



Vannes, le 02 juin 2014



Dossier suivi par : Annaëlle Mézac
 Tel : 02 97 62 75 21
 Mèl : annaëlle.mezac@golfe-morbihan.fr

Monsieur le Maire
 Mairie d'Arzon
 19 rue de la poste
 56640 ARZON

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté

- Ambon
- Arradon
- Auray
- Arzon
- Baden
- Berric
- Crac'h
- Damgan
- Elven
- Île d'Arz
- Île-aux-Moines
- La Trinité-Surzur
- Larmor-Baden
- Lauzach
- Le Bono
- Le Hézo
- Le Tour-du-Parc
- Locmariaquer
- Meucon
- Monterblanc
- Noyal
- Ploeren
- Plougoumelen
- Pluneret
- Saint-Armel
- Saint-Avé
- Saint-Gildas-de-Rhuys
- Saint-Nolff
- Sarzeau
- Séné
- Sulniac
- Surzur
- Theix
- Vannes

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, veuillez trouver en document joint l'avis du SIAGM sur le projet de PLU arrêté le 03 mars 2014, au regard de l'élaboration du projet de Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.

Dans la perspective de la création du PNR, nous avons structuré cet avis en nous appuyant sur les différents engagements des communes présents dans le projet de Charte, au regard de leurs documents d'urbanisme.

Un des enjeux majeurs pour le Golfe du Morbihan est d'orienter le développement en garantissant la qualité du territoire : l'urbanisation diffuse et l'étalement urbain, tant en zones résidentielles qu'en zones d'activités portent un préjudice à cette qualité.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Par délégation du
 Président du SIAGM

Le Vice-Président du SIAGM

A large, handwritten signature in black ink, appearing to be "Luc Foucault". The signature is written over a horizontal line.

Luc Foucault



AVIS SUR LE P.L.U ARRÊTÉ DE LA COMMUNE D'ARZON

Dans le cadre des actions de préfiguration du Projet de Parc Naturel Régional, le SIAGM mène une mission d'accompagnement auprès des élus des communes du périmètre du Parc, lors de leur révision de PLU, en tant que personne publique associée.

Dans le contexte de cette action, nous soumettons un **avis** sur l'état de ce PLU arrêté. Il s'agit d'analyser à travers les différents documents du PLU, la traduction des orientations et mesures du projet de charte du Parc Naturel Régional présentée ici.

Ambon
Arradon
Auray
Arzon
Baden
Berric
Crac'h
Damgan
Elven
Île d'Arz
Île-aux-Moines
La Trinité-Surzur
Larmor-Baden
Lauzach
Le Bono
Le Hézo
Le Tour-du-Parc
Locmariaquer
Meucon
Monterblanc
Noyal
Ploeren
Plougoumelen
Pluneret
Saint-Armel
Saint-Avé
Saint-Gildas-de-Rhuys
Saint-Nolff
Sarzeau
Séné
Sulniac
Surzur
Theix
Vannes

Présentation des orientations du projet de Parc Naturel Régional :

Le projet de Charte du PNR Golfe du Morbihan s'articule autour de 3 axes, eux-mêmes structurés en 8 orientations :

Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « golfe du Morbihan »

Orientation 1 : préserver et sauvegarder la biodiversité du territoire

Orientation 2 : préserver l'eau, patrimoine universel

Orientation 3 : valoriser la qualité des paysages du territoire

Orientation 4 : contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire

Axe 2 : Assurer pour le « Golfe du Morbihan » un développement soutenable

Orientation 5 : assurer un développement et un aménagement durables du territoire

Orientation 6 : assurer une gestion économe de l'espace

Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire « Golfe du Morbihan »

Orientation 7 : promouvoir un développement économique, respectueux des équilibres

Orientation 8 : développer « l'école du parc » ouverte sur le monde

L'article L333-1 al.5 du code de l'Environnement stipule que « l'État et les collectivités territoriales adhérant à la charte appliquent les orientations et les mesures de la Charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent. (...) Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la Charte dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. »

Dans la perspective du classement du territoire en Parc Naturel Régional d'ici fin 2014, nous avons structuré cet avis en nous appuyant sur les différents engagements des communes inscrits dans le projet de Charte, au regard de leurs documents d'urbanisme.

