

Envoyé en préfecture le 06/02/2026

Reçu en préfecture le 06/02/2026

Publié le

ID : 056-200027027-20260203-DELIB_03_2026_1-DE

SCoT

arc sud
bretagne
TERRITOIRE D'AMBITION

Arc Sud Bretagne

2/ Document d'orientation et d'objectifs

Version pour approbation du 3 février 2026



**LA
BOITE
DE
L'ESPACE**
URBANISTES ASSOCIÉS


biotopé


**LESTOUX &
ASSOCIÉS**

Sommaire

Volet 1 : Orientations générales relatives à la transition écologique et énergétique	3
Biodiversité : une richesse à protéger à travers l'identification de réservoirs et de continuités	3
Patrimoine et paysage : un cadre de vie porté par les composantes naturelles	9
Nature en ville et lisières urbaines : renforcer le vivant dans les milieux urbains	12
Gestion de l'eau : une ressource à préserver à long terme	13
Intégrer la gestion des risques dans l'aménagement du territoire	14
Le recul du trait de côte : anticiper les incidences sur le territoire	17
Accélérer la transition énergétique et la mise en œuvre d'un aménagement plus favorable à la qualité de l'air	18
Consommation d'espace : vers une meilleure optimisation des fonciers consommés	21
Volet 2 : Orientations générales relatives à l'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification.....	23
Une approche démographique et résidentielle qui assure un équilibre territorial	23
Conforter les centralités et promouvoir un développement optimisé et qualitatif	25
Activer les leviers du parcours résidentiel	33
Accompagner le développement des équipements et des services sur le territoire	35
Mettre en œuvre une politique de mobilité qui favorise les alternatives à l'usage individuel de la voiture :	37
Volet 3 : Orientations générales relatives aux activités économiques, primaires, commerciales et logistiques.....	40
Accompagner le développement des activités primaires et préserver leurs espaces de production	40
Conforter la diversité des économies du territoire et renforcer une politique de développement vertueuse.....	44
Mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée au développement des activités non compatibles avec le logement.....	45
Un tourisme de proximité qui capte les visiteurs et diffuse sur le territoire	50
Volet 4 : Objectifs relatifs à la mise en œuvre de la loi Littoral	52
Conditions d'urbanisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés	53
Ménager le littoral tout en accompagnant les usages qui le caractérisent.....	58
Volet 5 : Orientations générales relatives aux activités commerciales et Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).....	62
Champ d'application du DOO et du DAACL	62
L'armature commerciale du territoire	62
Définir les centralités comme les lieux prioritaires de commerce	63
Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle	64
Maîtriser et rationaliser le développement commercial en dehors des centralités	64
Limiter le développement du commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP).....	66
Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL).....	66

Volet 1: Orientations générales relatives à la transition écologique et énergétique

Biodiversité : une richesse à protéger à travers l'identification de réservoirs et de continuités

Portée par la Vilaine et le littoral mais aussi par la richesse du maillage bocager et des milieux forestiers et humides, le socle naturel caractérise la qualité de vie prônée par les habitants du territoire d'Arc Sud Bretagne.

Enjeu clé de la réussite de la transition écologique et énergétique, la Trame Verte et Bleue, qui repose sur les réservoirs et continuités écologiques, se doit d'être un support de préservation des milieux et de confortement de la biodiversité.

Basée à la fois sur l'observation des milieux et sur les enjeux de continuité écologiques, la Trame Verte et Bleue inscrite dans le SCoT a été élaborée en partenariat avec le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, tout en s'appuyant sur les grandes orientations du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) afin d'avoir une approche la plus fine possible.

Si l'essence même de la continuité écologique nécessite une transversalité et une perméabilité entre les milieux, il semble néanmoins important d'avoir une exigence sur des objectifs adaptés à la diversité de ces différents milieux regroupés par sous-trames. C'est en ce sens que sont formulés les objectifs suivants.

Objectifs relatifs à la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale :

Les PLU déclinent à la parcelle la Trame Verte et Bleue du SCoT au sein de leur document, en tenant compte des enjeux inscrits à l'échelle régionale, territoriale et locale et en s'appuyant sur les caractéristiques des sous-trames détaillées :

- Sous-trame bocages et milieux ouverts ;
- Sous-trame forêt ;
- Sous-trame littoral ;
- Sous-trame zones humides et surfaces en eau ;
- Sous-trame landes, pelouses et tourbières.

La déclinaison s'effectue dans un objectif de maintien et de développement de la biodiversité, en intégrant, le cas échéant, de nouveaux réservoirs de biodiversité identifiés au niveau local ou des corridors écologiques locaux. Les réservoirs de biodiversité et les corridors tels qu'ils sont inscrits dans la carte du SCoT n'ont pas vocation à être « zoomés » mais bien traduits en intégrant les enjeux et le contexte local.

Pour aller plus loin :

Les ABC (Atlas de la Biodiversité Communale) permettent d'avoir une connaissance encore plus fine sur les espèces et les essences qui peuplent le territoire. Cette connaissance permet de compléter localement la trame verte et bleue.

Exemple d'ABC réalisé sur Arzal.

-A-

Dossier

« Atlas de la Biodiversité Communale d'Arzal »

Tous acteurs de la biodiversité



« La biodiversité est partout autour de nous : dans nos jardins, dans les espaces boisés, les prairies, les bords de route, les mares, le long du rivage... Elle est essentielle à notre environnement : une espèce disparaît, et c'est tout un système qui est bouleversé ou effondré. »

Préserver la biodiversité, c'est construire un cadre de vie pérenne, ouvert contre le dérèglement climatique et surtout agir sur notre territoire.

C'est pourquoi la municipalité a lancé un Atlas de la Biodiversité Communale sur l'ensemble de son territoire.

Depuis le printemps 2022 un travail de recherches bibliographiques et inventaires a été mené par l'association Bretagne Vivante afin de cartographier et documenter la biodiversité communale.

Les objectifs de l'ABC :

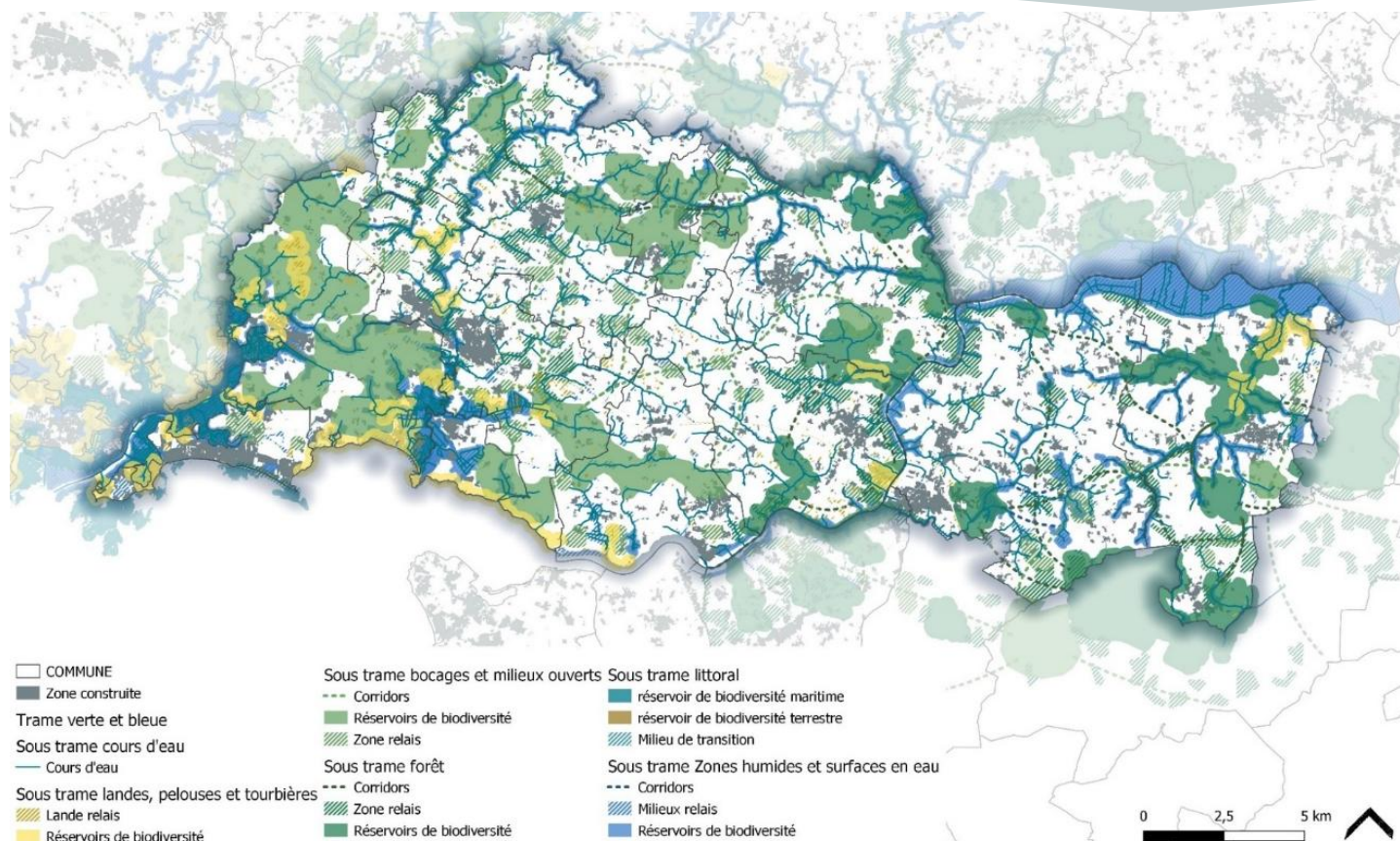
- » **Mieux connaître la biodiversité communale** car une information naturaliste suffisamment complète et synthétique, notamment cartographique, afin de la valoriser et de la préserver.
- » **Constituer une aide à la décision** dans les démarches d'aménagement et de gestion du territoire pour les communes et les intercommunalités (PLU, SCoT...) afin d'intégrer les enjeux liés à la biodiversité.
- » **Partager cette connaissance avec le plus grand nombre** (élus, acteurs locaux, habitants) et favoriser et vous rendre acteurs de ce recensement de biodiversité via des participations citoyennes.

Tout au long de ces 2 années, Bretagne Vivante a analysé la faune et la flore de notre territoire en croisant les données bibliographiques, les observations citoyennes et les relevés de terrain réalisés par ses experts. En parallèle, de nombreuses animations sur la biodiversité vous ont été proposées de l'automne 2022 au printemps 2023.

