



Les zones humides en zones urbaines

Cas de l'île d'Arz

Journée zh DREAL Bretagne – 23 septembre 2025

Partenaires financiers

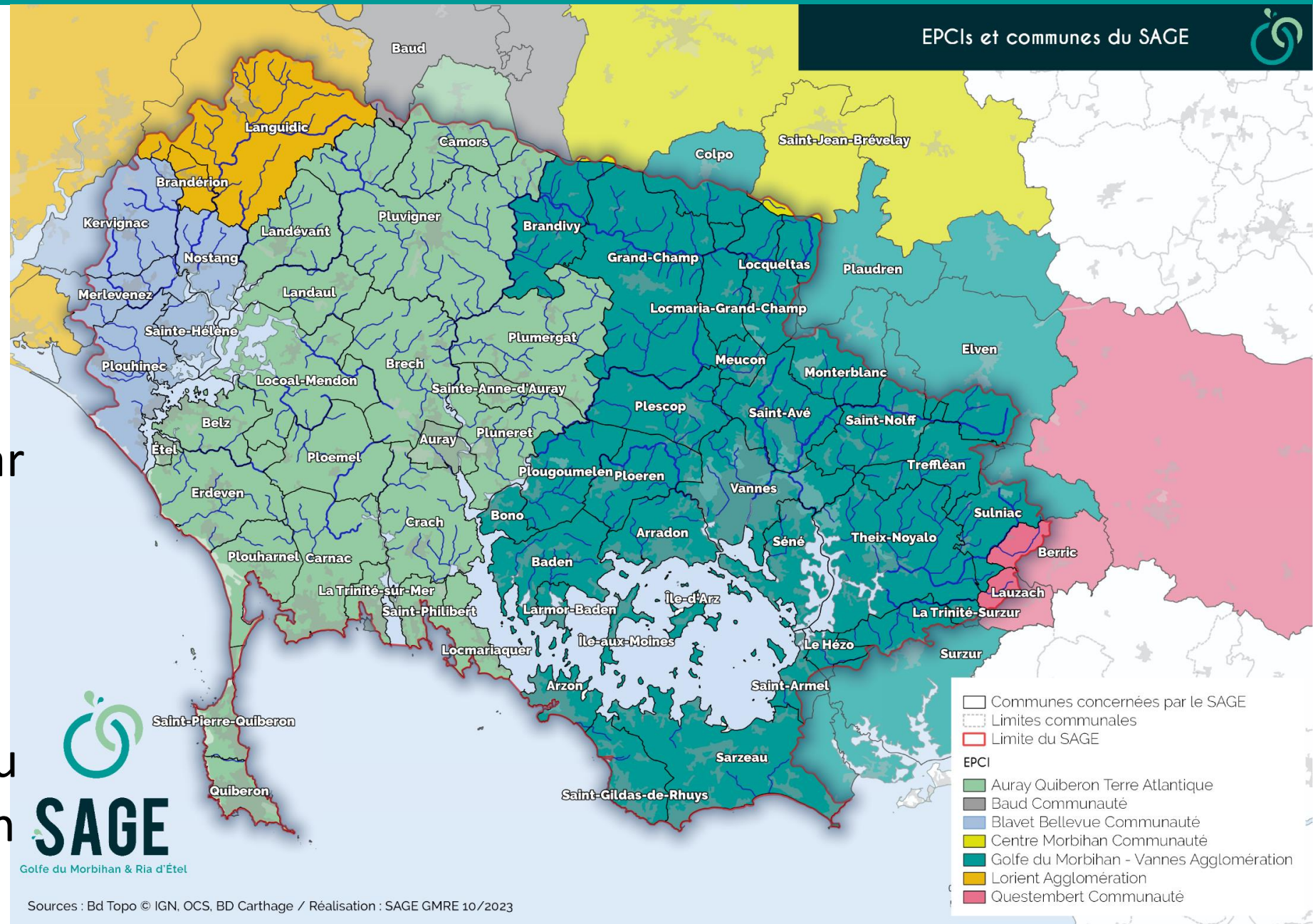


Déroulé

1. Le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel et les zones humides
2. Protection des zones humides en zone urbanisée lors de la révision du PLU de l'Ile d'Arz
3. Réflexion sur l'applicabilité de la règle zones humides du SAGE au sein des zones urbanisées

Le territoire du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel

- 66 communes
- 1250 km² de terres
- 270 000 habitants
- 210 hab/km²
→ 2*natio & 1,6*bzh
- + 35 000 hab prévus par SCoT-AEC GMVA d'ici 2050
- 14% de zh avérées
- 70 % des masses d'eau en état moins que bon