**Chaque traduction des mesures du projet de Charte dans le PLU est analysée.
Les observations formulées par le SIAGM apparaissent en gras italique**

Prise en compte des engagements de l'Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « Golfe du Morbihan » :

Orientation 1 : préserver et sauvegarder la biodiversité du territoire

Mesure 6.1 : Collaborer à l'animation et à la mise en œuvre des dispositifs de protection.

Les mesures de protection existantes sur la commune sont présentées de la page 25 à 40 dans le rapport de présentation. Natura 2000 y figure de la page 26 à 38.

Le rapport de présentation fait référence aux fiches générales du Formulaire Standard de Déclaration (FSD) des sites Natura 2000, consultable sur le site internet de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN). Ainsi les habitats et espèces cités concernent l'ensemble du site Natura 2000. Il aurait été préférable de citer les espèces et habitats qui concernent uniquement la commune d'Arzon, et cela en faisant référence au DocOb qui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 02 octobre 2013. En effet, plusieurs espèces citées ne concernent pas la commune d'Arzon.

La carte des entités de gestion présentées en page 38 est issue du DocOb de 2005. Cette carte n'est plus d'actualité, puisque le DocOb approuvé en 2013 remplace celui de 2005. Il convient de prendre comme référence les grandes entités écologiques présentées en page 335 du DocOb. Le DocOb est téléchargeable sur le site du SIAGM.

Le projet de Parc naturel régional du Golfe du Morbihan est présenté page 114 du rapport de présentation. L'analyse de la prise en compte des orientations du projet de charte est présentée pages 235 à 237 du rapport de présentation.

Le présent avis étant structuré en fonction des orientations du projet de charte, il apporte des compléments ou des demandes pour la mise en compatibilité du projet de PLU avec le projet de Charte.

Les espaces proches du rivage font l'objet d'une identification dans le PLU (carte pages 187 à 189 du rapport de présentation) et une présentation de la méthode utilisée pour les identifier est exposée dans le rapport de présentation pages 185 à 190.

Mesure 6.2 : Collaborer à l'ensemble des dispositifs d'acquisition en favorisant la maîtrise foncière des sites menacés les plus remarquables.

Sauf erreur de notre part, les secteurs de préemption au titre des ENS et du Conservatoire du littoral ne sont pas présentés dans le rapport de présentation. Une cartographie de ces secteurs pourrait être annexée au PLU.

Mesure 7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

Le projet de Plan de Parc fait apparaître une trame verte et un corridor écologique fragilisé sur la commune d'Arzon.

Le rapport de présentation présente la trame verte et bleue identifiée sur la commune d'Arzon (pages 57 à 59). Plusieurs corridors sont identifiés sur la commune. La prise en compte de ces continuités est détaillée page 168 du rapport de présentation.

Il serait important d'ajouter dans le rapport de présentation, en complément de la carte page 244 qui représente les continuités écologiques de manière symbolique, une cartographie reprenant l'ensemble des éléments réglementaires mis en œuvre dans le PLU pour la préservation de la trame verte et bleue identifiée sur la commune (EBC, zonage N, trame corridor écologique, trame zones humides)

Mesure 7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.

Éléments structurants de la trame verte, la commune a préservé une large part des boisements présents sur la commune. Les boisements de la commune sont présentés à la

page 56 du rapport de présentation. Le PLU prévoit le classement de plus de 30 ha d'Espaces Boisés Classés sur l'ensemble du territoire communal. Un document spécifique présente l'évolution des espaces boisés classés entre POS et PLU. Les EBC sont présentés de la page 158 à 164 du rapport de présentation.

Concernant la préservation des zones humides, l'inventaire des zones humides a été réalisé en 2009. La méthodologie est présentée dans le rapport de présentation des pages 41 à 55. La présentation de l'inventaire et les cartes de localisation des zones humides sont annexées au PLU.

L'ensemble de l'inventaire fait l'objet d'une représentation sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Un point réglementaire concernant les zones humides, général à l'ensemble de la commune figure dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

Mesure 8.3 : S'attacher à préserver la nature ordinaire.

De nombreux boisements font l'objet de classement dans le PLU, en EBC.

Il serait intéressant d'insérer en annexe du règlement, la liste des espèces déconseillées voire interdites sur la commune dans les plantations et notamment pour les haies, en se référant à la liste des espèces invasives élaborée par le Conservatoire Botanique National de Brest.

Orientation 2 : préserver l'eau, patrimoine universel

Mesure 12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.

Le rapport de présentation présente les caractéristiques du réseau hydrographique de la commune (pages 19 et 20).