- **une réunion publique** sur le thème de l'ABC, le 20 février pour le lancement de cette étude
- **un concours photos** à l'automne 2022, organisé par les membres de la médiathèque « Le Millé Feuilles »
- **des conférences** « Arènes paysannes, arènes urbaines » le 15 décembre 2022 « Châteaux des jardins » le 26 janvier 2023
- **des expositions en 2023** : Châteaux des jardins en mai, Jardins, « Châteaux marins » en mars, « Piplions » en mai
- **des sorties** : Anravage de Baccharis le 19 novembre 2022, En 2023 : « Eau et biodiversité » le 11 mars, « Faune et flore du bocage arzalais » le 16 avril, « Plantes sauvages, comestibles et médicinales » le 6 mai
- **un spectacle** « Musique verte et contes » le 17 juin.

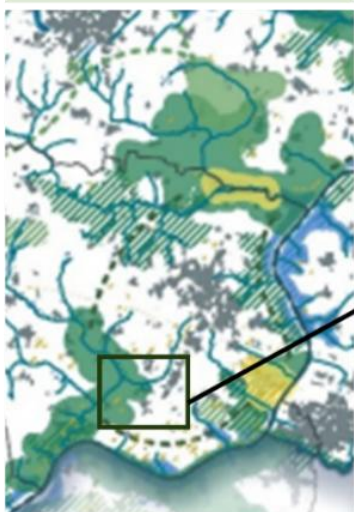
- Les **réservoirs de biodiversité** déclinés dans les PLU sont **protégés de toute ouverture à l'urbanisation** : toute nouvelle urbanisation (hors constructions liées à l'activité agricole et forestière) y est proscrite. Dans le cas où un projet d'urbanisation est prévu à proximité directe d'un réservoir de biodiversité, une zone tampon sera imposée.
- Les **corridors écologiques** déclinés dans les PLU **assurent le renforcement des continuités existantes en limitant les éléments de fracturation** (urbanisation notamment) et en accompagnant le développement des entités naturelles adaptées.
- Les documents d'urbanisme définissent une **bande tampon autour des espaces constitutifs de la trame verte et bleue** (haies, talus, zones humides, etc.) afin de leur épargner des **incidences plus indirectes des aménagements** (dérangements de proximité : bruit, lumière, polluants, etc.).
- Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement **assurent la préservation des corridors écologiques et de leur non dégradation**. Une telle démarche se traduit par la **mise en œuvre d'orientations favorables à la continuité écologique dans les documents d'urbanisme**, visant notamment une maîtrise de l'urbanisation, et des aménagements adaptés aux enjeux de rupture de continuité et de pression sur les milieux.
- Au titre des enjeux de biodiversité et en cohérence avec la charte du PNR du Golfe du Morbihan, **les espaces naturels sensibles du département font l'objet d'un zonage approprié** dans les documents d'urbanisme locaux, afin de préserver la sensibilité des milieux.

En Annexe cartographique, la carte ci-dessous est présentée de manière détaillée avec un zoom pour chacune des communes de l'intercommunalité

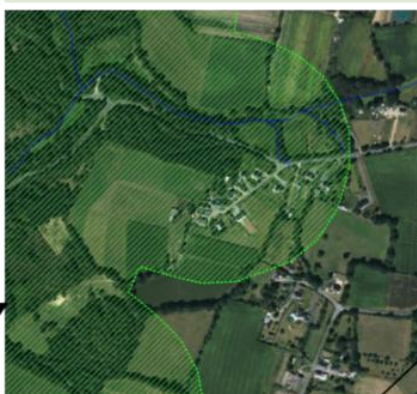


Quelle traduction dans les PLU ?

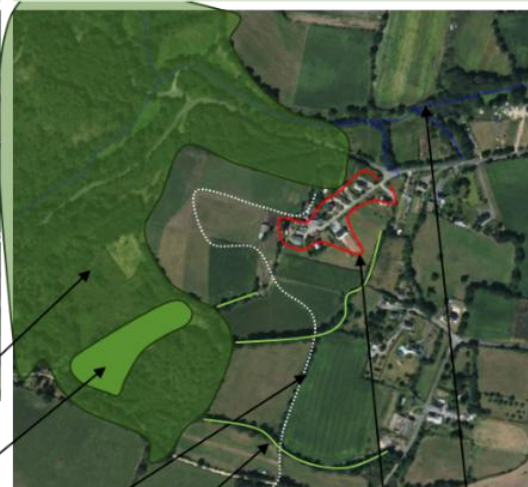
1/ Extrait TVB



2/ Focus TVB



3/ Traduction possible dans un PLU



Réservoir de biodiversité forestier : classement en zone naturelle et classement au titre du L.151-23

Landes / prairies : actions de restauration pouvant être inscrites dans une OAP thématique

Définition d'une bande tampon : classement en zone N ou A avec un indice interdisant les constructions

Haies : classement au titre du L.151-23

Hameau : zonage des règles spécifiques (haies pour clôture, etc.)

Cours d'eau : bande tampon inconstructible de part et d'autre des berges

Il est recommandé aux collectivités d'engager des actions de restauration des continuités écologiques tant terrestres qu'aquatique. Ces actions peuvent se traduire par :

- La reconnexion des réservoirs de biodiversité bocagers via des actions telles que la plantation de haies, la mise en place de l'agroécologie ou la diversification des pratiques agricoles.
- La reconnexion des réservoirs de biodiversité forestiers via des actions tels que la création de boisements relais, la mise en place de l'agroécologie ou encore le changement des pratiques de gestion forestière dans les boisements existants.
- La restauration d'habitats favorables aux espèces inféodées aux landes via la création des talus et chemins ruraux mais aussi via la requalification des bords de routes, des lisières de boisements et de haies.
- La recherche de la transparence des ouvrages sur les cours d'eau du territoire en examinant, conformément au SDAGE Loire-Bretagne, les solutions possibles dans l'ordre de priorité suivant : l'effacement de l'ouvrage, l'arasement partiel et l'aménagement d'ouvertures (échancrures...), la

conception de petits seuils de substitution franchissables, l'ouverture de barrages (pertuis ouverts...) et transparence par une bonne gestion de l'ouvrage (manœuvres d'ouvrages mobiles, arrêts de turbines...) ou, en dernière solution, l'aménagement de dispositifs de franchissement ou de rivière de contournement avec obligation d'entretien permanent et de fonctionnement à long terme.

- La valorisation des périmètres de protection des captages d'eau potable (a minima pour les périmètres immédiats et rapprochés) comme espace support pour les continuités écologiques et la biodiversité.

Objectifs de transcription des enjeux spécifiques à chaque sous-trame :

- ↵ Les **réservoirs de biodiversité forestiers déclinés dans les PLU sont protégés**. Toute construction y est interdite en dehors de celles relatives à l'exploitation forestière. Une bande tampon inconstructible est instaurée autour de ces boisements en lien avec la gestion du risque des feux de forêts.
- ↵ Les **réservoirs de biodiversité bocagers déclinés dans les PLU, en s'appuyant notamment sur l'inventaire des haies, sont protégés**. Toute construction y est interdite en dehors de celles relatives à la pérennisation et au développement des exploitations agricoles existantes.
- ↵ Les **réservoirs de biodiversité aquatiques, déclinés dans les PLU et s'appuyant notamment sur l'espace de fonctionnement des cours d'eau, sont protégés**. Une bande tampon inconstructible entre les berges et les constructions est notamment instaurée. Le recul des constructions vis-à-vis des berges est supérieur ou égal à 20 m (hors zone déjà urbanisée). Ces interdictions ne concernent pas les constructions nécessitant la proximité de l'eau.
- ↵ Les **réservoirs de biodiversité humides déclinés dans les PLU sont strictement protégés**.
- ↵ Les **réservoirs de biodiversité liés aux landes, pelouses et tourbières doivent être déclinés dans la mesure du possible dans les PLU** ainsi que les éléments semi-naturels permettant de les connecter (haies sur talus, chemins ruraux, haie avec bande végétalisée, lisières de boisement, etc.). Les PLU doivent intégrer des dispositifs permettant de protéger les réservoirs de biodiversité identifiés ainsi que les éléments semi-naturels les connectant.
- ↵ Les **réservoirs de biodiversité des milieux littoraux déclinés dans les PLU sont strictement protégés**. Seuls les aménagements liés à leur gestion, mise en valeur, ouverture au public, à la protection du littoral et à l'adaptation du territoire face au changement climatique ou permettant l'exploitation agricole et conchylicole sont

autorisés (dans le respect des réglementations en vigueur). En particulier sont autorisées les constructions liées aux activités de culture marine, incluant les bassins insubmersibles pour mise à l'abri et purification des coquillages.

Objectif complémentaire relatif à la trame noire :

- ↵ Les documents d'urbanisme locaux identifient la trame noire lors de leur révision ou élaboration ;
- ↵ Tenir compte de la préservation de la trame noire et de la question de la pollution lumineuse dans les PLU et pour tout projet d'aménagement notamment en favorisant des aménagements sans éclairage à proximité des corridors écologiques et éviter l'éclairage direct des espaces naturels.
- ↵ Il est recommandé aux communes de mettre en place des schémas directeurs d'aménagement lumière.

Objectif complémentaire relatif à la capacité de séquestration du carbone des espaces naturels et autres espaces constitutifs de la Trame verte et bleue :

- ↵ En complément des enjeux paysagers et de biodiversité, les documents d'urbanisme visent à tenir compte des capacités de séquestration carbone des espaces naturels (indépendamment de leur localisation dans un contexte naturel, agricole ou urbain) afin de favoriser une augmentation de ces capacités. Il s'agit notamment de renforcer le couvert végétal et en particulier le couvert forestier et bocager mais aussi de conserver les espaces prairiaux.

Objectif complémentaire relatif aux espaces prairiaux :

- ↵ Le SCoT recommande aux collectivités d'accorder une attention particulière au maintien du système prairial du territoire.

[OUTILS]

Le bois



Le boisement ou la forêt sont considérés comme des réservoirs principaux de biodiversité de la trame verte, notamment lorsqu'ils abritent plusieurs types d'espèces d'arbres

La haie



L'arbre, isolé ou non, est une des composantes essentielles de la trame verte. Il est le support d'habitat et de traitements paysagers, même en milieu urbain.

L'arbre



La haie ou alignement d'arbre est typique des espaces bocagers et milieux agricoles. Elle est le support de véritables petits corridors entre réservoirs de biodiversité

L'article L.151-23

Objectif(s)

Le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à **protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dispositif(s) permettant d'atteindre les objectifs

Par ce règlement, la **modification ou la destruction** d'un espace d'intérêt écologique protégés par le PLU fait l'objet d'un **contrôle administratif préventif** : chaque fois qu'une autorisation d'urbanisme n'est pas requise à un autre titre (travaux de construction ou d'aménagement), une décision de non opposition à déclaration préalable doit être obtenue. Les coupes et abattages d'arbres, notamment, requièrent une décision de non opposition, sous réserve de certaines exceptions.

