



COMMUNE D'ARZON

Département du Morbihan

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Arrêté le : 3 mars 2014  | Approuvé le : 19 janvier 2015 |
| <p>Dossier exécuté le : 30/01/2015<br/>Vu pour être annexé à la<br/>délibération du 19.01.2015</p> |                               |
| <p>Le Maire,<br/>Roland TABART</p> <p>MAIRIE DE ARZON<br/>56640</p>                                |                               |



La commune d'Arzon a connu un développement remarquable ces trente dernières années, mais avec un certain nombre de déséquilibres. Elle doit aujourd'hui se poser les questions d'un rééquilibrage de son développement. Il s'agit d'organiser la capacité d'Arzon à accueillir de la population en s'appuyant sur le renforcement et le développement de ses valeurs: qualité de vie, solidarité, innovation, équilibre.

Arzon doit aujourd'hui répondre à de nouveaux besoins de développement et d'accueil de population en tenant compte du contexte territorial et une situation de crise de l'immobilier tendant à exclure certaines catégories de population. Elle doit également répondre aux nouveaux défis en matière d'emplois, d'activités économiques, d'attractivité commerciale, tout en préservant ses paysages, sa biodiversité et son patrimoine culturel, garants de son attractivité et qualité de vie à long terme.

La commune doit, dans le même temps, conserver la maîtrise de son évolution, sa diversité sociale et urbaine, ses qualités environnementales et patrimoniales, de rencontre et d'échange, d'accès de tous à un habitat de qualité et diversifié, aux transports urbains et aux équipements publics ; elle doit enfin s'adapter à l'évolution des modes de vie de ses habitants, innover dans le champ des pratiques et propositions culturelles, inventer.

Par délibération du 18 janvier 2011, le conseil municipal d'Arzon a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs fixés à cette date visent à mieux intégrer les enjeux sociaux, urbains et architecturaux, économiques, de déplacement et environnementaux sur l'ensemble du territoire communal.

**Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'Arzon est le projet politique qui constitue la base du Plan Local d'Urbanisme. Le PADD définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les dix années à venir. C'est à partir de ces objectifs qu'est ensuite établi le règlement du PLU qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction. Le PADD constitue ainsi le cadre de référence du développement de la commune.**

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages,
- La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat ;
- La protection de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit intégrer les politiques définies par l'Etat, comme le SMVM du Golfe du Morbihan. Le PADD doit également assurer la prise en compte des récents documents intercommunaux établis récemment à l'échelle de la Presqu'île de Rhuys et particulièrement le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat. D'autres études sectorielles à l'image du programme global de développement alimentent utilement les orientations contenues dans le PADD.

La définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques a conduit la commune à placer la qualité de vie des habitants comme axe fondateur du PADD. Il s'agit donc d'organiser le territoire de demain pour que le plus grand nombre puisse se loger, se former, travailler, échanger, bénéficier d'un environnement de qualité, se déplacer, et s'épanouir..

Le PLU se développe autour de 6 thématiques :

- l'amélioration de la qualité de vie des habitants
- la mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement
- le développement urbain au service du projet démographique et social
- la préservation des richesses environnementales et paysagères
- le soutien au maintien et au développement de l'activité économique
- l'organisation de nouvelles formes de mobilité



## L'amélioration de la qualité de vie des habitants

Les lieux d'échanges et de rencontre participent activement à la qualité de vie des habitants. Ils sont trop souvent négligés dans les opérations d'aménagement. **Des places ouvertes au public devront être programmées dans les futurs projets.** Elles seront irriguées et accessibles par des cheminements doux.

Les temps de parcours sont souvent évoqués comme un frein à l'utilisation des vélos et à l'usage de la marche à pied. **Une priorité à l'urbanisation des espaces libres dans les périmètres de centralité est donc prévue pour les prochaines années.** Cette priorité permettra de limiter les distances de déplacement et notamment les déplacements du quotidien entre le domicile et les commerces ou services. Le renforcement du bourg permettra de faciliter la mise de ces nouvelles formes de mobilité axées sur les déplacements de proximité en modes doux, et donc sans émission de gaz à effet de serre.

Pour répondre au besoin de la population, le PLU doit prévoir différents **équipements manquants**. Le développement de structures médicales permettra d'améliorer le confort des habitants. La prise en compte des besoins de la population passe également par la création d'un nouveau cimetière. L'extension des installations ludiques et sportives participera à l'amélioration du niveau d'équipement à destination de la population permanente. La création d'un nouveau complexe hôtelier, associé à des équipements annexes, permettra de compléter et de rééquilibrer l'offre en hébergement touristique.