Les enjeux liés à la qualité de l'eau sont quant à eux présentés à la page 20 dans le rapport de présentation.

Mesure 14.2 : développer une stratégie de récupération de l'eau pluviale.

La commune a réalisé un zonage d'assainissement des eaux pluviales et le schéma directeur des eaux pluviales figure en annexe du PLU. La traduction réglementaire du zonage a été réalisée dans les articles 4 des zonages concernés. Ainsi des coefficients d'imperméabilisation ont été définis sur différents secteurs et plusieurs zones devront faire l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du territoire

Mesure 15.1 : Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du territoire.

Le projet de Plan de Parc localise sur la commune un grand ensemble paysager emblématique sur le littoral de la commune. Le projet de Charte préconise que les nouvelles opérations d'aménagement doivent s'inscrire dans une démarche d'intégration paysagère. La majorité des secteurs concernés sont classés en Nds.

Les différentes entités de paysage de la commune sont présentées dans le rapport de présentation de la page 61 à 71.

Le projet de PLU prend en compte, à travers les articles 11 du règlement écrit, la qualité des clôtures en bordure d'espace public.

Mesure 16.2 : Préserver les horizons et les ouvertures visuelles.

Le projet de Plan de Parc localise une vue emblématique sur la commune d'Arzon sur le petit mont. Ce secteur fait l'objet d'un zonage Nds.

Dans le rapport de présentation, il faudrait ajouter cette vue emblématique aux perspectives remarquables listées pages 64 et 65.

Concernant les vues remarquables, le projet de PNR n'a pas encore réalisé d'inventaire. Cette mesure sera à intégrer dans le PLU ultérieurement par la commune, à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.

Sans attendre cet inventaire, la commune a identifié différents cônes de vue (page 64 du rapport de présentation). Une disposition générale du règlement (article 12) introduit l'interdiction de fermer ces cônes de vues, avec un niveau de perception situé à 1m du sol de l'espace public.

Mesure 16.4 : Retrouver des continuités entre les réseaux de routes et les paysages traversés.

Cette mesure s'appuie sur un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire qui n'est pas encore réalisé. Cette mesure sera à intégrer dans le PLU ultérieurement par la commune, à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.

Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire

Mesure 18.2 : Impulser des protections et des classements.

Plusieurs sites archéologiques sont recensés par les services de la DRAC. Ils sont présentés dans le rapport de présentation (pages 74 et 75). La liste et le plan de localisation de ces sites est annexé au PLU.

Prise en compte des engagements de l'Axe 2 : Assurer pour le Golfe du Morbihan un développement soutenable :

Orientation 5 : assurer un développement et un aménagement durables du territoire

Mesure 21.1 : Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et à la protection de l'atmosphère.

Les différentes sources d'énergies renouvelables font l'objet d'une présentation généraliste en pages 75 à 77 du rapport de présentation. Le projet de PLU permet, à travers les articles 11 du règlement écrit, l'installation d'équipement de production d'énergie renouvelable.

Dans les dispositions générales du règlement (article 4), il semblerait important d'introduire en complément des adaptations mineures déjà listées, la possibilité de déroger aux règles et servitudes pour favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Les principes d'aménagement des OAP porte une attention particulière à l'implantation des bâtiments par rapport à l'ensoleillement des parcelles, et demande notamment une implantation des façades principales vers le sud.

Le risque de submersion marine est présenté en page 22 du rapport de présentation. Le risque de submersion marine fait l'objet d'un article dans les dispositions générales du règlement écrit et les cartes des aléas sont jointes en annexe.

Mesure 21.3 : Contribuer à une meilleure structuration multipolaire du territoire et à la diversité des modes de déplacements.

Le PLU prévoit de renforcer les déplacements doux en particulier en centre bourg et à Port Navalo (page 85 du rapport de présentation). Le document graphique localise des emplacements réservés pour compléter les liaisons douces de la commune et les OAP précisent la nécessité d'intégrer des cheminements doux aux futurs aménagements.

Les OAP apportent des compléments sur l'intégration paysagère des cheminements doux.

Orientation 6 : assurer une gestion économe de l'espace

Mesure 22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des documents d'urbanisme économes d'espace au regard de la préservation des patrimoines et du climat.

La méthode d'évaluation de l'évolution des surfaces entre les documents d'urbanisme est détaillée dans la notice du plan de Parc du projet de rapport de Charte du PNR.