Le règlement peut également imposer des compensations en cas de suppression ou de modification de l'élément.

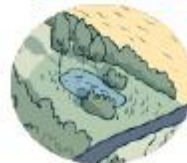
Les éléments pouvant faire l'objet d'une protection au titre du L.151-23 du CU

Le cours d'eau



C'est le principal corridor de la trame bleue. D'un simple ru à un fleuve, il permet de larges échanges et lieux d'habitat pour une riche biodiversité.

Le plan d'eau



Les plans d'eau, lacs ou étangs, sont considérés comme les réservoirs principaux de la trame bleue. Milieux riches et variés, ils sont le support d'une large biodiversité.

La zone humide



Milieu caractérisé par la présence de l'eau, il est essentiel au maintien des écosystèmes et à la biodiversité aquatique et terrestre.



Patrimoine et paysage : un cadre de vie porté par les composantes naturelles

Qu'ils soient situés à l'intérieur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ou bien en dehors, toutes les composantes naturelles jouent un rôle tant en matière de biodiversité que dans une approche plus large de paysage et de cadre de vie.

A ce titre, les motifs paysagers doivent faire l'objet de protection dans les documents d'urbanisme du territoire. Dans une recherche de cohérence et d'harmonisation, des objectifs partagés sont inscrits dans ce sens ci-après. Une adaptation locale s'effectuera à travers le choix des outils réglementaires.

Objectifs relatifs aux cours d'eau, zones humides et plan d'eau :

- ↵ Engager une démarche de restauration et de préservation des cours d'eau en bon état à l'échelle intercommunale ou à l'échelle des opérations situées à proximité de cours d'eau.
- ↵ Les documents d'urbanisme locaux identifient les zones humides, notamment à travers un inventaire complémentaire sur l'ensemble des zones à urbaniser, et assurent leur protection. La destruction de zones humides et des mares est interdite
- ↵ Les documents d'urbanisme définissent, dans la mesure du possible, une bande tampon inconstructible autour des zones humides afin de leur épargner des incidences plus indirectes des aménagements (dérangements de proximité : bruit, lumière, polluants, etc.).
- ↵ La création et l'extension de plans d'eau à vocation de loisir est interdite.
- ↵ Etudier, pour les projets d'aménagement en extension, la possibilité de créer des mares ou zones humides qui répondent aux besoins de gestion d'eaux pluviales de l'opération tout en étant favorable à la biodiversité.
- ↵ Il est recommandé de mettre en place, des espaces tampons à dominante naturelle, forestière ou prairiale entre les espaces urbains et les zones humides afin d'éviter les pollutions des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.
- ↵ Mettre en œuvre une démarche de gestion, de partage et de valorisation de la Vilaine, impliquant l'ensemble des acteurs du territoire. A ce titre, et de manière non exhaustive, seront à mobiliser les acteurs suivants : les habitants et riverains, les pêcheurs, touristes et promeneurs, les plaisanciers, les agriculteurs, les conchyliculteurs, les activités économiques dont les navettes fluviales, les acteurs garants de la protection de la faune et de la flore, de la gestion des milieux aquatiques, des ouvrages et de la production d'eau potable...

Inventaire des zones humides

La Commission Locale de l'Eau (CLE) met à disposition un cahier des charges type pour la réalisation des inventaires de zones humides.

Objectifs relatifs aux boisements :

- ↗ Les PLU définissent des zones tampons entre les zones boisées (ou couvertes de landes) et les habitations. Ces zones tampons doivent être entretenues de façon à prévenir les risques de feux d'espaces naturels tout en permettant à la biodiversité de s'y développer.
- ↗ Les PLU identifient et protègent les boisements, mais également les bosquets et bandes boisées à travers un classement ou des prescriptions adaptés aux enjeux. La préservation des enjeux écologiques des forêts ne remet pas en cause la possibilité de leur exploitation et de leur gestion.

Objectifs relatifs au bocage :

- ↗ Les communes réalisent un inventaire des haies, ou le mettent à jour, lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. La mise à jour n'est pas systématique et doit être décidée en fonction de la dernière date d'actualisation de l'inventaire.
- ↗ Les PLU interdisent l'arrachage de haies au sein des réservoirs de biodiversité et soumettent à autorisation l'arrachage (avec compensation) en dehors de ces réservoirs de biodiversité. Les règles de protection du bocage tiennent compte des contraintes des activités agricoles et forestières existantes et de leurs évolutions possibles.
- ↗ Des actions de restauration et de réhabilitation du bocage doivent être élaborées et menées sur les secteurs prioritaires. A ce titre, le diagnostic de la trame verte et bleue identifiée par le PNR du Golfe du Morbihan et intégrée dans l'état initial de l'environnement détaille les secteurs prioritaires liés à la sous-trame bocagère :
 - Les zones nodales se concentrent autour de la rivière de Pénerf et son estuaire, de la bande littorale au sud de la RN 165, et également le secteur du Guerno/Noyal Muzillac (avec une connexion nord-sud marquée entre ce secteur et le littoral).
 - Deux autres réservoirs de biodiversité se trouvant entre Vannes et la réserve de Séné sont, quant à eux, considérés comme isolés à l'échelle du territoire. Les éléments les plus fragiles où les plus isolés nécessitent un travail de renforcement de la sous-trame, voire de création de nouveaux corridors.
- ↗ Prévoir des dispositifs pour protéger les éléments bocagers (haies, bosquets, sentier, talus, etc.) dans les PLU. Les dispositifs retenus devront assurer une réelle protection des éléments identifiés. A minima, toute destruction devra être soumise à autorisation et des ratios de compensation contraignants devront être définis.

Les Plans Simples de Gestion, la garantie d'une gestion durable

Obligatoire pour les parcelles forestières d'une surface égale ou supérieure à 20 ha, les propriétaires forestiers ont la possibilité de faire agréer volontairement une forêt à partir de 10 ha.

Le PSG agréé apporte la garantie de gestion durable prévue par le Code forestier.

A noter que pour les forêts privées de moins de 20 ha les propriétaires peuvent également adhérer au Code des bonnes pratiques sylvicoles élaboré à l'échelle régionale.

Accompagner la plantation et réduire l'arrachage des haies

Au-delà de la protection qui peut s'inscrire réglementairement dans les PLU, la planification des continuités écologiques nécessite aussi de replanter des haies, à l'image du programme *Breizh Bocage* qui œuvre sur le territoire.

Inventaire du bocage

La Commission Locale de l'Eau (CLE) met à disposition un cahier des charges type pour la réalisation des inventaires bocagers.

[OUTILS]

Les bénéfices de la haie



Lutte contre l'érosion et régulation des eaux

Absorbe une partie des eaux de pluie, régulant ainsi le niveau des cours d'eau et limitant les inondations.

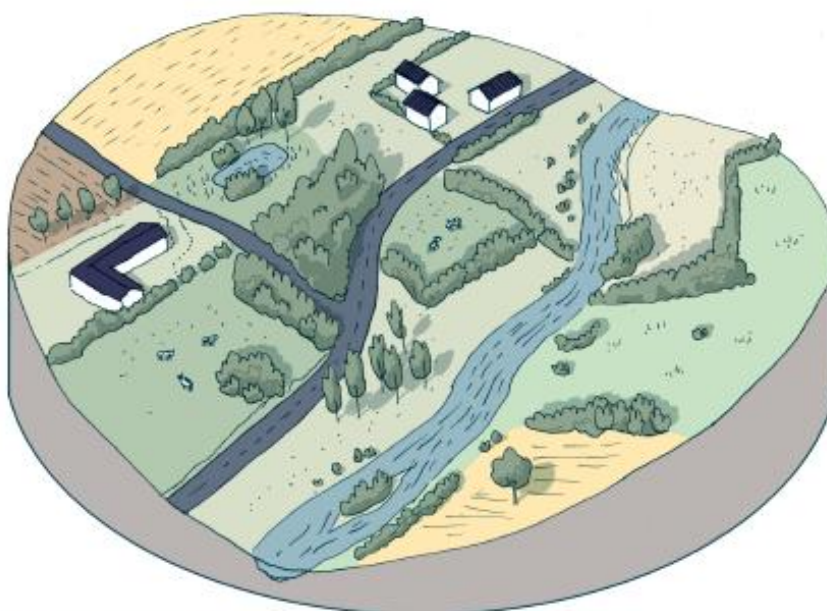
La haie,

Elle est partout. Elle colonise nos campagnes, nos villes... elle s'insère dans nos quartiers habités et borde nos champs ! Mais elle sert à quoi ?

Voici, de façon non exhaustive, quelques bénéfices de la haie en milieu rural. Une petite idée de pourquoi il faut les protéger, les replanter, les entretenir ou les laisser tranquille...

Protection des troupeaux

Les troupeaux peuvent s'abriter du soleil et du vent grâce aux haies.



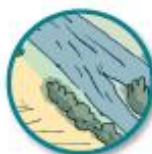
Intérêt paysager

Rompent la monotonie des cultures et structure les paysages.



Intérêt pour la biodiversité

La haie est un corridor emprunté par les animaux pour se déplacer. Nombreux sont les animaux qui y trouvent également un abri (nid, terrier) et leur nourriture.

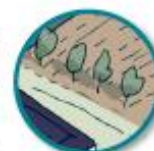


Amélioration de la qualité des eaux

La haie a un pouvoir d'épuration des eaux et retient des produits polluants.

Protection des cultures

La haie permet de faire un écran au vent et limite l'érosion des sols cultivés.



Nature en ville et lisières urbaines : renforcer le vivant dans les milieux urbains

Au sein des espaces urbanisés, divers espaces de nature sont aménagés (parcs, jardins publics, jardins partagés, plans d'eau, chemins de promenades, équipements sportifs, alignements d'arbres...) et disposent d'un intérêt écologique autant que paysager.

Dans un contexte d'optimisation des fonciers urbanisés, il apparaît nécessaire de conforter la « trame verte urbaine » qui garantit aux habitants la proximité d'espaces de nature de qualité, aussi bien d'un point de vue écologique que social.