Dans un souci permanent d'harmonie et d'équilibre, à l'échelle des différentes saisons de l'année, plusieurs actions permettront de proposer un développement des résidences d'hiver dans les campings municipaux et des équipements culturels ouverts à l'année. Vecteur de lien social et d'animation, la promotion de la vie associative est un élément important de la qualité de vie des habitants actuels et futurs. Des équipements comme le complexe sportif, bénéficieront de possibilité d'extension et d'aménagement. Les équipements du Fogeio seront aménagés dans le respect de l'environnement naturel qui les accueille.

Pour bien vivre au XXI<sup>e</sup> siècle à Arzon, le PLU proposera, pour tous un territoire mis en valeur grâce à la protection du patrimoine bâti vernaculaire et paysager tout en étant ouvert à l'innovation et au développement des communications numériques

La commune n'est pas soumise à un plan de prévention des risques naturels prévisibles. **En revanche un schéma de prévention des risques littoraux est en cours de définition**, sous pilotage de l'État. Un premier inventaire des zones basses a été réalisé. Il identifie des zones d'aléas soumises au risque de submersion marine. Dans ces secteurs le PLU prendra en compte la connaissance du risque en évitant d'accroître le nombre de personnes exposées.



## La mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement

Face au vieillissement de la population, la volonté politique est de tendre progressivement vers un rééquilibrage. La part des 60-74 ans et des 75 ans ou plus a augmenté respectivement de 4% et de 8% entre 1999 et 2008. En 2008, l'indice de jeunesse (population - 20ans / population + 60 ans) était égal à 0,3. Cet indice est caractéristique d'une population constituée de personnes âgées (l'indice de jeunesse national est égal à 1,18)

Cet axe stratégique est développé à l'échelle de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys au sein du PLH. Ce document encadre et projette la production de logements sur la période 2011/2017. A l'échelle de la commune d'Arzon, le PLU est l'un des outils de mise en œuvre du PLH. **Le PLH fixe des objectifs à la fois quantitatif et qualitatif.**

La prise en compte des objectifs de production de logements du PLH nécessite la production de 235 logements neufs sur le territoire communal sur la période 2011/2017, soit une moyenne de 39 logements neufs par an (résidences principales et secondaires confondues). Cette production de logements vise à un rééquilibrage progressif entre résidents permanents et secondaires.

**Le PLU est l'un des outils qui va permettre à la commune de mettre en œuvre les objectifs de développement du parc de logements sociaux.** Les opérations nouvelles à vocation d'habitat doivent participer à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement social : 20% de logements aidés dans les opérations nouvelles. Il n'est pas envisageable de limiter cet objectif aux seules opérations importantes et aux opérations mises en œuvre par la collectivité. Toutes les opérations, privées ou publiques, de quatre logements et plus devront donc prévoir un minimum de 20% de logement aidé.

Au sein de l'offre en logements, des actions complémentaires sont à mettre œuvre pour **favoriser le parcours résidentiel à tous les âges de la vie**. Un principe d'élargissement de la gamme de logements devra être proposé. L'offre doit répondre aux capacités et aux besoins de chacun quelque soit son âge et sa situation financière. Cette diversification de l'offre nécessite la réalisation de logements locatifs et en accession mais également de taille nécessairement variée. Les projets urbains à venir pourront également proposer une mixité des fonctions urbaine mêlant habitat, services et équipements au service de la population résidente.

La volonté forte et structurante du PLU est de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour faciliter l'accès au logement des actifs permanents et saisonniers. Les actifs saisonniers sont environ 600 sur la commune en pleine saison. Des actions en faveur de leurs conditions d'hébergement viendront compléter le dispositif de prise en compte des besoins en hébergement spécifiques.



## Le développement urbain au service du projet démographique et social

Pour faire vivre la commune à l'année, la mise en œuvre du projet d'aménagement passe par **une valorisation accrue des espaces centraux**. Ces espaces centraux sont dans et autour du bourg et de manière complémentaire à Port Navalo. Des équipements publics existent, les commerces et services à la population y sont implantés. Le développement harmonieux de la commune passe par la valorisation optimale des espaces libres qui ponctuent ces espaces centraux. **Tous les espaces libres au sein de ces lieux de centralité devront être porteurs de projets compatibles avec le projet démographique et social**. Des actions favorisant le renouvellement urbain sont à imaginer. Elles seront développées par la valorisation des terrains peu ou sous utilisés à ce jour. L'objectif est de limiter la consommation d'espace à une vingtaine d'hectares sur la dizaine d'années d'application du PLU. Ainsi la densité moyenne des futures opérations urbaines sera comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare.

