

<b>DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU PROJET</b>
---

## **I- PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL**

La commune d'Arzon, d'une superficie de 893 ha, est une petite commune balnéaire à l'extrémité de la presqu'île de Rhuys, bordée au Nord par le golfe du Morbihan et au Sud par l'Océan Atlantique. La bande littorale s'étend sur 32 kilomètres.

### **a- Espaces naturels de la commune**

Le territoire communal légèrement vallonné est marqué par :

- des paysages de landes sur les pointes rocheuses du golfe,
- un paysage arboré au Sud-Est ; la végétation maritime est présente entre Port Navalo et Kercouedo, des landes entre le « Petit Mousse » et le petit Mont, et un cordon dunaire entre le Petit Mont et le Grand Mont,
- des espaces intermédiaires à vocation agricole à l'est du Rédo caractérisés par le bocage et l'openfield : des haies plantées et des arbres d'alignement soulignent le parcellaire, les éléments de liaison que sont les routes et les chemins, l'activité saisonnière de camping, et structurent les activités agricoles,
- des zones humides qui ont été répertoriées et qui sont à préserver.

Les espaces naturels de la commune représentent la moitié du territoire (56,9% zones agricoles et zones naturelles), proportion beaucoup plus faible que la moyenne des communes du périmètre du Parc Naturel dont l'objectif est de conserver 80% d'espaces naturels à 30 ans.

### **b- Les inventaires d'espace**

La commune d'Arzon est concernée par les grandes directives nationales, européennes et internationales :

- Z.N.I.E.F.F (Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique) : L'ensemble de la commune est classé en Z.N.I.E.F.F. 2 sauf « le petit mont », « la pointe de la chapelle du petit mont » les « marais dunaire entre Kerver et Tumiac » et l'île d'Er Lannic qui sont classés en Z.N.I.E.F.F.1 ;
- NATURA 2000 : les pointes du golfe, l'espace entre la D. 780 et l'étang de Pen Castel, le petit mont, le Sud-Est de Tumiac ;
- Z.I.C.O. (zone d'importance communautaire pour les oiseaux) et site convention Ramsar : au Nord et à l'ouest de la commune en limite du golfe.

### **c- Patrimoine naturel protégé**

Par ailleurs, Arzon est inclus :

- dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) pour le bassin Loire-Bretagne, celui-ci préconise entre autre la sauvegarde des zones humides ;
- dans le Schéma de Mise en valeur de la Mer (SMVM) qui a été approuvé le 10-2-2006,
- dans le projet de parc Naturel Régional (PNR) du golfe du Morbihan préconise de sauvegarder et mettre en valeur les zones humides, de maintenir une proportion de 20% d'espaces urbanisés à 30 ans sur l'ensemble du territoire du PNR.

La commune étant entourée par la mer, elle doit appliquer la loi littoral du 3 janvier 1986 modifiée par les lois du 4 février 1995 et du 13 décembre 2000.

#### **d- Classement du patrimoine**

Cinq mégalithes sont classés monuments historiques. Quatre sites sont inscrits ou classés :

- site inscrit du golfe du Morbihan et ses abords,
- site inscrit du hameau du Tumiac,
- site classé du moulin de Pen-Castel,
- site classé de Kervert-Kerjouanno.

Ces inscriptions ou classements contraignent la commune à des servitudes.

## **II- INFRASTRUCTURES**

### **a- Le réseau routier**

Le principal axe, la RD 780 est la voie qui permet d'accéder à Arzon depuis Vannes, route classée à grande circulation et qui a un trafic de plus en plus important en période estivale. Elle traverse la commune d'Est en Ouest jusqu'à Port Navalo et permet un rôle de diffuseur et de rabattement des trafics issus des axes qui lui sont sécants.

La RD 198 est un axe de transit et de distribution secondaire qui dessert notamment les villages de Béninze, Pen Castel, Kerners et le centre ville d'Arzon.

Le réseau viaire est complété par un maillage de liaisons inter quartiers, des voies de desserte locale et des voies « zones 30 » dans le centre bourg qui drainent tous les écarts, permettant de desservir l'ensemble des hameaux et les différents aménagements touristiques. L'entrée de la commune est marquée par un rond-point à l'anglaise qui fluidifie la circulation des habitués mais canalise la plupart des automobiles sur la voie la plus large. Le réseau viaire connaît une saturation du trafic en période estivale. Les rues du centre-bourg n'offrent pas une largeur suffisante pour faire cohabiter le piéton et la voiture.

### **b- Les déplacements doux**

La commune a un réseau de pistes cyclables qui parcourent l'ensemble de la commune.

De même les chemins pédestres sont nombreux. Le sentier côtier qui fait 33 km, est bien entretenu et très apprécié.