L'ensemble des surfaces U et NA du POS représentait environ 404 ha. L'ensemble des surfaces U et AU représente environ 388 ha dans le PLU arrêté.

L'évolution entre le POS et le PLU arrêté des surfaces urbanisées et urbanisables est d'environ -16 ha.

Le document d'urbanisme servant de référence pour la mesure 22.1 du projet de charte du PNR sera fonction de la date d'approbation du projet de PLU et de la date de classement du territoire en PNR. Si l'approbation du PLU intervient avant le classement du territoire en PNR, c'est le nouveau PLU qui sera la référence pour le calcul de la consommation d'espace dans le PNR.

Mesure 22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes.

Le PADD et le rapport de présentation détaillent les besoins de la commune, à savoir un besoin total d'environ 15 hectares pour répondre à la construction de 390 logements (résidences principales et résidences secondaires) sur la durée de vie du PLU (10 ans).

Les densités préconisées sont celles du PLH, soit entre 25 et 30 logements par hectare. La taille moyenne des ménages est estimée à 1,65 habitants/logement. Le PLU d'Arzon prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

Au total, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 9,23 ha (en extension), pour environ 260 logements (dont environ 120 logements prévus à court terme), soit un objectif moyen de densité de 28 logements/hectares minimum.

Les zones à urbaniser dans le PLU pour l'accueil des activités sont de 11,57 ha, soit un total de 20,8 ha de surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat et activités).

Les OAP précisent les densités moyennes minimales souhaitées par secteur.

L'estimation du potentiel foncier en dent creuse s'appuie sur le diagnostic réalisé par le SIAGM en 2011. La commune a pris en compte dans son analyse les parcelles libres et les grandes parcelles bâties (principe de BIMBY) permettant une densification. Il est estimé que sur ces « dents creuses » environ 50% seront difficilement mobilisables sur la durée de vie du PLU. Ainsi la commune d'Arzon retient une surface totale mobilisable en potentialité dans les zones urbaines d'environ 10 ha, soit un potentiel d'environ 130 logements sur la durée de vie du PLU (hypothèse d'une densité moyenne de 13 lgt/ha).

Cette densité moyenne de 13 logements/hectares peut apparaître faible au regard d'une volonté d'optimisation du foncier. Il manque dans le rapport de présentation le diagnostic des densités existantes par secteurs urbanisés, ce qui permettrait d'évaluer l'effort de densité que représente cette hypothèse. Il semble important pour ces secteurs au sein de l'enveloppe urbaine de rechercher une densité légèrement supérieure à l'existant. Nous attirons votre attention sur la différence entre le besoin en surface urbanisable du rapport de présentation (page 107) et la somme des surfaces ouvertes à l'urbanisation (9.23 hectares) et du potentiel foncier mobilisable retenu (10 hectares).

Mesure 23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes.

L'article 2 du règlement des zonages AU définit le nombre minimum de logements en fonction des secteurs.

Il semble important d'ajouter dans le rapport de présentation le diagnostic des densités moyennes actuelles des différents secteurs urbanisés de la commune : cette information manque pour mesurer l'effort de densification et de structuration urbaine porté par la commune.

Le projet de charte (rapport et plan de parc) définit des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine pour les secteurs urbanisés en continuité du bourg. Pour les secteurs urbains faisant l'objet d'un objectif d'intensité moyen, le projet de charte recommande de tendre vers une densité moyenne de 20 logements/hectares dans les nouvelles opérations. Il semble donc important d'affiner l'hypothèse de densité pour les secteurs de potentiel foncier, et de se rapprocher de l'objectif affiché dans le projet de charte.

Au vu de la diversité des formes urbaines d'Arzon, il serait souhaitable d'avoir dans le rapport de présentation, une présentation plus détaillée des densités moyennes souhaitées par secteurs AU et par secteurs de potentiel foncier, et notamment une synthèse cartographique des différents objectifs de densité. Il semble important d'introduire cette analyse plus fine dans le rapport de présentation, notamment pour mieux expliciter la cohérence des objectifs du PLU avec le projet de charte.

Mesure 23.3 : Faire évoluer la structuration des zones d'activité.

Le projet de PLU prévoit l'extension de la zone d'activité du Redo sur 11.57 hectares. Le cahier des prescriptions urbaines et architecturales pour cette extension est annexé au règlement écrit. La volonté d'intégration paysagère et de qualité architecturale de cette zone d'activité ressort bien à travers ce cahier de prescriptions.

