ÎLE D'ARZ
DEBOUT ET TENONS

Commune de l'Île d'Arz (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation
- Diagnostic du territoire -

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 février 2026,

Le Maire,

CONTEXTE GENERAL.....4
1. Les objectifs de l'élaboration du PLU.....4
2. Contexte géographique.....6
3. La situation institutionnelle.....7
PARTIE 1 : TERRITOIRE ET POPULATION.....8
1. Evolutions démographiques.....9
2. Evolution du parc de logements.....11
3. Dynamiques économiques.....15
PARTIE 2 : ORGANISATION DU TERRITOIRE.....24
1. Patrimoine archéologique.....25
2. Analyse urbaine.....30
2.1. Dynamiques d'urbanisation.....30
2.2. Paysage urbain et entités architecturales.....33
2.3. Patrimoine bâti.....37
2.4. Typologie des noyaux bâtis.....39
2.5. Typologie des tissus urbains.....42
3. Consommation foncière.....47
4. Ressources foncières mobilisables.....51
5. Déplacements.....54
6. Stationnements.....58
PARTIE 3 : SYNTHESE DES ENJEUX DE TERRITOIRE.....59

CONTEXTE GENERAL

1. Les objectifs de l'élaboration 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), Evolution 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-Energie 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 logement 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 :

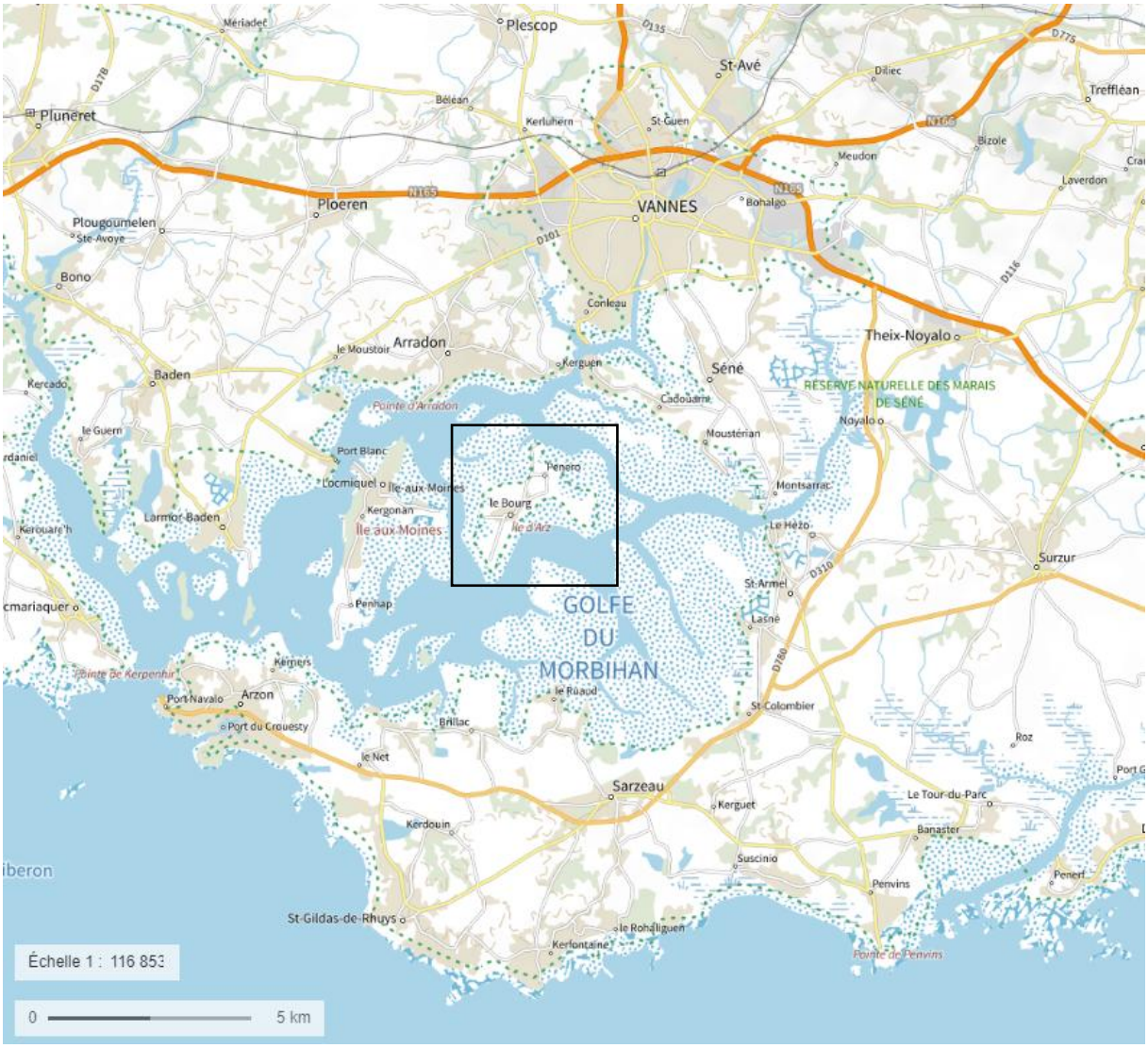
- ✓ Protéger la biodiversité (faune et flore), identifier, préserver le développement du bocage, des espaces boisés et des zones humides.
- ✓ Préserver les trames vertes / trames bleues / trames noires.
- ✓ Mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel et bâti.
- ✓ Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune.
- ✓ Permettre le développement d'une agriculture durable, constituant une ressource alimentaire et participant à la conservation des paysages et des milieux naturels.
- ✓ 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.
- ✓ Créer des zones de recul et des mesures d'adaptation vis-à-vis de l'avancement du trait de côte.
- ✓ Etudier 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. Contexte géographique

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 3,3km^2 (2,7km^2 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.

A l'Ouest de la commune se trouve la commune de l'Île aux Moines.



L'Île d'Arz, un archipel au cœur du Golfe du Morbihan (Géoportail, 2023)

3. La situation institutionnelle

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

Cette intercommunalité est issue de la fusion le 1er janvier 2017 de Vannes Agglo, Loc'h Communauté et de la communauté de commune de la Presqu'île de Rhuys.

Elle regroupe ainsi 34 communes sur une superficie de 807 km^2. Elle comptait 175 163 habitants en 2021 (INSEE).

Les compétences de l'agglomération sont variées :

- Aménagement numérique
- Culture
- Déchets
- Développement économique
- Eau
- Enseignement supérieur
- Environnement
- Habitat
- Mobilités
- Solidarités
- Sports et Loisirs
- Tourisme
- Urbanisme

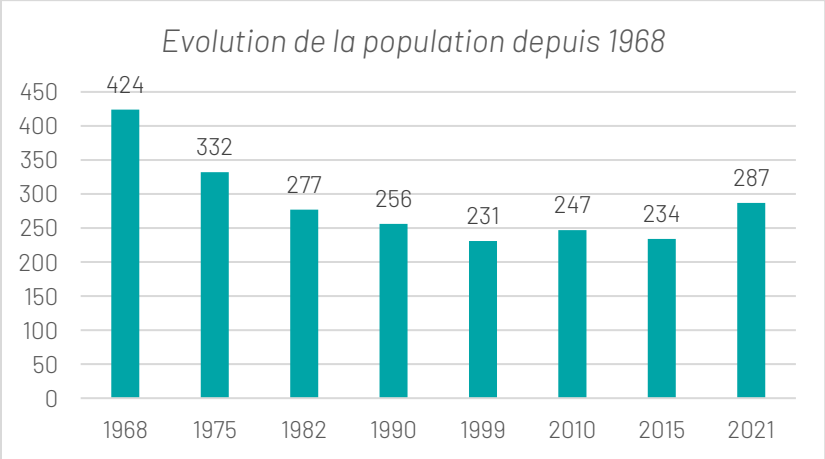
La collectivité est par ailleurs la structure porteuse du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), en cours d'élaboration.

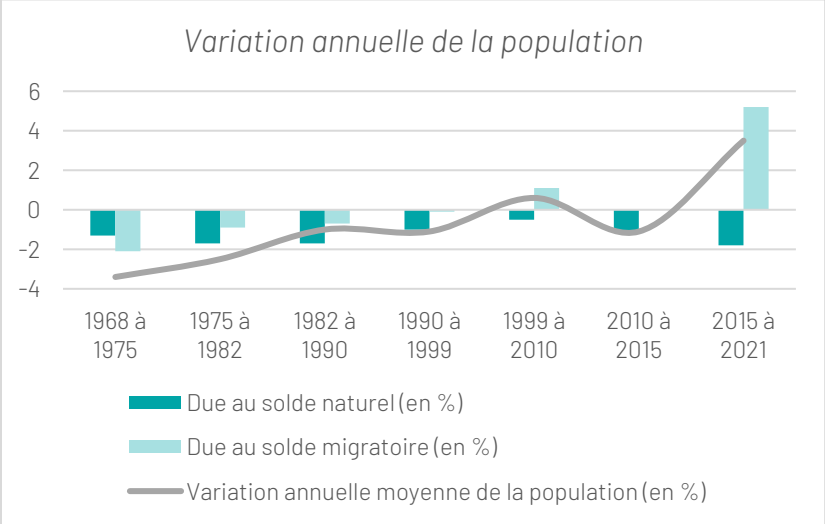
Une agglomération entre terre et mer (Golfe du Morbihan Vannes Agglomération)

PARTIE 1 : TERRITOIRE ET POPULATION

1. Evolutions démographiques

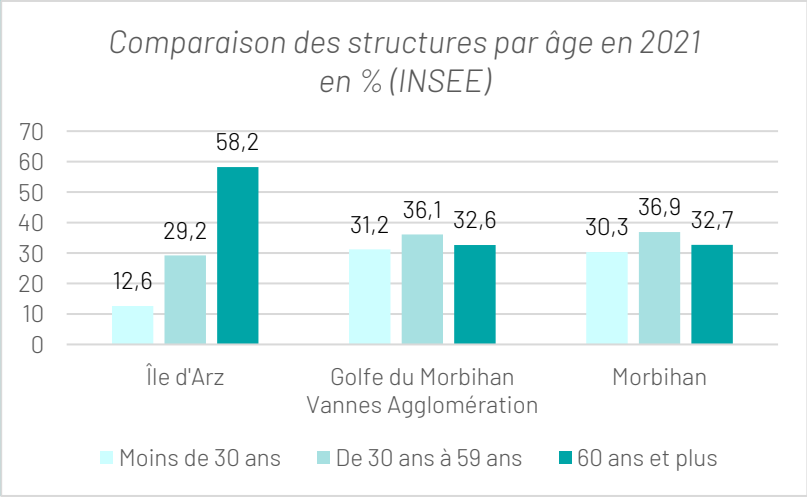
L'Île d'Arz compte 287 habitants en 2021. Elle connaît une relative stabilité démographique depuis les années 1980. Entre 2015 et 2021, la commune a vu sa population annuelle moyenne augmenter de 3,5% par an. Cette évolution est liée à l'installation de jeunes ménages sur l'île et aux naissances associées.



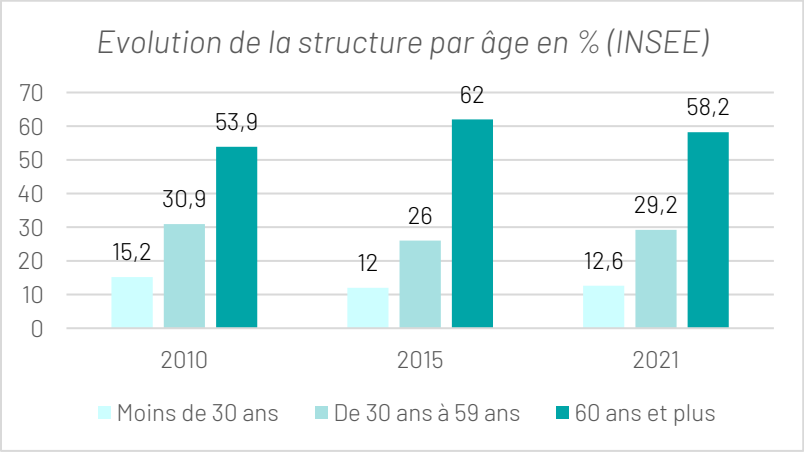


L'augmentation de la population, entre 2015 et 2021, est due à un solde migratoire positif (5,2%). En revanche, la croissance démographique n'est pas portée par le solde naturel (-1,8%).

Proportionnellement, la population de l'île est beaucoup plus âgée qu'aux échelles de l'agglomération et du département.



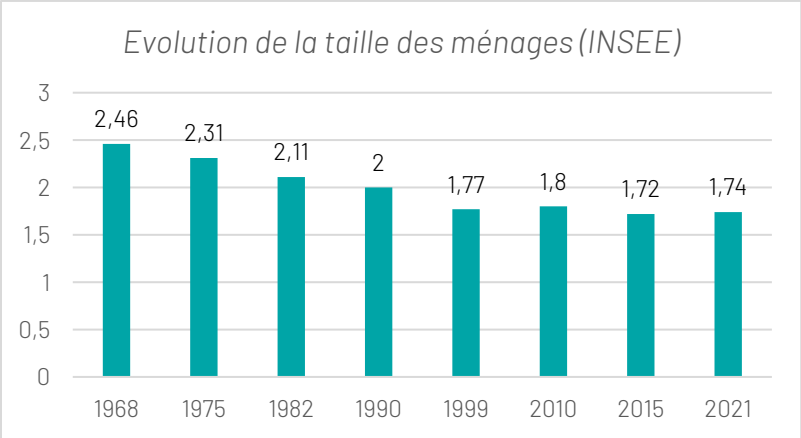
Sur le territoire communal cette tendance se renforce, la part des 60 ans et plus est largement supérieur aux autres classes, malgré une baisse sur la période 2015-2021.



Parallèlement, la population des plus jeunes augmente très légèrement sur la dernière période. 58,2% de la population a 60 ans et plus, 12,6% a moins de 30 ans.

La taille des ménages est très faible : elle est de 1,74 personnes par ménage en 2021, contre 2,03 à l'échelle de l'agglomération et 2,07 à l'échelle du département.

La diminution du nombre de personnes par ménage est une tendance globale. Elle est issue notamment des phénomènes de décohabitation et de desserrement des ménages, de l'éclatement des familles nucléaires au profit des familles monoparentales. Le vieillissement de la population a également une incidence sur la diminution du nombre de personnes par ménage (départ des enfants, décès d'un des conjoints).



Le nombre moyen de personnes par ménage a connu une forte baisse dans la commune jusque 1999, depuis il tend à se stabiliser.

D'après l'étude, réalisée par Populus Etudes pour le compte de la commune en 2022 : sur la période 2013-2019, la structure des ménages évolue avec des ménages de personnes seules qui augmentent au détriment des couples (avec ou sans enfants). Ce sont principalement les couples sans enfants qui ont diminué (-19 ménages). En revanche, les personnes seules ont augmenté (+4 ménages), comme les familles monoparentales (+2 ménages). Les personnes seules sont le premier type de ménage de la commune (47 % des ménages en 2019 contre 38 % en 2013). Leurs besoins en logements sont différents.

