



# SCoT

## Arc Sud Bretagne

### 1/ Projet d'Aménagement Stratégique

Version pour approbation du 3 février 2026



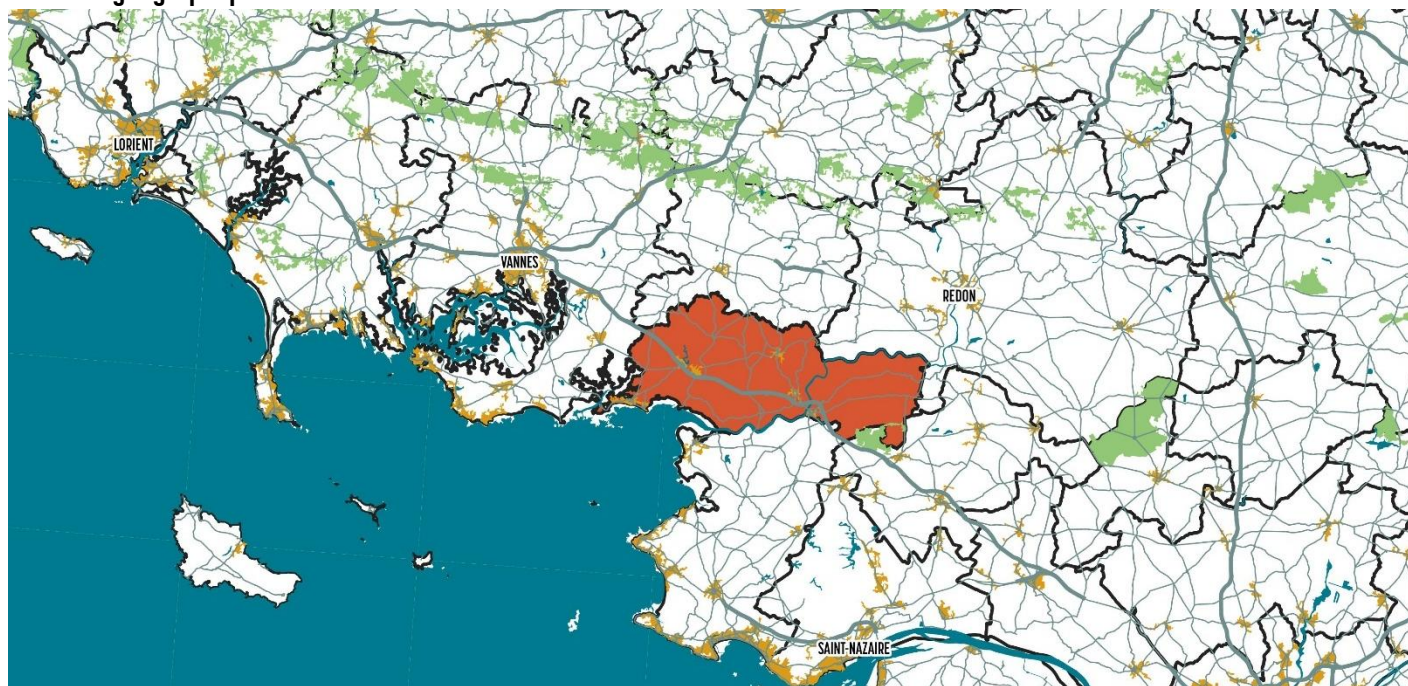
# Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>UNE « AMBITION ENVIRONNEMENTALE » PORTEE PAR UNE PRESERVATION DES RESSOURCES ET LA VALORISATION DE LA VILAINE AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE IDEAL</b> .....	<b>5</b>
Intégrer la préservation de la ressource en eau à tous les niveaux .....	6
Protéger toutes les composantes de la trame verte et bleue .....	7
Conforter l'identité plurielle du territoire et la place de la Vilaine .....	9
Viser un territoire à énergie positive.....	10
Assurer une politique d'aménagement résiliente.....	11
Respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience pour une sobriété foncière.....	12
<b>UNE « AMBITION SOCIALE » PORTEE PAR UN RENOUVEAU DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL</b> .....	<b>13</b>
Maintenir le rythme d'accueil de population en assurant une diversification du parc résidentiel.....	14
Organiser le territoire dans une approche multipolaire et complémentaire, s'appuyant sur deux pôles structurants .....	15
Accentuer la vitalité des cœurs de bourg, support du maintien d'un bon niveau d'équipements .....	17
Favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture.....	18
<b>UNE « AMBITION ECONOMIQUE » PORTEE PAR UNE EXIGENCE DE QUALITE ET DE COMPLEMENTARITE</b> .....	<b>19</b>
Conserver un territoire productif à l'activité économique diversifié.....	20
Dynamiser les centralités par l'accueil d'activités et la création d'emplois et limiter les effets de concurrence entre les centre-bourgs et la périphérie.....	21
Aller vers un nouveau modèle de développement des zones d'activités .....	23
Accompagner le développement des activités primaires .....	24
Conforter une offre touristique de proximité à l'échelle de l'ensemble du territoire .....	25

