

La commune d'Arzon, par délibération du 18 janvier 2011, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document doit permettre d'initier un nouveau développement, plus maîtrisé, préservant la qualité de vie, la solidarité, l'innovation et l'équilibre. Le futur PLU portera la volonté de mieux intégrer les enjeux sociaux, urbains, architecturaux, économiques, environnementaux et de mobilité.

### Une ambition pour le PLU

Elaborer une politique d'aménagement et d'urbanisme pour:

- Préserver et mettre en valeur l'environnement et le patrimoine
- Permettre aux actifs de se loger sur la commune
- Créer de nouveaux emplois à l'année dans des secteurs diversifiés
- Développer les infrastructures numériques
- Renforcer l'attractivité commerciale de la commune
- Favoriser les rencontres et échanges intergénérationnels
- Améliorer et développer les équipements publics notamment en direction des jeunes
- Faciliter l'accès aux transports urbains
- Développer une offre culturelle et de loisirs, variée et de qualité

### Un contexte législatif fort

Des lois et documents nombreux: Loi SRU, Loi Grenelle II, Loi Littoral, SMVM du Golfe du Morbihan, etc.

### Un cadre intercommunal structurant

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local d'Habitat (PLH): des documents approuvés en 2011 par le Conseil Communautaire qui donnent des orientations fortes à décliner sur le territoire

### Un cadre communal dynamique

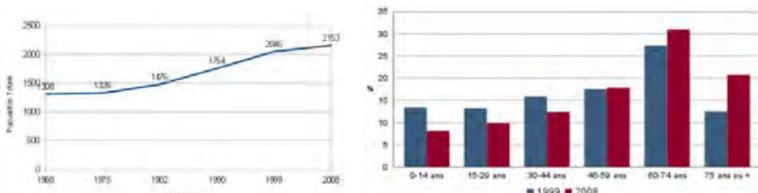
Des réflexions à intégrer au projet urbain: Plan territoire, dynamisation du centre bourg, gestion des eaux pluviales, inventaire et qualification des zones humides

## Les principaux enjeux

### Enjeux sociaux

Une population de 2232 habitants au 1er Janvier 2011 en constante augmentation grâce à un solde migratoire nettement positif (+1,4%), malgré un solde naturel négatif (-0,7%).

Une population vieillissante avec peu de renouvellement, indice de jeunesse = 0,37 (France métropolitaine = 1,04).



Des revenus moyens élevés cachant l'existence de revenus plus bas insuffisants pour se loger correctement à Arzon. La commune présente toutefois un parc de logements sociaux (11,2%) non négligeable.

### Enjeux urbains

Un marché du logements tendu avec peu de logements vacants.

Un rythme de construction élevé (+127 logements/an) principalement dédié aux résidences secondaires

Un développement urbain générateur de déséquilibres: surdimensionnement des équipements, pollutions, nuisances, pressions foncières sur les espaces naturels et agricoles.

	2008	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	6 053	100	4 846	100
Résidences principales	1 183	19,5	1 037	21,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	4 775	78,9	3 676	75,9
Logements vacants	95	1,6	133	2,7
Maison	3 315	54,8	2 698	55,7
Appartements	2 719	44,9	2 039	42,1

Sur Arzon, le PLH prévoit la construction de 39 logements/an (dont 23% de logements aidés) avec une densité moyenne de 28 logements/ha dans les espaces centraux

### Enjeux économiques

Une économie dynamique en plus d'un lieu de résidence.

Un nombre d'emplois en progression (de 997 emplois en 1997 à 1 200 emplois en 2008)

765 actifs arzonais dont 623 habitants travaillant sur la commune.

600 emplois saisonniers en période estivale.