La diversification des formes urbaines apportera un complément qualitatif indissociable de la politique de rééquilibrage du parc de logements. En fonction des caractères urbains existants à proximité, **les nouvelles opérations pourront proposer des projets mixant les formes urbaines : habitat collectif, individuel groupé, logement individuel**. La définition du parti d'aménagement intégrera la création d'espaces communs attractifs. Les nouvelles opérations auront à se connecter aux réseaux de circulations douces existants ou en projet. L'amélioration des conditions de déplacement et d'accessibilité des personnes en situation de handicap sera également intégrée à la définition des projets.

Les espaces libres dans les espaces centraux, permettent de répondre aux objectifs de production de logements établis dans le PLH. Il n'est donc pas nécessaire de programmer des extensions d'urbanisation en dehors des espaces centraux. Les opérations futures, qui préserveront des espaces naturels de respiration, bénéficieront ainsi de la proximité des commerces, équipements et transports

disponibles sur la commune. Pour les espaces interstitiels à caractère naturel situés dans le tissu urbain mais hors des lieux de centralité, des dispositions seront établies pour limiter fortement les possibilités d'urbanisation à court et moyen terme et l'étalement urbain.

La programmation urbaine portée par le PLU nécessite une planification dans le temps de la production de logements. Dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune, la commune utilisera les outils réglementaires lui permettant de gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations.



## La préservation des richesses environnementales, paysagères et patrimoniale

Véritables réservoirs de biodiversité et essentielles dans la gestion de l'eau, **les zones humides du territoire communal méritent une protection stricte et pérenne.** Qu'elles soient intégrées à l'urbanisation ou en périphérie, elles doivent être préservées.. Des actions viseront à rétablir les continuités hydrologiques. Leur alimentation par les nappes de subsurface est également à maintenir en limitant l'imperméabilisation des sols

**La trame verte et bleue** est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. En tant qu'outil de l'aménagement du territoire, la trame verte et bleue vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.... La trame verte et bleue s'appuiera sur l'ensemble des espaces naturels (pointes, dunes, zones humides, espaces agricoles, estrans, boisements). Les continuités écologiques sont dans différents secteurs menacées. Leur préservation passe par une protection des liens, même étroits, qui existent entre les différents espaces naturels du territoire. Dans certains sites, et notamment le franchissement de la RD 198 entre le bourg et Kerners, des actions en faveur d'un rétablissement des liens entre les espaces naturels de l'est et l'ouest de la commune seront programmées. Dans les parties urbanisées de la commune, les espaces libres, les passages, les boisements, les talus et murets sont autant de maillons indispensables de ces continuités écologiques. Leur protection participera à la prise en compte de la bio diversité.

Entre les espaces naturels et les espaces urbanisés, **le PLU souhaite mettre en œuvre des dispositions spécifiques qui visent à réduire les possibilités d'urbanisation.** Il s'agit de réduire l'impact des

lisières urbaines sur les espaces naturels et les paysages. Dans ces espaces des dispositions visant à préserver les espaces libres et à renforcer la présence végétale seront introduites au PLU.

La qualité de vie sur la commune et l'attractivité touristique passent par une **organisation de la fréquentation des espaces naturels**. Des aménagements visant à améliorer l'accueil des visiteurs dans les espaces naturels sont à prévoir. Ces aménagements auront pour fonction d'améliorer les conditions de fréquentation, de réduire les usages parasites et de limiter les impacts sur les milieux et les paysages.

La richesse du territoire est également constituée d'un patrimoine archéologique remarquable. En plus de la **préservation des sites archéologiques**, la commune souhaite mettre en œuvre un plan de gestion sur ces secteurs.

Témoin de l'organisation urbaine historique de la commune, Monteno, le Bourg Neuf, Port Navalo, Kercouedo, Kerjouanno, Tumiac, Port Neze, Beninze, Kerners, Bernon, présentent des identités architecturales et urbaines de grandes qualités. Les évolutions possibles sur ces sites devront intégrer les caractéristiques des lieux. Ainsi les ensembles bâtis remarquables seront préservés. Les murs, murets seront à protéger. Les implantations des constructions nouvelles pourront être précisées pour respecter les caractéristiques urbaines des lieux. Dans ces lieux de vie historique et sur l'ensemble du territoire communal, la protection des petits éléments du patrimoine architectural et urbain sera également développée dans le PLU. Ces dispositions visant à une meilleure prise en compte du patrimoine bâti et vernaculaire apporteront des atouts complémentaires pour la commune dans le cadre de sa stratégie de développement économique et des loisirs.