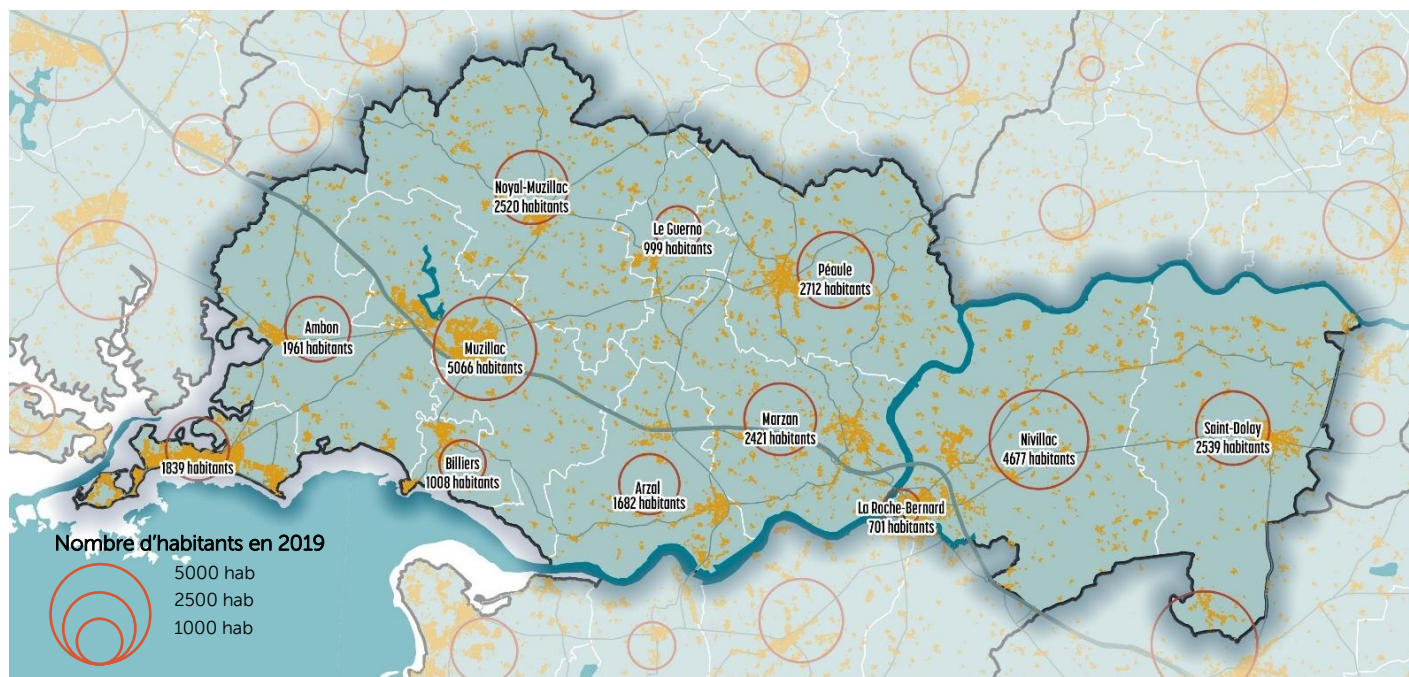
## Préambule

La communauté de communes d'**Arc Sud Bretagne** regroupe 12 communes, compte 28 125 habitants en 2019 et s'étend sur une superficie de 353 km<sup>2</sup>. Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2011, son périmètre correspondait déjà à un territoire de projet initié par un syndicat mixte créé en 2007 et portant la compétence SCoT.

### Situation géographique du territoire



### Les 12 communes du territoire



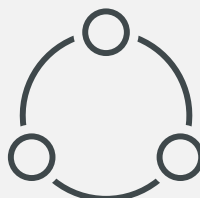
Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont fait émerger des enjeux pour le territoire d'Arc Sud Bretagne.

Ces enjeux, partagés avec l'ensemble des acteurs du territoire mais aussi des habitants sont partagés sur de nombreux constats et particulièrement sur 3 notions :

- la notion d'un cadre de vie très qualitatif mais aussi très sensible ;
- l'importance (et la difficulté) à accueillir ou maintenir de jeunes ménages et le besoin de bien accompagner les personnes âgées qui sont nombreuses à arriver sur le territoire ;
- la nécessité de conserver une vitalité du territoire qui passe aussi par un développement économique qui limite les déplacements domicile-travail vers l'extérieur.

C'est notamment sur la base de ces enjeux, mais aussi au regard des défis à relever pour les prochaines décennies que les élus ont fixé le cap du **Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)** à travers 3 grands axes qui portent une ambition de cohérence territoriale :

**Une « ambition environnementale »,  
portée par une préservation  
des ressources et la valorisation de la Vilaine  
au cœur d'un cadre de vie idéal**



**Une « ambition sociale »,  
portée par un renouveau  
de l'offre de logements  
pour faciliter le parcours résidentiel**

**Une « ambition économique »,  
portée par une exigence de  
qualité et de complémentarité**

Il n'y a pas de hiérarchie entre ces grands axes qui se veulent interconnectés et essentiels au bon fonctionnement des autres.

---

# UNE « AMBITION ENVIRONNEMENTALE » PORTEE PAR UNE PRESERVATION DES RESSOURCES ET LA VALORISATION DE LA VILAINE AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE IDEAL

---



Environnement

Trame Verte et Bleue

Biodiversité

Paysages

Ressources naturelles

Transition écologique,  
énergétique et climatique

## Intégrer la préservation de la ressource en eau à tous les niveaux

La bonne gestion des ressources naturelles, menacées par les effets du changement climatique et l'artificialisation des sols, est nécessaire pour assurer l'accès à l'eau potable aux habitants (actuels et futurs) du territoire et maintenir le cadre de vie d'Arc Sud Bretagne sur le long terme.

La Vilaine et l'étang de Pen-Mur fournissent en grande partie l'eau potable pour les habitants d'Arc Sud Bretagne et les territoires voisins mais la qualité dégradée de ces milieux et de leurs bassins versants doit être améliorée. Le SCoT doit contribuer à l'atteinte du bon état écologique de ces masses d'eau poursuivie par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et les SAGE Vilaine et Estuaire-Loire.

Malgré la difficulté à estimer une capacité d'accueil au regard de l'alimentation en eau potable et des rejets des eaux usées traitées dans les milieux naturels, il y a la conviction qu'il faut « cadrer l'accueil » dans une perspective à 20 ans afin de garantir durablement l'approvisionnement en eau potable.

Cela suppose de :

- › **Intégrer la capacité d'alimentation et de gestion des eaux dans l'accueil des populations** et garantir une gestion équilibrée des ressources naturelles sur le territoire d'Arc Sud Bretagne
- › **Engager une politique d'aménagement en faveur d'un renouvellement et de la réutilisation de l'eau** (assurer une meilleure récupération et infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser les impacts de l'urbanisation et de l'activité humaine sur les zones humides, les mares et milieux aquatiques, préserver les fonctionnalités des têtes de bassin versant, etc.)
- › **S'inscrire dans une optique de réduction des prélèvements d'eau potable**, dans la continuité du Plan Eau National et du Plan Breton de résilience pour l'eau.
- › **Intégrer les enjeux de la transition climatique dans les aménagements futurs** en vue de réduire les incidences sur l'utilisation de la ressource en eau.

## Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Des règles de gestion des eaux à la parcelle et/ou dans les opérations seront proposées.

Des orientations visant à préserver les composantes aquatiques et humides du territoire seront inscrites.