Le SAGE et la règle zones humides

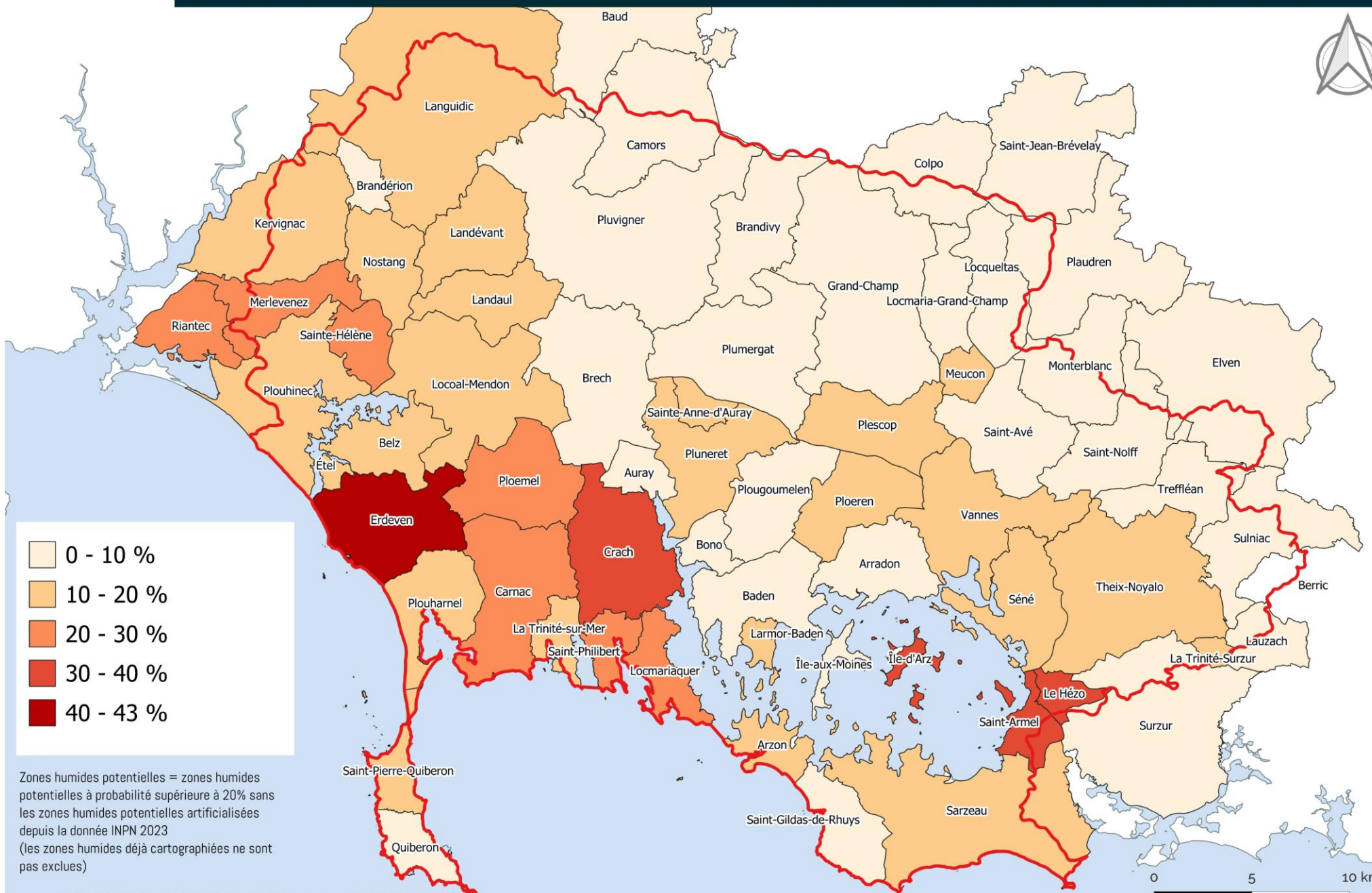
- SAGE approuvé en avril 2020
- 4 règles dont **REGLE 4 'Protéger l'ensemble des zones humides'** : Résumé :
 - « Destruction de zh interdite dès 1^{er} m² sauf impossibilité technico-économique pour :
 - Enjeux liés à la sécurité
 - IOTA réalisés sous DUP ou DIG au sens du L211-7 du code environnement ou du L102-1 du code de l'urbanisme
 - Travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles
 - Retenues pour irrigation légumière sous conditions
 - Programme de restauration de milieux aquatiques
- Mise en place séquence ERC avec compensation fixée par le SDAGE »