En relation étroite avec le trait de côte, les espaces proches du rivage intègrent des espaces naturels et des espaces urbanisés. Pour les espaces naturels, les protections existantes (et notamment les espaces remarquables au titre de la loi littoral) et les objectifs du PLU permettent de garantir une prise en compte de la qualité des paysages. Depuis les espaces centraux vers les espaces périphériques, le PLU organisera une densité dégressive de l'urbanisation. Parmi les caractéristiques à préserver, figurent la faible densité et la hauteur des constructions permettant les vues traversantes vers et depuis la mer, la présence de boisements et d'arbres isolés constituant une enveloppe végétale de qualité fortement perceptible depuis la mer.

Des coupures d'urbanisation ont été définies sur trois secteurs : Pen Castel, Sud de Béninze et Sud de Port Nèze. Ces espaces seront préservés de toute urbanisation pour conserver les ouvertures visuelles et aspects paysagers.

La quasi totalité des constructions est raccordée au réseau de collecte d'eaux usées. Quelques extensions de canalisation sont à prévoir pour disposer d'un taux de raccordement maximal. Dans un contexte de réchauffement climatique et de volonté de préservation de la qualité des eaux continentales et côtières, la gestion des eaux pluviales est un véritable enjeu. Des actions sont à engager. Elles viseront à limiter les busages, favoriser les écoulements naturels et la perméabilité des sols, aménager des bassins d'orage et des zones de phyto épuration. La responsabilité de la commune est de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour limiter le risque de pollution sur les activités sensibles et notamment l'ostréiculture. Une gestion et une récupération des eaux pluviales à la parcelle permettront de limiter les évacuations dans les fossés et réseaux collecteurs.

Le caravanage sur parcelles privatives participe au mitage des terres agricoles et fait obstacle au renouvellement des exploitations. Le regroupement de ces caravanes sur des espaces aménagés à cet effet participera à la reconquête des espaces naturels. Nécessitant un réaménagement foncier, cette action volontariste de la commune sera conduite en concertation avec les caravaniers. Les sites de regroupement seront localisés dans des espaces peu sensibles sur le plan environnemental et paysager, en continuité des espaces urbanisés.



## Le soutien au maintien et au développement de l'activité économique

L'orientation principale en direction des activités économiques est la **diversification de l'économie et le soutien de l'emploi à l'année qui viendront renforcer l'objectif de renforcement de la population à l'année.**

Arzon dispose d'une économie dynamique. L'un des piliers de cette économie est **l'économie touristique et balnéaire**. Son évolution raisonnée pour répondre aux évolutions de la demande est aussi l'un des enjeux du territoire. L'offre en lits marchands peut encore être améliorée pour permettre une meilleure répartition de la fréquentation sur l'année, participer au développement économique et à la création d'emplois. Dans les lieux touristiques, les unités commerciales doivent être maintenues pour continuer à assurer leur rôle d'animation et d'attraction.

A travers son offre portuaire et ses activités nautiques à terre, Arzon bénéficie d'un rayonnement très large. Des aménagements visant à mieux gérer les pics de fréquentation sont à prévoir. Un traitement urbain des espaces de contact entre le bourg et le port du Crouesty peuvent bénéficier au centre historique et à l'espace portuaire. Dans la zone d'activités du Redo, l'optimisation des espaces aménagés permettra d'accueillir de nouvelles entreprises. Pour son extension, vers l'est, le Redo développera un projet valorisant les atouts de l'économie nautique locale. L'image de qualité de vie et le patrimoine naturel permettront de viser l'accueil d'acteurs économiques nouveaux pour lesquels la communication haut débit numérique est un vecteur logistique majeur

Grâce au renforcement du centre bourg et aux actions en faveur de la résidence principale, les commerces de détails vont trouver un nouveau souffle. Les commerces existants sont à préserver de changements de destination inopportuns. Les nouvelles opérations dans les espaces centraux auront à

prévoir des espaces pour de nouveaux commerces et services. **En favorisant les opérations d'habitat permanent, la commune va redonner un nouvel élan aux commerces ouverts à l'année.**

En déclin depuis de nombreuses années, **l'agriculture doit disposer d'une vision à long terme pour assurer son maintien et son développement.** Les espaces agricoles encadrant les espaces urbanisés doivent être pérennisés. Ils peuvent accueillir des formes d'agriculture écologiquement intensive et à haute valeur environnementale ou visant à la commercialisation de produits en circuit court. Parallèlement, les constructions nécessaires aux activités agricoles doivent pouvoir s'implanter sur la commune. Cette reprise agricole permettra une réduction des surfaces en friches et contribuera à la gestion des espaces y compris naturels.