## Protéger toutes les composantes de la trame verte et bleue

Le territoire d'Arc Sud Bretagne se compose d'une **mosaïque de milieux agricoles, forestiers et naturels qui assurent de nombreux services écosystémiques**. Ces milieux abritent également une **biodiversité, remarquable ou de proximité**, qui se déplacent et évoluent grâce au réseau de continuités écologiques (cours d'eau, haies, etc.) représentées principalement par :

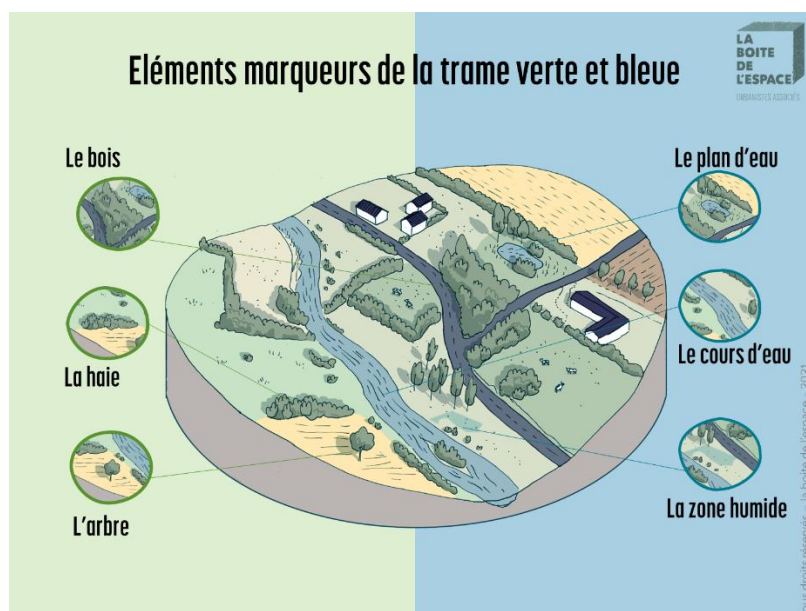
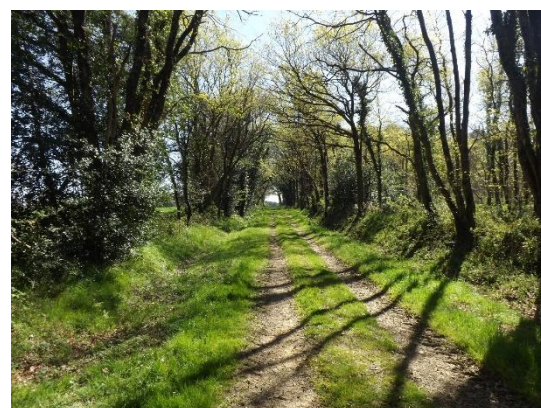
- Les **milieux bocagers** qui se concentrent principalement à l'ouest du territoire autour de la rivière de Pénerf et son estuaire, la bande littorale au sud de la RN 165, et également le secteur du Guerno/Noyal Muzillac ;
- Les **boisements** localisés le long des affluents de la Vilaine et à l'est du territoire ;
- Les **cours d'eau et les milieux humides** dont la majeure partie du réseau est composé de zones humides alluviales liées au réseau dense de cours d'eau du territoire ;
- Les **landes et pelouses** peu représentées et dispersées sur le territoire
- Les **milieux littoraux**, espaces dynamiques et particulièrement riches mais subissant de plus en plus de pressions anthropiques.

Certains de ces milieux sont reconnus par de nombreuses zones d'inventaires et mesures de protection (les marais, l'estuaire et la baie de la Vilaine, la rivière de Pénerf, etc.). D'autres ne sont pas reconnus à l'échelle nationale, régionale ou départementale mais sont d'importance pour la biodiversité à l'échelle locale. Leur préservation et le maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques sont essentiels pour assurer et réussir la **transition écologique** du territoire.

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Les communes devront affiner la délimitation de la trame verte et bleue du SCoT à l'échelle communale et mettre en place des mesures destinées à maintenir, voire renforcer la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

Des règles concernant la prise en compte des services écosystémiques seront inscrites.

