générer de réactions d'opposition,

Que l'enquête a permis une expression formalisée requérant un réexamen des enjeux,

Que les prises de position qui découlent des analyses instruites avec le bureau d'études ont été réfléchies et évaluées en termes de jurisprudence et d'impact,

Que le dossier validé en juin 2025 et traitant de l'inventaire des zones humides, annexé au dossier soumis à l'enquête, était particulièrement bien connu du public tant dans le mode opératoire que dans la traduction graphique ; l'impact sur les instructions administratives était également connu.

Que le recours à la loi Le Meur et à la Servitude de Résidence Principale (SRP) constitue un outil majeur au service des territoires littoraux, permettant d'influer sur les prix du marché et l'accès au logement. Son application n'a pas été envisagée sur l'intégralité du bourg mais constitue une option pertinente pour certains choix d'urbanisation et d'aménagement du territoire. Le ratio de résidences secondaires sur l'île justifiant une volonté d'équilibrage et d'offre en termes de résidence principale accessible.

Que certaines spécificités de l'île ne sont pas exploitées de façon rationnelle et les questionnements portés par les résidents et professionnels sont à ce titre intéressants à exploiter tant sur le plan architectural que qualitatif (matériaux, énergies renouvelables par exemple),

Que la situation particulière de l'île pour la problématique de trait de côte et de submersion marine s'est concrétisée de façon criante lors des dernières tempêtes, ce que les déposants n'ont pas du tout abordé,

Que les spécificités géographiques de l'île ont été prises en compte pour la configuration du site dans son intégralité, toutes îles confondues et ce, pour la première fois

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Suite au développement des conclusions motivées enrichies par les engagements pris du mémoire en réponse j'émets un **AVIS FAVORABLE** au Plan Local d'Urbanisme de l'Île d'Arz.

Cet avis favorable est assorti de **2 réserves et 3 recommandations**

Réserves

5.3.3 : Réseau d'assainissement au sens large
Cette question constitue un élément majeur de la synthèse de l'enquête dans la mesure où la position des PPA exprimée tardivement a justifié une prolongation d'enquête et où les messages dispensés à l'équipe municipale par GMVA et la Police de l'eau semblaient discordants.
Lors de la réunion PPA de mai 2025, le cadre était posé : y participaient les représentants de la commune épaulés par le bureau d'études EOL et de GMVA. Que les données de ce cadre mais surtout des conséquences induites puissent être contestés est indéniable. Force est de constater qu'elles n'ont pas été perçues à leur juste mesure.

Après étude et contact élargi, je peux conclure que, tant la spécificité et la robustesse du dispositif de lagunage pour une île que le non-respect des clauses de l'arrêté préfectoral de 2011 sont établis. L'absence de phénomènes polluants dans le Golfe n'est toutefois pas suffisamment mise en exergue (les données étant relevées en sortie de lagune n°3 et non au rejet en mer).
La nécessité de mettre à jour le schéma d'assainissement dans sa globalité (STEU, Réseau d'assainissement eaux usées et SPANC, réseaux d'eaux pluviales) est admise (cet élément était d'ailleurs absent dans le dossier soumis à enquête).

Le plan d'action développé et proposé par GMVA devrait permettre de respecter cette obligation et d'élaborer un programme fixant des priorités tant calendaires que financières pour maîtriser les écarts et l'impact dénoncés par la Préfecture.

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.

5.3.5 : Emplacement réservé

La question des emplacements réservés a donné le ton de cette enquête notamment parce que 3 des dispositifs envisagés ont généré des réactions : une mobilisation (ER n°4) une prise de position du Préfet (5.3.2.7 pour ER n°3) et une requête familiale pour ER n°1.

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.

Sur l'ER n°4, l'affectation désignée dans le mémoire en réponse reste sujette à réaction et mérite d'être clarifiée. Le soin apporté à rédiger cette fonction, l'expliquer clairement et surtout bien faire apparaître la volonté de pérenniser l'affectation associative et culturelle, quelles que soient les intentions du propriétaire.

La réserve est d'ordre documentaire

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 056-215600883-20260212-D2026_18H-DE

Recommandations :

5.3.2.4 : 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 erelevable du PLU mais réactivée du fait de la parcelle citée.

5.3.4 : Bâti patrimonial

La référence aux développements de la démarche repris dans le règlement écrit et ses annexes présente quelques lacunes que les propriétaires concernés ont relevées. Les critères de choix ne sont pas compris, même si la méthode est expliquée dans le dossier. L'affectation en catégories 1, 2 ou 3 devrait figurer sur les fiches annexées au règlement. Celles-ci sont incomplètes.

Expliquer et valider, faire adhérer les propriétaires concernés et compléter les fiches me semblent une base incontournable. Préciser le rôle éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France dans l'application au patrimoine des règles pouvant concerner ces habitations serait également rassurant même si cette servitude est réglementaire.

Je recommande de proposer une rencontre aux propriétaires dont le bien a été identifié afin de lever les incompréhensions et les doutes.

5.3.12 : indicateurs

L'analyse de la situation de base du PLU a confirmé l'absence d'un tableau de bord suivi au titre du PLU en vigueur.

La construction d'un outil de pilotage pertinent pourrait avoir un effet positif sur la gestion au quotidien de l'île et notamment sur la maîtrise de l'anticipation. Pour que la collecte des données soit fiable, il faut disposer de la capacité (en termes de disponibilité du personnel) à établir un suivi. Au niveau de votre structure administrative réduite, il ne faut pas que cela reste un vœu pieux : cela suppose donc un automatisme au niveau des sources. Une réflexion s'impose lors de la délibération de validation du PLU pour construire le découpage et la désignation d'un propriétaire par source.

La recommandation s'attache à concevoir un tableau de bord simple qui puisse être utilisé comme outil de communication avec la population



Le 30 décembre 2025