#### Les quatre bases de l'économie arzonaise

##### Tourisme / Nautisme

Importance du Port du Croesty (plus grand port plaisancier de Bretagne) avec 1 500 places + offre hôtelière + activités nautiques  
Port Navalo (235 anneaux d'amarrage)  
Port de Kerners (353 anneaux d'amarrage)

##### Activités / Commerces

Zone d'activités du REDO, vitrine d'une dynamique économique  
200 emplois pour le nautisme. Projet d'extension (REDO III) intégrant hôtellerie et activités liées au nautisme et autres activités économiques  
Croesty et REDO sont indissociables

##### Agriculture

Activité essentielle pour l'entretien des espaces et la préservation d'une agriculture de proximité  
Maîtrise foncière insuffisante des exploitants  
Manque de visibilité à moyen et long terme: maintien de la vocation agricole, extensions difficiles (Loi Littoral)

##### Conchyliculture

Activité historique et identitaire avec des besoins spécifiques: Sensibilité à la qualité de l'eau, concurrence spatiale avec la plaisance pour l'accès à l'estran, difficultés des exploitations nouvelles et logements d'exploitants (Loi Littoral)

### Enjeux environnementaux



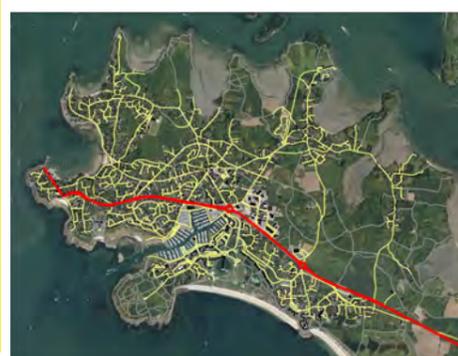
- Autres
- Boisements de feuillus
- Boisements de résineux
- Boisements mixtes
- Champs cultivés
- Dunes
- Fourrés
- Friches
- Jardins, parcs
- Landes
- Non déterminé (pas d'accès)
- Plans d'eau
- Plantations d'arbres
- Prairies naturelles
- Prairies semées
- Roselières
- Routes, chemins
- Schorres
- Végétation aérohaline

Un ensemble de milieux sensibles avec une importance environnementale à l'échelle du Golfe du Morbihan.

32 km de traits de côte formés de pointes rocheuses, vasières, cordons dunaires, etc. Un travail à poursuivre pour relier les milieux naturels au travers de corridors de biodiversité s'inscrivant à l'échelle de la presqu'île de Rhuy

Un Schéma Départemental de prévention des risques littoraux porté par l'Etat: risque de submersion marine à prendre en compte dans les projets de développement sur la commune

### Enjeux de mobilité



Un réseau de déplacements structuré par la RD 780: la colonne vertébrale de la presqu'île.

Des perturbations en période estivale: 14 000 véhicules/jour en juillet.

Une requalification de la RD 780 en "boulevard urbain".

5 arrêts de bus du réseau TIM desservant les principaux centres urbains.

90% des utilisateurs du réseau de bus sont des scolaires

### Enjeux architecturaux et paysagers

Un patrimoine bâti remarquable dans le bourg et les différents lieux de vie historiques du territoire communal: Port Navalo, Kerners, Béninze, Bernon, Monteno, Porh-Neze, Kerjouanno, Lenn Vihan.

Des points de vues d'intérêt sur le Golfe du Morbihan (pointes, estrans, etc.) et sur l'océan Atlantique.

Un cadre paysager reconnu: 2 sites classés, 2 sites inscrits, 5 monuments historiques, plus d'une centaines d'édifices liés au patrimoine bâti, etc.

334 ha d'espaces remarquables au titre de la Loi Littoral



- Sites inscrits
- Sites classés (hameaux de Tumiac, du Net et de Kervert et leurs abords)
- Site classé (moulin de Pen-Castel)
- Périmètre monument historique

Le PADD permet de traduire les ambitions de la commune avec la mise en perspective de trois principes législatifs:

**Équilibre, diversité, protection et préservation**

**Organiser le territoire pour que chacun puisse:**  
Se loger, se former, Travailler, Echanger, Bénéficier d'un environnement de qualité, Se déplacer, S'épanouir

## Une déclinaison en 6 axes stratégiques

### Amélioration de la qualité de vie des habitants

Renforcer les centres (le bourg et Port Navalo) et y aménager les espaces libres  
Favoriser la création de lieux d'échanges et de convivialité (places, cheminements)  
Permettre le développement d'équipements (structures médicale, cimetière, équipements sportifs et culturels...)  
Favoriser les développements touristiques ouverts à l'année (résidences d'hiver, hôtels)  
Préserver le patrimoine bâti vernaculaire et paysager  
Faciliter le développement des communications numériques