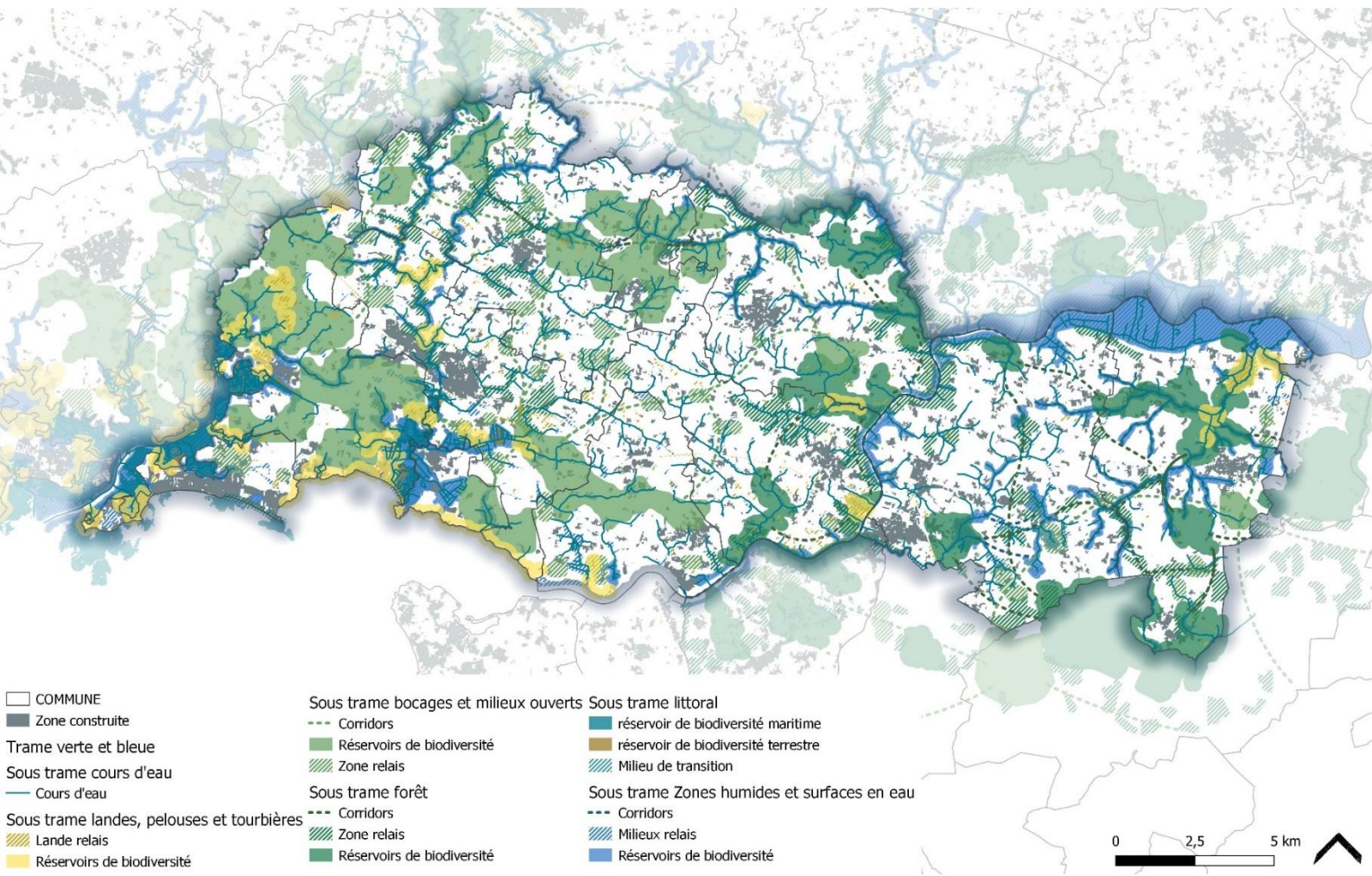


Le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan a identifié la trame verte et bleue du territoire d'Arc Sud Bretagne qui est reprise dans le SCoT à l'échelle du 1 / 25 000<sup>ème</sup> (dézoomée ci-dessous). Cela nécessite donc une déclinaison des continuités écologiques identifiées (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver au mieux la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

## Protéger toutes les composantes de la trame verte et bleue

Le maintien et la valorisation de la trame verte et bleue au sein du SCoT se traduit par les orientations suivantes :

- › **Assurer et protéger les continuités écologiques de la trame verte et bleue et de ses sous trames** : bocage, forêt, cours d'eau, zones humides, landes pelouses tourbières, littoral. Viser à réduire les effets de la fragmentation associée
- › **Renforcer les continuités écologiques locales en s'appuyant sur un travail d'échelle communale et territoriale** : la trame verte et bleue du SCoT est issue des travaux du PNR du Golfe du Morbihan et des élus d'Arc Sud Bretagne
- › **Prendre en compte l'ensemble des composantes environnementales** (cours d'eau, plans d'eau, zones humides, marais, boisements, haies bocagères) pour assurer, de manière harmonisée, leur préservation et leur protection à la fois en milieu naturel et en milieu urbain
- › **Garantir une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans les milieux urbains et les nouveaux aménagements**



## Conforter l'identité plurielle du territoire et la place de la Vilaine

La diversité, la richesse et les contrastes paysagers constituent un pilier essentiel du cadre de vie des habitants d'Arc Sud Bretagne.

Les 5 unités paysagères détaillées dans le diagnostic mêlent grands secteurs d'attrait touristique, en particulier la vallée de la Vilaine et son estuaire, intégrant la côte et ses marais, mais aussi des paysages moins emblématiques mais tout aussi agréables à travers les plaines, bocagère du côté de Muzillac et ouverte du côté de Saint-Dolay.

Le patrimoine bâti trouve toute sa place dans ces grands ensembles, en particulier la Roche-Bernard à l'appui de la Vilaine et les bourgs patrimoniaux de Noyal-Muzillac et Le Guerno.

Loin de s'imaginer un patrimoine figé, le SCoT vise à conforter des paysages vivants où les projets d'aménagement devront non seulement s'intégrer mais également participer à valoriser et faire découvrir ce cadre de vie.

Le maintien et la mise en valeur du paysage d'Arc Sud Bretagne implique de :

- › **Repositionner la Vilaine au cœur de la stratégie d'aménagement et d'identité du territoire** en renforçant son accessibilité et en assurant une valorisation commune
- › **Assurer des continuités douces le long de la Vilaine et sur les plateaux agricoles**
- › **Renforcer les transitions paysagères entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels**
- › **Conforter les bourgs patrimoniaux et permettre l'évolution des bâtiments patrimoniaux isolés** dans le respect de leur caractéristiques architecturales
- › **Favoriser un tourisme qualitatif** prenant appui sur la qualité paysagère et patrimoniale du territoire.

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

- Engager une démarche de ponctuations le long du fleuve et préciser les conditions de bonne complémentarité des usages sur et aux abords de la Vilaine
- Identifier des cônes de vues à préserver de l'urbanisation
- Renforcer le réseau bocager afin de créer des « tours de bourgs »
- Préciser les critères et conditions de changement de destination des bâtiments agricoles

## Viser un territoire à énergie positive

Les objectifs du territoire en matière de transition énergétique inscrits dans le Plan climat, air, énergie territorial (PCAET) visent une **autonomie énergétique à l'horizon 2050**.

L'atteinte de cet objectif passe par le fait :

- De **baisser les consommations énergétiques de 18% en 2030 et de 58% en 2050** (par rapport à la consommation énergétique enregistrée en 2014)
- De **multiplier par 5 la production d'énergie renouvelable pour atteindre en 2050 la totalité du productible atteignable** et couvrir la totalité des consommations.

En 2020, le territoire a produit grâce aux énergies renouvelables l'équivalent de 12% de sa consommation énergétique totale enregistrée en 2018. Engagé dans une démarche de territoire à énergie positive, Arc Sud Bretagne vise à la fois à activer l'ensemble des leviers visant à **réduire les consommations énergétiques tout en déployant un mix énergétique dans le respect des richesses écologiques et paysagères du territoire**.

Le SCoT se doit donc d'assurer la **transition énergétique** du territoire tout en tenant compte de son développement démographique et économique. Des politiques ambitieuses doivent être menées sur la performance thermique des bâtiments en particulier celle des logements. La sobriété énergétique passe également par une baisse de la dépendance à l'automobile pour les déplacements et le développement des mobilités douces pour les courtes distances quotidiennes.

La transition énergétique s'appuie également sur la production d'énergies renouvelables. Cela contribue à la durabilité du territoire et l'autonomie des populations. L'ambition est donc de continuer à valoriser les énergies renouvelables du territoire et de mobiliser progressivement l'ensemble du potentiel identifié de production d'énergie propre et renouvelable.

L'atteinte de l'autonomie énergétique du territoire et la réussite de sa transition énergétique implique de :

- › **Transcrire le PCAET et s'appuyer sur le schéma des énergies renouvelables pour assurer l'autonomie énergétique** en mobilisant toutes les filières et toutes les tailles de projets
- › **Assurer un rôle moteur dans la diversification et le développement de l'offre en énergie renouvelable** sur le territoire, notamment en s'appuyant sur le photovoltaïque et l'éolien

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Des prescriptions et préconisations concernant la réduction des consommations énergétiques (architecture bioclimatique, etc.) et le développement des énergies renouvelables seront proposées.