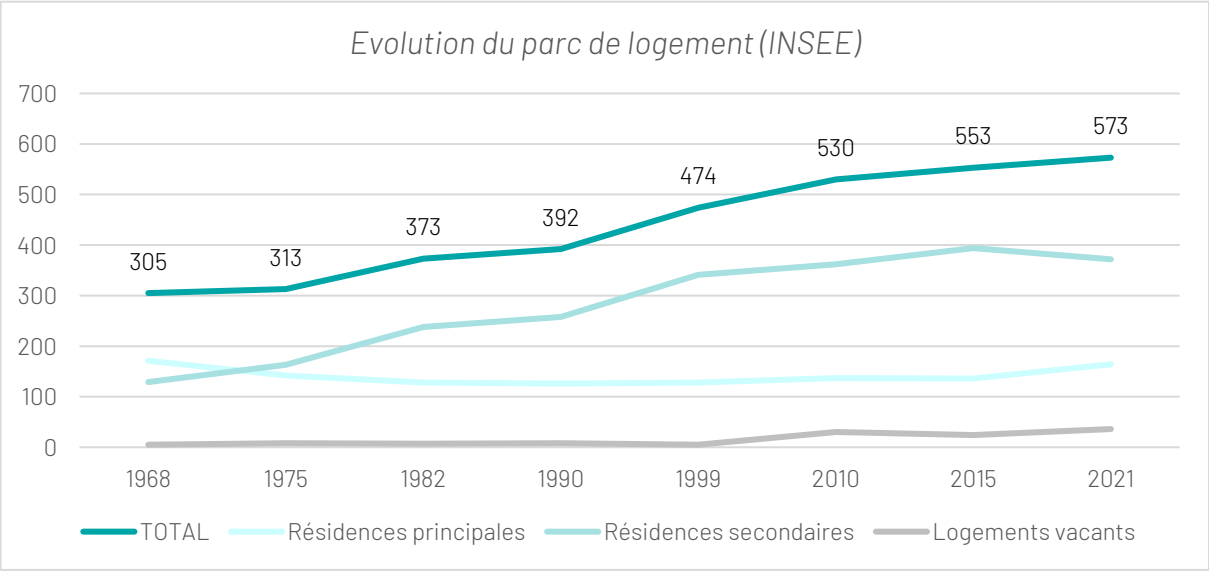
2. Evolution du parc de logements

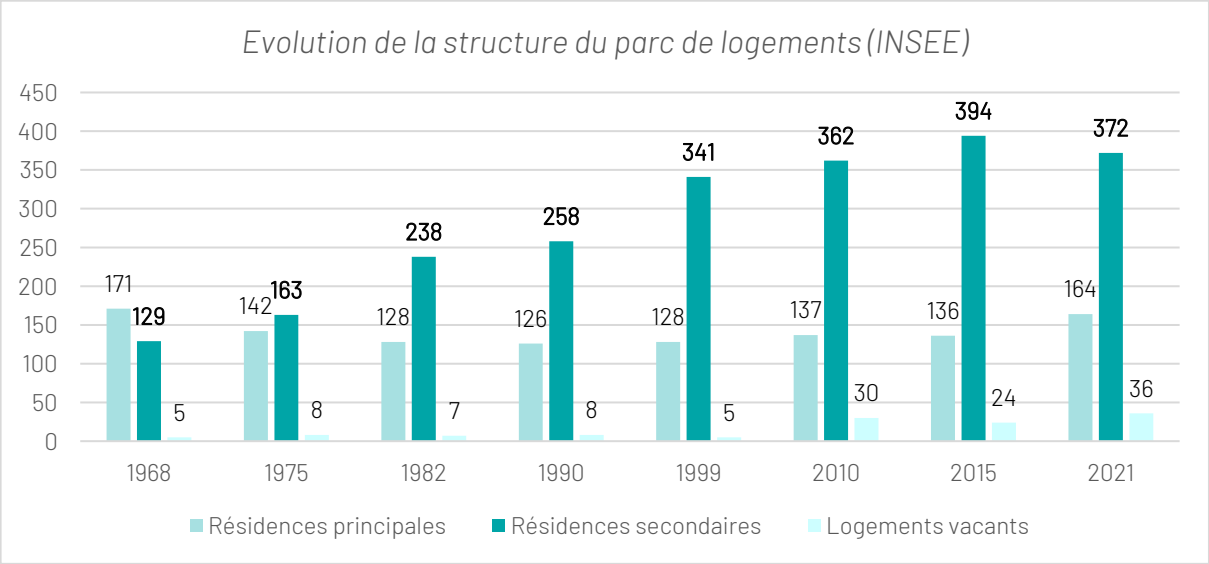
UN PARC DE LOGEMENTS QUI CROIT, PORTE PAR LES RESIDENCES SECONDAIRES

En 2021, le parc de logements compte 573 logements. Son évolution est en augmentation depuis les années 1968. Depuis 1999, l'augmentation du nombre de logements connait un rythme moins soutenu. La constitution du parc est stable depuis les années 2000.

Cette évolution tient essentiellement à l'augmentation du nombre de résidences secondaires (372 résidences secondaires en 2021) sur l'Île d'Arz (+ 243 entre 1968 et 2021). En parallèle, le nombre de résidences principales est faible mais connait un regain depuis 1999 (- 45 entre 1968 et 1990 puis + 38 entre 1999 et 2021).

L'évolution des résidences secondaires se calque sur l'évolution totale du parc de logement, ce qui montre qu'elle est le principal type de logement. La part de logements vacants est très faible, malgré une augmentation depuis 2010, ce qui se traduit par une pression assez forte sur le marché foncier.

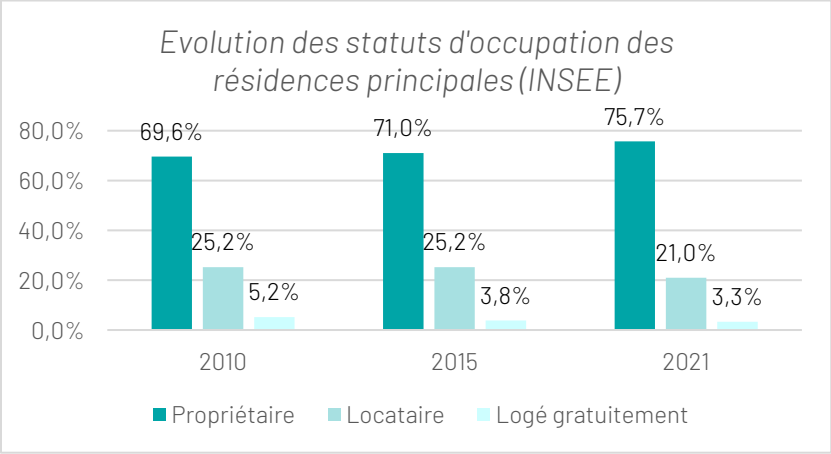




Sur l'Île d'Arz, les logements sont plutôt grands, avec 44,3% de résidences principales correspondant à des T5 ou plus. Cela s'explique par l'importante part occupée par les maisons dans le parc de logement (98,3%). L'évolution entre 2015 et 2021 montre que la croissance la plus significative est pour les logements T4 (+5%), traduisant la demande des ménages actuels.

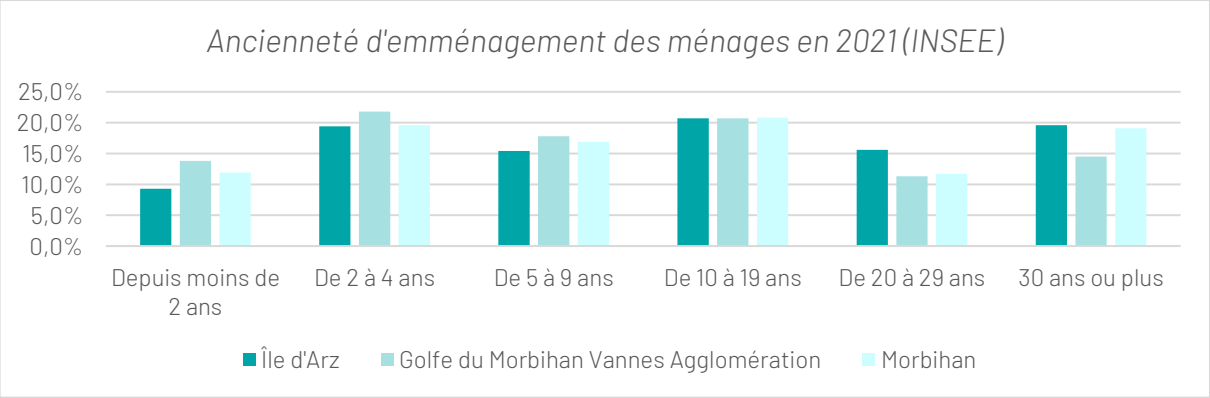
	T1	T2	T3	T4	T5+
Répartition par nombre de pièce(s)	0%	10,7%	16,7%	28,4%	44,3%
Evolution annuelle moyenne (2015-2021) par nombre de pièce(s)	-100%	-4%	-5%	5%	2%

La part des propriétaires est la plus importante avec 75,7% en 2021, lorsque la part des locataires diminue avec 21% en 2021 contre 25,2% en 2010 et 2015.



Dans la part des locataires se distingue les locataires du parc privé qui représentent 9,4% et les locataires du parc HLM qui représentent 11,6%, en 2021. La location privée est rare, en concurrence avec les résidences secondaires et les meublés de tourisme.

On constate que les arrivées anciennes sur la commune (« de 20 à 29 ans » et « de 30 ans ou plus ») sont plus nombreuses à l'Île d'Arz que dans le reste de l'agglomération et du département. En effet, 35,2% des ménages se sont installés dans un nouveau logement il y a 20 ans ou plus, contre 25,8% des ménages de l'agglomération et 30,8% des ménages Morbihannais. Les ménages installés depuis plus longtemps sur le territoire s'imposent. Corrélée au précédent taux de propriétaires sur l'Île d'Arz, cela entraine une faible rotation du parc de logements sur la commune.



LE LOGEMENT AIDE FACE A UNE DIVERSITE DE DEMANDES

(Source : ADIL du Morbihan.)

La part des logements sociaux de l'île est d'environ 5% (27 logements locatifs sociaux en 2021), contre 13,88% pour Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et 10,86% pour le Morbihan (RPLS 2020).

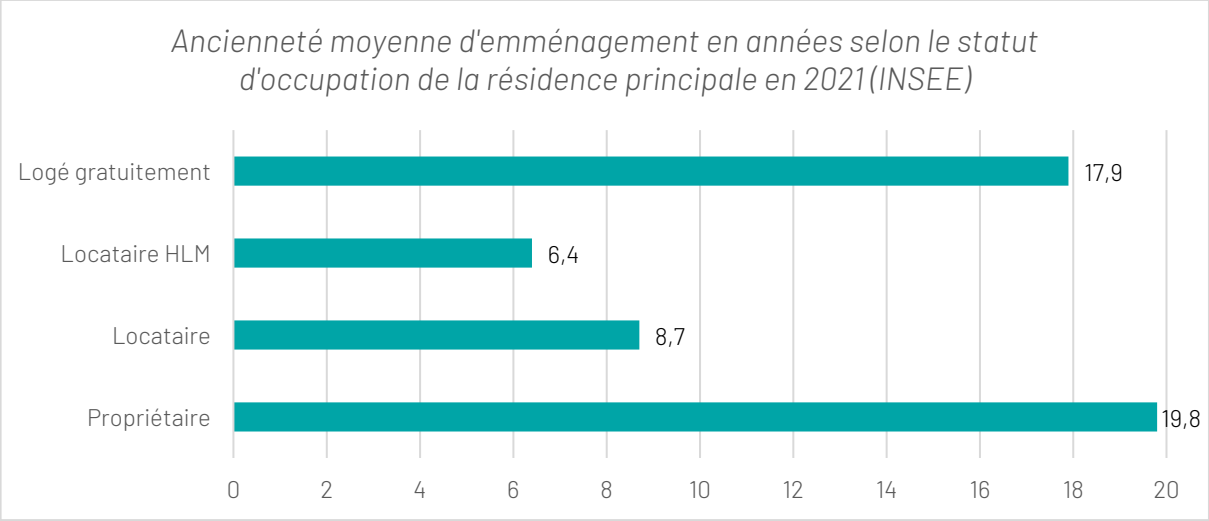
Le financement des logements se fait majoritairement en PLUS (prêt locatif à usage social - 84% du parc actuel et 67% mises en service 2016-2020). Le reste des financements relève du dispositif PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).

Les demandes de logements locatifs sociaux sont tant internes qu'externes. Les ménages constitués de personnes seules sont les plus demandeurs (50%), suivi par les familles monoparentales (25%). La taille demandée varie principalement du T4 (38%) au T2 (25%) / T3 (25%). En 2021, 4 demandes sont faites pour 1 attribution. La demande est supérieure à l'offre.

De plus, le revenu médian par unité de consommation des ménages installés sur l'île est plus élevé qu'à l'échelle de GMVA. Les personnes qui s'installent n'entrent pas forcément dans les plafonds d'accès au logement social. Or des surcoûts liés à la vie sur l'ile peuvent avoir des effets sur le niveau de vie des ménages.

Les résidences secondaires sont en partie utilisées pour de la location saisonnière. Les locations saisonnières absorbent une partie du parc de logements, qui ne peut donc pas être occupé par des ménages en résidences à l'année. Ce phénomène n'existe pas seulement à l'île d'Arz mais est présent sur l'ensemble du littoral. Il constitue un enjeu majeur pour l'accès au logement à l'année.

Selon le diagnostic réalisé par Populus Etudes en 2022, la population de l'île atteint 4000 habitants en saison ce qui induit des besoins spécifiques notamment en matière de logements saisonniers.

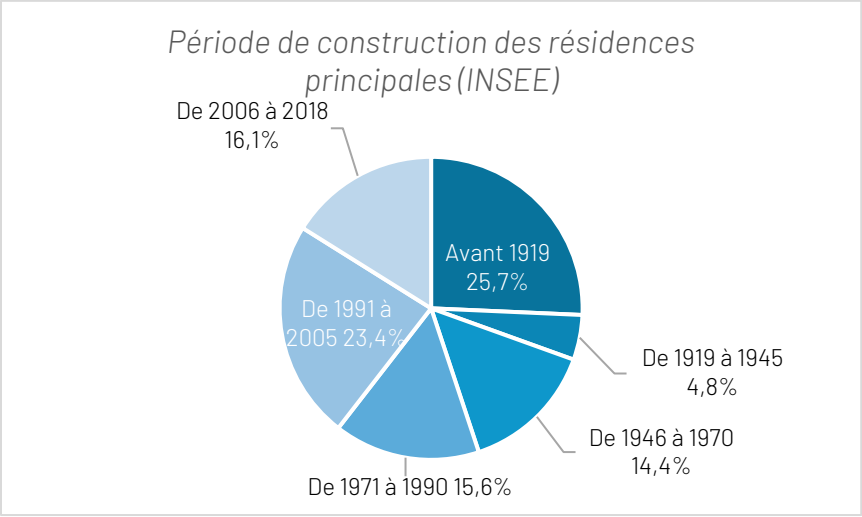


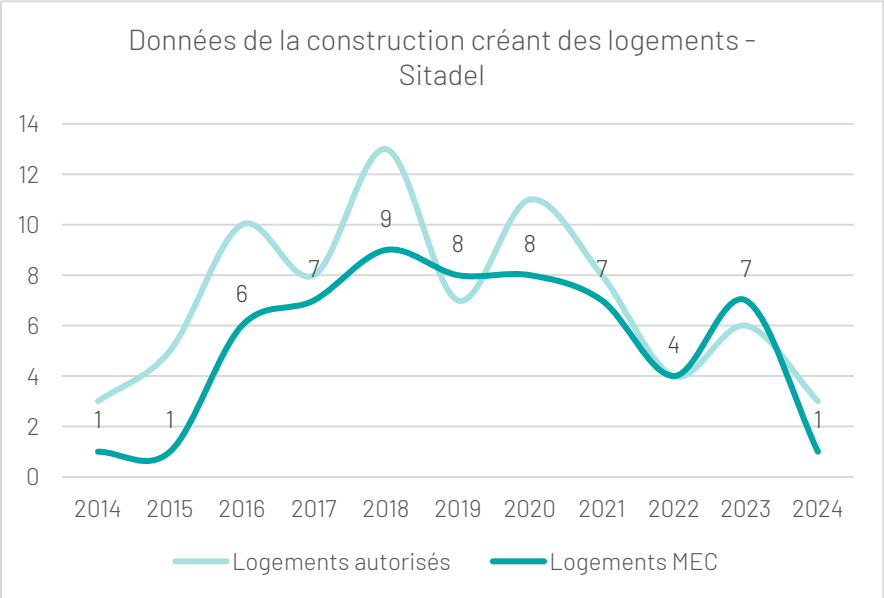
DEUX GRANDES PERIODES DE CONSTRUCTION DU PARC DE LOGEMENTS

Deux grandes périodes de construction ont eu lieu sur l'Île d'Arz pour les résidences principales :

- Avant 1919 avec 25,7% des constructions

- De 1991 à 2005 avec 23,4% des constructions





Le rythme de construction est relativement stable depuis 2016 et jusque 2021. En 2022 une baisse est observée.

La rareté des espaces constructibles pourrait impacter davantage le marché de la construction dans les années à venir.

La maison individuelle est le type de logement le plus représenté sur l'île. Cette tendance se poursuit : ces 10 dernières années les mises en chantier (MEC) correspondent également à des logements individuels.

UN MARCHE IMMOBILIER SOUS PRESSION

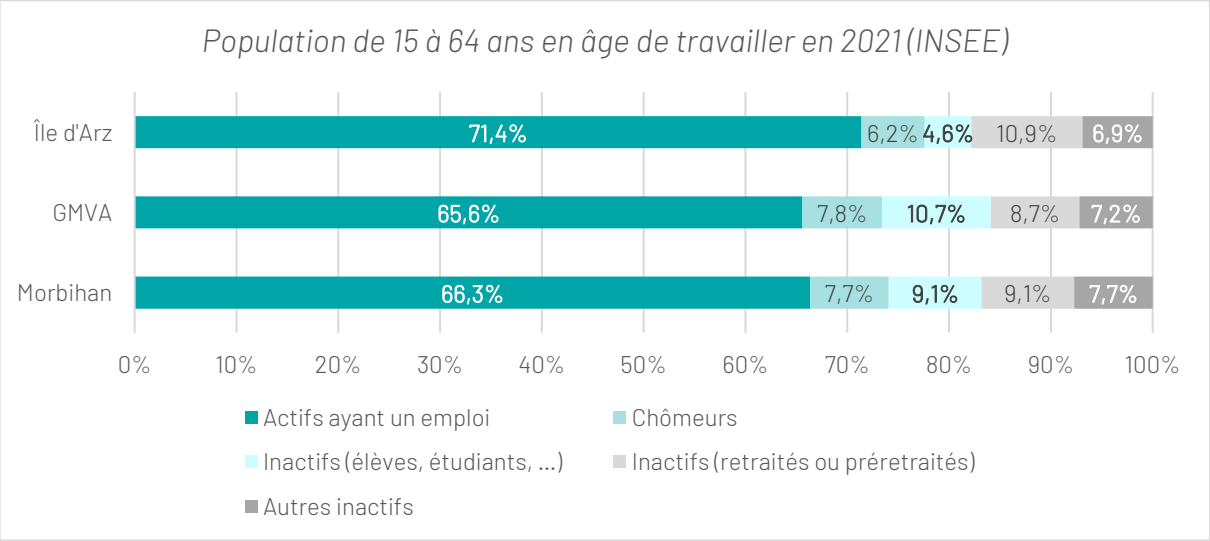
L'attractivité du territoire Sud Bretagne et notamment du Golfe du Morbihan est telle que, les prix de l'immobilier sont très hauts, notamment pour les maisons existantes et les terrains à bâtir. Combinés à une offre locative quasi inexistante, ils créent une tension forte sur le marché, qui exclut une partie des ménages de l'accès au logement.