Objectifs relatifs à la nature en ville :

- ↵ Les PLU intègrent des dispositifs destinés à préserver et renforcer la fonctionnalité des continuités écologiques et la nature en ville.
- ↵ Le développement de la nature en ville doit être recherché dans une optique de renforcement de la biodiversité de proximité, de gestion des eaux, de protection de la ressource en eau ou encore d'adaptation au changement climatique. Ainsi, des emplacements pour la création d'éléments naturels, des mesures spécifiques concernant le traitement des clôtures, la gestion alternative des eaux pluviales, une liste d'essences locales à utiliser ou encore un coefficient de biotope ou de pleine terre peuvent être instaurés dans les PLU.
- ↵ Un équilibre doit être recherché entre densification bâtie et renforcement de la nature en ville. **Dans le cas où des secteurs de constructibilité potentielle n'auraient pas vocation à être densifiés, ils doivent faire l'objet d'outils de protection, de plantation et de densification du végétal au sein du document d'urbanisme.**
- ↵ Les projets d'aménagement et de construction situés en franges d'espaces naturels ou en zones d'extension devront limiter leurs impacts sur la fonctionnalité des sols et sur la biodiversité (adaptation de l'éclairage, réduction de la pollution sonore, adaptation des clôtures...). Ils devront également prévoir des emprises libres conçues pour gérer les eaux pluviales et prévoir des bandes enherbées ou végétalisées lors de plantations.
- ↵ Au sein des projets d'aménagement et de construction, de même qu'au sein des espaces publics, le choix d'espèces végétales non allergisantes doit être privilégiés et l'introduction d'espèces exotiques envahissantes doit être proscrite. Il est recommandé à ce titre de se référer à la liste du SAGE Vilaine.

Objectifs relatifs aux franges urbaines :

- ↵ Les PLU doivent prévoir des orientations spécifiques pour s'assurer un traitement qualitatif des nouvelles lisières aménagées dans le cadre d'extensions urbaines et favoriser la requalification des lisières existantes, le cas échéant. Il s'agit d'en faire de véritables supports de

services écosystémiques (transition paysagère, séquestration du carbone, corridor écologique, gestion des eaux pluviales, etc.), notamment par une densité et diversité arbustive. Ces franges urbaines ne doivent pas représenter une rupture franche et linéaire mais plutôt une épaisseur contribuant à renforcer le maillage bocager du territoire, l'objectif étant également d'ancrer des limites intangibles à l'urbanisation et de stabilité des enveloppes urbaines.

Gestion de l'eau : une ressource à préserver à long terme

Estuaire de la Vilaine et plus globalement territoire d'eau, Arc Sud Bretagne est pleinement concernée par les enjeux de la ressource en eau tant dans son grand cycle naturel que dans le petit cycle de l'eau, lié à l'usage de l'eau par l'Homme (captage, distribution, usage, nettoyage...).

Afin de garantir, sur le long terme, une alimentation en eau potable de bonne qualité sur l'ensemble du territoire, dans un contexte d'augmentation des pressions humaines et d'affaiblissement de la ressource, Arc Sud Bretagne se doit d'être exemplaire sur la prise en compte de l'eau dans l'aménagement de son territoire.

Objectifs relatifs gestion de la ressource en eau :

- ↵ Etablir à l'échelle intercommunale :
 - un schéma directeur d'alimentation en eau potable
 - un schéma directeur de gestion des eaux pluviales;
 - un schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées tient compte de la capacité épuratoire des milieux récepteurs des stations d'épuration, dans un contexte de changement climatique ainsi que des besoins futurs spécifiques (toutes vocations confondues) au territoire d'Arc Sud Bretagne, y compris en période estivale.
- ↵ **Les PLU conditionnent les objectifs démographiques et résidentiels à la capacité d'assurer les besoins en eau potable et à la capacité d'acceptabilité du milieu et des structures d'assainissement.** A ce titre, il s'agit également de tenir compte des effets du changement climatique dans les études d'acceptabilité du milieu récepteur qui aura pour incidence une baisse des débits d'étiage.
- ↵ Les PLU doivent s'assurer de la **cohérence entre prévision d'urbanisme et délimitation des zonages d'assainissement et des zonages pluviaux.**
- ↵ Les besoins en eau potable prévisibles **générés par les projets de développement** doivent être identifiés.

GEMAPI, c'est quoi ?

La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) est une compétence intercommunale, portée par Arc Sud Bretagne depuis janvier 2018.

Il s'agit notamment d'agir sur les missions suivantes :

- L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau ;
- La défense contre les inondations et contre la mer ;
- La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

Objectifs relatifs à la prise en compte de l'eau dans les aménagements :

- ↵ Intégrer systématiquement la récupération et réutilisation des eaux de pluie dans les nouveaux secteurs d'aménagement, ainsi que dans les tissus existants en fonction des enjeux et de la capacité des secteurs concernés. La réutilisation des eaux grises pourra également être intégrée aux réflexions.
- ↵ **La gestion et l'infiltration s'effectueront à la parcelle dans les nouveaux secteurs.** La gestion et l'infiltration à la parcelle seront mises en œuvre dans les tissus existants sauf impossibilité technique ou structurelle des sols. Pour ce faire, les noues et bassins d'infiltration non clos sont encouragés.
- ↵ **Les documents d'urbanisme doivent prévoir des dispositifs pour limiter l'imperméabilisation des sols.** La perméabilité systématique des espaces non bâtis sera recherchée.
- ↵ **Les PLU analysent les secteurs potentiels de renaturation au sens de la perméabilité des sols** (grands espaces non bâtis imperméables, stationnements, aires de manœuvre, de stockage ou autre pouvant être considérés comme surdimensionnés).
- ↵ S'inscrire dans une démarche de désimperméabilisation des sols et de renforcement des surfaces éco-aménageables (toitures végétalisées, aires de stationnement semi-perméables, végétalisation des façades, etc.) pour toutes les opérations de renouvellement urbain ou de densification au sein de l'enveloppe urbaine.
- ↵ **Les nouvelles zones à urbaniser sont délimitées en tenant compte de la présence d'un assainissement collectif adapté et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence d'une connexion au réseau d'assainissement et à la conformité du système de traitement correspondant.** De manière exceptionnelle, en l'absence d'assainissement collectif, de nouvelles zones à urbaniser peuvent être créées si la capacité des sols à infiltrer les rejets est avérée.

Quels outils dans le PLU ?

La prise en compte de l'eau dans les aménagements peut être encadrée de plusieurs manières :

- Une réglementation stricte et dimensionnée en fonction des secteurs (création d'un système de récupération et d'un réservoir pour la construction d'un bâtiment d'une certaine taille par exemple, application d'un coefficient de pleine terre ou de surface semi-perméable)
- La définition d'orientations spécifiques à un secteur ou à une thématique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Intégrer la gestion des risques dans l'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire, dans un contexte d'accueil de nouveaux habitants, mais aussi d'évolution des facteurs aggravants des risques, en partie liée au changement climatique et au renforcement des aléas saisonniers, nécessite de s'assurer des bons choix pour la protection des personnes.

Il s'agit de ne pas renforcer la vulnérabilité des personnes là où l'aléa est connu et de veiller à le réduire lorsque ce sont les aménagements eux même qui le renforcent.

Objectifs relatifs à la gestion des risques :

- ↵ Les documents d'urbanisme locaux tiennent compte des risques identifiés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Morbihan. Au sein des documents d'urbanisme locaux, l'urbanisation s'effectue préférentiellement en dehors des zones à risque. Lorsqu'un projet s'avère pertinent en zone à risque, le projet doit être suffisamment justifié, intégrer pleinement les risques par des mesures adaptées (matériaux, implantation, infrastructures spécifiques...) et assurer une compatibilité et conformité avec le SAGE en vigueur.
- ↵ Les collectivités concernées doivent porter à connaissance ces risques dans les documents d'urbanisme et veiller à mettre en œuvre les principes de prévention relatifs au niveau d'aléas qui les concernent.

Objectifs relatifs au risque d'inondation :

- ↵ Les documents d'urbanisme doivent identifier et préserver les zones d'expansion de crues.
- ↵ Les documents d'urbanisme des communes de La Roche-Bernard, de Marzan, de Nivillac, de Péaule et de Saint-Dolay intègrent les zones inondables identifiées dans l'atlas des zones inondables et prévoient des dispositifs adaptés à cet enjeu :
 - Les nouvelles constructions et remblais en zones inondables, sauf travaux d'intérêt public sans alternative avérée, sont interdites.
 - Les opérations de renouvellement urbain, de reconstruction, d'extension, de densification ou encore de réhabilitation et de rénovation situées au sein de zones déjà urbanisées mais inondables devront être réfléchies de façon à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. A ce titre, les projets pourront s'appuyer sur une étude de vulnérabilité.
- ↵ Les terrains acquis par la collectivité en raison de leur exposition à une grave menace sont inconstructibles.
- ↵ Les documents d'urbanisme des communes concernées par un plan de prévention des risques (littoraux ou d'inondation) (Ambon, Arzal, Billiers, Damgan, Le Guerno, Marzan, Muzillac, Noyal-Muzillac) rappellent les règles du plan de prévention. Ils prennent en compte l'avancée des connaissances en matière de risque pour améliorer les dispositifs réglementaires et mettre en œuvre une stratégie de résilience face l'aggravation possible des risques liés au changement climatique. Le projet d'un nouveau système d'endiguement qui protège l'entrée du bourg de Damgan contre les submersions marines vise à anticiper l'occurrence d'une crue centennale.
- ↵ La prévention des inondations par ruissellement se fait par le biais d'aménagements de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols. Des aménagements pour limiter

incidences peuvent être mis en œuvre dans les secteurs concernés et les secteurs amonts : prairies inondables avec barrages en terre, merlons de protection, mares tampon, noues enherbées, talus, haies arbustives....