Parmi la totalité de la consommation énergétique du territoire, 70% sont assurés par les énergies fossiles, 22% par l'électricité et 8% par le bois.

Les transports routiers (internes et en transit) sont les premiers consommateurs d'énergie (56%) suivi par le résidentiel (26%). Les secteurs de l'agriculture, de l'industrie et du tertiaire représentent respectivement 6% des consommations énergétiques du territoire en 2018.

## Assurer une politique d'aménagement résiliente

Assurer un cadre de vie de qualité c'est également éviter d'exposer la population et les biens aux risques (naturels et technologiques) et nuisances plus ou moins importants.

Le territoire d'Arc Sud Bretagne est soumis à différents risques naturels liés aux caractéristiques physiques de son territoire : les **risques littoraux**, le **risque d'inondation**, les **risques liés aux mouvements de terrain**. Ces risques sont susceptibles de s'aggraver en raison du **changement climatique**.

Ce dernier impose au territoire d'Arc Sud Bretagne de s'**adapter** afin qu'il soit plus **résilient** et moins **vulnérable** à des effets déjà perceptibles : sécheresses et épisodes de chaleur plus fréquents, raréfaction de la ressource en eau, augmentation du niveau de l'océan et des risques associés de submersion marine et de recul du trait de côte, sensibilité aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles plus prégnants, feux de forêts et de broussailles, etc.

L'atteinte de l'autonomie énergétique du territoire et la réussite de sa transition énergétique implique de :

- › **Prévenir et protéger la population et les biens des risques naturels et technologiques**
- › **Anticiper le recul du trait de côte dans l'accueil des populations**
- › **Anticiper les incidences du changement climatique sur les risques du territoire** (sécheresses, feux d'espaces naturels, mouvements de terrain et inondations...)

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Des prescriptions et préconisations concernant l'adaptation du territoire face aux effets du changement climatique et de l'aggravation des risques naturels seront proposées.

**Anticiper le recul  
du trait de côte à  
30 ans**

## Respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience pour une sobriété foncière

Au cœur des grandes évolutions législatives mais aussi des grands enjeux de l'aménagement du territoire, la **sobriété foncière** vise à la fois à **préserver les sols** en tant qu'**outil agricole** ou **support de biodiversité** d'une part, mais aussi dans une approche vertueuse du point de vue **économique**, de **gestion des réseaux et des matériaux** et favorisation des **mobilités douces**.

**Optimiser les espaces, rapprocher les fonctions et limiter l'artificialisation des sols** constituent des orientations d'un **aménagement moins consommateur d'espaces agricoles naturels et forestiers**.

**Les terres agricoles et naturelles ne sont pas extensibles** et leur préservation est donc une priorité, tout comme la **bonne maîtrise de leur sous-sol**, pour un territoire dont l'identité s'appuie grandement sur la **qualité de son cadre de vie**.

Il s'agit aussi de favoriser le **renouvellement des ressources foncières et des matériaux** par le **renouvellement urbain** et le **recyclage des matériaux de déconstruction**, pour limiter les besoins en matière première et donc en exploitation des sous-sols.

En cohérence avec les **objectifs du SRADDET** (Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Bretagne qui s'imposent au SCoT, le territoire a pris acte des grandes orientations nationales, à savoir **réduire de 50% la consommation foncière** de la période 2021-2031 par rapport aux 10 années précédentes. Les objectifs approuvés par la Région évoquent pour Arc Sud Bretagne une enveloppe maximale à 139 ha sur la période 2021-2031.

Le SCoT se fixe ainsi pour objectif de réduire sa consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers **sur la période 2021-2031**, en respectant les objectifs du SRADDET, soit :

- › **Programmer une consommation d'espace inférieure à 139 hectares en 10 ans** (2021-2031, en tenant compte du fait que les surfaces consommées depuis 2021 sont incluses dans cet objectif).

Pour la décennie suivante, c'est-à-dire la période 2031-2041, le SCoT prévoit de poursuivre son effort de réduction de l'artificialisation des sols en se donnant comme **objectif de programmer une consommation d'espace inférieure à 70 hectares en 10 ans**.

A l'horizon 2045, l'objectif est de poursuivre les efforts de sobriété foncière.

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Des objectifs chiffrés de consommation foncière à l'échelle infra territoriale et selon les différents usages seront inscrits.

---

# UNE « AMBITION SOCIALE » PORTEE PAR UN RENOUVEAU DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL

---



Démographie

Logements

Armature territoriale

Mobilités

## Maintenir le rythme d'accueil de population en assurant une diversification du parc résidentiel

De nombreux facteurs expliquent la très forte attractivité du territoire : cadre de vie de manière globale et proximité du littoral en particulier, niveau d'équipements et de services, accessibilité, proximité de grandes zones d'emplois... Arc Sud Bretagne fait partie des intercommunalités qui ont vu leur population augmenter le plus rapidement à l'échelle régionale.

La forte croissance démographique s'accompagne d'un vieillissement global de la population avec de nombreux ménages retraités arrivant sur le territoire et des difficultés pour les jeunes ménages à s'installer.

Conscient d'une capacité d'accueil du territoire limitée, tant du point de vue des ressources naturelles et de la gestion des équipements et services, le territoire a la volonté de trouver une réponse maîtrisée à la pression démographique qu'il observe et à faciliter l'accueil de jeunes ménages.

Cet équilibre se traduit par la volonté d'un accueil démographique proche du fil de l'eau comparativement aux derniers recensements :

- › Pour assurer une réponse adaptée et maîtrisée de la demande, le territoire vise à accueillir **environ 7 000 habitants** en 20 ans, correspondant à une **croissance de l'ordre de 1%** en moyenne annuelle.
- › Viser un **accueil de jeunes ménages** tout en assurant un **accompagnement à la dynamique de vieillissement** de la population en cours sur le territoire.

Levier indispensable au maintien d'une mixité sociale et générationnelle, la diversité du parc résidentiel, qui fait en partie défaut aujourd'hui à l'échelle d'Arc Sud Bretagne, notamment avec peu de petits logements et peu de logements locatifs sociaux, fait l'objet d'une attention particulière.