Pour cette zone d'activité, le projet de PLU devrait introduire un objectif d'intensité de développement et de structuration des zones d'activités, comme défini dans le projet de charte (rapport et plan de parc) dans une exigence d'optimisation foncière de ces projets.

Mesure 24.1 : Soutenir les politiques locales d'acquisition foncière.

Concernant les secteurs AU, le règlement écrit précise que ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cette forme d'aménagement va permettre une meilleure maîtrise des aménagements des secteurs concernés.

Le secteur d'extension de la zone d'activité du Redo fait l'objet d'une ZAC.

Mesure 25.1 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine.

La rédaction des articles 1 du règlement permet, en secteur d'habitat, l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Les OAP précisent en fonction des secteurs les objectifs de mixité sociale, à savoir le pourcentage minimum de logements à prix maîtrisés. Ces objectifs sont repris dans le règlement des zonages concernés.

Mesure 25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle.

Le règlement des secteurs AU précise le pourcentage de logements sociaux minimum souhaité. Ces pourcentages sont repris dans les OAP.

Mesure 26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti.

Plusieurs éléments de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Les recommandations pour la préservation de ces éléments sont détaillées dans

l'annexe n°2 du règlement écrit. De plus chaque élément est cartographié et répertorié avec sa référence cadastrale. Il est à noter que cette annexe apporte des informations précises et permet de localiser très rapidement les enjeux de conservation.

Prise en compte des engagements de l'Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire :

Orientation 7 : promouvoir un développement économique respectueux des équilibres

Mesure 27.1 : Contribuer à maintenir les usages maritimes dans le respect d'autrui et de l'environnement marin.

La commune d'Arzon dispose sur son territoire de plusieurs secteurs conchylicoles. Cette activité est présentée page 95 du rapport de présentation.

Plusieurs secteurs conchylicoles sont inscrits sur le document graphique, et le règlement au travers des articles 1 et 2, affirme la vocation conchylicole de ces espaces. De plus les secteurs liés à l'activité portuaire font l'objet de représentation sur le règlement graphique du PLU.

Mesure 27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire et solidaire du territoire « Golfe du Morbihan ».

Les espaces agricoles font l'objet d'une présentation à la page 57 du rapport de présentation. L'activité agricole est présentée page 94 du rapport de présentation. Ainsi en 2010, il restait une exploitation agricole ayant son siège sur la commune. Les surfaces agricoles utiles sont en diminution et l'activité d'élevage a disparu.

En lien avec la problématique d'enfrichement des espaces naturels rencontrée sur la commune, le zonage du PLU prévoit la création d'un zonage Nsa destiné à encourager les pratiques agricoles pour gérer les espaces remarquables. Ce zonage autorise notamment l'implantation d'abris légers pour animaux dès lors que ceux-ci participent à la gestion de la végétation. Cette initiative est à noter.

Il manque dans le rapport de présentation une analyse de l'impact des extensions urbaines programmées sur la SAU de la commune et sur l'exploitation encore présente sur la commune.

Conclusion

La commune d'Arzon doit intégrer dans son PLU divers enjeux au regard de sa situation géographique en bout de presqu'île et de son évolution démographique.

Le PADD retranscrit bien l'ensemble de ces enjeux et les décline au travers six 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 et au maintien des activités primaires.
- l'organisation de nouvelles formes de mobilité.

La commune d'Arzon se caractérise par une urbanisation très marquée, mais on peut noter dans le projet de PLU, la volonté de limiter l'étalement urbain sur la commune.

Dans la perspective du classement du territoire en Parc Naturel Régional d'ici fin 2014, il apparaît important que le projet de PLU applique dès à présent les orientations et les mesures de la charte (article L333-1 du code de l'Environnement).

Au regard de l'analyse détaillée dans le présent avis, il apparaît que le projet de PLU de la

commune d'Arzon a globalement pris en compte les orientations du projet de Charte (rapport et plan de Parc) et que la traduction des orientations y figure. Néanmoins, le présent avis apporte des demandes d'ajustements et de compléments permettant de renforcer la prise en compte de ces orientations.

Ainsi, la prise en compte par la commune d'Arzon de ces demandes d'ajustements et de compléments nous permet d'émettre un avis favorable à ce projet de PLU arrêté.

Fait à Vannes
Le 02 juin 2014

Vannes, le 02 Juin 2014

**Pour le Président du SIAGM,
par délégation,
le Vice-Président,**

Luc Foucault