Les inventaires zones humides

- Inventaire initial réalisé par les communes entre 2006 et 2017 (sauf Ile d'Arz)
- Zones U très peu investiguées
- Dans le cadre de la révision des PLUs inventaires complémentaires menés sur les secteurs à enjeux (zones AU et OAP sectorielles)

Zones PLU	Superficie sur SAGE	ZH inventoriées sur SAGE	Part ZH par zones PLU	ZHP moyenne à très forte ¹	Part ZHP par zones PLU	ZHP non inventoriées/ ZHP	ZHP non inventoriées/ ZHP très forte
A	63 412 ha	5 174 ha	8,2%	15 144 ha	23,9%	66%	7%
N	49 230 ha	12 724 ha	25,8%	19 658 ha	39,9%	35%	<0%
AU	1 629 ha	34 ha	2,1%	304 ha	18,7%	89%	61%
U	15 734 ha	65 ha	0,4%	1 951 ha	12,4%	97%	91%

¹données INPN, 2003



Zones humides potentielles = zones humides potentielles à probabilité supérieure à 20% sans les zones humides potentielles artificialisées depuis la donnée INPN 2023 (les zones humides déjà cartographiées ne sont pas exclues)

Cas de l'Île d'Arz

- Caractéristiques :
 - 287 habitants en 2021
 - 573 logements dont 372 résidences secondaires (65%) en 2021
 - 2,7 km² pour l'île principale
- Enjeux multiples :
 - Permettre le renouvellement des générations (&loger les actifs)
 - Submersion marine et érosion du trait de côte
 - ...

Cas de l'Ile d'Arz

Révision du PLU prescrite en décembre 2022 :

- BE mandaté (biotope) pour réaliser un inventaire zh au sein des zones à enjeux dans cadre du cdc PLU
 - Restitution inventaire zh (commune, GMVA urba, PNR, BE urba (EOL), BE envi (Biotope) & SAGE) en juillet 2024
 - Questionnement des élus vis-à-vis équité en zones U
- + en // pour inventaire général de la commune selon méthode SAGE