3. Dynamiques économiques

3.1. L'emploi

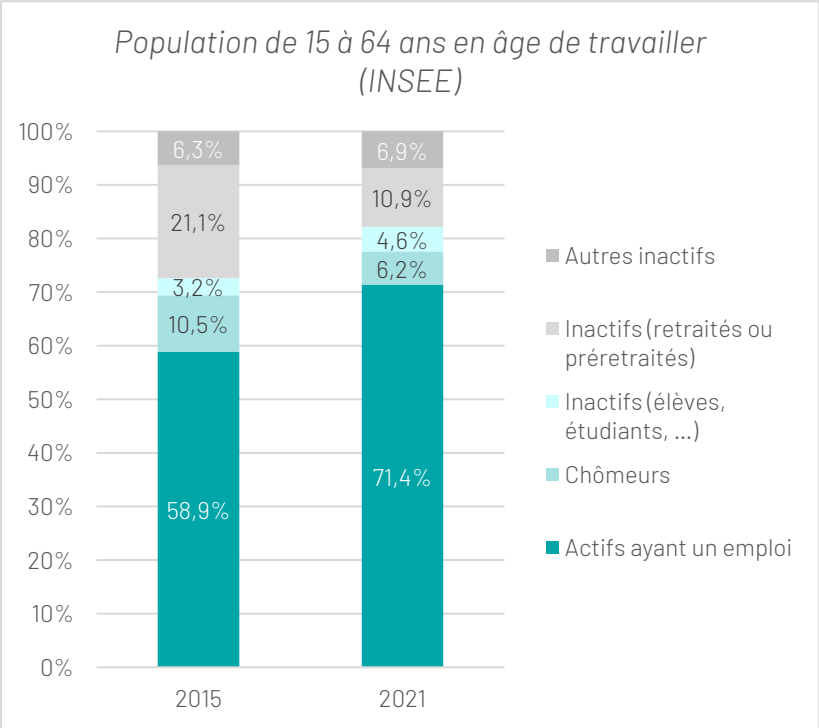
Une cinquantaine d'entreprises sont présentes sur l'Île.

La commune connait une reprise nette, depuis 2018, de la création d'entreprises.



Entre 2015 et 2021, la part des actifs ayant un emploi a considérablement augmenté (+12,5%) passant au-dessus de la part de GMVA et du Morbihan, suivi par la part des retraités de 10,9% (-10,2%), supérieur à GMVA (8,7%) et au département (9,1%), malgré une diminution observée pour cette catégorie.

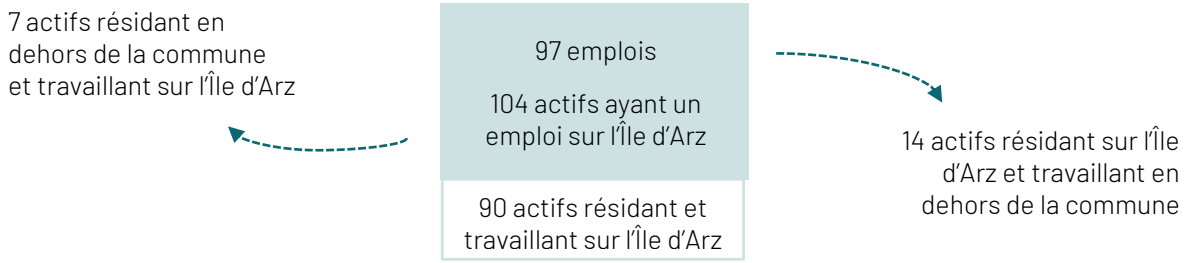
Le nombre de chômeurs diminue par rapport à 2015 (-4,3%).



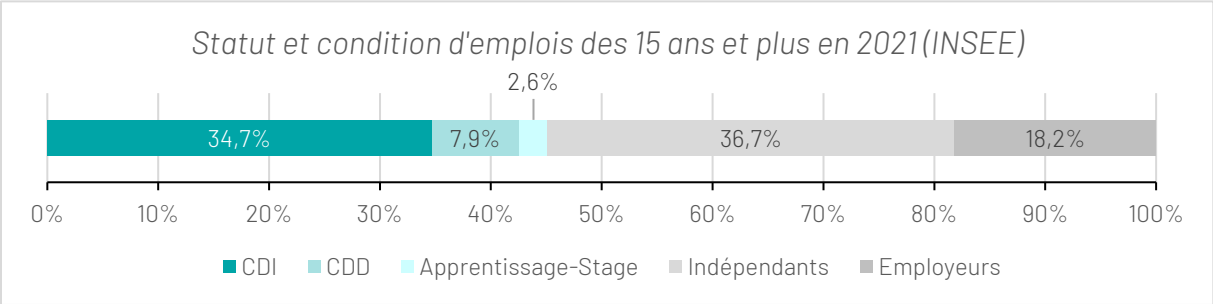
L'indicateur de concentration d'emploi a fortement baissé sur la commune entre 2015 et 2021. 93,3 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Ce taux est supérieur au niveau intercommunal (111,7 pour 100), au niveau départemental (96,9 pour 100) et au niveau national (98,2 pour 100). Ces chiffres montrent que le nombre d'emploi sur la commune tend à diminuer face à la population d'actifs présente, il y a légèrement moins d'emplois que d'actifs sur l'île.

	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	83	97
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	60	104
Indicateur de concentration d'emploi	137,8	93,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	33	42,3

86,5% des actifs résidants sur l'Île d'Arz travaillent sur la commune.



36,7% des 15 ans et plus travaillent en tant qu'indépendants sur l'île, suivi par les personnes en CDI (34,7%). Les emplois précaires (CDD et apprentissage/stage) sont peu représentés (10,5% à eux deux). Par ailleurs, l'intérim et les emplois aidés ne sont pas présents.



Les classes socioprofessionnelles les plus représentées sont les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (40%) (7,6% sur l'agglomération). Les cadres et professions intellectuelles représentent 20% des actifs, ce qui est supérieur au niveau intercommunal, départemental et national. Le taux d'employés également de 20% est, lui, inférieur aux moyennes, comme celui des ouvriers (10%) et des actifs « professions intermédiaires » (10%).

L'emploi saisonnier est constant depuis plusieurs années sur l'Île. Or des difficultés de recrutement voient le jour : nouvelles façons de travailler mais aussi enjeu d'hébergement des actifs saisonniers.

3.2. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'AGRICULTURE

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, ...).

Un ensemble varié de cultures entre production et repos des terres (Registre Parcellaire Graphique 2022)

La ferme de l'île vue du ciel : geoportail – orthophoto 2022

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. Ces arbres serviront notamment d'abris pour les bêtes face au vent et au soleil mais aussi de nourriture grâce à leur feuillage. De plus, "les propriétés racinaires des arbres permettent d'améliorer la qualité des sols. L'été, les racines permettent de remonter l'eau en surface en cas de sécheresse. L'hiver, quand les terres sont gorgées de pluie, l'eau s'infiltre plus facilement" explique l'un des associé et éleveur de l'exploitation. La création de haies à travers ces plantations permet également à moyen et long terme de préserver la biodiversité de l'île et de lutter contre l'érosion.

Vue sur les haies plantées en 2018-2019 par le GAEC – source : agroforesterie-conseil.com

L'AQUACULTURE

L'activité aquacole est présente sur l'Île d'Arz dès 1893 puis a peu à peu diminuée et a fini par s'arrêter en 2009 avec le départ en retraite du dernier ostréiculteur. Depuis 15 ans il n'y a plus de chantier ostréicole sur la commune. L'Île a abrité jusqu'à six bâtiments conchylicoles, ces derniers ont été transformé en résidences secondaires.

L'Île d'Arz est entourée par de nombreux parcs ostréicoles. Les concessions représentent 253 h

Un archipel favorable au développement de la conchyliculture (DDTM56, 2023)

Vue sur les tables ostréicoles situées entre Arz et Drennec - EOL

Aujourd'hui, un projet de bâtiment conchylicole est en cours, au Mounien, sur du foncier appartenant à la commune. La partie maritime de la future exploitation consiste en la reprise de deux parcs en désuétude.

Le principal enjeu pour l'aquaculture concerne la qualité de l'eau du Golfe du Morbihan.

LES ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES, DE SERVICES ET LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Les commerces, services et équipements d'intérêt public se concentrent essentiellement dans le bourg. L'activité économique principale est constituée de bars et restaurants. Une supérette est également implantée dans le bourg. Plusieurs activités économiques sont également installées au port de Béluré : location de vélos, hôtel, restaurant.

Au Nord du bourg, la zone d'activités économiques du Douéro compte une vingtaine d'entreprises de l'île et du continent (entreprises du bâtiment, pâtissière, tapissière, voilerie, ...) sur environ 4 000 m^2. Elle présente la particularité d'être sous maîtrise foncière communale, ce qui est peu courant pour ce type d'aménagement.

(CAUE56, 2011)

En termes de services, on compte la présence de deux infirmières libérales au bourg et d'une Maison d'Assistantes Maternelles à Pénero. La rénovation de la maison de la poste a été achevée en 2024, créant en plus de la poste, un local santé et social pour les permanences (infirmiers, médecin, ...) ainsi que 3 logements communaux à l'étage.

En matière d'équipements d'intérêt public on trouve dans le bourg : La mairie située dans l'ancien prieuré, où on trouve également l'école publique, et la salle du Gourail qui accueille la cantine, la salle des fêtes, le cinéma et la médiathèque. Un projet de nouvelle école est en cours pour accueillir les élèves de plus en plus nombreux au Gourail. Le centre de secours a été récemment rénové, il se situe au Nord du bourg. La déchèterie, gérée par GMVA, est située au Nord du bourg, sur le site du Billig.

Vue sur le centre de secours récemment rénové - EOL.

L'île compte également un musée, situé dans le secteur de La Gréé.

Vue sur le musée depuis le Sud - EOL

Des aires de jeux complètent l'offre en équipement en face de la mairie et vers Pénero à proximité du camping de la falaise.

L'offre commerciale est stable depuis toujours, traduisant un certain équilibre territorial. Néanmoins, la saisonnalité impacte la commune et l'ouverture des commerces. Tous le commerces ne sont pas ouverts en basse saison. Un marché hebdomadaire a lieu, place de la Grée une fois par semaine, en juillet et août.

Un ensemble d'activités économiques, de services et d'équipements publics majoritairement concentrer dans le bourg (Document EOL, 2023)

LES ACTIVITES TOURISTIQUES

Située au cœur du Golfe du Morbihan, l'Île d'Arz dispose de nombreux atouts touristiques : ses paysages pittoresques, ses mégalithes, ses plages, ses centres nautiques attirent de nombreux visiteurs chaque année, notamment en saison estivale.

L'offre en hébergement touristique est variée : la commune dispose d'un hôtel de 9 chambres et d'un camping municipal de 85 emplacements. De nombreuses locations saisonnières sont également présentes sur l'île et alimentent la capacité d'accueil touristique de la commune, des écolodges ont récemment été construits au Sud du bourg et participent au développement de cette offre. A Bilhervé est installé depuis les années 1980 un centre de vacances (Œuvre des orphelins des Douanes), ouvert à tout public depuis les années 2000. Enfin, sur Ilur, le PNR porte un projet de gîte pour accueillir le public.

Les activités nautiques sont fortement représentées, ce qui découle de la géographie de la commune. 2 écoles de voiles sont installées sur l'île : Les Glénan et Jeunesse et Marine. Ces structures assurent l'hébergement des usagers (200 lits).

La marche et le vélo sont aussi des activités prégnantes, notamment avec la présence de deux locations de vélos au port de Béluré près de l'embarcadère. L'existence d'un sentier piéton de 17km autour de l'île est un attrait pour découvrir ses paysages et ceux du Golfe du Morbihan.

La commune abrite aussi une offre culturelle/historique variée avec à la fois le musée des marins et capitaines, le moulin à marée du Berno ou encore les mégalithes faisant l'objet d'un classement sur la liste du Patrimoine mondiale de l'UNESCO au nom de Carnac et des rives du Morbihan. Cette offre dépend également de la saisonnalité. En été, quelques manifestations ont lieux sur l'Île : marchés, Musée « Marins et Capitaines », Festival Les Insulaires en 2025, la Semaine du Golfe, ...

Un ensemble d'infrastructures dédiées à l'accueil des visiteurs et touristes, adultes et enfants (Golfe du Morbihan Tourisme, EOL, 2023)

PARTIE 2 : ORGANISATION DU TERRITOIRE

1. Patrimoine archéologique

L'île est habitée depuis longtemps et les traces du passé se voient toujours, notamment à travers le patrimoine mégalithique. Le Sud de l'île est d'ailleurs intégré au classement UNESCO des mégalithes du Sud Morbihan adopté le 12 juillet 2025. Les informations transmises ci-après ont été produites par Paysages des Mégalithes.

Le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO des Mégalithes de Carnac et des rives du Morbihan rassemble 28 communes membres dont celle de l'ile d'Arz, le Département du Morbihan, le Centre des Monuments Nationaux (CMN), le Conservatoire du Littoral, Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), Golfe du Morbihan -Vannes Agglomération (GMVA), le PNR du Golfe du Morbihan, le Grand site Dunaire, la Région Bretagne, de nombreuses associations et des communes associées. L'association Paysages de Mégalithes a porté le dossier de candidature des Mégalithes de Carnac et des rives du Morbihan.

L'inscription d'un bien sur la Liste du patrimoine mondial et les obligations qui lui sont attachées découlent de l'application de la convention internationale de l'UNESCO de 1972, concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, ratifiée par la France en 1975. Cette convention ne porte que sur des éléments bâtis par l'homme ou constituant naturellement un paysage. La procédure de candidature et d'inscription d'un bien sur la Liste du patrimoine mondial relève de la mission du Patrimoine mondial de la direction générale des patrimoines et de l'architecture.

La valeur universelle exceptionnelle

Tous les biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial doivent présenter une valeur universelle exceptionnelle : cela signifie que le bien a une importance culturelle et/ou naturelle tellement exceptionnelle qu'elle transcende les frontières nationales et qu'elle présente le même caractère inestimable pour les générations actuelles et futures de l'ensemble de l'humanité. À ce titre, la protection permanente de ce patrimoine n'incombe pas seulement à l'État partie ou au gestionnaire du bien, mais à l'humanité tout entière.

Pour satisfaire à cette condition, le bien candidat au patrimoine mondial doit présenter des caractéristiques précises d'authenticité et d'intégrité. Il doit également faire l'objet d'une étude comparative avec les biens déjà inscrits à travers le monde pour que soit démontré son caractère unique. Il doit également satisfaire à au moins un des dix critères définis dans les Orientations devant guider la mise en œuvre du patrimoine mondial.

Pour ce dossier, ce sont les 3 critères suivants :

- Chef-d'œuvre du génie créateur humain.
- Témoignage d'un échange d'influences sur le développement de l'architecture, des arts et du paysages.
- Exemple d'un type de construction ou de paysage illustrant une période de l'histoire humaine.

Les mégalithes des rives du Morbihan : un territoire d'exception témoin de l'histoire

Pour rappel, le mégalithisme désigne une forme d'architecture consistant à ériger des monuments colossaux en pierre. En Europe, les peuples néolithiques ont commencé à les ériger dès le Ve millénaire avant notre ère.

Au cours du Néolithique, l'agriculture et l'élevage se sont diffusés dans les différentes régions d'Europe à des rythmes variables. Ces changements de modes de vie ont favorisé l'émergence de sociétés complexes et hiérarchisées dont les constructions massives sont encore les témoins dans le paysage.

Le littoral morbihannais représente une zone exceptionnelle pour le nombre, l'importance et la variété de ses monuments mégalithiques, implantés dans un environnement naturel tout aussi remarquable, échancré de deux pans de mer que sont le golfe du Morbihan et la baie de Quiberon.

Le classement UNESCO prend en compte le plus possible l'entièreté des structures géomorphologiques, mais aussi le symbole, le récit que ces néolithiques souhaitaient donner à ce territoire, dont on perçoit encore aujourd'hui la puissance malgré la perte de signification, d'explication, et l'évolution du paysage, aujourd'hui très anthropisé.

Les attributs : porteurs du caractère exceptionnel du Bien

Le dossier de candidature fut composé de cinq caractéristiques majeures, ou « attributs », qui ne sont pas autonomes, et dont la combinaison est une particularité de ce territoire.

- Ouvrages de stèles (Les menhirs/stèles, alignements/ouvrages de stèles, cromlechs/enceintes)

L'exception morbihannaise réside dans la présence d'environ 150 ouvrages de plus d'une dizaine de milliers de stèles dressées, essentiellement organisés de façon linéaire, déployés bien souvent hors du champ visuel, occupant presque en continu un territoire de 38 000 hectares.

- Tombeaux (tumulus, dolmens)

Des architectures funéraires marquent ce territoire, souvent associées aux ouvrages de stèles. Il s'agit aussi bien de tombes individuelles (sous tertres ronds ou allongés) que de tombes à couloir généralement destinées à plusieurs personnes. Leur diversité architecturale et leur abondance est ici hors du commun.