Objectifs relatifs aux risques technologiques :

- ↵ **Les documents d'urbanisme veillent à prendre en compte les risques industriels et technologiques** sur le territoire et à en limiter les effets sur la population.
- ↵ **Les documents d'urbanisme locaux identifient les risques liés au transport de matières dangereuses**, prennent en compte la réglementation en vigueur, et maîtrisent l'urbanisation le long de la N165.
- ↵ Les établissements sensibles accueillant du public (crèches, écoles...) ne seront pas implantés à proximité immédiate des axes de transports de matières dangereuses (routier et canalisations), lignes à haute tension, antennes relais téléphonie, ni à proximité des sites et des sols pollués.
- ↵ **Les documents d'urbanisme locaux doivent maîtriser l'urbanisation à proximité des sites pollués ou potentiellement pollués.**

Un site pour aller plus loin :

Le site internet Géorisques regroupe toutes les informations sur les risques naturels et technologiques mais aussi sur les pollutions. Il permet notamment de comprendre les enjeux liés à chacun des risques :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

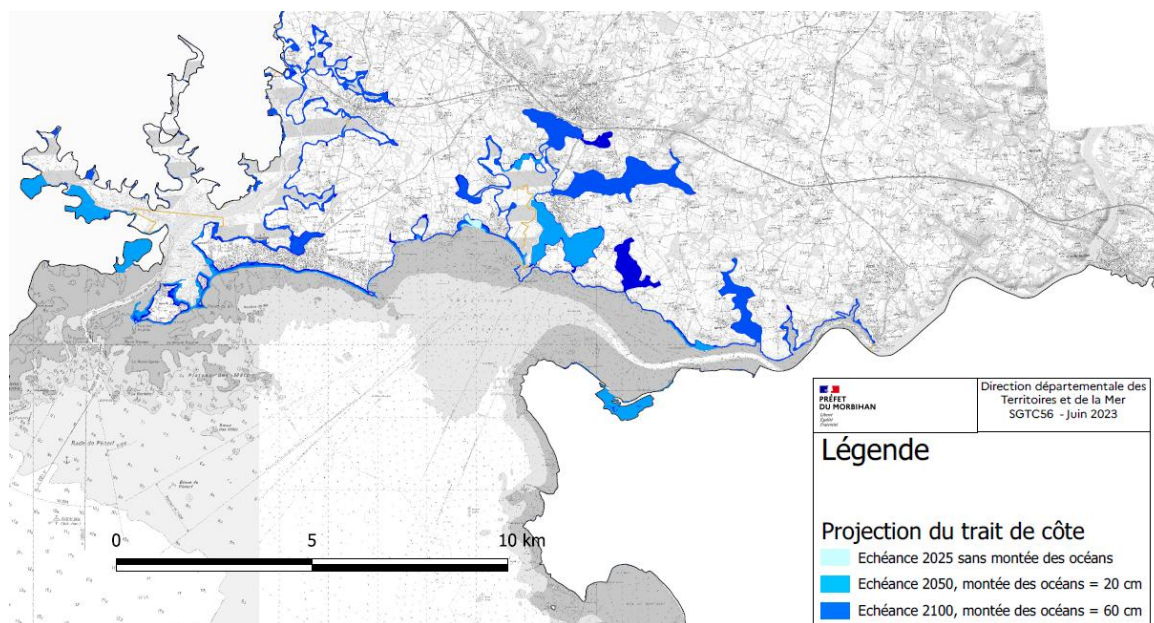
Le recul du trait de côte : anticiper les incidences sur le territoire

Avec un relief relativement plat et la présence notable de marais, l'évolution du trait de côte, liée aux enjeux de montée des eaux et de mouvements sédimentaires aura une incidence sensible sur certaines portions du littoral d'Arc Sud Bretagne.

Entre anticipation des phénomènes à long terme et mise en œuvre d'une réponse réglementaire à court terme, le SCoT vise à clarifier la prise en compte des risques sur les secteurs concernés.

Objectifs relatifs à l'évolution du trait de côte :

- ⌋ Les documents d'urbanisme anticipent et mettent en œuvre une stratégie d'adaptation à l'évolution du trait de côte, en s'appuyant sur la projection du trait de côte et de la montée des eaux à échéance 2100 (voir carte ci-après) ou de toute étude permettant une approche plus précise à l'image de l'étude réalisée sur la commune de Damgan (en annexe). La mise en œuvre d'une stratégie d'adaptation n'induit pas nécessairement de mettre en œuvre des ouvrages de protection ou de viser à réduire le phénomène de recul du trait de côte mais peut simplement accompagner l'évolution naturelle et anticiper les incidences sur les activités et logements.



Projection du trait de côte

- ⌋ Dans les secteurs concernés par le recul du trait de côte, identifiés sur la carte ci-dessus ou de toute étude permettant une approche plus précise, **les documents d'urbanisme interdisent la constructibilité à vocation de logement ou d'hébergement**. Outre les nouvelles constructions, sont également interdites les extensions, les réhabilitations et surélévations.
- ⌋ Les PLU prennent en compte la cartographie du recul du trait de côte de 30 à 100 ans. Ils portent une réflexion sur la relocalisation des secteurs à enjeux potentiellement menacés par la montée des eaux.

Accélérer la transition énergétique et la mise en œuvre d'un aménagement plus favorable à la qualité de l'air

En matière de transition énergétique, les grandes orientations du SCoT s'inscrivent dans la continuité des caps fixés par le PCAET et le Schéma des Energies renouvelables réalisés par l'intercommunalité.

En premier lieu et de manière transversale avec de nombreuses orientations du SCoT (politique de logements et de mobilités notamment), la transition énergétique porte sur la réduction des consommations.

De manière complémentaire, il s'agit aussi de participer à l'échelle du territoire à un changement des consommations et des productions énergétiques et à influencer sur l'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Objectifs relatifs à la production d'énergies renouvelables et à la réduction des consommations :

- ↯ **Constructions durables : les PLU prévoient des dispositifs encourageant l'architecture bioclimatique** (conception afin de bénéficier des apports solaires, isolation des bâtiments, éclairage naturel, réduction de la prise au vent, principes constructifs à forte inertie, plantation d'arbres à feuilles caduques, utilisation de matériaux à faible énergie grise, etc.).

A ce titre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur la mise en œuvre de conceptions bioclimatiques pourrait être inscrite dans les PLU.

- ↯ **Les documents d'urbanisme contribuent à garantir la pérennité et les possibilités d'évolution du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension.** Ils veillent à la compatibilité de l'utilisation du sol sous les lignes électriques avec le bon fonctionnement de ce réseau. Ils identifient le cas échéant les espaces dans lesquels la pérennisation desdits ouvrages peut s'accompagner d'une préservation des terres agricoles ou des continuités écologiques.

- ↯ **Les PLU prévoient des dispositifs destinés à limiter la formation d'ilot de chaleur urbain dans tout projet d'aménagement :**

- Morphologies de bâtiments permettant la circulation de l'air,
- Utilisation de matériaux à forte inertie thermique, ventilation naturelle des bâtiments,
- Maintien de surfaces de pleine terre et de zones d'ombre, recherche de l'humidité naturelle, etc.),
- Végétalisation des toitures,
- Prise en compte de l'albédo des matériaux (pouvoir réfléchissant), etc.

- ↯ Les documents d'urbanisme locaux recommandent d'intensifier la production d'énergies renouvelables

conjuguée à des démarches d'isolation thermique pour les bâtiments en rénovation ;

- 7 Les communes planifient leur stratégie de rénovation énergétique du parc de logements en priorisant les efforts sur les logements énergivores, au sein des secteurs marqués par une forte vacance résidentielle et des logements dégradés ou indignes et au sein des secteurs cumulant une part significative de ménages aux revenus modestes et très modestes ;
- 7 Afin de favoriser l'usage des énergies renouvelables et limiter la dépendance aux énergies fossiles, **il convient dans les PLU d'encourager la production d'énergies renouvelables pour tout projet d'aménagement** (autoconsommation collective, boucles d'eau chaude alimentées par la biomasse, le solaire ou la géothermie). Les PLU peuvent également mettre en œuvre des principes règlementaires pour inciter les particuliers et acteurs privés à installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, tant à vocation d'électricité que d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- 7 Energies renouvelables et environnement : **les PLU encadrent le développement des énergies renouvelables** dans le respect de la préservation des patrimoines naturels, culturels et paysagers, de la qualité des espaces et des milieux terrestres et aquatiques et de la préservation du foncier agricole. A ce titre, il s'agit de veiller à limiter les effets de saturation visuelle.
- 7 **Photovoltaïque en toiture** : les PLU encouragent la production de photovoltaïque en toiture, particulièrement pour les grands bâtiments d'activités ou d'équipement, les constructions à toiture terrasse et l'ensemble des bâtiments bien orientés.
- 7 **Photovoltaïque au sol** : les PLU identifient les zones réservées au « développement solaire photovoltaïque », en tenant compte des enjeux environnementaux (biodiversité notamment) présents au sein de ces espaces.
- 7 A l'échelle d'Arc Sud Bretagne, 30 hectares de **production photovoltaïque au sol** sont prévus. Leur localisation s'effectue :
 - en priorité **sur des sols déjà artificialisés**, tels que les parkings, les friches industrielles ou urbaines, les sites inaptes à l'agriculture sous la forme d'ombrière ou d'installations au sol.
 - éventuellement **sous la forme d'agrivoltaïsme**, dans les conditions de maintien d'une production agricole principale et significative et dans le respect des réglementations en vigueur (notamment le décret du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïque sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers)

- de manière exceptionnelle, sur des sites non adaptés à un usage agricole, sous réserve de s'assurer qu'ils sont en continuité d'urbanisation ou sur des délaissés routiers et qu'ils sont localisés sur des terrains non adaptés à un développement résidentiel ou économique. *A noter que dès lors qu'ils constituent de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, cette consommation viendra en déduction de l'enveloppe établie par le présent SCoT au titre des équipements.*

7 **Eolien** : Le développement de l'éolien sera encouragé en cohérence avec la protection des milieux, des paysages et des possibilités d'urbanisation. A ce titre, les parcs éoliens sont proscrits dans les espaces sensibles pour la biodiversité, notamment les zones humides et les espaces constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).

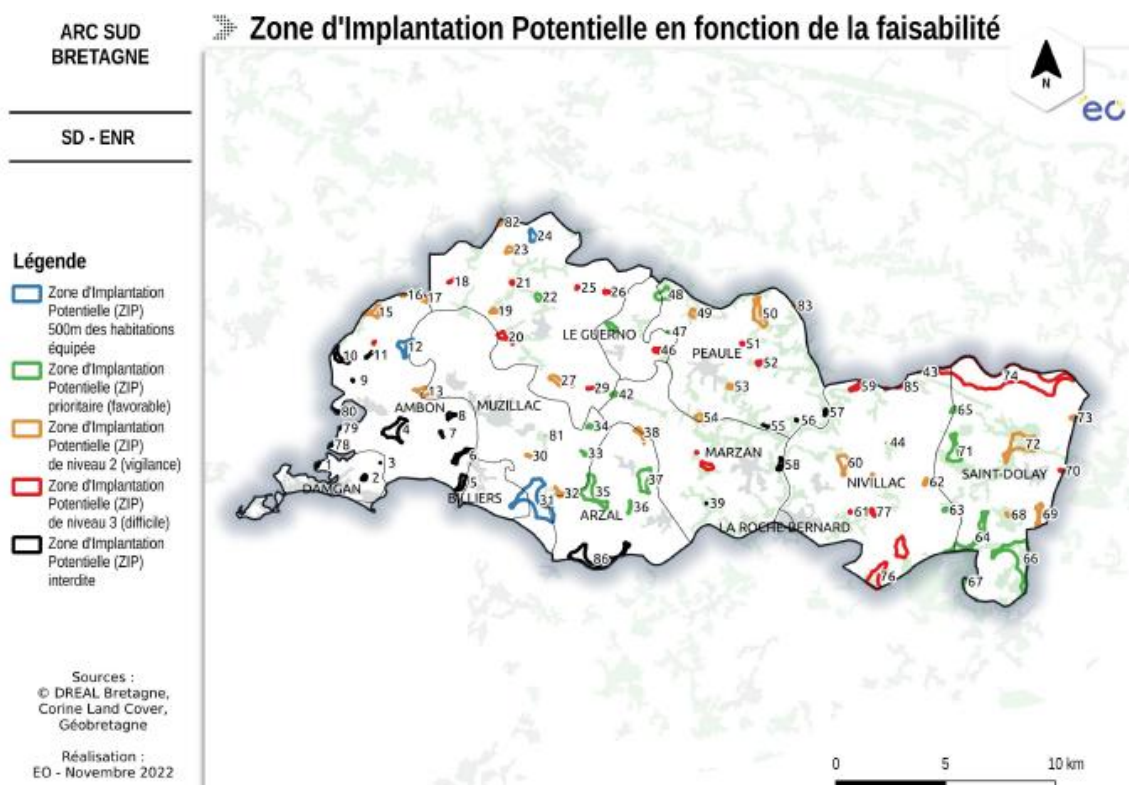
Le développement éolien doit également être conçu comme **outil de mise en valeur du paysage** dès lors que les conflits d'usages (proximité des habitations, exploitation agricole...) sont pris en compte et que l'éolien est intégré aux caractéristiques des paysages locaux. Environ 6 éoliennes supplémentaires peuvent être implantées sur le territoire.