La conchyliculture est également une activité historique de la commune. Peu d'installations à terre subsistent. La mise en œuvre de la Charte conchylicole sera déclinée dans le PLU. Le changement de destination des installations existantes est à proscrire. Les installations en mer sont à préserver dans les périmètres bénéficiant de l'ensemble des autorisations nécessaires.



## L'organisation de nouvelles formes de mobilité

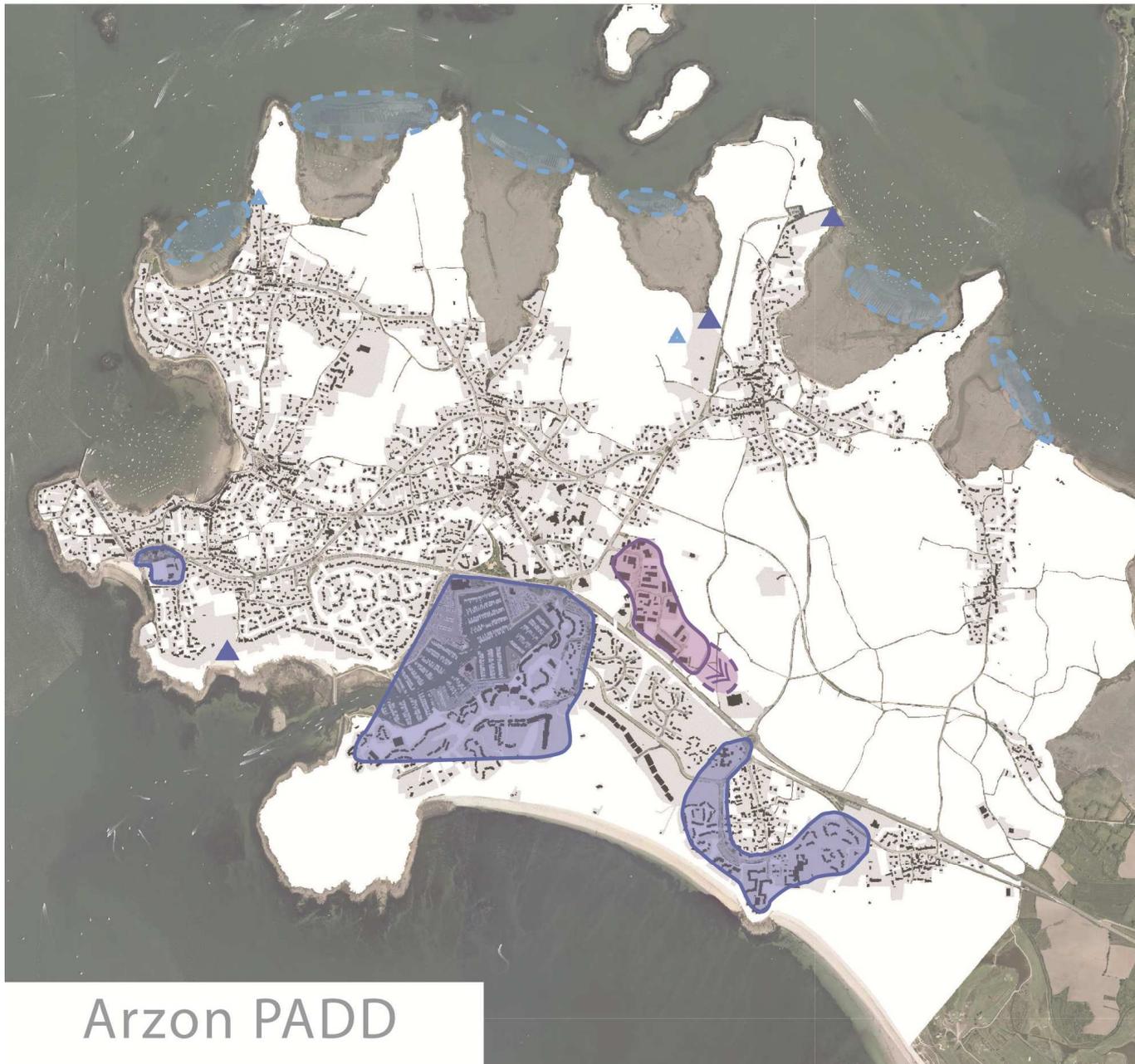
Le renforcement des itinéraires de déplacements doux répondra aux deux types d'usages actuels et futurs : La découverte du territoire et de ses richesses paysagères et naturelles et les déplacements fonctionnels où **chacun doit pouvoir accéder aux commerces et services dont il a l'usage dans des conditions de sécurité optimale**. Ces usages nécessitent un maillage complet du territoire en optimisant les voies existantes, en faisant « sauter » les points de discontinuité par des actions de maîtrise foncière publique et en imposant dans les opérations nouvelles la réalisation d'itinéraires dédiés et connectés sur les réseaux existants ou en projet.