- Dépositions

Une accumulation inédite d'objets polis dans des matériaux rares, d'origine lointaine, singularise également ce secteur géographique. Ce sont des armes et des parures qui alimentent ces dépôts. Les perles et pendeloques réalisées en callaïs (variscite et turquoise) représentent plus de la moitié de toutes les découvertes faites dans la France du Nord. Leur mise en scène ajoute à l'espace architectural une force symbolique hors du commun.

- Art pariétal

Avec 158 dalles gravées dont une sur l'île d'ARZ dévoilant la grande diversité des expressions graphiques, les affleurements, stèles et tombeaux du secteur géographique regroupent la moitié du corpus français pour les Ve et IVe millénaires avant notre ère. Les signes inscrits appartiennent à un registre bien particulier et sans équivalent, comprenant des représentations d'objets, d'animaux sauvages et domestiques, de rares figures anthropomorphes et des figurations géométriques.

- Le paysage littoral

Le paysage de littoral constitue le cinquième attribut pour comprendre le projet d'inscription. Cet attribut, loin d'être un complément, est nécessaire pour saisir le Bien dans sa globalité. Il en est l'élément central, fondateur et déterminant, celui qui met en cohérence tout le territoire, et cela à deux niveaux :

- Celui de la géographie, et plus particulièrement la structure de la charpente morpho-géographique, qui détermine le cadre spatial d'une société qui vit en lien étroit avec son environnement ;
- Celui du paysage de la perception, celui de l'ordre du sentiment, de l'émerveillement, le paysage créé et porteur de sens dont il nous reste des éléments grandioses que sont les mégalithes.

Bien et zone tampon : terminologie du dossier d'inscription au Patrimoine Mondial

Le périmètre classé à l'UNESCO le 12 juillet 2025 se définit par le Bien et sa zone tampon, représentant plus de 1000 Km2, allant de la Ria d'Etel à la Presqu'Ile de Rhuys, de Pluneret à Quiberon, sans oublier les îles d'Houat et Hoëdic. Ce périmètre comporte 557 sites mégalithiques du Néolithique répartis sur 28 communes. Le Bien se présente sous la forme de 4 aires, caractérisées par une concentration significative des 5 attributs Ces aires fonctionnent comme des « fenêtres » sur le phénomène du mégalithisme carnacéen. Elles concentrent une diversité et une densité de monuments mégalithiques, en lien avec des gravures et des objets polis, qui sont en rapport étroit avec le paysage littoral, typique du sud Morbihan.

La commune de l'ile d'Arz fait partie du Bien (aire 3 pour la partie Sud) et de la zone tampon.

Périmètres du Bien

1 - Plateau carnacéen - Bassin du Gouyanzeur

2 - Presqu'île de Quiberon - Bassin de Kerboulevin

3 - Confluence des trois rivières (Auray, Vannes et Noyalo)

4 - Confluence des rivières du Bono et d'Auray

La zone tampon contribue à la préservation du Bien. Elle inclut l'environnement et les structures paysagères qui participent à l'identité du Bien (Baie de Quiberon, Golfe du Morbihan, lignes de crête, vallées, continuité de plateaux…).

Pour protéger, conserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel mais fragile, les acteurs du territoire se sont engagés aux côtés de Paysages de Mégalithes dans la mise en œuvre d'un plan de gestion du Bien et de sa zone tampon.

Ce document opérationnel et transversal, véritable plan de route de la candidature, garantit la connaissance, la préservation et l'appropriation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Bien et de ses différents attributs (stèles, tombeaux, art pariétal, dépositions, paysage de littoral). Il est également le garant de sa transmission aux générations futures.

Focus sur les sites mégalithiques présents de l'ile d'Arz.

Le territoire du Patrimoine mondial des rives de Carnac et Morbihan sud, est vaste et composé d'une mosaïque de paysages ou de sous-ensembles paysagers : paysages de pointes littorales, maritimes, d'isthme, d'îles, de presqu'îles, de rives, de plateaux, de confluences, de marais, de dunes … avec leurs caractéristiques propres, qui en font toute leur richesse.

Néanmoins, ces ensembles paysagers ont comme dénominateur commun les logiques d'implantation des mégalithes : les paysages de mégalithes sont pleinement en étroite correspondance, entre les monuments et les structures morpho-géographiques du territoire. Les exemples de mises en correspondances sont nombreux, sur les collines : les tumuli, les tombes à couloirs, etc. ; de vallons en collines, les alignements de stèles, sur la ligne littorale, les enceinte d'Er Lannic, des dépositions d'objets précieux au droit d'estuaires, etc.

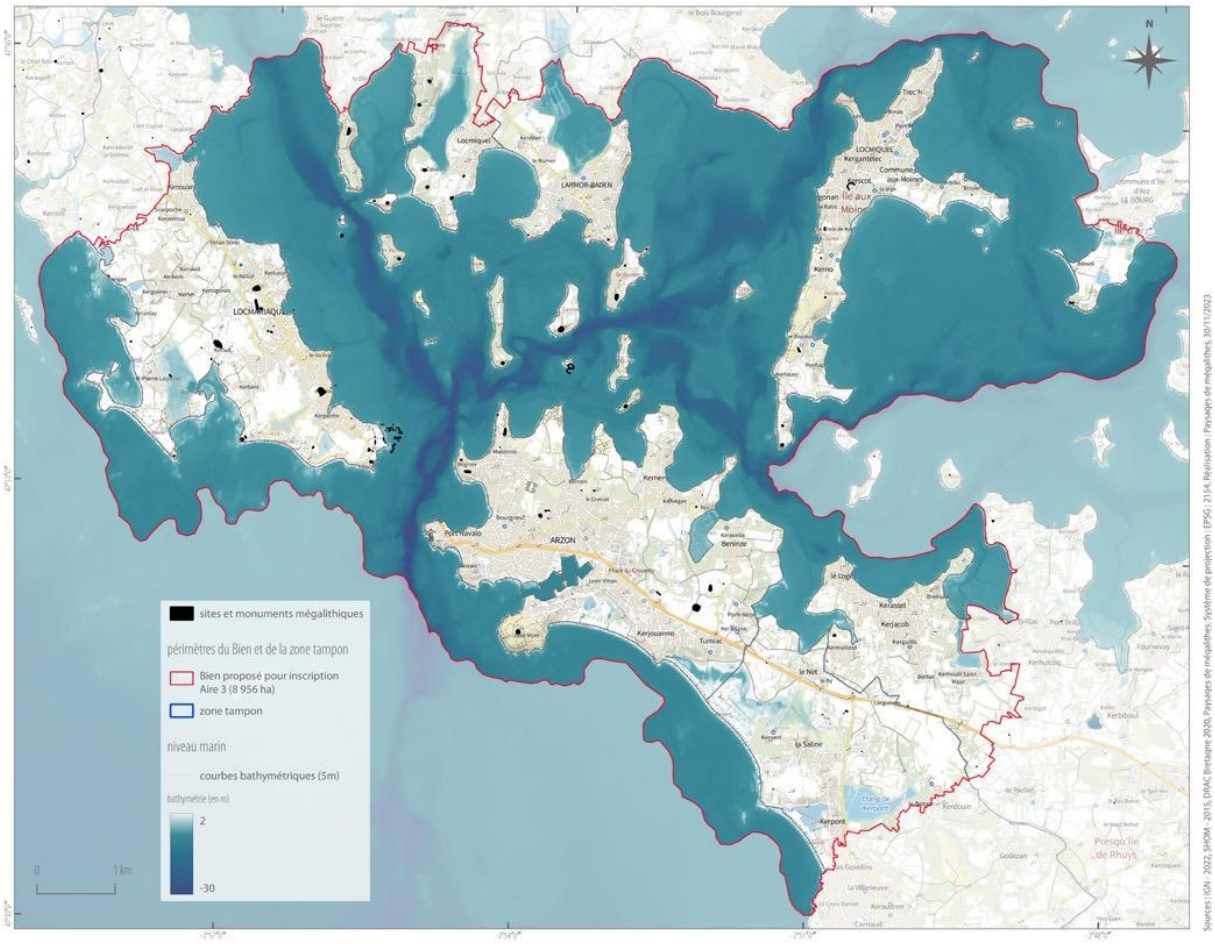
La commune de l'ile d'Arz est comprise dans le périmètre du Bien (Confluence des trois rivières (Auray, Vannes et Noyalo)) pour la moitié Sud du territoire et le reste se situe dans la zone tampon. Cette aire est centrée sur un secteur d'estuaire à l'embouchure de trois rivières : celles d'Auray, de Vannes et de Noyalo dont les vallées, autrefois encaissées, sont aujourd'hui en grande partie immergées suite à la remontée du niveau de la mer. Elles découpent plusieurs pointements terrestres qui convergent vers ce point de confluence et de passage, comme c'est le cas des presqu'îles de Locmariaquer, de Larmor-Baden et d'Arzon ou encore de plusieurs pointes rocheuses escarpées se terminant par des chapelets d'îles et d'îlots (ile de Berder, Gavrinis, ile Longue, etc.) et auxquelles viennent s'ajouter les avancées de l'Ile aux Moines et de l'Ile d'Arz.

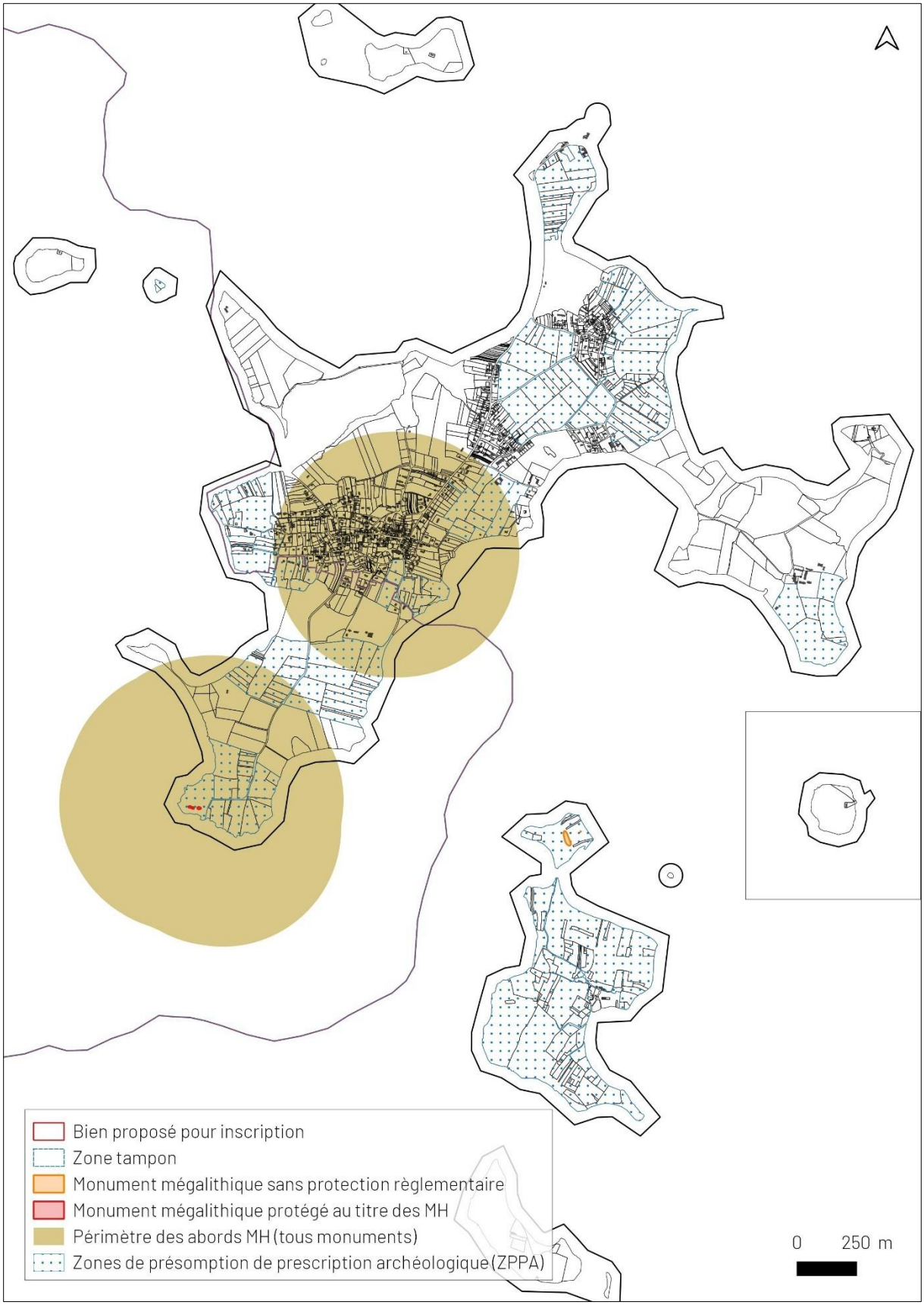
L'ile d'Arz possède 5 sites mégalithiques, dont deux sur l'Ile d'Ilur. Il s'agit de 3 sites de tombeaux (l'ensemble de dolmens de Pen Liouse, le tertre de Pennero et celui de Parc Brazo à Ilur) à et 2 ensembles de stèles (Pen Raz et Parc Brazo à Ilur). Un monument se trouve dans le Bien UNESCO : L'ensemble de dolmens de Pen Liouse.

Du fait d'être une île, les monuments présents sur l'ile d'Arz sont très représentatifs de l'attribut « Paysage de Littoral », ils sont tous situés en bordure très proche du littoral, voir en contact avec la mer, comme c'est le cas pour l'ensemble de stèles de Parc Brazo. Ces emplacements aujourd'hui maritimes devaient être au néolithique en lien avec des zones humides, et des cours d'eau qui rejoignaient les deux grandes rivières de Vannes et Noyalo, actuellement sous le Golfe du Morbihan.

L'ensemble des dolmens de Pen Liouse est un site discret, mais unique dans sa configuration. On y trouve trois dolmens, au XIXe siècle, on en percevait encore un 4e , à l'ouest, sur l'estran, mais aussi une installation « défensive » avec un grand talus courbe. Le dolmen le mieux conservé et le site rassemble l'ensemble des attributs du dossier. Son emplacement est indéniablement en lien avec le littoral, aujourd'hui littoral marin, à l'époque en lien avec la rivière de Noyalo, à la confluence avec l'un de ses affluents. Ce site mégalithique est protégé au titre des Monuments Historiques. Il fait également l'objet d'une étude d'aménagement portée par l'association Paysages de Mégalithes en lien étroit avec les services de l'Etat et les personnes ressources.

Le tumulus de Pennero est un monument de type tertre avec quelques dalles mégalithique qui dépassent à son sommet et pourraient constituer les vestiges d'une ciste funéraire. Ce monument, oublié à plusieurs reprises au cours de l'histoire, est aujourd'hui recouvert de végétation.





Localisation du patrimoine mégalithique sur l'île, les sites de Liouse et Ilur sont particulièrement visibles.

2. Analyse urbaine

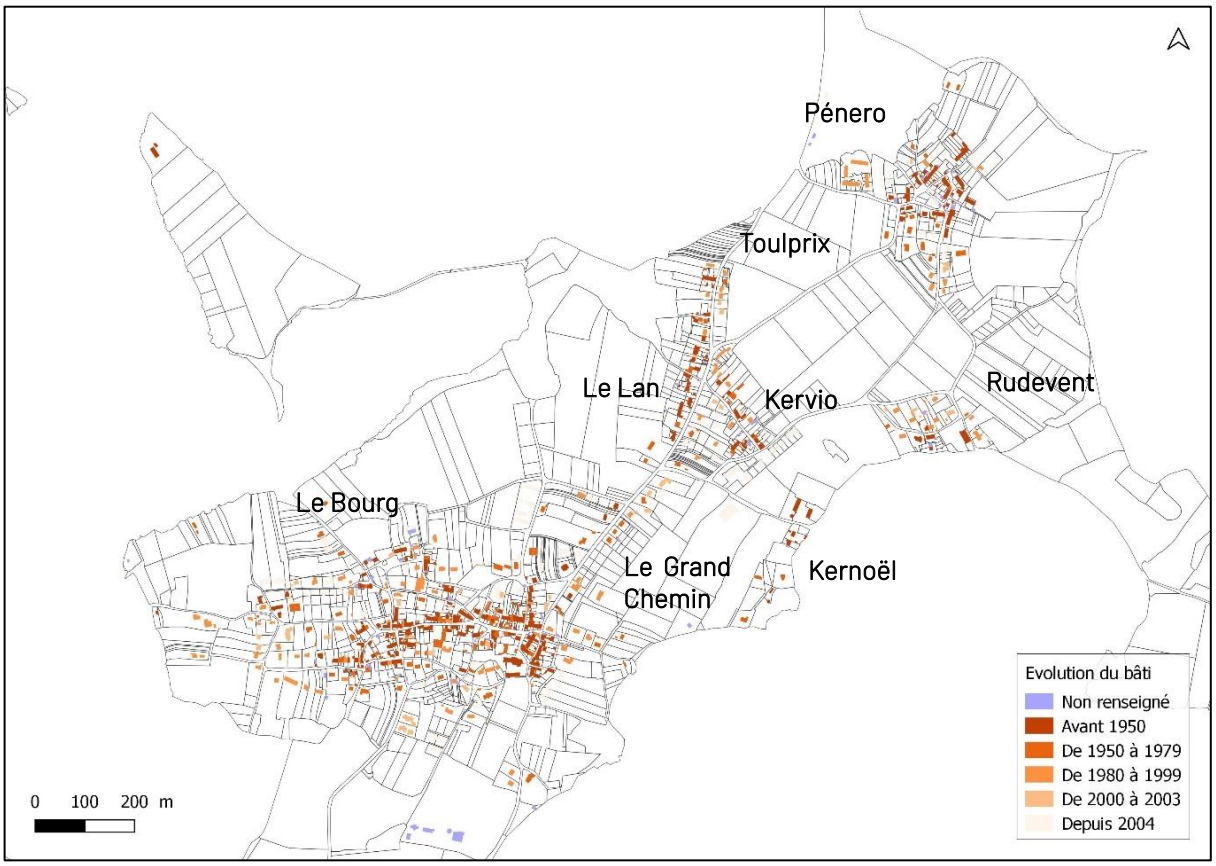
2.1. Dynamiques d'urbanisation

L'urbanisation de l'Île d'Arz date en majeure partie d'avant 1950, avec la constitution de deux noyaux principaux : le bourg et le village de Pénero.