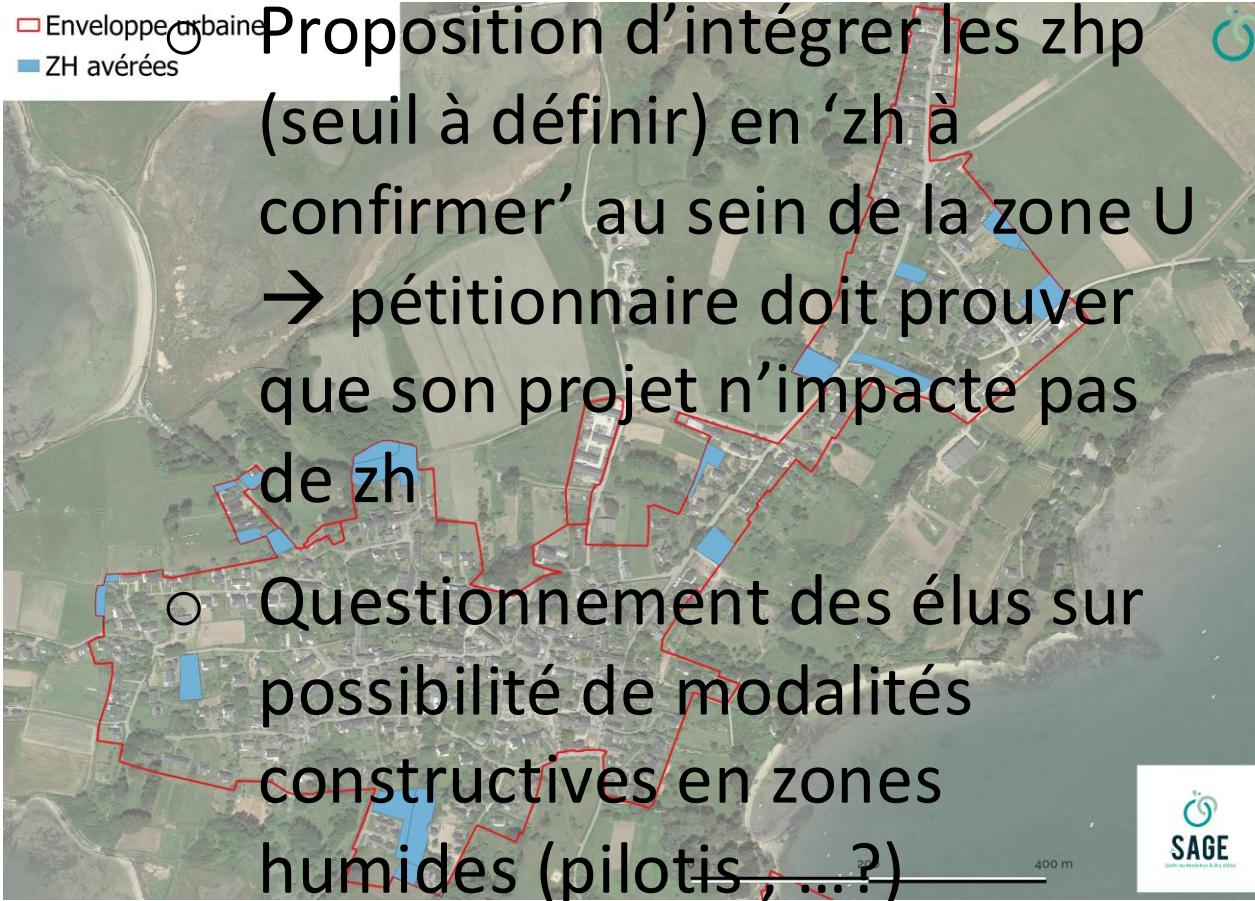


Cas de l'Ile d'Arz

Comment protéger les zones humides au mieux pour les zones humides et les habitants?

○ Proposition d'intégrer les zhp (seuil à définir) en 'zh à confirmer' au sein de la zone U
→ pétitionnaire doit prouver que son projet n'impacte pas de zh

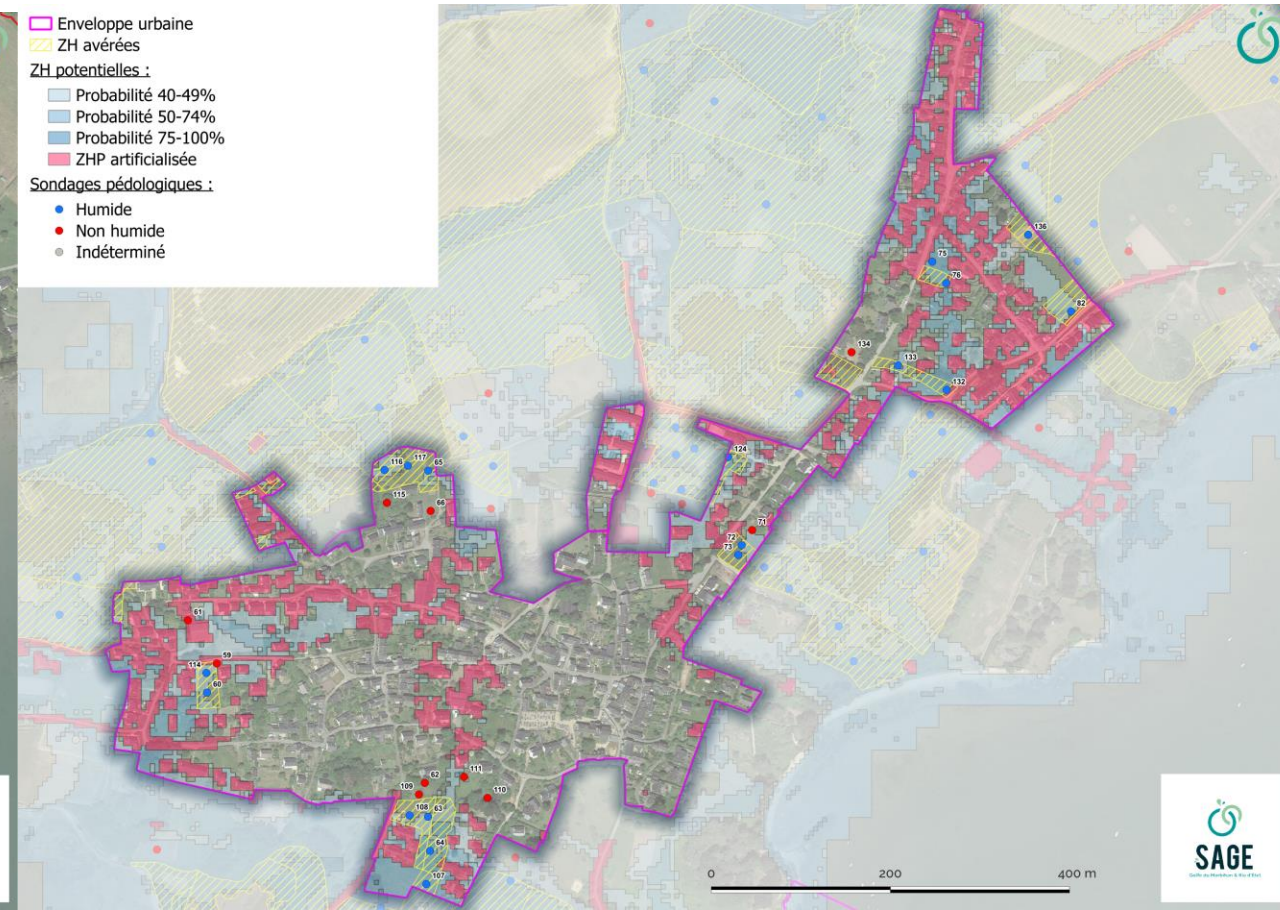
○ Questionnement des élus sur possibilité de modalités constructives en zones humides (pilotis, ...?)