Dans ce contexte, la production de logements visera à assurer une **offre adaptée au besoin des habitants** des 20 prochaines années :

- › Anticiper un accroissement de l'ordre de **240 résidences principales par an** (intégrant les objectifs de remise sur le marché de logements vacants et le changement de destination).
- › Assurer une production de logements garantissant la **diversification du parc résidentiel** (petits logements, logements sociaux et abordables, logements adaptés aux personnes âgées...).
- › L'ensemble des communes doit participer, de manière adaptée à sa situation, à la **diversification du parc résidentiel**.
- › Associer production de nouveaux logements et **nouvelles formes urbaines** pour s'assurer d'un parc adapté au territoire tout en contribuant à la **limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain**.

**Proposer un parc de logements varié tout en travaillant sur l'existant pour développer l'offre**

## Organiser le territoire dans une approche multipolaire et complémentaire, s'appuyant sur deux pôles structurants

Au-delà du rôle de proximité joué par l'ensemble des communes, l'organisation territoriale doit permettre de répondre aux enjeux d'équilibre dans l'accueil démographique, l'accès à l'emploi, aux équipements et aux services et toutes autres fonctions qui structurent l'intercommunalité.

Le développement s'appuie sur **3 niveaux de structuration** du territoire afin d'assurer une organisation à la fois cohérente et interconnectée :

- › Complémentaires, deux pôles structurants assurent une offre en emplois, équipements, services, commerces qui rayonnent sur l'ensemble de l'intercommunalité. Il s'agit de :
  - **Muzillac** à l'ouest
  - **la Roche-Bernard et Nivillac** à l'est.

A l'échelle de la Communauté de communes, leur poids démographique doit être maintenu voire renforcé.

- › Par leur localisation et leurs spécificités, deux communes jouent un rôle d'équilibre dans l'organisation du territoire :
  - **Péaule**, davantage éloignées des deux pôles structurants et disposant à la fois d'un poids démographique important (3<sup>ème</sup> commune la plus peuplée) conforté par une zone économique structurante accolée au bourg,
  - **Damgan**, éloignée par sa situation de péninsule se caractérise comme le pôle balnéaire du territoire avec un accroissement notable de sa population en période estivale.

Assurant une diversité des fonctions : résidentielles, économiques, commerciales, d'équipements et de services, ces deux polarités garantissent un accès aux besoins du quotidien en complément des pôles structurants.

- › Les fonctions essentielles de proximité sont assurées sur l'ensemble des bourgs du territoire qui disposent d'un bon niveau d'équipements mais aussi de services et de commerces de proximité. **Arzal, Ambon, Billiers, Marzan, Noyal-Muzillac, Le Guerno et Saint-Dolay** vont continuer à assurer ce rôle de proximité. La connexion facilitée par de courtes distances avec les deux pôles structurants, à l'exception du bourg de Saint-Dolay, permet par ailleurs de jouer un rôle plus important dans le parcours résidentiel des habitants.

Tenant compte du fait que dans l'accueil démographique, outre les rôles des communes (structurant, d'équilibre et de proximité), certains critères nécessitent de minorer l'accueil démographique : pression sur les milieux naturels sensibles et présence de risques naturels sensibles mais aussi pression des résidences secondaires et coût du logement. A l'échelle d'Arc Sud Bretagne, les communes de Damgan, Billiers et Arzal ont vocation à assurer un accueil démographique minoré pour garantir davantage de maîtrise.

## Définir différents niveaux de pôles, afin d'équilibrer le dynamisme de l'Intercom

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Des objectifs progressifs seront appliqués, notamment en matière d'accueil et de formes constructives selon les différents niveaux de fonctionnement inscrits dans l'armature territoriale.

### ORGANISATION DU TERRITOIRE



Une volonté d'assurer une forte maîtrise démographique sur les communes dont les bourgs sont en frange littorale

Une volonté de conforter les connexions entre les pôles de proximité et les pôles structurants que sont Muzillac et Nivillac/La Roche-Bernard

Permettre un accueil démographique, notamment de jeunes ménages sur l'ensemble du territoire

## Accentuer la vitalité des cœurs de bourg, support du maintien d'un bon niveau d'équipements

Les bourgs et en particulier les cœurs de bourgs rassemblent une mixité de fonctions et d'activités et jouent un rôle indéniable dans l'organisation du territoire en tant que lieux de rassemblement, de vie et de rencontres.

Le SCoT vise à maintenir, renforcer, voire parfois retrouver le **caractère structurant de chacun des 12 cœurs de bourg**, notamment pour conserver une échelle de proximité forte et ses intérêts sociaux, environnementaux et économiques.

Dans une approche de préservation des ressources, notamment foncières, mais aussi de conforter l'usage des modes doux et d'assurer un bon accès aux équipements et services, l'optimisation des cœurs de bourg trouve tout son sens. Se projeter à 20 ans, c'est aussi anticiper le fait qu'il faudra développer de nouveaux équipements et services et qu'ils trouveront toute leur place en cœur de bourg.

Approche transversale du projet, la vitalité des bourgs et centres-villes est le résultat de nombreux leviers à activer :

- › **Maintien et développement d'un bon niveau d'équipements**, notamment à travers l'accessibilité à l'offre existante
- › Augmentation des besoins en **services à la personne en lien avec le vieillissement de la population**
- › **Faciliter les opérations de renouvellement urbain** et de requalification des lieux pour **revaloriser les centralités**, le cas échéant.
- › Favoriser la production ou la **remise sur le marché de logements** au plus près des équipements et services.
- › Mettre en œuvre un aménagement des bourgs qui **facilite les échanges, les déplacements à pied et à vélo et la présence sur l'espace public** pour contribuer au **vivre ensemble** au cœur des centralités.

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Il s'agira de préciser les grands principes d'aménagement dans les centralités mais aussi les possibilités d'évolution des bâtiments existants et les changements de destination des bâtiments en milieu agricole et dans les hameaux et secteurs isolés.

## Encourager la vitalité des 12 cœurs de bourgs du territoire

## Favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture

La présence centrale de la RN165 assure une accessibilité routière importante. Cela se traduit notamment par un **usage de la voiture largement majoritaire** dans les modes de déplacement.

Au-delà des aspects écologiques et des nuisances associées, le **coût de la mobilité** ainsi que la question de l'**isolement des personnes**, et tout particulièrement des **personnes âgées** sont des enjeux que le territoire doit aborder pour s'assurer que le maillage de proximité ne conduise pas uniquement à une seule forme de mobilité.