Avec les années, les constructions ont continué à se greffer aux noyaux historiques et à s'étendre le long des voies de circulation, notamment le long du Grand Chemin, voie principale et vers l'Ouest dans le secteur du Penher. Le Lan historiquement séparé du bourg se trouve aujourd'hui dans sa continuité.

Par ailleurs, Rudevent, situé à l'Est de l'île principale en face de Bilhervé, s'est développé à partir de l'ancien hangar à varech et des anciennes salines, notamment dans les années 1980 à 2000.

Quelques constructions éparses sont également présentes dans le secteur de Kernoël, au Sud du Manoir.



L'analyse des photographies aériennes historique permet de retracer la construction du territoire. Elles sont issues de l'outils « Remonter le temps » de l'IGN.

1950 – 1965 : on distingue bien les entités du bourg (compact), de Pénero et du Lan.

1975 : on distingue le camping de La Falaise et des constructions le long du Grand-Chemin.

2000-2005 : l'urbanisation du bourg s'est étendue à l'Ouest et le long du Grand Chemin. Rudevent s'est étoffé et le camping est nettement visible.

2011-2015 : l'armature urbaine est stabilisée, les constructions à venir se feront en densification. **:**

2.2. Paysage urbain et entités architecturales

AMBIANCES ARCHITECTURALES DU BOURG

Le bourg de l'Île d'Arz est remarquable par son édification sur la partie haute de l'Île. Le réseau bocager périphérique marque une transition douce entre les espaces naturels et l'espace urbanisé du bourg.

Les haies bocagères restent discrètes dans le bourg tandis que quelques arbres isolés sont identifiables notamment à La Grée. Les jardins arborés privés ainsi que l'espace vert public de La Grée marquent davantage le paysage urbain. La présence des éléments composants la nature en ville peut être réinterrogée quant à leur étroite relation avec les constructions présentes et à venir en densification.

Le bourg est marqué par des rues étroites laissant peu de place aux aménagements.

Les bordures des rues sont régulièrement accompagnées par une végétation basse.

La commune compte un nombre considérable de maisons traditionnelles bretonnes. Leur grande sobriété permet une bonne intégration à l'environnement. Quelques détails agrémentent ces maisons : niches, statuettes, fenêtres, frontons…

On peut encore distinguer dans le bourg des maisons de capitaines, en général plus hautes (rez-de-chaussée, un étage, plus comble), surplombées de toits d'ardoises ainsi que des maisons de matelots surmontées d'un simple grenier, dont le toit en chaume a disparu.

La typologie de l'habitat est variée. Au cœur du bourg le bâti est plutôt traditionnel fait de maisons bretonnes enduites de crépis blanc-écru parfois en pierre apparentes d'une hauteur « rez-de-chaussée, un étage, plus comble » (cf. figure 1). Plus on s'éloigne du cœur de bourg, plus les hauteurs évoluent, avec des maisons en « rez-de-chaussée, plus comble » (cf. figure 2).

Les franges du bourg abritent des maisons plus récentes avec des maisons des années 1970 (cf. figure 3) et 2000 jusqu'à aujourd'hui (cf. figure 4 et 5). Les enduits peuvent laisser place ces dernières années à des façades en bois. Les hauteurs du bâti restent quant à elles homogènes et se cantonnent aux typologies historiques avec des maisons relativement basses.

Les nouvelles constructions et les extensions de maisons anciennes viennent diversifier les typologies déjà présentes sur l'île

Les dépendances sont formées par des « loges » couvertes par un toit à monopente. Elles sont soit accolées au logis, soit appuyées au mur de clôture.

AMBIANCES ARCHITECTURALES DE PENERO ET RUDEVENT :

Sur l'Île d'Arz, le bâti ancien est organisé en fonction du site naturel, les contraintes du terrain étaient respectées pour contourner les difficultés. Par exemple, les lieux-dits étaient bâtis dans des cuvettes pour s'abriter du vent ou des intempéries, ce qui contribue à l'intégration du lieu-dit dans son environnement.

Les principaux lieux-dits : Pénero et Rudevent sont constitués d'un bâti patrimonial où sont venues se greffer des constructions plus récentes.

La typologie de l'habitat est variée comme dans le bourg. Au cœur de Pénero le bâti est plutôt traditionnel fait de maisons bretonnes en pierres parfois enduites de crépis blanc-écru se cantonnant généralement à une hauteur « rez-de-chaussé plus comble » (cf. figure 1) avec quelques exceptions de maisons avec rez-de-chaussé, un étage plus comble.

Sur Pénero et Rudevent, plus on se dirige vers les franges, plus les maisons sont récentes : de maisons des années 1930 (cf. figure 2) puis 1970 (cf. figure 3) et 2000 à aujourd'hui (cf. figure 4 et 5), les enduits peuvent laisser place ces dernières années au bois voir au retour de la pierre. Les hauteurs du bâti restent quant à elles homogènes et se cantonnent aux typologies anciennes avec des maisons relativement basses.

A Pénero, l'ensemble bâti significatif créé présente une réelle qualité et mérite d'être préservé.

AMBIANCES ARCHITECTURALES DES LIEUX-DITS :

Le lieu-dit de Kernoël se constitue d'un bâti ancien pas voire peu étendu au cours du temps. Il garde aujourd'hui son caractère pleinement historique.

L'ensemble bâti constituant le lieu-dit de Bilhervé est constitué à la fois d'un bâti ancien et d'un bâti récent répondant à l'évolution de son activité de centre de vacances. De longs murs en pierres marque l'entrée du centre.

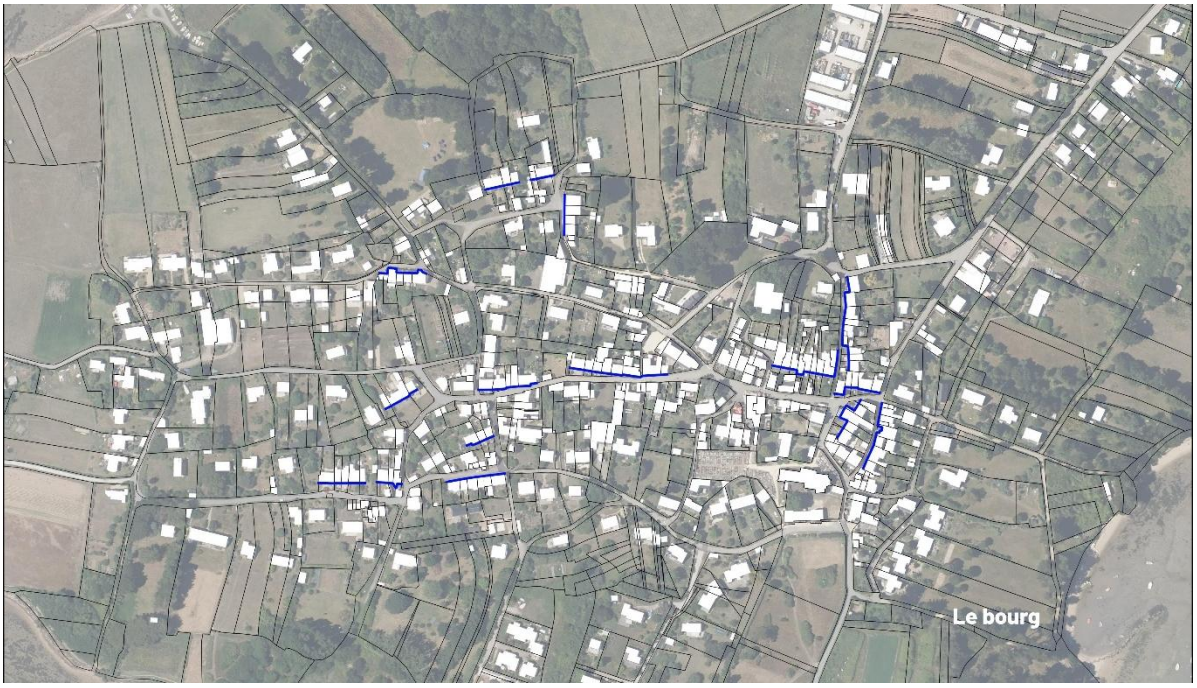
Bilhervé 1950-1965, IGN

Bilhervé 2022, IGN

2.3. Patrimoine bâti

LES CONSTRUCTIONS

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. Les ensembles bâtis présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial ont été inventorié et des fiches descriptives sont annexées au règlement écrit du présent PLU. La carte ci-dessous permet de localiser les éléments repérés.



LES MURS ET LES MURETS

Un autre travail de terrain a également permis de relever l'ensemble des murs et murets de l'île, qui structurent les espaces publics et rythment les paysages. La carte ci-dessous localise l'ensemble des murs et murets (dont les ouvrages de défense contre la mer). Certains sont préservés par le présent PLU.

Les murets sont des éléments structurants de l'Île. La plupart des maisons traditionnelles ont un jardin clos par un muret, ce mur permet de délimiter les propriétés. Leur hauteur varie de 50 cm à 3 m. Ils ont un rôle structurant fort dans le paysage. Ils contribuent à créer une atmosphère intimiste qui fait le charme de l'île, soutiennent les pentes, structurent les rues, délimitent les propriétés et abritent les jardins du vent. L'ensemble de ces murets de pierres constitue un patrimoine important et à ce titre doit être préservé, parfois même restauré.

Certains murs constituent des digues qui permettent de lutter/freiner l'énergie de la mer et les dégâts qu'elle entraine lors des grandes marées et/ou évènements climatiques majeurs, ces murs sont également identifiés. Néanmoins ces édifices demandent un entretien permanent et ne présentent pas une stratégie sur le long terme pour protéger la population. L'entretien et le maintien des digues est à apprécier selon l'évolution de la stratégie de gestion du trait de côte.

Murs et murets à la fois structure des espaces urbanisés et d'Ilur et protection contre la mer, EOL – PNR (Ilur)

2.4. Typologie des noyaux bâtis

La définition d'une typologie des noyaux bâtis permet d'encadrer les possibilités de construction selon les secteurs. Cette typologie reprend les critères de la loi ALUR et de la loi Littoral, ainsi que l'identification des noyaux bâtis au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de GMVA, annulé par la Cour Administrative d'Appel en mars 2025.

La Loi Littoral identifie 3 types de secteurs pouvant recevoir de nouvelles constructions : les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés. Sur l'île, le bourg constitue une agglomération et Pénero un village. Ces noyaux bâtis sont considérés comme les seuls secteurs suffisamment denses et construits pour pouvoir être le support de nouvelles constructions. Il n'existe pas de secteur déjà urbanisé sur la commune, qui est entièrement située en espaces proches du rivage. Rudevent constitue un noyaux bâti constitué mais il n'est ni suffisamment construit ni suffisamment dense pour pouvoir être considéré comme un village.

Le tableau ci-dessous détaille la typologie des noyaux bâtis :

Typologie	Critères	Secteurs de la commune
Agglomération	L'agglomération est une zone urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de bâtiments. Les agglomérations se distinguent des villages en étant généralement les bourgs historiques des communes. Elles comportent une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces. **Le bourg compte l'essentiel des constructions de l'île, agglomérées à partir du noyau ancien et organisées à partir d'une trame viaire structurée et hiérarchisée.** **L'urbanisation du bourg est continue depuis le centre ancien jusqu'au Lan, Kervio et Toulprix. Elle est assurée par les constructions qui ont été réalisées de part et d'autre du Grand Chemin.**	Bourg, jusque Toulprix et Kervio
Village	La notion de village est définie par un nombre et une densité significatifs de bâtiments. Ils correspondent à des secteurs moins importants que l'agglomération, aux pôles secondaires du territoire. La loi Littoral permet leur extension mais cette possibilité n'est pas levée pour l'île d'Arz. **Le village de Pénero comporte environ 80 constructions, agglomérées à partir du noyau ancien et de la place de la Fontaine. Les petites rues structurent le village. On y trouve un commerce et une MAM.**	Pénero
Hameau, écart, mitage, urbanisation diffuse	Secteur composé de constructions isolées, de petits groupes de constructions formant un noyau ou une urbanisation linéaire peu dense ou de groupes de constructions structurées mais dont la taille et le nombre sont limités. Dans ces secteurs, seules certaines constructions et certains aménagements strictement autorisés par les dispositions de la loi Littoral sont permis. **Le cas de Rudevent est 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.** **Les autres secteurs de la commune (Béluré, Bilhervé,Kernoël, ...) constituent de l'urbanisation diffuse, composées de quelques constructions isolées ou éparses.**	Rudevent, Bilhervé, Kernoël, autres secteurs de la commune

Localisation des noyaux bâtis de l'île - EOL

A partir de la typologie des noyaux bâtis, un travail de définition de l'enveloppe urbanisée des différents secteurs a été réalisé. Ce travail s'est appuyé sur plusieurs critères et notamment :

- Le bâti existant en 2025 et les projets en cours
- La proximité entre les bâtiments constituant les secteurs (distance de 25m)
- Les zones soumises au risque de submersion marine
- Les éléments de la trame verte et bleue
- La topographie
- Les zones U du PLU de 2007

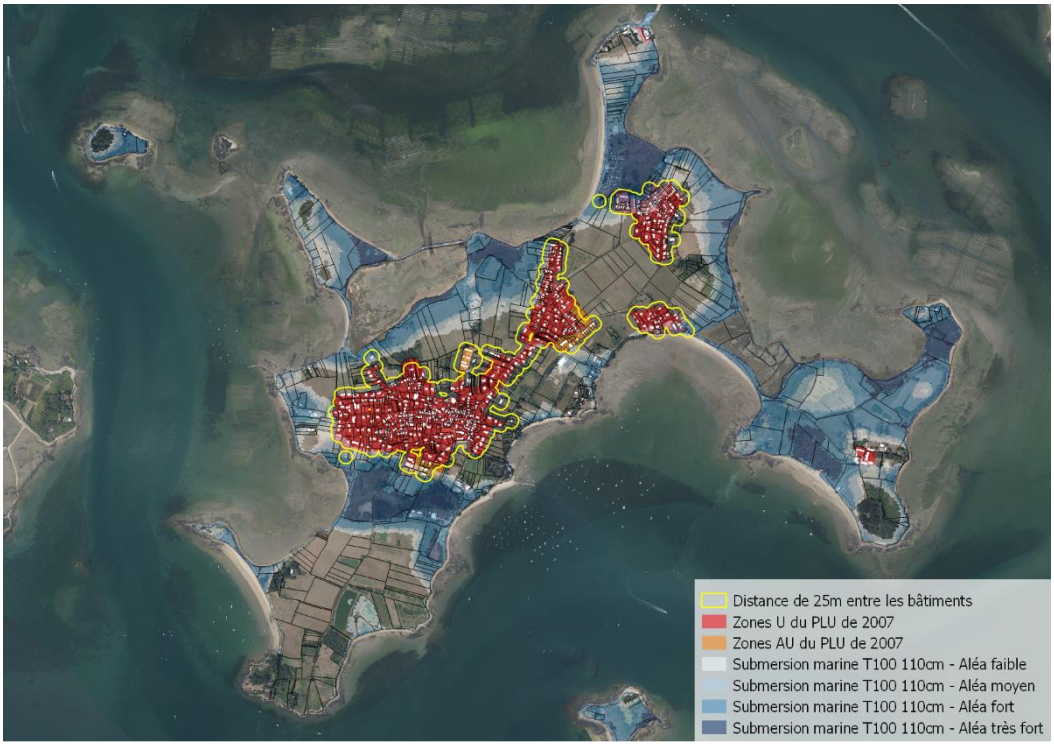


Illustration de certains critères étudiés pour définir les enveloppes urbanisées - EOL

Il en résulte que la délimitation des enveloppes urbanisées évolue peu par rapport au PLU de 2007. C'est principalement dans la partie Nord de Pénero que des évolutions sont apportées, pour tenir compte du risque de submersion marine.