Des innovations en matière de politique de déplacement peuvent être mises en œuvre sur le territoire. Pour faciliter les relations avec les communes voisines, une plate forme multimodale sera envisagée à proximité du rond point du Crouesty ou en entrée d'agglomération.

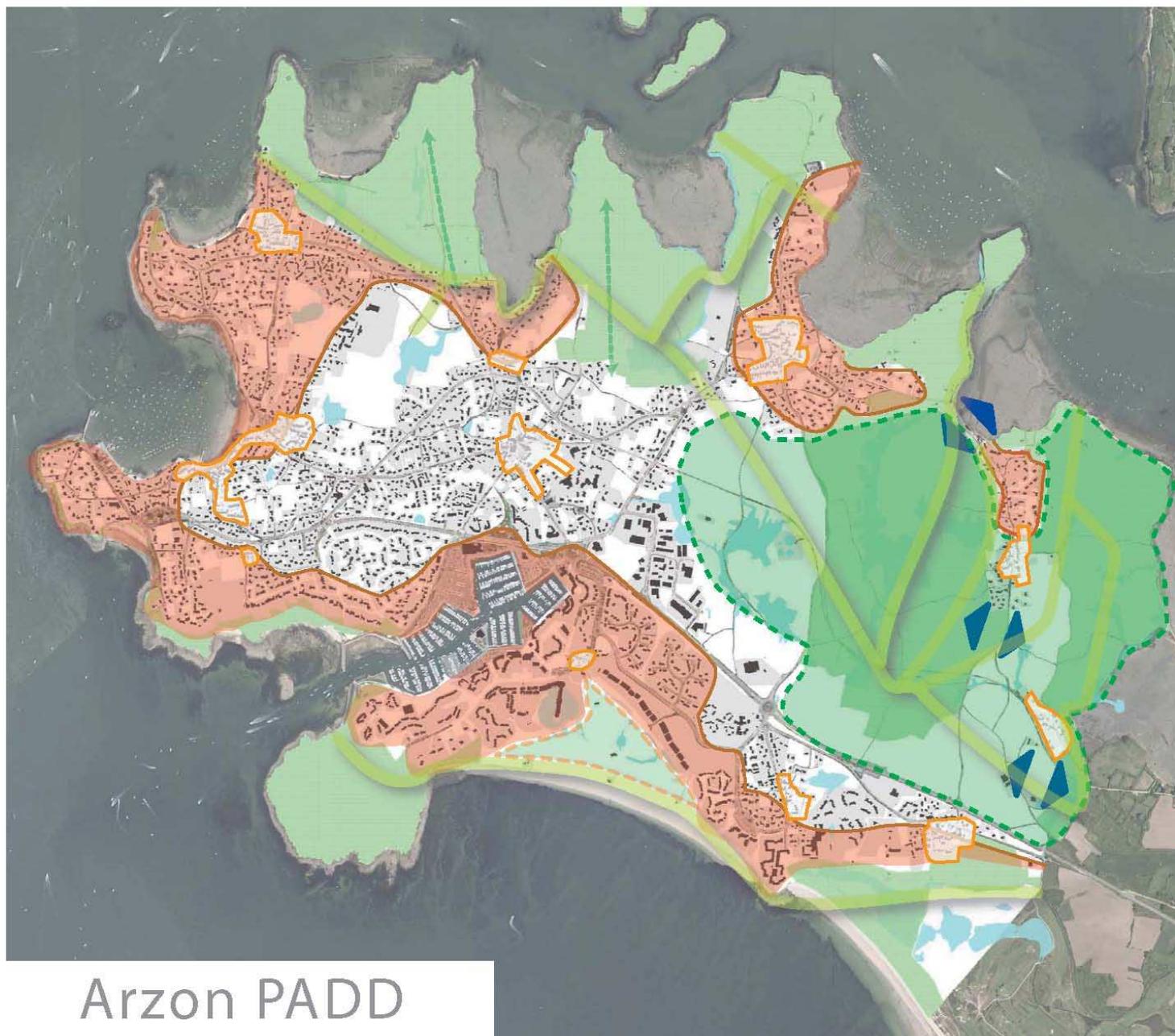
La fréquentation touristique à la journée constitue un vrai atout économique mais une contrainte forte en matière de déplacement sur la commune. L'expérimentation d'un parc de stationnement de dissuasion sur le Redo en 2011 a été une réussite et a apporté la preuve de la pertinence d'un tel équipement. Un nouveau site pérenne est à rechercher en entrée de commune. Ce parc de stationnement relais permet de limiter le nombre de véhicules sur la partie urbaine de la commune et notamment sur Port Navalo.