Enveloppe urbaine
ZH avérées

400 m

SAGE



Cas de l'Ile d'Arz

Comment protéger les zones humides au mieux pour les zones humides et les habitants?

- Choix d'intégrer des 'zh à confirmer' : zhp > 40 % (croisement sondages réalisés et zhp)
- Réunion DDTM et commune sur modalités constructives

Pas de construction sur pilotis mais retrait d'une bande le long des voiries

Cas de l'Ile d'Arz

ZH inventoriées initialement en
zone U (1,7 ha)



ZH protégées dans PLU arrêté en
zone U
= ZHP + zh avérées (12,5 ha)



PLU arrêté le 27 juin 2025, Règlement écrit

ZONES HUMIDES

Figurent au règlement graphique les zones humides, catégorisées selon deux types :

Les zones humides potentielles : pour tout projet de construction, installation, ouvrage ou aménagement, le caractère non humide des sols devra être démontré. Dans le cas où les expertises menées confirmeraient la présence d'une zone humide, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent.

Les zones humides avérées : elles doivent être strictement préservées. Tout projet de construction, installation, ouvrage ou aménagement doit respecter les dispositions ci-dessous :

Sont interdits en zone humide avérée :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus expressément ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plans d'eau,
 - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - Boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Les possibilités données ci-après ne sauraient être autorisées dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

PLU arrêté le 27 juin 2025, règlement écrit suite

Sont autorisés en zone humide avérée :

- Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont situés en zone Nds, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui, pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones (lagunages). La réalisation de ces ouvrages devra faire l'objet d'une étude d'impact approfondie, et la destruction éventuelle de zones humides liées à ces aménagements devront obligatoirement faire l'objet de mesures compensatoires ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,
 - Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

PLU arrêté le 27 juin 2025, règlement écrit suite

Lorsque les projets autorisés entraînent une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Pour cela, il devra :*

- 1. chercher à éviter le dommage causé ;*
- 2. chercher à réduire l'impact ;*
- 3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne. Dans sa version 2022-2027 :*
 - *sur une surface au moins égale à la surface de zone humide endommagée,*
 - *en priorité sur un secteur situé dans le même bassin versant,*
 - *équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.*

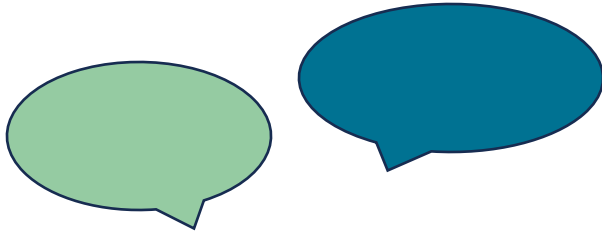
A défaut de réunir ces trois critères, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface dégradée, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Réflexion sur l'applicabilité de la règle du SAGE en zone U

- Difficulté à améliorer la connaissance des zh dans les zones de densification
 - complément inventaire à lancer en zone U lors de la révision des PLUs. Par qui ? Commune : sous réserve volonté, SAGE : pas de budget
 - Lourdeur et coût inhérent pour l'accès des BEs à des terrains clos
- Acceptabilité des élus à restreindre les zones ciblées par la loi (ZAN) pour la construction et des habitants au classement inconstructible de terrains qui ont toujours été constructibles

→ Réflexion sur la révision de la règle du SAGE au sein des zones U : modalités constructives, fixer un seuil (100 m² par ex) plus souple, ...?

+ quid de l'intégration des zhp du PLU dans la couche de l'inventaire des zh ?



Béatrice NIVOY, Animatrice SAGE,
animation@sagegmre.fr, 02 97 52 47 61



[Page Facebook](#) - www.sagegmre.fr

[la règle du SAGE sur les zones humides](#)