A titre d'information, la carte des implantations potentielles est présentée ci-après. De nombreux facteurs empêchent l'implantation d'éoliennes (proximité des habitations, secteurs environnementaux protégés, contraintes aéronautiques ou de réseaux...). La carte recense les zones d'implantations potentielles en fonction de leur faisabilité, au regard des contraintes encadrant un projet éolien.

A noter :

Le décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définit les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace

Les installations respectant ses dispositions (réversibilité ; maintien du couvert végétal, des habitats naturels préexistants et de la perméabilité du sol ; maintien de l'activité agricole ou pastorale) ne sont pas considérées comme génératrices de consommation d'espaces.



Carte des zones d'implantation potentielles (extrait du Schéma Directeur des énergies renouvelables). Source : EO

- ↪ **Méthanisation** : Le SCoT prévoit l'implantation de 2 à 3 nouvelles unités de méthanisation. Ces installations devront prendre en compte les principes du cadre de référence réalisé par la Chambre d'Agriculture de Bretagne et faciliter leur intégration paysagère en s'appuyant sur le contexte existant : gestion du relief, identification des vues lointaines, présence de végétation et d'éléments d'appui paysagers. L'implantation en continuité d'exploitations agricoles existantes sera privilégiée.
- ↪ Une attention particulière sera portée sur les eaux de ruissellement provenant des zones de stockage et des installations de méthanisation pour la préservation des milieux aquatiques.
- ↪ Le SCoT favorise le développement de la méthanisation à travers les activités agricoles et industrielles. Il s'agit de rechercher des filières pérennes et fonctionnelles (accès, collecte, quantité) en mutualisant les besoins et les ressources émanant de l'agriculture, des Industries Agroalimentaires, des stations d'épuration, des déchets organiques.

Consommation d'espace : vers une meilleure optimisation des fonciers consommés

Tenant compte de l'importance du cadre de vie, de la sensibilité des milieux, de la nécessité de préserver la ressource agricole, le SCoT porte une attention particulière sur la mise en œuvre d'une approche de sobriété foncière qui s'inscrit dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » et sa traduction régionale portée par le SRADDET Bretagne.

Objectifs relatifs à la mise en œuvre d'une politique de sobriété foncière :

- ↪ **Les documents d'urbanisme locaux assurent la traduction des différents objectifs relatifs à la maîtrise de la consommation d'espace**, impliquant à l'échelle d'Arc Sud Bretagne une urbanisation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers inférieure à 139 hectares sur la période 2021-2031. *A noter qu'environ 28 hectares ont été urbanisés pendant les années 2021 à 2023.* Sur la période 2024-2031, le DOO programme donc une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers :

 - Inférieure à une enveloppe de l'ordre de 61 ha pour le logement, les équipements et tissu mixte avec une répartition par communes, dont 5 ha à vocation d'équipements mutualisés ou d'intérêt intercommunal
 - Inférieure à une enveloppe de l'ordre de 31 ha pour les activités économiques dans les zones d'activités
 - Inférieure à une enveloppe de l'ordre de 12,5 ha pour les activités économiques hors zones (incluant les projets touristiques non localisés, dont les campings)
 - Inférieure à une enveloppe de l'ordre de 1 ha de projets touristiques localisés.

- Inférieure à une enveloppe de l'ordre de 5 ha à vocation non déterminée en cas de projet d'intérêt communautaire exceptionnel (équipement, économie,...).

Ne sont comptabilisés au titre de ces enveloppes que les projets consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers, c'est-à-dire ceux qui conduisent à la création ou à l'extension effective d'espaces urbanisés.

Un projet réalisé au sein d'un espace déjà urbanisé ne génère pas, en principe, de consommation d'espace naturel agricole et forestier.

Un projet réalisé en dehors d'un espace urbanisé génère de la consommation d'espace naturel agricole et forestier uniquement s'il conduit à créer ou à étendre un espace urbanisé

- └ Sur la période 2031-2041, le DOO prévoit également une réduction renforcée du rythme de l'artificialisation dans le respect de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » à 2050, avec une enveloppe maximale de 69 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dont :

- Une enveloppe de l'ordre de 40 ha à vocation de logements, équipements et tissu mixte avec une répartition par communes ;
- Une enveloppe de l'ordre de 20 ha à vocation d'activités économiques dans les zones d'activités ;
- Au regard de la vision long terme impliquant nécessairement une part d'incertitudes mais de capacité d'adaptation, une enveloppe de 4 ha non déterminée pourra être mobilisée en cas de projet d'intérêt communautaire exceptionnel.

- └ **Les documents d'urbanisme locaux s'inscrivent dans une optique de sobriété foncière** afin de favoriser au mieux la préservation des ressources naturelles et agricoles.

- └ Toutefois, au regard des enjeux identifiés dans la phase diagnostic et des besoins en matière de production de logements, de création d'emploi et de réponse aux besoins de services et d'équipements, des possibilités d'urbanisation sont inscrites pour différentes vocations dans le présent document. **Les documents d'urbanisme veilleront à s'assurer que l'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles ou naturelles s'inscrit dans un besoin d'intérêt général et ne trouve pas d'alternatives viables et opérationnelles sur des terrains faisant déjà l'objet d'une urbanisation.**

- └ La localisation des secteurs d'urbanisation future tient notamment compte des enjeux environnementaux, de souveraineté alimentaire et d'adaptation au changement climatique.

Volet 2 : Orientations générales relatives à l'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification

Une approche démographique et résidentielle qui assure un équilibre territorial

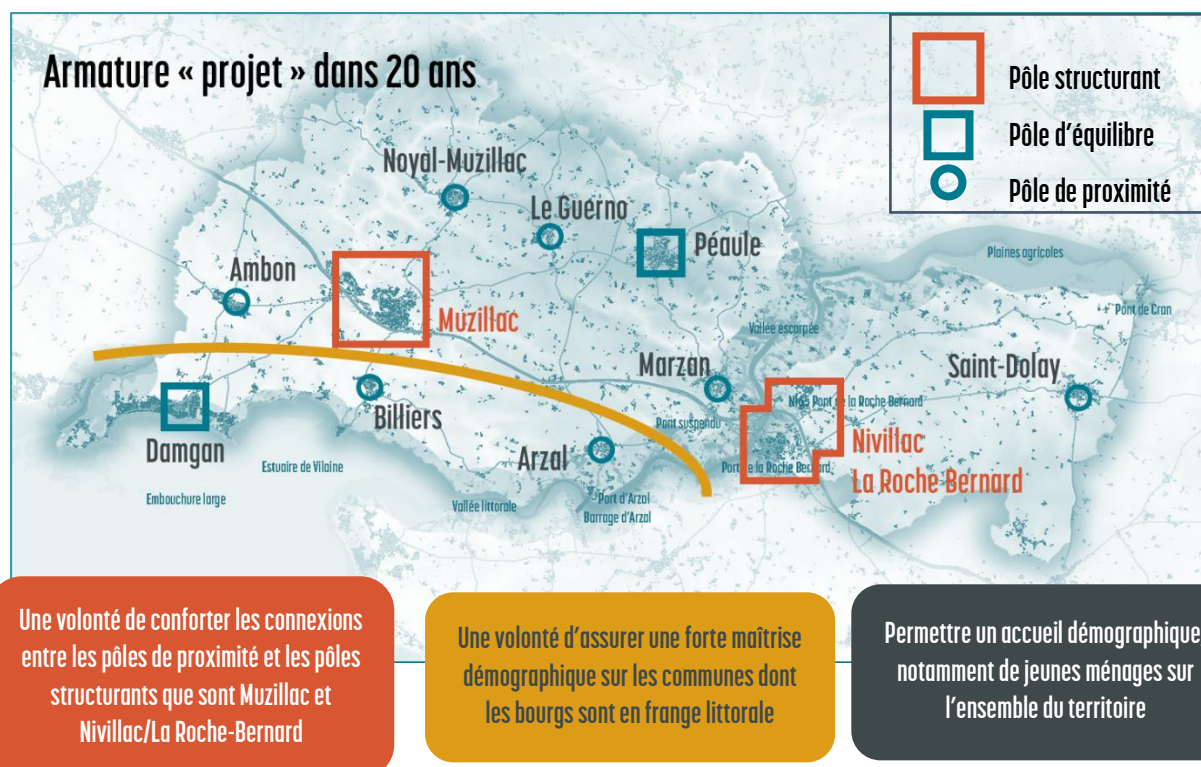
Arc Sud Bretagne, du fait de ses caractéristiques et sa situation géographique est un territoire qui attire et observe des pressions démographiques notables. Dans le même temps, la préservation des ressources et la volonté de ne pas dénaturer le cadre de vie du territoire implique de trouver un équilibre adapté.

Aussi, tenant compte des difficultés de logement des ménages les plus jeunes et les plus modestes et anticipant un vieillissement global de la population, le territoire doit faire évoluer l'offre de logement déjà présente.

A travers une projection de la croissance démographique proche de ce que le territoire a observé ces dernières années (environ 1%), le SCoT entend assurer un accueil équilibré et adapté aux enjeux territoriaux.