## **III- DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

### **a- Population et logement**

En mars 1999, Arzon comptait 2056 habitants, soit une densité de 230 habitants au km<sup>2</sup>, deux fois plus importante que la moyenne du canton. La population est en hausse par rapport au recensement précédent de 1990 (+17,21), cette hausse est liée à un solde migratoire positif.

La commune comptait en 1999 4846 logements, dont 75,86% sont des résidences secondaires et occasionnelles. Le nombre de résidences principales (+17,36%) a augmenté plus faiblement que les résidences secondaires (+ 27,01%) entre 1990 et 1999. Le parc de logements est composé de 56,6% de maisons individuelles et 43,4% de logements collectifs. Entre 1990 et 1999, 1202 logements ont été construits, soit une moyenne de 133 logements par an.

Par ailleurs seulement ¼ des actifs habitent dans la commune. Il est difficile de louer à l'année ou d'accéder à la propriété pour une population modeste. Privilégier les habitations principales et le logement des actifs permet de maintenir des services, des équipements (école..), des commerces.

### **b- Le développement urbain**

La commune est constituée de plusieurs villages et hameaux répartis de part et d'autre de l'axe principal, la RD 780 :

- le bourg, élément fédérateur des villages et qui remplit une fonction d'échange et de centralité ;
- Kerners au Nord, important noyau dense, qui a gardé un esprit traditionnel dans un site sensible.
- Kerjouanno et Tumiac, au Sud,
- Beninze, à l'Est, village-rue,
- Port Nèze au Sud-Est qui a conservé le bâti traditionnel dans un cadre sauvegardé,
- Le Monteno, Bourgneuf, Port Navalo et Kercouedo, à l'Ouest, villages aux caractéristiques urbaines qui se sont beaucoup développés dans les interstices ; Port Navalo est le plus urbain des villages avec son front de mer qui se développe le long du port ;
- Le Crouesty, station touristique récente autour du port de plaisance qui s'inscrit dans un plan d'ensemble.

Entre 1995 et 2005, on s'aperçoit que 35 ha classés en zone NA au POS ont été urbanisés dont 17 ha environ pour de l'espace résidentiel, 14 ha pour des activités portuaires et 2 ha environ pour des activités économiques.

L'urbanisation spontanée a engendré de grands vides, non exploités et qui se transforment souvent en friches. La surdensification a supprimé des zones humides et les prairies qui absorbaient les eaux pluviales. Certaines zones ont été inondées partiellement obligeant la municipalité à de gros travaux.

### **c- Activités**

- Tourisme : la commune reçoit de l'ordre de 35000 à 40000 personnes en haute saison estivale sur ses différents sites et centre d'activités. Pendant la saison estivale, le territoire communal est saturé.

- Agriculture : il ne reste plus aucun actif dont le siège d'exploitation est localisé sur la commune. Un exploitant de Sarzeau cultive une trentaine d'hectares sur la commune d'Arzon. Les surfaces liées à l'agriculture représentent 70 hectares. Il y a également un centre équestre.

- Ostréicultures : il reste deux exploitations.

- Activité artisanale et commerciale :

La commune compte 204 entreprises pour 803 emplois salariés dont 33 entreprises localisées sur la zone d'activités du Rédo et principalement tournées vers les chantiers navals. Il y a environ 200 commerces. L'hôtellerie-restauration-café représente 22% des commerces et services. Les équipements d'hébergement et d'artisanat sont diffus.

- Equipements

Arzon possède une structure d'équipements publics assez importante dont le port de plaisance du Crouesty, 2<sup>ème</sup> port de plaisance de la côte atlantique abritant 1480 bateaux, office municipal de tourisme, Thalasso, casino, tennis...

### **d- Perspectives de développement**

La loi SRU demande qu'une certaine mixité de l'habitat soit garantie dans les documents d'urbanisme et la politique communale. La municipalité d'Arzon, soucieuse de répondre aux besoins en logements de sa population active et saisonnière, souhaite que :

- certaines opérations d'aménagement renforcent l'offre locative et/ou en accession à la propriété,

- l'équilibre soit maintenu entre le développement des résidences secondaires et les résidences principales.

Etant donné la qualité du site d'Arzon et sa fragilité, la municipalité a retenu un taux de progression plus faible que celui constaté entre les deux précédents recensements 1%/an, ce qui correspond à 108 logements et une surface nécessaire de 6ha 40.

Le PLU prévoit en logements 7 ha en zone 1 AU et 2AU.

De plus la commune dispose entre 7 et 9 hectares de dents creuses en zones U.

L'équilibre entre le développement des résidences secondaires et les résidences principales nécessitera une politique communale volontariste de réserve foncière.

Il est prévu par ailleurs l'extension et la requalification de la zone d'activités.