Dans un contexte multipolarisé où les distances entre les bourgs sont relativement courtes, le territoire dispose d'atouts importants pour **développer une pratique du vélo** mais aussi plus globalement un développement des alternatives au tout voiture à travers une approche multimodale.

Dans un contexte de transition écologique et de nécessité à réduire les déplacements, le SCoT vise à :

- › Accompagner le développement des **pratiques modales alternatives à l'usage individuel de la voiture**, notamment la pratique du covoiturage.
- › **Renforcer le maillage d'itinéraires cyclables sécurisés**, tant dans une approche loisirs que quotidienne.
- › Développer un **transport local** selon les publics visés (transport local Ti'bus, « Rézo pouce »...)
- › **Développer les mobilités douces** au cœur des **centralités** et entre les **communes du territoire** pour améliorer la **convivialité des bourgs** et permettre une **relation au territoire de proximité**

## Trouver des solutions alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Des principes d'aménagements adaptés aux liaisons douces seront inscrits de même qu'une carte des principales liaisons douces à déployer.

---

# UNE « AMBITION ECONOMIQUE »

## PORTEE PAR UNE EXIGENCE DE QUALITE ET DE COMPLEMENTARITE

---



Economies

Emplois

Mixité fonctionnelle

Commerce

Agriculture

Centralités

Zones d'activités

## Conserver un territoire productif à l'activité économique diversifiée

Arc Sud Bretagne se caractérise par une grande diversité économique où les activités productives sont particulièrement représentées. Toutefois, les emplois productifs (industrie, agriculture...) diminuent en faveur d'emplois dits « présents » sur le territoire.

La concentration d'emplois sur le territoire est relativement faible et il y a un décalage entre les actifs et les emplois, impliquant de nombreux flux domicile-travail vers l'agglomération vannetaise. Plusieurs facteurs expliquent ces décalages, notamment la difficulté des ménages les plus modestes à trouver un logement sur le territoire.

En cohérence avec les **objectifs d'accueil démographique**, le SCoT vise à mettre en œuvre les bonnes conditions d'un développement de l'emploi tout en améliorant la capacité des personnes travaillant sur le territoire à s'y loger.

A l'image de la diversité des économies actuelles du territoire, la volonté est de ne pas spécialiser le développement sur certaines filières mais plutôt de privilégier un haut niveau d'exigence dans la création d'emplois.



En 2019, l'indicateur de concentration d'emploi est de 77 à l'échelle d'Arc Sud Bretagne : il y a 77 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

En cohérence avec l'armature territoriale et les implantations existantes, le SCoT cherche à :

- › Assurer le **développement des entreprises du territoire** et permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans une **optique d'exigence**, notamment environnementale.
- › Viser le maintien **d'une diversité des secteurs d'activités** en accompagnant le **développement d'emplois qualifiés**.
- › **Faciliter le parcours résidentiel des entreprises**, notamment en accompagnant l'émergence des entreprises à travers des pépinières, locaux partagés... Assurer la maîtrise foncière pour faciliter les reprises immobilières et opérations de renouvellement.

## Dynamiser le territoire en permettant aux entreprises de créer de l'emploi

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Des secteurs stratégiques seront ciblés pour le développement économique.

## Dynamiser les centralités par l'accueil d'activités et la création d'emplois et limiter les effets de concurrence entre les centre-bourgs et la périphérie

Les bourgs regroupent la majorité des emplois du territoire. En cohérence avec la concentration des fonctions évoquée précédemment, ces centralités doivent continuer à assurer l'essentiel de l'accueil des activités du territoire.

En matière d'organisation du territoire, il apparaît essentiel d'assurer une complémentarité entre les centralités et le reste du territoire et de ne pas engendrer des phénomènes de concurrence entre les cœurs de bourg et les périphéries, notamment en matière commerciale.

Le SCoT définit les centralités comme des espaces prioritaires de création de commerces afin de préserver leur vocation commerciale historique.

En ce sens, le SCoT souhaite règlementer toute nouvelle implantation de commerce sur les axes de flux qui n'aurait que pour objectif de capter un flux automobile.

Pour renforcer les facteurs d'attractivité des centres-villes et centres-bourgs, le SCoT affirme leur vocation multifonctionnelle, en y maintenant tout particulièrement des moteurs de flux propices à la dynamisation du commerce local (habitat dense, services publics, équipements de santé...) et en confortant les moyens d'accès au centre-ville (stationnement, aménagement pour les modes doux...).

En réponse à ce constat, la stratégie d'aménagement commercial déclinée dans le SCoT se traduit ainsi :

- › Les centralités doivent donc **continuer à accueillir les activités qui sont compatibles avec le tissu de centralité** (commerces, bureaux, services, restauration, artisanat non nuisant...) dans une approche à la fois de **dynamisation des bourgs** mais aussi de **sobriété foncière** (approche multifonctionnelle).
- › Clarifier la stratégie d'aménagement commercial en matière de commerces de flux et **préserver le commerce de proximité** dans les centres-villes et centres-bourgs
- › **Requestionner les périmètres des zones commerciales de périphérie** pour accompagner l'évolution du modèle commercial et favoriser la complémentarité Nivillac / La Roche Bernard et Muzillac

Sur la question commerciale, le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique viendra compléter le DOO.

Dix objectifs stratégiques sur la question commerciale viennent compléter les orientations ci-contre.