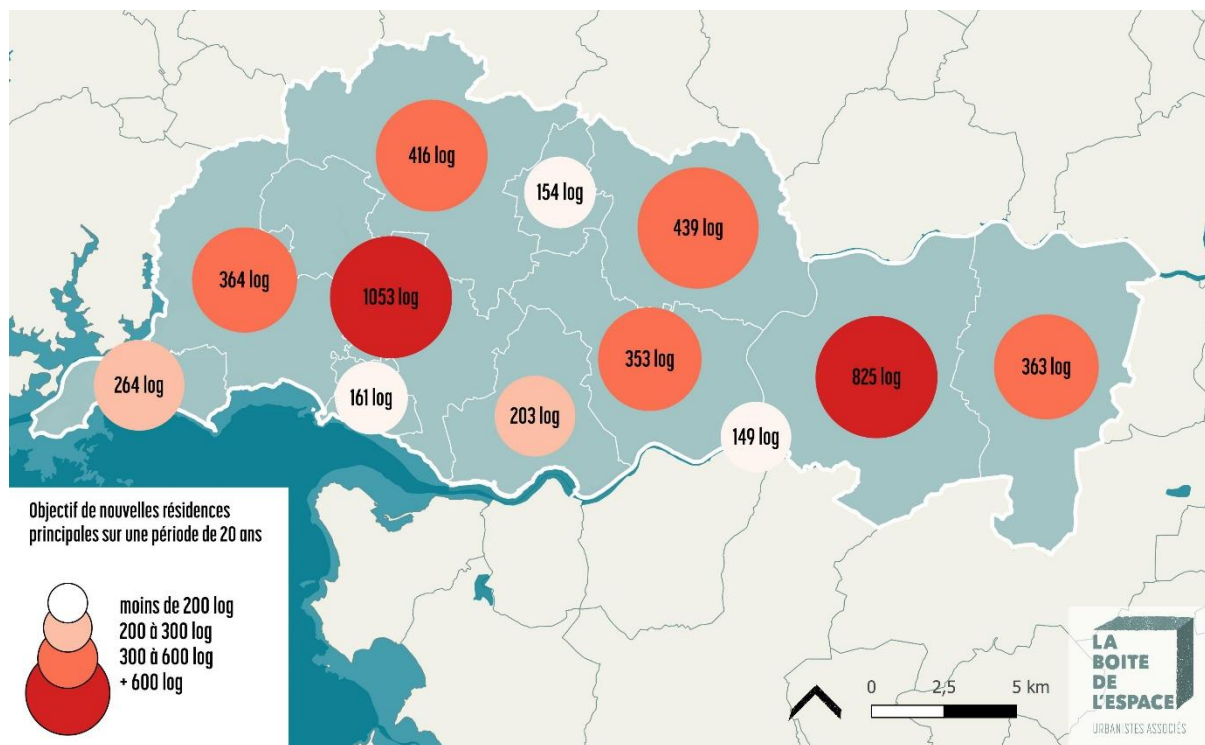
Il s'agit de se donner les moyens d'agir à travers un accueil démographique organisé au regard des capacités locales pour maîtriser les dynamiques d'accueil.

**Un accueil projeté de
l'ordre de +7000 habitants
en 20 ans**



Objectifs relatifs à la production résidentielle :

- En cohérence avec les prévisions démographiques, et tenant compte d'une baisse du nombre de personnes par ménage, le territoire vise à assouvir la production d'environ 240 logements par an en moyenne avec une répartition suivant l'armature territoriale définie précédemment. Sur 20 ans la production de logements projetée par commune se traduit ainsi :



Objectif de production prévisionnelle de résidences principales

- Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les besoins estimés de production de logements, identifiés sur la carte précédente, afin de mettre en œuvre leur projet.
- La notion de « besoin en logements » s'inscrit dans une optique d'augmentation du nombre de résidences principales et de maintien du nombre de résidences secondaires. Cette croissance intègre une part de « nouvelles résidences principales » sans construire. Il s'agit par exemple de la remise sur le marché de logements vacants, de changements de destination d'une grange agricole vers un logement, de recompositions dans un bâti existant (division d'une maison en plusieurs appartements). Ces nouvelles constructions s'inscrivent dans une démarche de densification du tissu existant et de renouvellement urbain tels que détaillés dans les objectifs suivants.
- De manière à maîtriser l'évolution des résidences secondaires, les documents d'urbanisme locaux mettent en place des outils adaptés à la production exclusive de résidences principales, notamment pour les communes les plus concernées. A ce titre, les PLU peuvent imposer des servitudes de résidence principale, en particulier dans les sites de projets.

Un objectif annuel moyen, indicateur à long terme

Les objectifs résidentiels ne doivent pas être traduits strictement comme un objectif minimum ou maximum. Il s'agit d'un indicateur « lissé » sur 20 ans pour la politique à mettre en œuvre à l'échelle locale.

La loi dite « Le Meur »

Depuis novembre 2024 il est désormais possible de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (art. L151-14-1. du code de l'urbanisme).

- ⌋ Ces prévisions ne font pas obstacle à ce qu'une commune, dans le respect des grands équilibres retenus par le SCoT, puisse adopter un parti d'aménagement justifiant d'adapter cet objectif à l'échelle de la commune pour tenir compte des circonstances locales particulières (par exemple : densification rendue impossible ou non souhaitée pour des raisons de risques, de servitudes, d'enjeux paysagers ou patrimoniaux ou simplement par la présence d'une capacité analysée inférieure, etc.).

Dans le cadre d'une prospective prévue à la hausse, celle-ci :

- devra être justifiée en fonction des caractéristiques locales ou de projets nouveaux non connus lors de l'élaboration du SCoT (emploi, infrastructures...).
 - ne devra pas générer de consommation d'espace supérieure aux objectifs du présent DOO pour le développement à vocation résidentielle et d'équipements.
 - être cohérente avec la capacité d'accueil et l'armature urbaine.
- ⌋ Dans le cas où l'intercommunalité aurait pris la compétence en matière de document d'urbanisme et engagé la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les objectifs résidentiels peuvent faire l'objet d'ajustements entre plusieurs communes, pour faciliter la mise en œuvre d'opérations ou d'équipements, à la condition que ces ajustements ne remettent pas en question les grands équilibres affichés et n'impliquent pas une augmentation des surfaces de consommation d'espace.

Conforter les centralités et promouvoir un développement optimisé et qualitatif

Mêlant la volonté de renforcer la vitalité des 12 bourgs du territoire et d'offrir du logement au plus près des équipements et services, tout en préservant le foncier agricole et naturel, la mobilisation de toutes les possibilités de nouveaux logements « sans s'étendre » est au cœur du projet territorial.

Loin d'être une approche purement foncière, il s'agit de produire plus qualitativement dans les secteurs les plus stratégiques des communes, tout en préservant l'identité urbaine et le cadre de vie.

Renforcer les centralités et maîtriser l'étalement urbain :

- ⌋ La déclinaison des objectifs résidentiels du SCoT à l'échelle locale doit s'inscrire dans une action de préservation des terres agricoles et naturelles, de valorisation des fonciers stratégiques et de vitalité des centralités.
- ⌋ La mise en œuvre des nouveaux logements s'effectue essentiellement au sein et en **continuité des 12 bourgs du territoire**. La production de logement est majoritairement programmée au sein des bourgs voire en continuité de ceux-ci. *(Voir encadré sur la notion d'enveloppe bâtie pour déterminer*

Une définition des espaces habités inspirée de la loi Littoral

Bien que seules 5 des 12 communes soient concernées par l'application de la loi Littoral, la logique de maîtriser l'étalement urbain, de stopper le mitage et de conforter les bourgs est similaire pour toutes les communes.

Quelques exceptions s'ajoutent néanmoins pour mettre en œuvre les spécificités de la loi Littoral (voir volet n°4 du présent document).

la continuité avec les bourgs. Pour les communes littorales, la notion de continuité est davantage précisée dans le volet n°4).

16 villages, correspondant à des lieux de vie secondaires à l'échelle des communes sont identifiés sur le territoire. Dès lors que cela ne remet pas en question le confortement du bourg et que cela s'inscrit dans une logique de complémentarité d'offre de logements avec celui-ci, la densification des villages est possible. A titre exceptionnel, le village de Saint-Cry (Nivillac) qui dispose d'une école est susceptible de faire l'objet d'extension urbaine et de consommation d'espace agricole ou naturel. A titre exceptionnel, le village de Bétahon (Ambon) qui dispose d'une station d'épuration calibrée pour un développement est susceptible de faire l'objet de consommation d'espace agricole ou naturel sans extension des limites de l'enveloppe bâtie vers l'extérieur.

Pour les communes littorales, les villages définis ci-dessus correspondent par ailleurs à des **villages** au titre de la loi Littoral.

▮ *Définition retenue pour la notion de village : correspondant à des ensembles urbains de taille significative de plus de 70 bâtis agglomérés avec une densité de plus de 12 bâtis à l'hectare.*

▮ Moins significatifs mais caractéristiques du territoire, d'autres **hameaux** sont susceptibles d'accueillir de nouveaux logements au sein de leur enveloppe bâtie dans l'optique d'être confortés de manière justifiée. Cette justification, au regard du projet communal peut notamment s'appuyer sur des enjeux de restructuration urbaine, de caractère patrimonial, de capacités d'assainissement, mais aussi en cohérence avec une connexion adaptée en liaison douce avec les bourgs ou les zones d'activités.

Les hameaux situés sur les communes non littorales sont susceptibles d'être identifiés dans les PLU. Pour les communes littorales, 4 hameaux sont identifiés par le SCoT, ils correspondent par ailleurs à des **Secteurs Déjà Urbanisés** au titre de la loi Littoral.

Définition retenue pour la notion de hameau : Ensemble urbain de plus de 25 bâtis agglomérés (+20m²) avec une densité de plus de 10 bâtis à l'hectare, basé sur une urbanisation structurée (non linéaire). Sont exclus de cette définition les sites situés à proximité des sièges d'exploitation, les sites soumis à un risque ou à des nuisances sonores, ainsi que les sites situés au sein des espaces proches du rivage.

Définir une enveloppe bâtie, quelques notions :

La délimitation de l'enveloppe bâtie dans les documents d'urbanisme locaux se base sur trois critères : **la continuité du bâti, la densité existante et le caractère artificialisé des sols dans les différentes poches d'urbanisation.**

Doivent également être pris en compte deux critères permettant de pressentir la présence ou non au sein de l'enveloppe bâtie :

- Le caractère enclavé au sein d'un tissu urbain continu marqué soit par la présence de bâtis, d'artificialisation des sols, d'aménagements urbains, de routes structurantes, etc.

- La proximité au cœur de bourg ou aux noyaux bâtis anciens.

L'enveloppe bâtie ne correspond pas nécessairement aux anciens zonage « U » des PLU ni aux limites cadastrales.