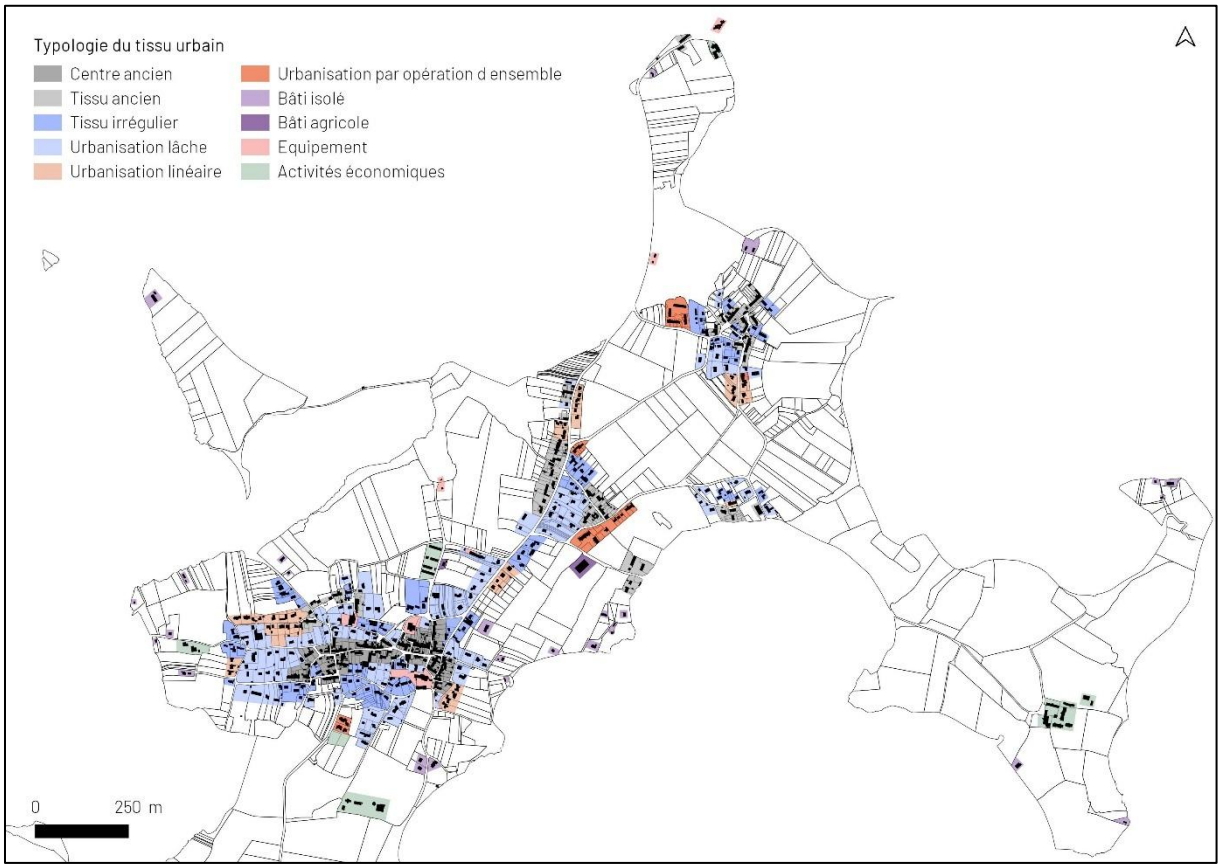
2.5. Typologie des tissus urbains

La commune de l'Île d'Arz s'est développée sur le temps long et continue encore aujourd'hui à se construire, notamment en densification malgré un ralentissement dû à la rareté du foncier. Une diversité de typologies architecturales se retrouve donc au sein d'un même tissu urbain.

L'âge et le style des constructions ne sont pas des paramètres suffisants. Il faut analyser leur organisation, qui tient à la manière de s'implanter par rapport à l'espace public, et au gabarit des constructions. Un travail d'analyse des tissus urbains en fonction de leurs typologies architecturales a été réalisé et permet de distinguer plusieurs types de tissus bâtis à partir du croisement de plusieurs données :

- Taille et configuration des parcelles
- L'emprise au sol du bâti
- Implantation du bâti par rapport à la rue : alignement, reculs homogènes, reculs rythmés
- Implantation des maisons par rapport aux limites séparatives : maisons en bandes, maisons mitoyennes, maisons en limite, maisons isolées

La carte ci-dessous détaille les différents types de tissus urbains sur l'île principale :



La carte ci-après synthétise en 8 types ces tissus :

- Noyau historique
- Tissu pavillonnaire
- Urbanisation linéaire
- Urbanisation par opération d'ensemble
- Bâti isolé
- Bâti agricole
- Equipement
- Activités économiques

Les caractéristiques de chaque tissu sont les suivantes :

Les noyaux historiques – principalement le bourg et Pénero

- Alignement sur rue ou jardin avec muret (+grille) sur rue
- Mitoyenneté des constructions
- Parcelles de taille modeste, profondes perpendiculaires à la rue
- R+1+combles maximum
- Largeur des constructions limitée, toitures à 2 pentes et ardoises
- Densité et compacité des constructions

⇨ Le centre ancien identifie l'origine du bourg, les noyaux anciens quant à eux permettent d'identifier les lieux-dits historiques de la commune.

Les tissus pavillonnaires – le bourg (incluant Kervio), Pénero, Rudevent

- Tissu irrégulier, lâche, organisation du bâti non structurée
- Parcelles de tailles variées
- Implantations en retrait, selon les pentes/vues. Faîtages parfois désaxés
- Bâti sans caractère marqué. R+C à R+1+C
- Tissus peu denses

⇨ Ils correspondent en général à une urbanisation plutôt récente, typique de l'étalement urbain.

L'urbanisation linéaire – le long du Grand Chemin, jusque Toulprix

- Organisation du bâti le long de la voie, pas d'épaisseur du tissu
- Mixité des époques de construction

L'urbanisation peut toutefois différer comme entre Le Lan/Toulpri (ancienne, mitoyenne) et le Grand Chemin (pavillonnaire)

Opération d'aménagement d'ensemble - Les Vignes, Kervio, Pénero

- Bâti organisé, aligné

- Sens de faîtage encadré
- Densité des constructions

L'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble permet d'optimiser le foncier et de diversifier les types de logements (individuel/collectif).

Le bâti isolé :

Plusieurs maisons ont été érigées aux différents coins de l'île. Ces constructions isolées ne font pas partie du tissu urbain et bénéficient de grands espaces de verdure.

Le cas particulier des équipements, du secteur d'activités économiques et du bâti agricole :

Les équipements occupent de grandes parcelles laissant tout de même place à des surface non bâtis.

La zone d'activités économiques du Douéro se distingue des tissus urbains d'habitat par des constructions de type hangar relativement basses bardées de bois pour préserver les vues paysagères. La zone d'activité ayant été réalisée en une opération dans le contexte insulaire, elle mobilise peu de foncier comparé aux zones d'activités sur le continent. Le réseau viaire est optimisé.

Le bâti agricole est rare sur l'Île d'Arz : trois hangars sont répertoriés dont deux dans le bourg et un à Kervio où se situe le GAEC. Les bâtiments agricoles sur la commune constituent des enveloppes bâtimentaires significatives. La ferme de Kervio est entourée de parcelles agricoles permettant la circulation des engins agricoles et du bétail. Le hangar chemin du moulin se situe en lisière du bourg, il lui permet d'avoir une petite surface à proximité immédiate de son exploitation. Le hangar situé au Penher est enclavé dans le tissu pavillonnaire et ne permet pas d'avoir de grandes surfaces dans un alentour proche.

Le territoire de l'Île d'Arz se définit par une diversité de tissus urbains, notamment dans le bourg et à Pénero où se mêle structures urbaines traditionnelles, historiques et plus récentes avec un bâti plus aéré dû notamment à l'étalement urbain (restant tout de même contraint sur l'île) et les opérations d'aménagement d'ensemble et de bâti isolé.

FOCUS SUR LE BOURG :

Le bourg de l'Île d'Arz a été créé sur les hauteurs de l'île, afin d'asseoir son rôle de centralité. Le noyau historique du bourg est structuré par un axe principal : « la grande rue » Le tissu de ce bourg est resserré voir imbriqué, la petite taille de l'île imposant une économie du foncier.

Cependant il ne se concentre pas autour de son église située à proximité d'une pente abrupte du côté est et sud. Le relief et les pentes sont raides côté est, nord et sud et plus douces du côté ouest influant le développement du bourg.

L'implantation du bâti varie selon la période de construction. Plus le bâti est ancien, plus son implantation est alignée sur rue (cf. figure 1) ou en retrait avec la présence de jardins à l'avant participant à la transition entre l'espace privé et l'espace public (cf. figure 2). Le bâti est généralement conçu de manière à être mitoyen.

Avec le temps l'implantation du bâti a évolué, les maisons ont tendance à s'implanter davantage au centre des parcelles, contribuant à étendre le bourg (cf. figure 3). Aujourd'hui, le nouveau bâti tend néanmoins à suivre un rythme de recul d'implantation par rapport au réseau viaire (cf. figure 4).

Toutefois, la commune a malgré ces dynamiques d'implantations nouvelles continué à se densifier grâce au comblement de dents creuses dans le bourg ancien. Un phénomène cohérent avec le caractère contraint de la commune par sa géographie.

L'urbanisation du bourg a cru au fil des années et a fini par relier le lieu-dit du Lan au bourg. Ce lieu-dit s'est développé dans un premier temps le long des axes de communication avant de se densifier. Il a suivi les mêmes principes d'implantation que le bourg.

FOCUS SUR PENERO :

Ce lieu-dit ancien a été bâti dans une cuvette autour d'une place, aujourd'hui espace enherbé (cf. figue 1). On retrouve le même bâti dense que dans le bourg, soit des implantations du bâti majoritairement alignées sur rue (cf. figure 2) ou en retrait avec la présence de jardins à l'avant (cf. figure 3). Le bâti qui en résulte est généralement mitoyen.

Lorsque l'on s'éloigne du cœur de Pénero, notamment vers le sud, le bâti est plus récent et ne suit pas les mêmes implantations que le bâti ancien. Les maisons sont construites davantage au centre des parcelles et sont de ce fait non mitoyennes (cf. figure 4).

On constate une densification importante du tissu ancien qui tend à se distendre avec le temps sur les franges de Pénero, malgré des opérations ayant pour but de combler les dents creuses ces dernières années (cf. figure 5).

1

VILLAGE DE PENERO
Commune de L'Ile d'Arz
30
3,5t

2

3

4

5

3. Consommation foncière

La lutte contre l'étalement urbain, la consommation d'espaces agricoles et naturels et l'artificialisation des terres est inscrite dans la législation française. Plus qu'un objectif, c'est aujourd'hui une obligation pour les collectivités. Elle participe à la lutte contre le dérèglement climatique, contre l'érosion de la biodiversité et pour la souveraineté alimentaire des territoires.

Un travail d'estimation de la consommation foncière est réalisé dans le cadre de la révision du PLU. Il permet d'une part de fixer « un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (article L151-5 du code de l'urbanisme) et d'autre part de confronter les besoins en matière d'aménagement à la ressource foncière disponible.

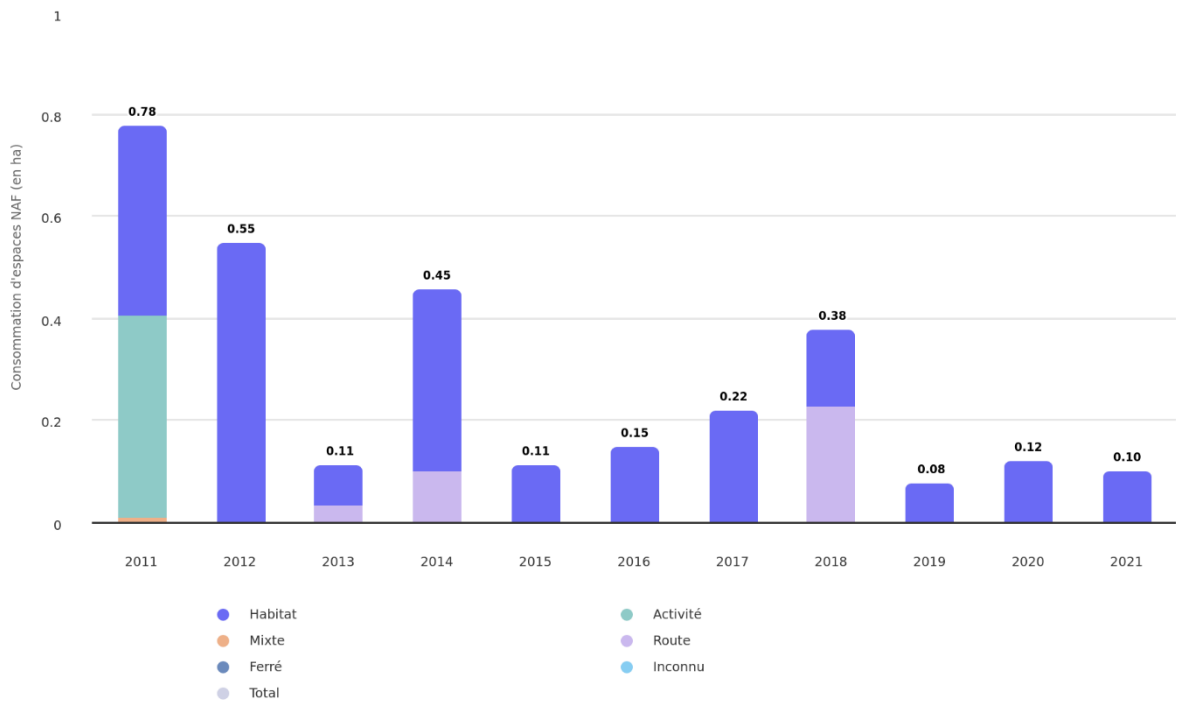
La loi Climat et Résilience fixe 2021 comme année pivot pour l'analyse (date de promulgation de la loi). Les données présentées ci-après résultent de diverses études menées au cours de la révision du PLU, entre 2022 et 2025, pour la commune de L'Île d'Arz.

Données du portail « Mon Diagnostic Artificialisation » - CEREMA

Les données détaillées du portail de l'artificialisation des sols sont consultables ici : https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/139601/tableau-de-bord/synthesis

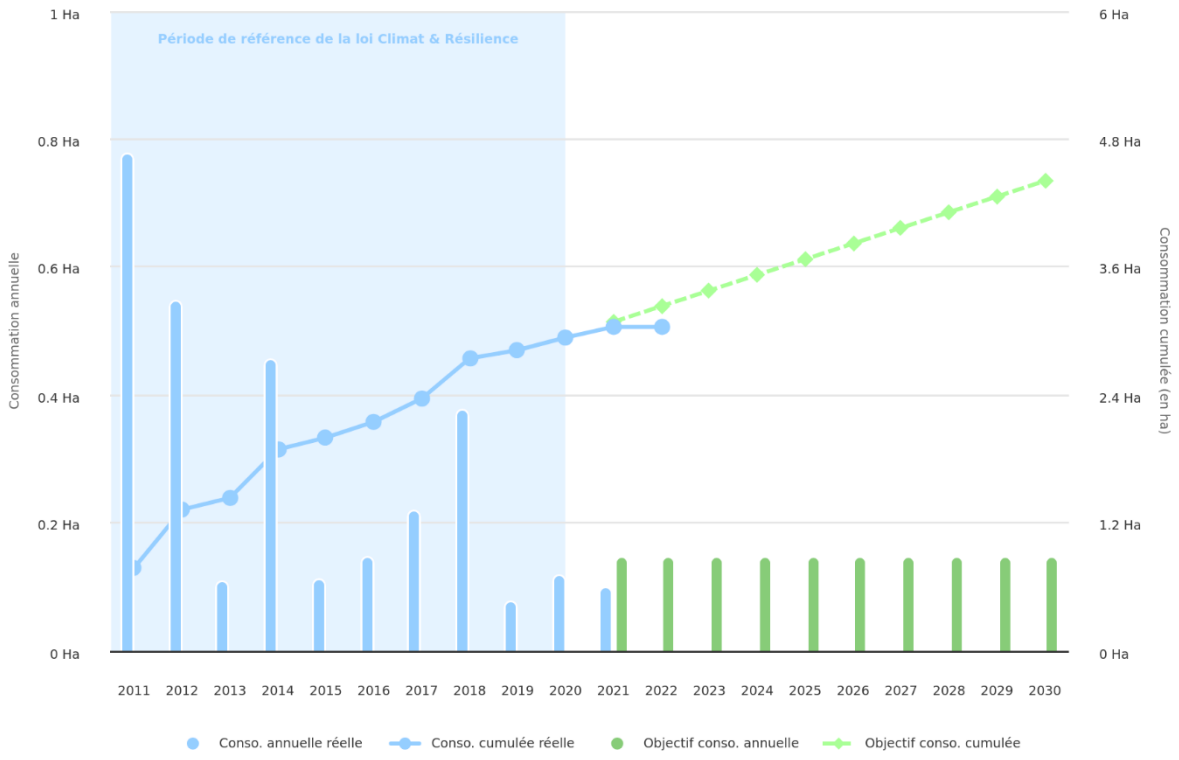
Il est estimé que « la consommation d'espaces [naturels ou agricoles] entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2021 représente pour le territoire de l'Île d'Arz une surface de **3,04 hectares.** ». C'est l'habitat qui est le principal facteur de consommation foncière, en lien avec le rôle résidentiel de la commune.

Consommation annuelle d'espaces NAF par destination de l'Île d'Arz entre 2011 et 2021 (en ha)



La réglementation veut qu'à l'échelle nationale, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit divisée par 2 d'ici 2031, par rapport à la période 2011-2021.

Le graphique ci-dessous donne les perspectives de consommation foncière à horizon 2031, avec une perspective de réduction de la consommation foncière de l'ordre de 50% :



Cela représente un maximum foncier potentiellement mobilisable de 1,32 ha d'espaces agricoles ou naturels, sous réserve de justifier des besoins.