Les sites naturels remarquables de la commune sont parfois « victimes » de leur succès. Des aires de stationnement réversibles sont à prévoir notamment au niveau des accès aux lieux de baignade et aux pointes sur le golfe du Morbihan.

Grâce au regroupement des opérations d'habitat sur les espaces centraux du bourg et de Port Navalo, **les transports en commun desservant la commune gagneront en attractivité.**

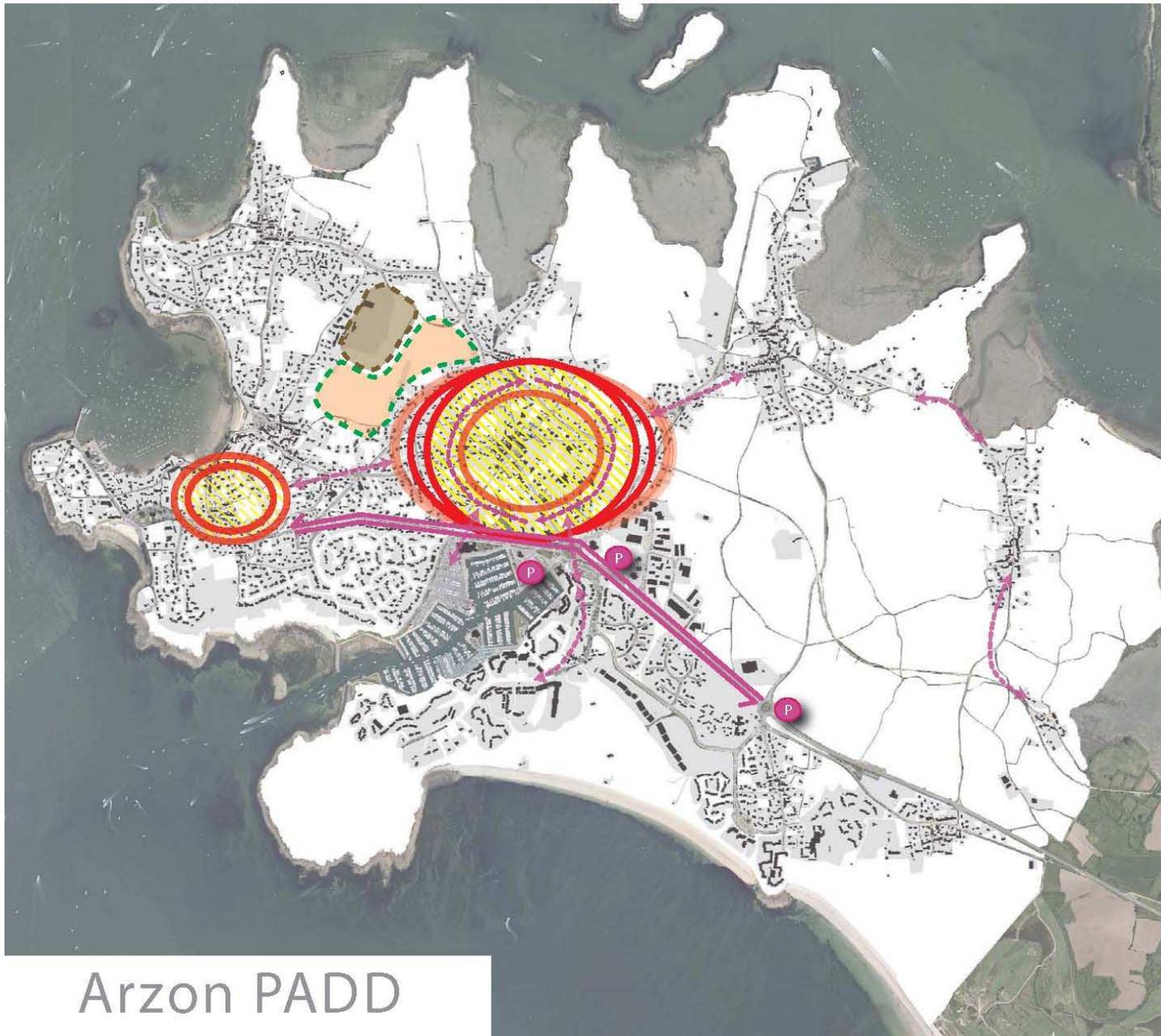


- Soutenir l'activité économique et faciliter son développement**
- Valoriser l'économie touristique, balnéaire et nautique
  - Campings
  - Développer l'artisanat et les services
  - Projet d'extension (REDO III)
  - Assurer le maintien de l'activité conchylicole
  - Activités conchylicoles