### Mixité sociale et générationnelle à travers la mise en oeuvre d'une politique nouvelle pour le logement

Relation très étroite entre le Programme Local de l'Habitat et la politique du logement sur Arzon  
39 logements neufs/an, rééquilibrage progressif entre résidents permanents et secondaires  
Prévoir des logements sociaux dans les nouvelles opérations, publiques ou privées, dès 4 logements  
Une diversification de l'offre pour favoriser le parcours résidentiel (jeunes, personnes âgées, logements locatifs, diversité des surfaces)  
Un accès au logement facilité pour les actifs permanents et saisonniers  
Préserver le patrimoine bâti vernaculaire et paysager  
Faciliter le développement des communications numériques  
Intégrer les zones à risque de submersion dans les projets

### Développement urbain au service du projet démographique et social

Faire vivre la ville à l'année, par la valorisation des espaces centraux, dans et autour du Bourg et Port Navalo  
Optimiser les espaces libres dans ces espaces centraux, imaginer du renouvellement urbain et limiter la consommation des espaces périphériques  
Diversifier les formes urbaines, prévoir la création d'espaces communs, organiser les connexions aux réseaux de circulations douces  
Mettre en oeuvre des dispositifs de planification dans le temps (organiser la programmation urbaine)



- Préserver les richesses environnementale et paysagère**
- Préserver les espaces naturels remarquables
  - Pérenniser les espaces agricoles
  - Préserver la trame bleue
  - Développer la trame verte
  - Préserver les caractéristiques architecturales
  - Conserver les coupures d'urbanisation
  - Limitier l'urbanisation des espaces côtiers
  - Prévoir des aménagements intégrés à l'environnement
  - Améliorer l'accessibilité pour tous aux paysages remarquables
- Organiser le développement urbain et la mobilité**
- Renforcer la centralité
  - Optimiser les espaces libres
  - Etendre les équipements ludiques et sportifs
  - Prévoir des aménagements valorisant l'environnement
  - Liaisons "inter-centralités"
  - Navette estivale
  - Stationnement en bordure de bourg
- Soutenir l'activité économique et faciliter son développement**
- Valoriser l'économie touristique, balnéaire et nautique
  - Campings
  - Développer l'artisanat et les services
  - Projet d'extension (REDO III)
  - Assurer le maintien de l'activité conchylicole
  - Activités conchylicoles

### Préservation des richesses environnementales et paysagères

Les zones humides, réservoir de biodiversité, doivent faire l'objet d'une protection stricte et pérenne  
Trame Verte et Bleue: pointes, dunes, zones humides, espaces agricoles, estrans, boisements. Reconquête des points de ruptures de la trame  
Réduction des possibilités d'urbanisation en lisière des espaces naturels, renforcement de la trame végétale  
Organiser la fréquentation des espaces naturels pour réduire les usages parasites et limiter les impacts négatifs  
Préserver des ensembles bâtis remarquables

### Soutien au maintien et au développement de l'activité économique

Soutenir l'emploi à l'année, permettre une évolution de l'économie touristique et balnéaire, participer au développement de l'offre en lits marchands, préserver les commerces  
Développer un traitement urbain entre le Bourg et le Port du Crouesty  
Pour le REDO: optimiser les espaces, développer une extension en favorisant la diversification des activités et la confortation de l'économie nautique  
Placer la qualité de vie et le patrimoine naturel, vernaculaire et mégalithique, comme facteurs d'attractivité touristique  
Préserver et développer le commerce à l'année  
Pérenniser les espaces agricoles, développer la commercialisation en circuit court et placer l'agriculture comme acteur de la gestion des friches  
Préserver le potentiel conchylicole de la commune

### Organisation de nouvelles formes de mobilité

Renforcer les itinéraires de déplacements doux: déplacements découverte et déplacements fonctionnels  
Assurer l'accessibilité pour tous aux paysages remarquables  
Aménager une plate-forme multimodale au rond point du Crouesty  
Programmer un nouveau site de stationnement relais à l'entrée de la commune  
Prévoir des aires de stationnement réversibles en liaison avec la fréquentation des espaces naturels  
Développer une offre en transports en commun