Le Mode d'Occupation des Sols de la Région Bretagne

Si la réglementation prévoit de diviser par deux, à l'échelle nationale, la consommation foncière d'ici 2031 par rapport à 2011-2021, elle prévoit surtout que les objectifs de réduction et les enveloppes foncières correspondantes soient réparties par les collectivités, entre les collectivités. On parle de territorialisation des objectifs de sobriété foncière.

Ainsi, la Région Bretagne, par le biais de son document de planification (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires – SRADDET) a réparti les enveloppes foncières entre les territoires de SCoT. Le travail de déclinaison à l'échelle communale par le SCoT de GMVA est en cours en 2025.

La Région Bretagne utilise l'outil « MOS », mode d'occupation des sols, pour qualifier les terrains et quantifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les données utilisées sont consultables au lien suivant : https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml

Le MOS est la donnée de référence pour les travaux de planification en Bretagne. L'échelle d'analyse est plus fine que les données traitées par le CEREMA.

Ainsi, pour l'Île d'Arz, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à environ **4,25 ha pour la période 2011-2021,** soit la période de référence pour l'application de la réglementation.

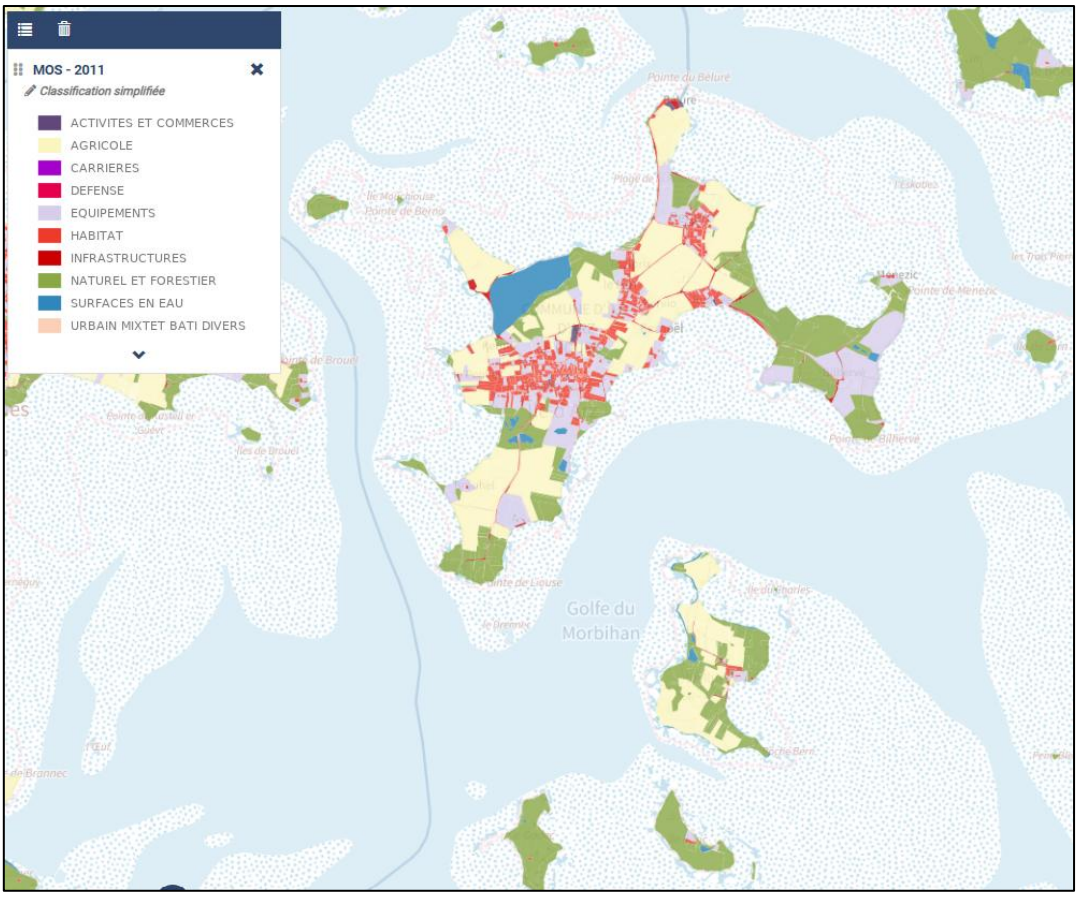


Illustration extraite de Géobretagne

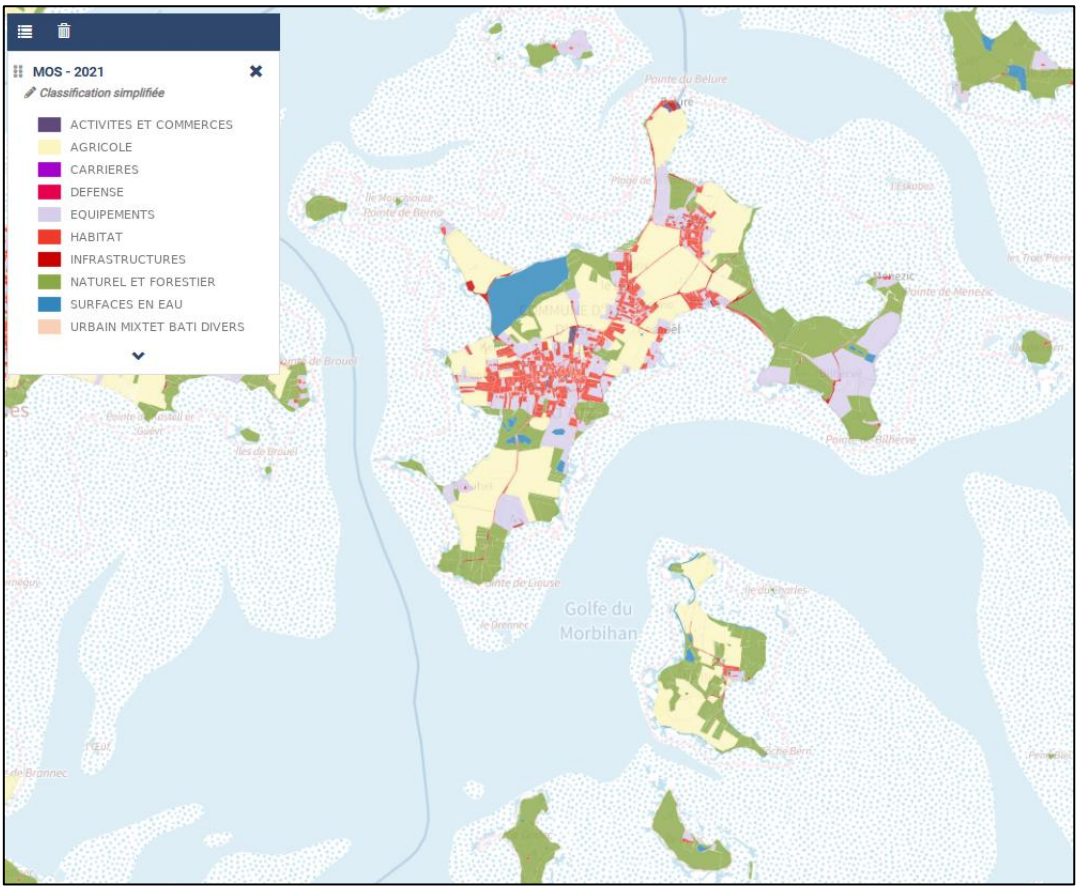


Illustration extraite de Géobretagne

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 (MOS Bretagne – EOL)

Île-d'Arz

4,25 ha
Surface consommée entre 2011 et 2021

4,63 %
Evolution de la surface urbanisée totale entre 2011 et 2021

-1,78 %
Evolution de la surface ENAF totale entre 2011 et 2021

Illustrations extraites de Géobretagne

Des erreurs ont été constatées par la commune au MOS. La parcelle identifiée à Drennec correspond à des travaux d'assainissement qui ont été réalisé en enfouissement. Cela représente 2,2 ha à soustraire de la consommation ENAF du MOS. Par ailleurs, la surface de la ferme de l'Île d'Arz n'a pas été comptabilisé ce qui représente un ajout de 1 ha. Pour conclure, les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021 sur l'Île d'Arz représentent 3 ha, ce qui corrobore avec les données du portail national « Mon diagnostic artificialisation ».

Le contexte géographique ainsi que le PLU ont bien joué leur rôle de régulation de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines, en centrant le développement sur le bourg de l'Île d'Arz et le village de Pénero. Aucune construction n'a été réalisée en dehors de ces secteurs, hormis les structures destinées à l'activité agricole au Sud de Kervio.

4. Ressources foncières mobilisables

De manière complémentaire à l'analyse de la consommation foncière et en tenant compte des données du MOS, un travail de quantification et de qualification de la ressource foncière a été réalisé.

Les résultats de cette étude de densification des zones déjà urbanisées figurent ci-dessous. Ils ont été étudiés lors de la phase projet de la révision du PLU et ont été officiellement présentés en 2023 lors de la réunion des personnes publiques associées portant sur la synthèse du diagnostic territorial et le PADD. Certains terrains font depuis l'objet de projets (en cours de réalisation ou en cours d'instruction), mais cela représente un nombre peu significatif.

Mobilisation des logements vacants : la vacance représente seulement 6% du parc de logements, ce qui est relativement faible. Ce taux de vacances correspond à une vacance « saine », considérée par l'ANAH comme raisonnable quand elle est d'environ 6%. Cette vacance de marché est nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé, pour garantir la fluidité des parcours résidentiel et l'entretien des logements. Sur l'Île d'Arz, les logements vacants ne représentent donc pas une ressource significative.

Mobilisation des friches : il n'existe pas ou peu de friche mobilisable dans les enveloppes urbanisées de la commune.

Mobilisation du foncier en renouvellement urbain : Seul un hangar agricole, situé dans le secteur du Penher, représente une ressource intéressante pour la commune.

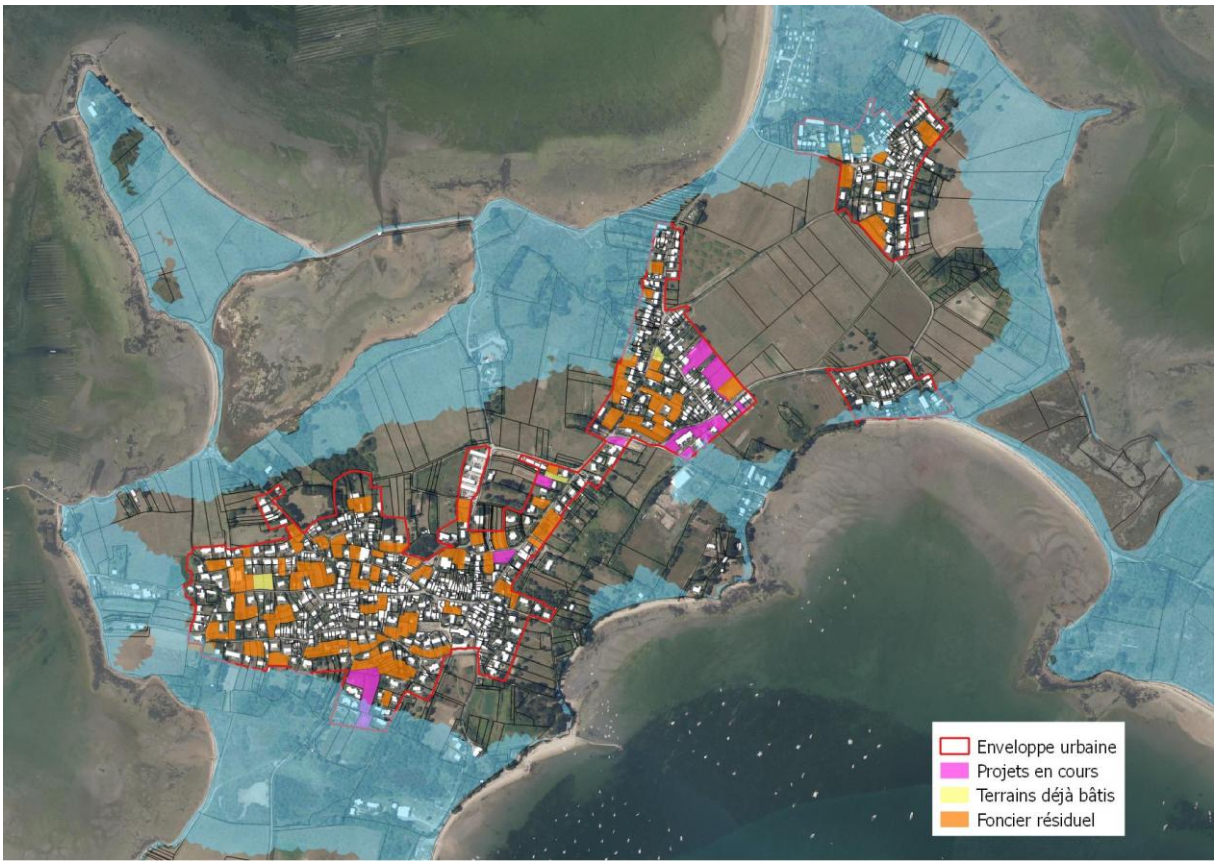
Mobilisation du foncier dans les zones déjà urbanisées : le foncier non bâti dans le bourg et dans le village de Pénero (seules enveloppes urbanisées pouvant accueillir de nouvelles constructions) est faible, les nouvelles constructions se feront majoritairement par renouvellement du bâti existant et division foncières. Il existe peu de dents creuses mobilisables.

La méthodologie employée pour repérer cette ressource s'appuie sur les données brutes prépares par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Ces données ont été travaillées grâce à une analyse sur photo aérienne, complétée par des vérifications sur le terrain. Les données finales constituent la base de travail pour déterminer la capacité du tissu urbain à absorber une partie des besoins liés au développement du territoire.

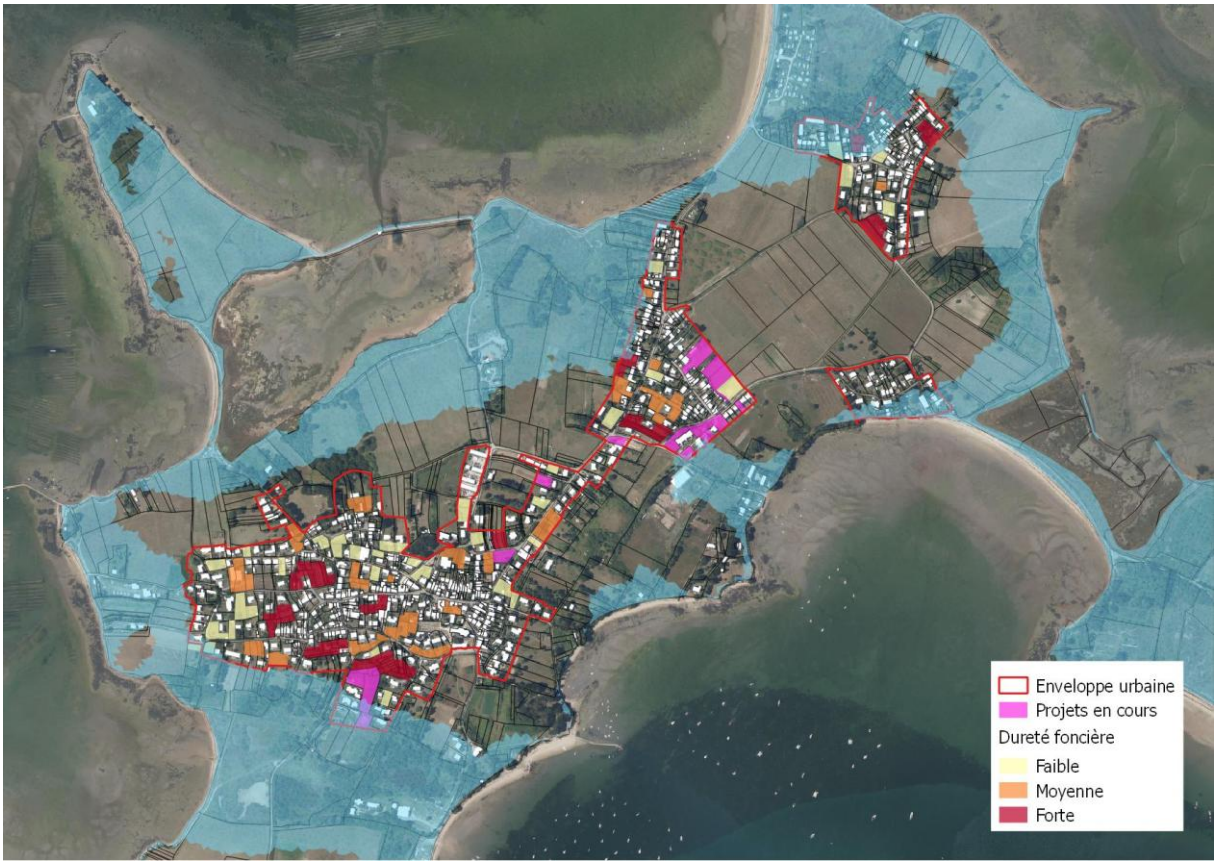
La carte ci-après localise l'ensemble de la ressource foncière repérée dans le bourg de l'Île d'Arz et dans le village de Pénero (donnée brute).