## Volet commercial du PAS : 10 objectifs stratégiques

- Le SCoT définit les centralités comme des espaces prioritaires de création de commerces afin de préserver leur vocation commerciale historique.
- En ce sens, le SCoT souhaite règlementer toute nouvelle implantation de commerce sur les axes de flux qui n'aurait que pour objectif de capter un flux automobile.
- Pour préserver le commerce de proximité, le SCoT souhaite également règlementer tous concepts commerciaux (galerie commerciale, ensemble commercial regroupant un ensemble de petits de commerces) qui viseraient à implanter « des petits commerces » en dehors des centres-villes et des centres-bourgs.
- Pour renforcer les facteurs d'attractivité des centres-villes et centres-bourgs le SCoT affirme leur vocation multifonctionnelle, en y maintenant tout particulièrement des moteurs de flux propices à la dynamisation du commerce local (habitat dense, services publics, équipements de santé...) et en confortant les moyens d'accès au centre-ville (stationnement, aménagement pour les modes doux...).
- Le développement du commerce en dehors des centres-villes et des centres-bourgs sera limité aux concepts commerciaux incompatibles avec le fonctionnement des centralités (taille de magasin, livraison...). Le commerce devra se concentrer au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP) identifiés.
- Au regard de l'évolution des modes de consommation et malgré le maintien d'une politique touristique et d'accueil d'habitants, le besoin de développement du commerce en SIP a vocation à être ralenti au profit des centralités.
- Par ailleurs, le SCoT souhaite engager une stratégie d'aménagement différenciée en fonction des deux principaux bassins de vie du territoire :
  - • Sur le bassin de vie de Muzillac, le SCoT vise à limiter au maximum la consommation foncière afin de favoriser la densification du bâti au sein des périmètres urbanisés actuels.
  - • Sur le bassin de vie de La Roche Bernard/Nivillac, cette stratégie se cumule avec la nécessité de repenser l'organisation commerciale des espaces de périphérie autour de nouvelles vocations (loisirs, habitat), afin d'améliorer leur fonctionnement tout en optimisant le foncier urbanisé actuel.
- Au travers du SCoT les élus du territoire souhaitent engager une démarche active d'amélioration des déplacements au sein des zones commerciales en favorisant une meilleure cohabitation voiture/piéton et en recherchant un plus fort usage des modes alternatifs à la voiture.
- Le développement du commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP) sera conditionné au respect des enjeux environnementaux (réduction des îlots de chaleurs en renforçant la présence du végétal, recherche d'économie d'énergie, respect de la gestion de l'eau, réduction des espaces imperméabilisés, création de parking perméable...) et d'une optimisation du foncier (mutualisation du stationnement, création de parking à étage, densification...).
- Afin de concourir à une meilleure image des entrées de ville et du cadre de vie, les opérateurs de commerces seront encouragés à travailler sur une meilleure intégration architecturale et paysagère de leur bâtiment au sein des SIP.

## Aller vers un nouveau modèle de développement des zones d'activités

En complémentarité avec les centralités et en particulier lorsqu'une proximité avec des habitations n'est pas souhaitable ou possible (nuisances, risques, besoin de surfaces importantes...), les zones d'activités sont le réceptacle de nombreuses entreprises.

D'une manière générale, et pas plus sur Arc Sud Bretagne qu'ailleurs, les zones d'activités ont souvent privilégié l'opportunité et la praticité routière à une réflexion d'aménagement, d'optimisation et d'intégration paysagère.

Sur le territoire mais aussi sur les territoires voisins, la raréfaction du foncier économique, en plus des nombreux enjeux associés à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, amène à repenser complètement les aménagements des zones d'activités.

Il s'agit à la fois d'assurer une approche de la bonne activité au bon endroit à travers une organisation des activités à l'échelle intercommunale mais aussi de viser à optimiser au mieux les zones et les penser davantage comme des lieux de vie participant au cadre du quotidien.

Ainsi en réponse à ce constat la stratégie d'aménagement commercial déclinée dans le SCoT vise à :

- › Engager une démarche **d'optimisation foncière** des zones existantes.
- › **Conditionner la consommation d'espace** à des activités productives ou répondant à un niveau d'exigence et d'optimisation important.
- › Assurer une **connexion en liaisons douces** des espaces économiques aux bourgs.
- › **Assurer une offre immobilière et foncière corrélée aux enjeux des zones d'activités** selon leur hiérarchisation à 3 niveaux : **structurant, équilibre et proximité**.

## Accompagner le développement des activités primaires

Les surfaces agricoles représentent près de **63 % de la surface du territoire en 2020**. Cette configuration implique que l'aménagement du territoire d'Arc Sud Bretagne soit pleinement lié à l'activité agricole et aux terres associées.

L'agriculture, la conchyliculture et la sylviculture jouent un rôle notable sur le **plan économique** et sur les **paysages**. La question de l'activité en tant que telle est un sujet aussi important que celle du foncier en tant qu'outil agricole. Le SCoT vise à **limiter la consommation d'espaces agricoles** et à garantir les bonnes conditions de la poursuite de leurs activités.

La question du **maintien** et de la **pérennité** des exploitations agricoles sera également réfléchi. Bien que l'évolution des exploitations ne soit pas un sujet du SCoT en tant que tel, il peut toutefois y être fixé des mesures plus ou moins précises afin de pérenniser cette activité.

La valorisation de l'activité agricole passe par plusieurs orientations :

- › **Préservation des espaces agricoles productifs** (bâti et non bâti) et de l'agriculture en place
- › **Accompagner le renouvellement de générations**, notamment par la préservation des sièges agricoles
- › Permettre la cohabitation et **limiter les conflits d'usage** par la fin du mitage des terres agricoles, la prise en compte des mobilités agricoles et la gestion des transitions entre les espaces habités et les espaces agricoles
- › Accompagner l'évolution des territoires **vers une agriculture durable visant à satisfaire les besoins alimentaires locaux**.
- › Favoriser le **maintien des activités conchyloles**
- › Promouvoir la **gestion durable des forêts** prenant en compte les enjeux de préservation de la biodiversité forestière et du changement climatique.

### Vers quels objectifs dans la phase suivante ?

Le SCoT affinera les possibilités d'évolution des constructions dans l'espace agricole et veillera à fixer des objectifs limitant les conflits d'usage entre les différents acteurs du territoire.

## Conforter une offre touristique de proximité à l'échelle de l'ensemble du territoire

Porté par une **diversité paysagère, un patrimoine naturel qualitatif, des bourgs patrimoniaux et la présence du parc de Branféré**, le territoire possède déjà une offre touristique importante, en particulier sur la frange littorale.

Poursuivre le développement touristique du territoire est un des objectifs du SCoT, dans une perspective de **diversification et de renforcement de ses activités économiques**, mais aussi de **valorisation de son cadre de vie et de son patrimoine naturel et bâti**.

Le SCoT s'attache à promouvoir les actions touristiques de tout le territoire, notamment :

- › **Conforter les sites touristiques existants**, tout en renforçant les maillages, notamment en matière de mobilité douce avec les centralités du territoire.
- › **Développer une offre d'hébergement touristique diversifiée**, en veillant à rééquilibrer l'offre hors-littoral, notamment en adaptant la réglementation des documents d'urbanisme : hôtels, campings, changements de destination, etc. tout en privilégiant des opérations qualitatives et de proximité.
- › **Renforcer le « tourisme vert »** en préservant le cadre naturel du territoire et en assurant une offre de proximité.



L'essentiel de l'offre en matière de capacité d'accueil touristique se trouve sur la frange littorale, notamment sur Damgan, Ambon et Billiers qui regroupent 86% des emplacements de camping en 2022.

**Affirmer un tourisme de proximité**