#### **IV- OBJECTIFS DU PLU**

L'évolution de l'urbanisation sur Arzon ces dernières années a confirmé un phénomène de surdensification, profitant essentiellement à des résidences secondaires, mettant en péril les espaces naturels de la commune et ne permettant pas pour autant de répondre aux besoins de la population locale. Les problèmes techniques recensés tels que l'afflux des véhicules l'été ou les inondations partielles sur des zones humides trop imperméabilisées, ne permettent pas de conforter les projets d'urbanisation du POS.

Les objectifs du PLU définis dans le rapport de présentation et dans le PADD, sont cartographiés pages 11 et 12 du PADD et sont :

##### **1- Protéger les zones naturelles**

- \* extension des zones N,
- \* protéger les zones humides et naturelles,
- \* préserver le littoral et les sites remarquables, et neutraliser les droits à construire dans les marges de recul,
- \* protéger les espaces boisés,
- \* maintenir une coupure d'urbanisation entre Arzon et Saint Gildas de Rhuys,
- \* offrir des espaces de respirations à l'intérieur de l'agglomération afin de ne pas asphyxier la commune déjà soumise au phénomène de surdensification dans une logique de développement durable.
- \* réduction de la densité dans les secteurs sensibles.

Ainsi certaines zones anciennement NA et U au POS à savoir Kerners, Toulassais, Poul Jackez, Bourgneuf, Saint Julien, Pembert, Le Pouléno (partiellement) et le Plancho sont reclassées en zone naturelle. D'autres secteurs tels que Le Graniol, Le Rédo, Le Bas du Bourg sont réduits.

##### **2- Limiter le développement urbain et équilibrer l'offre en logements**

La loi SRU demande qu'une certaine mixité de l'habitat soit garantie dans les documents d'urbanisme et la politique communale. La municipalité est soucieuse de répondre aux besoins en logements de sa population active permanente et saisonnière.

Pour équilibrer l'offre en logements et limiter le développement urbain, la commune a pour objectif :

- \* créer de l'habitat en renforçant l'offre locative et/ou en accession à la propriété pour favoriser la mixité sociale qui nécessitera une politique communale de maîtrise foncière, mais aussi par le choix de la localisation des zones à urbaniser (celles à proximité des rives attirant le plus de résidents extérieurs),
- \* assurer le développement urbain du centre bourg, en maîtrisant les grandes « dents creuses en zone U »,
  
- \* maintenir un équilibre entre le développement des résidences secondaires et les résidences principales,
- \* baisser les Coefficients d'Occupation des Sols (C.O.S) et d'Emprise au Sol (C.E.S),
- \* réintroduire la surface hors œuvre nette résiduelle, conformément à la loi Urbanisme et Habitat sur l'ensemble du territoire,
- \* imposer une superficie minimum de terrain dans certains secteurs,

### **3- Améliorer l'accessibilité**

Le réseau viaire communal connaît une saturation du trafic en période estivale, amenant un délestage des véhicules sur les parkings de dissuasion afin de remédier à l'excès de fréquentation des pointes et du rivage en général, diminuer le stationnement illicite, abaisser le temps de recherche de place

Une aire de stationnement est ainsi prévue dans la zone du Rédo, ainsi que des aires naturelles de stationnement à Kerners et Toulassais pour répondre à l'augmentation des besoins de stationnement en été.

Les aires naturelles de stationnement de Kerners et de Toulassais sont en emplacements réservés.

### **4- Développer l'activité économique**

Le projet d'extension de la zone d'activités du Rédo a été revu pour respecter davantage la présence d'une zone humide très étendue dont le rôle régulateur par rapport aux inondations est primordial. Les zones 1 et 2 déjà existantes sont requalifiées et une procédure « qualipark » est engagée pour la zone 3. Ce projet, en entrée de ville, confère une identité nautique très forte à la commune et assure le développement du potentiel d'emplois locaux permanents. Il participe à l'effort de rééquilibrage entre les activités liées à la vie économique locale et celles liées au tourisme.

### **5- Créer des emplacements réservés**

On en compte 24, ils correspondent à des futurs équipements d'intérêt public.

En dehors de la création d'un cimetière, d'un poste de secours, d'un local technique pour service portuaire, de l'extension du foyer logement, les principaux emplacements réservés sont pour les déplacements :

- des sentiers piétons au nombre de 7,
- des aires naturelles de stationnement ou de desserte au nombre de 4,
- des créations d'accès ou des voies d'accès au nombre de 4.

Par ailleurs la commune a prévu :

- la création d'une place de marché,
- l'extension d'une aire de jeux et de loisirs,
- la mise en valeur du dolmen de Bernon,
- l'extension du camping municipal,
- la création d'une desserte de la zone de mouillage et des plages.

Il est à noter que les zones urbaines et à urbaniser (Ua, Ub, Ui, 1AU ; 2 AU) diminuent de 29,92 ha, tandis que les zones agricoles et naturelles (A, Nd) augmentent de 29,92 ha entre le P.OS. en vigueur et le P.L.U. mis à l'enquête publique.