La dureté foncière a également été analysée, afin de déterminer la probabilité pour chaque secteur repéré, qu'il soit aménagé à court, moyen ou long terme. La plus ou moins grande facilité à mobiliser le foncier est définie en fonction d'un certain nombre de critères. La méthode de scoring, élaborée par le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, permet de donner une note finale à chaque secteur identifié. Plus la note est élevée, plus le foncier est considéré comme dur à mobiliser.

La seconde carte page suivante localise la ressource foncière selon la dureté.



Localisation de la ressource foncière dans les enveloppes urbanisées



Ressource foncière selon la dureté

Figure ci-dessous la grille d'analyse de la dureté foncière, établie par le PNRGM et GMVA

SCORE			0	3	5	DETAILS DES CRITERES
INFORMATIONS SUR LES PARCELLES		Nombre de parcelles	1 à 2	3 à 4	5 et +	0 : *Peu de parcelles à mobiliser* 3 : *Plusieurs parcelles à mobiliser* 5 : *Beaucoup de parcelles à mobiliser*
		Nombre de parcelles avec bâti	0 à 2	3 à 4	5 et +	0 : *Peu de parcelles avec bâti* 3 : *Plusieurs parcelles avec bâti* 5 : *Beaucoup de parcelles avec bâti*
		Part de parcelles ayant un accès à la voirie	75% et +	25 à 75%	< à 25%	0 : *La majorité des parcelles a un accès à la voirie* 3 : *Plusieurs parcelles ont un accès à la voirie* 5 : *Une minorité de parcelles a un accès à la voirie*
		Nombre de parcelles principales	1 à 2	3 à 4	0 ; 5 et +	0 : *Peu de parcelles principales* 3 : *Plusieurs parcelles principales* 5 : *Pas ou trop de parcelles principales*
		Part de parcelles principales ayant un accès à la voirie	75% et +	25 à 75%	< à 25%	0 : *La majorité des parcelles a un accès à la voirie* 3 : *Plusieurs parcelles ont un accès à la voirie* 5 : *Une minorité des parcelles a un accès à la voirie*
INFORMATIONS SUR LES PROPRIETAIRES	Propriétaires	Nombre de propriétaires	1 à 2	3 à 4	5 et +	0 : *Peu de propriétaires* 3 : *Plusieurs propriétaires* 5 : *Beaucoup de propriétaires*
		Part des propriétaires occupants	< à 25%	25 à 50%	50% et +	0 : *Peu de propriétaires occupants* 3 : *Plusieurs propriétaires occupants* 5 : *Beaucoup de propriétaires occupants*
	Statuts	Nombre de propriétaires en indivision	0 à 2	3 à 4	5 et +	0 : *Peu de propriétaires en indivision* 3 : *Plusieurs propriétaires en indivision* 5 : *Beaucoup de prorpriétaires en indivision*
		Part des parcelles appartenant par un propriétaire de + 65 ans	50% et +	25 à 50%	< à 25%	0 : *La majorité des propriétaires a plus de 65 ans* 3 : *Plusieurs propriétaires ont plus de 65 ans* 5 : *Une minorité de propriétaires a plus de 65 ans*

Note finale	0 - 19	20 - 29	30 - 45	Potentiel foncier avec une dureté faible Potentiel foncier avec une dureté moyenne Potentiel foncier avec une dureté forte

L'analyse du foncier n'est ni une donnée objective, ni une démarche prédictive. Elle reste une méthode pour évaluer et estimer les mutations foncières qui pourraient avoir lieu à court terme (foncier à dureté faible), moyen terme (foncier à dureté moyenne) et long terme (foncier à dureté forte). La ressource foncière mobilisable dans le tissu urbain telle qu'analysée dans le cadre de la révision du PLU repère les secteurs les plus à même de recevoir de nouvelles constructions, sans pour autant obérer les possibilités que d'autres terrains se construisent. La dureté foncière reste également une estimation, elle ne détermine pas mais estime l'échéance à laquelle les terrains pourraient éventuellement être le support de nouvelles constructions.

Afin de tenir compte de la dureté foncière et d'estimer la surface potentiellement mobilisable à court et moyen terme, la méthodologie veut qu'on retienne dans les calculs la totalité du foncier mobilisable à dureté faible et la moitié du foncier mobilisable à dureté moyenne. Il est considéré que le foncier à dureté forte est peu à même de muter d'ici 2035, l'échéance du PLU. Le tableau ci-dessous indique les surfaces totales selon la dureté des terrains repérés dans le bourg et à Pénero :

DURETE	SURFACE (en ha)
Faible	2,2 ha
Moyenne	2,3 ha
Forte	2 ha
TOTAL	6,5 ha

On peut donc considérer que la ressource foncière représente environ 3,35 ha qui seraient mobilisés d'ici 10 ans.

5. Déplacements

MOBILITE POUR VENIR SUR L'ÎLE

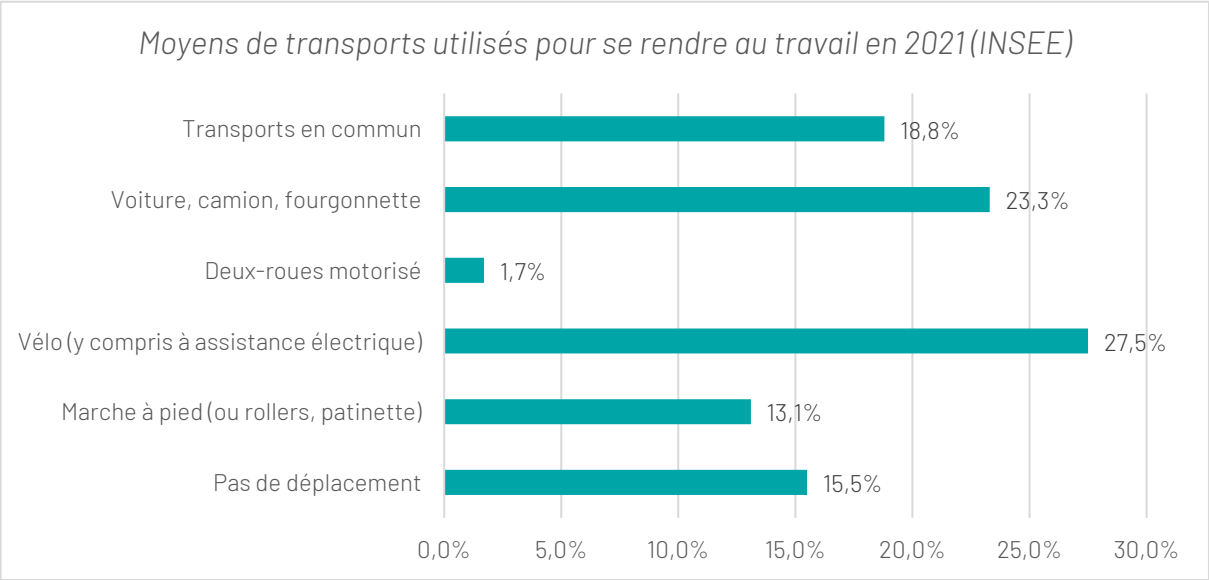
L'accès à l'île se fait par une liaison bateau entre l'Île d'Arz et la gare maritime de Vannes (SARL Bateaux-bus du Golfe membre du réseau BreizhGo) : 10 rotations l'hiver et une quinzaine de rotations l'été. A noter : les bateaux sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite mais leur accès (pontons, quais, ...) n'est pas adapté.

Il existe un enjeu important quant à la détermination des horaires du bateau. Ils conditionnent la présence de services spécifiques sur l'île : artisans, médecins, kinés, aides à domicile, etc.

LA MOBILITE DES ILDARAIS

La commune, du fait de son insularité, connaît une faible part de motorisation des ménages avec 48,7 % des ménages qui possèdent au moins une voiture sur l'île ou sur le continent, contre 89,3 % pour GMVA (INSEE 2021).

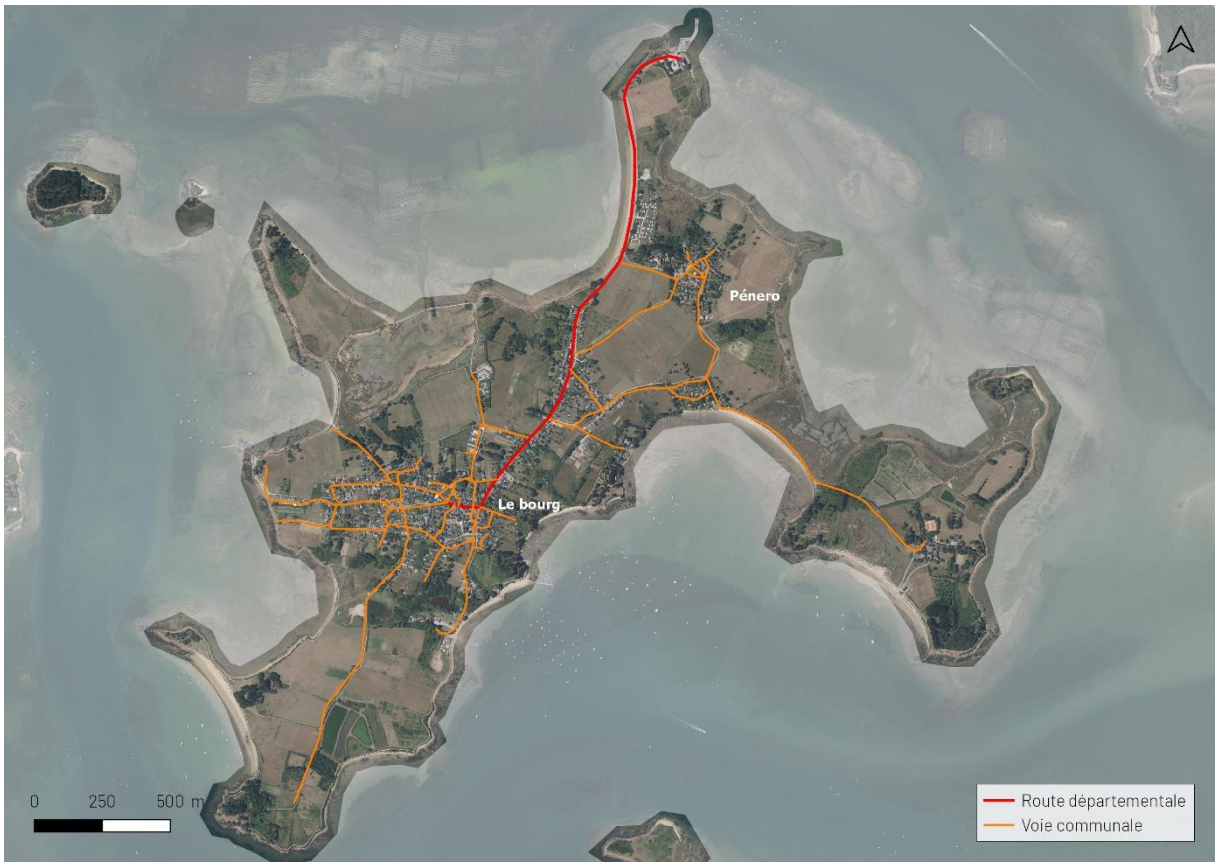
Les déplacements domicile/travail sont importants avec une forte utilisation du vélo (y compris à assistance électrique) (27,5%) suivi par les voitures, camions, fourgonnettes (23,3%). Les transports en commun (18,8%) sont également souvent empruntés. La marche à pied représente seulement 13,1% des déplacements pour aller au travail quand 15,5% n'effectuent pas de déplacements. Les deux-roues motorisés sont les moins utilisés.



LE RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire est peu développé mais il reste structuré par la départementale RD206 colonne vertébrale de l'île. Il se concentre sur le centre-bourg, avec un maillage de rues structurant les îlots bâtis. Il y a peu de dessertes en impasse dans les enveloppes urbanisées.

Des voies de circulation desservent également Bilhervé et la déchèterie de l'île.



Un réseau viaire succinct mais efficace

Sur l'île les voies sont souvent étroites notamment dans le bourg où elles sont cernées à la fois par le bâti à l'alignement et les murs et murets qui structurent le parcellaire.

LE TRAFFIC ROUTIER

La RD206, axe principal de l'île est empruntée par 458 véhicules en moyenne par jour en 2021. 7,3 % des véhicules sont des camions. Une part importante en comparant avec les chiffres des communes alentours sur le continent.

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

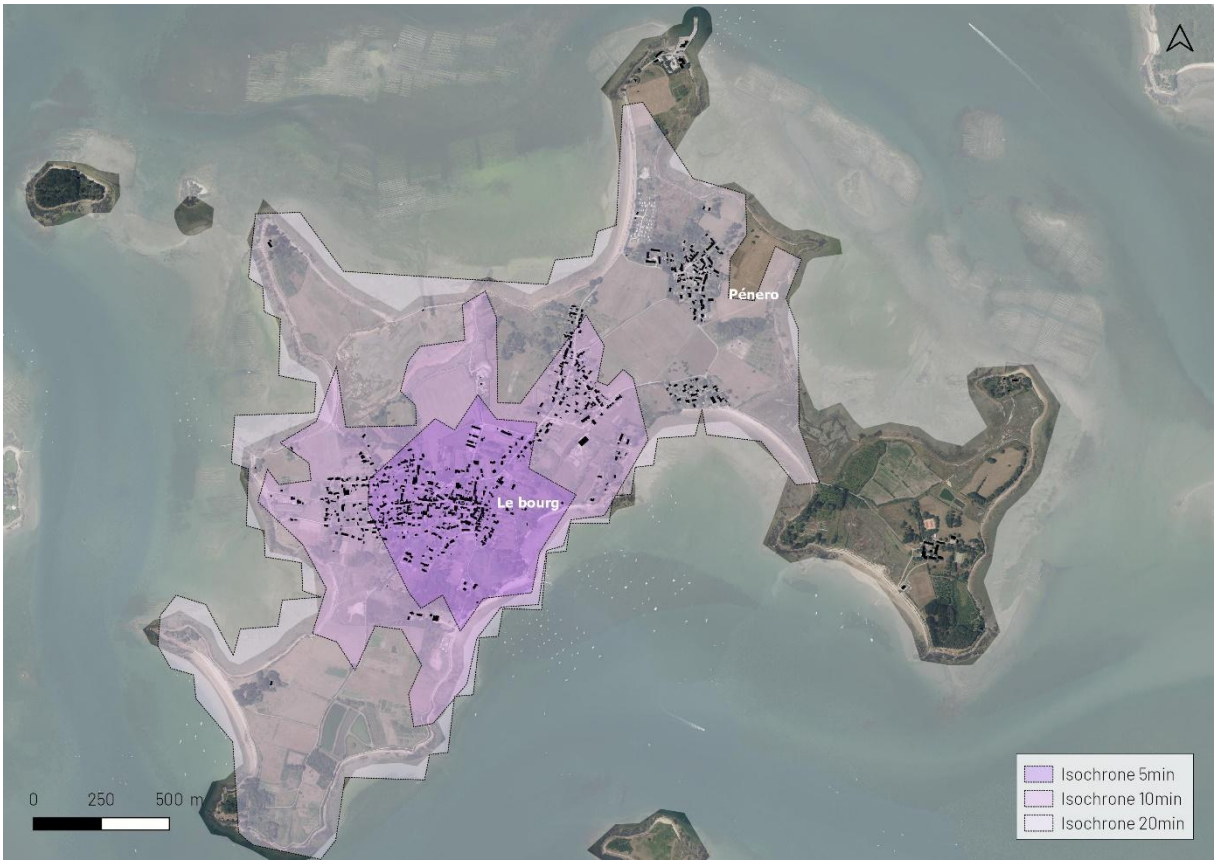
Une ligne de bus Kiceo assure la desserte terrestre de l'Île d'Arz. Ce service dépend de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Le bus permet de rejoindre notamment le bourg à l'embarcadère.

LES LIAISONS DOUCES

Le sentier littoral permet de faire le tour de l'île. Il est également connecté au bourg.

Nombres de ruelles structurent le bourg dans lesquelles seuls les piétons peuvent circuler. De plus, une partie des voies sont interdites à la circulation en saison estivale pour favoriser le recours aux déplacements doux.

Sur l'illustration ci-dessous figurent en violet foncé le périmètre éloigné d'environ 5 minutes à pied depuis l'église, en rose le périmètre éloigné d"environ 10 minutes et en rose pâle le périmètre éloigné d'environ 20 minutes.



Une contexte îlien favorisant la mobilité douce, Géoportail, 2024

Les mobilités douces sont privilégiées sur l'Île avec une forte présence des cycles. Une opération de logements réalisée à Kervio vise à conforter cette dynamique avec la priorité donnée aux modes doux.

6. Stationnements

Les parkings sont rares sur la commune de l'Île d'Arz. L'insularité permet d'avoir un nombre relativement faible de voitures à circuler sur le territoire et la commune porte la volonté de diminuer davantage leur place sur l'île.

Les parkings de la commune se situent au port et à la Grée. Aujourd'hui, la capacité du parking du port est d'environ 65 à 70 places tandis que celle de la Grée est d'environ à 5 à 10 places.

Stationnement à La Grée

Stationnement à Béluré

PARTIE 3 : SYNTHESE DES ENJEUX DE TERRITOIRE

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'année.
- 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 rajeunie sur la dernière période (INSEE).
- La part des familles reste faible.

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

Evolution du parc de logements :
- 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

Equipements 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 mise 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

Etablir un 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.

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