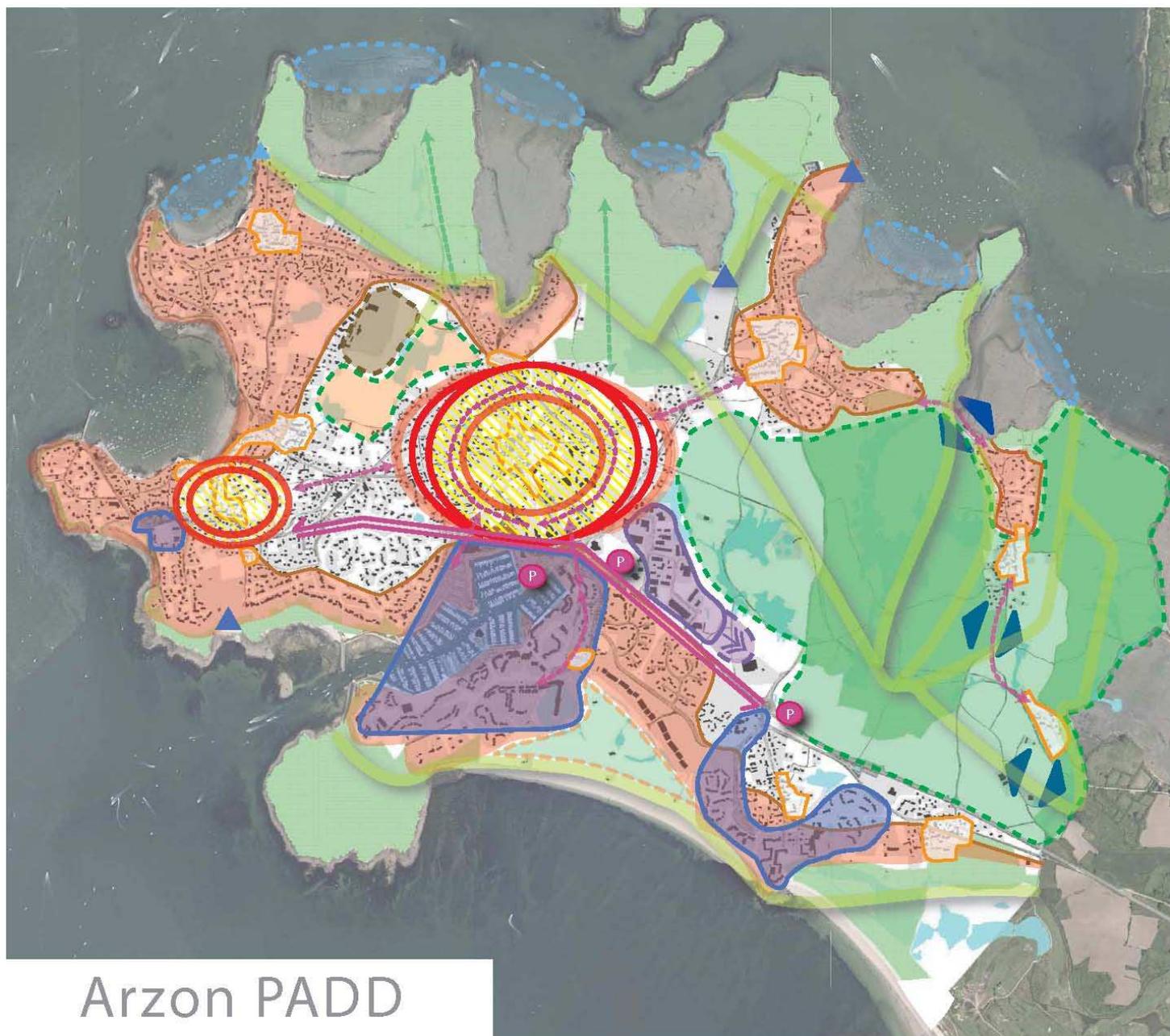
- Préserver les richesses  
environnementale et paysagère**
- Préserver les espaces naturels remarquables
  - Pérenniser les espaces agricoles
  - Préserver la trame bleue
  - Développer la trame verte
  - Préserver les caractéristiques architecturales
  - Conserver les coupures d'urbanisation
  - Limiter l'urbanisation des espaces côtiers
  - Prévoir des aménagements intégrés à l'environnement
  - Améliorer l'accessibilité pour tous aux paysages remarquables

Arzon PADD



- 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

Arzon PADD



**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
- Limiter 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

Arzon PADD