Centralités (Villes et bourgs)



Evolution des constructions existantes

Optimisation du tissu urbain

Extension possible de l'urbanisation

Villages / hameaux / SDU

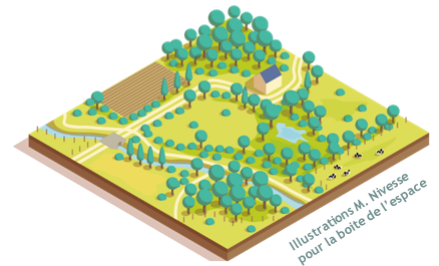


Evolution des constructions existantes

Densification des villages et si justifiée des hameaux/SDU

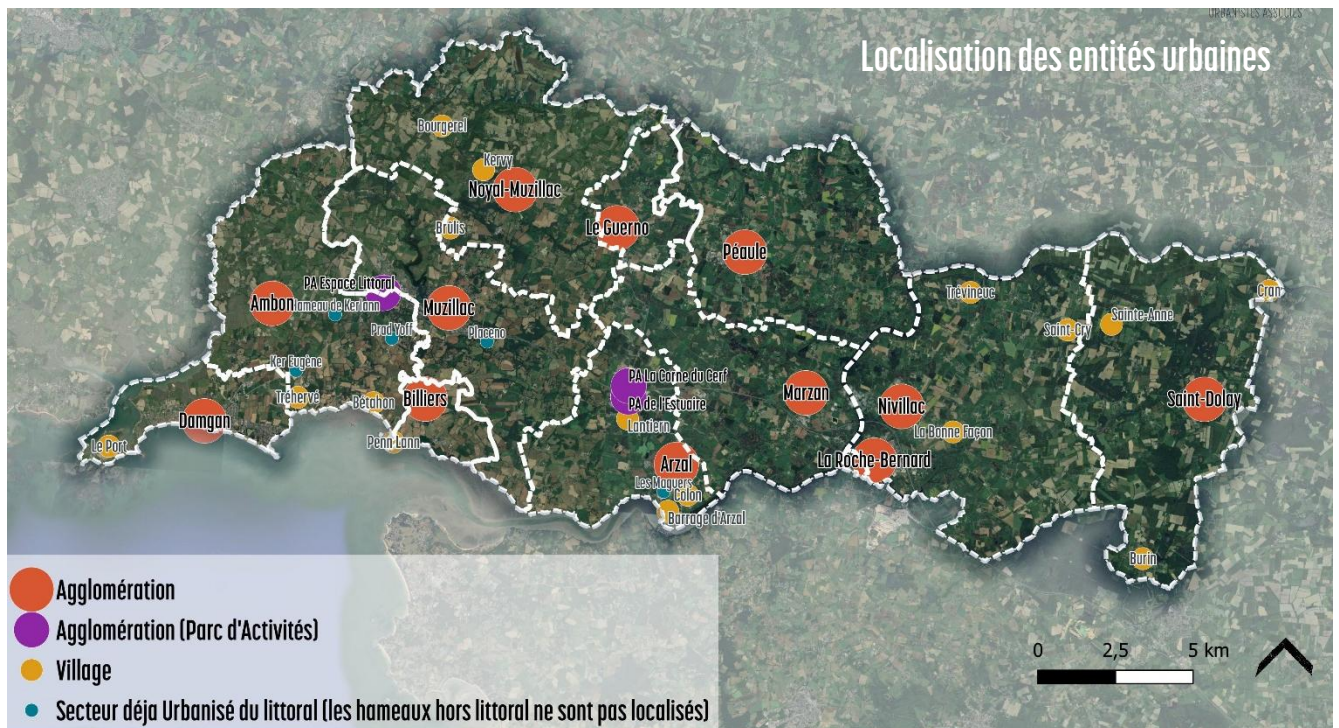
Consommation foncière possible à Saint-Cry (Nivillac) et Bétahon (Ambon)

Habitat diffus



Evolution des constructions existantes + annexes

Attention : cas spécifique des communes littorales



⌋ Dans les autres espaces résidentiels du territoire, caractérisés comme de l'urbanisation diffuse, les constructions isolées peuvent éventuellement faire l'objet d'extensions ou de changement de destination selon les règles établies dans les PLU en fonction du projet communal et dans le respect des dispositions de la loi Littoral, le cas échéant. A ce titre, le changement de destination vers du logement pourra être autorisé dans l'espace rural à la condition de s'inscrire dans une démarche de valorisation du patrimoine et du paysage et en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers.

Objectifs relatifs à l'optimisation des tissus existants :

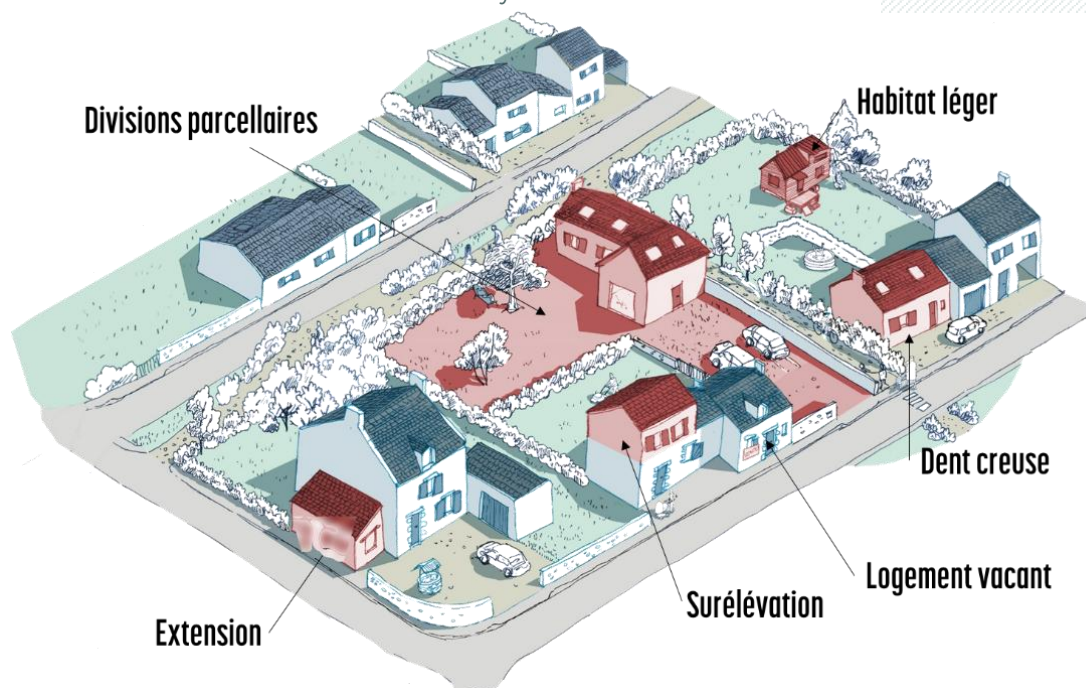
- ▮ Les documents d'urbanisme locaux analysent la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il s'agit notamment d'identifier :
 - le **comblement des délaissés et des espaces non bâtis** présents au sein des enveloppes urbaines ;
 - **l'intensification des tissus existants** et notamment des plus lâches (résidentiels pavillonnaires) en facilitant l'optimisation des parcelles y compris lorsqu'elles reçoivent déjà des constructions tout en répondant aux enjeux de préservation des qualités urbaines et paysagères liées aux caractéristiques morphologiques des tissus ;
 - le **réinvestissement et la requalification des espaces** et des bâtiments de grands volumes pour la réalisation d'opérations susceptibles de changer la destination initiale ;
 - **l'utilisation de friches urbaines ou d'activités** dans le cadre d'opérations de renouvellement c'est à dire de démolition (totale ou partielle) de constructions obsolètes (garages, vieux entrepôts,...) et de reconstruction neuve ;
 - la capacité de **remise sur le marché des logements vacants**, avec une vigilance particulière sur les communes de Saint-Dolay et de la Roche-Bernard.

Le MOS « mode d'occupation des sols », un observatoire porté par la région

Le région Bretagne a mis en œuvre un observatoire de l'occupation des sols, notamment sur la période 2011-2021, en réponses aux principes édictés par la loi Climat et Résilience.

Le MOS est une cartographie détaillée à l'échelle parcellaire de l'ensemble du territoire breton. Il permet d'observer le caractère « urbanisé » ou « naturel, agricole ou forestier » d'une parcelle et son évolution dans le temps.

Cet observatoire permet à la fois de bien connaître l'occupation actuelle du territoire et d'identifier quelle surface a été artificialisées sur la période récente.



- ▮ Afin de rationaliser les équipements existants et de limiter les déplacements motorisés, l'intensification des espaces urbanisés est fixée comme prioritaire dans les centralités. Cet objectif se traduit par la recherche d'une meilleure optimisation de ces secteurs.

- 7 Les documents d'urbanisme programment une mobilisation optimale de ce potentiel de manière à assurer une majorité de la production des nouveaux logements au sein de l'espace bâti existant.

La mobilisation du potentiel s'effectue de manière stratégique selon les priorités déterminées par les enjeux communaux, de manière à rechercher un équilibre entre le besoin de production de logements dans le tissu existant d'une part et le fait de préserver des espaces de « respiration » et de « nature en ville » d'autre part.

- 7 Les documents d'urbanisme accompagnent la mobilisation du potentiel à travers la mise en œuvre d'outils adaptés aux enjeux locaux (maîtrise foncière, cadrage règlementaire, formalisation d'un aménagement optimal...) :
- Orientation d'aménagement et de Programmation (spécialisée ou thématique) ;
 - Prescriptions règlementaires ;
 - Emplacements réservés ;
 - Règlementation favorable à l'optimisation des tissus...

Objectifs relatifs à la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- 7 Si la mobilisation du potentiel en optimisation des tissus existants ne s'avère pas suffisante pour atteindre les objectifs (quantitatifs ou de diversification) fixés par le projet communal dans le PLU, une part de la production de logements peut s'effectuer de manière complémentaire en extension de l'existant, dans la limite de l'enveloppe de consommation d'espace fixée.

La maîtrise foncière, une affaire de SCoT ?

Si la notion de maîtrise publique du foncier ne fait pas directement partie des orientations à fixer dans le SCoT c'est en revanche un levier essentiel pour mettre en place les objectifs en matière d'aménagement foncier et de production de logements dans les tissus existants.

Principaux outils de maîtrise foncière :

- Emplacements Réservés (L151-14 du C.U.),
- Droit de Préemption Urbain (L211-1 et suivant du C.U.)
- Achat à l'amiable
- Zone d'Aménagement Différé (L212-1 et suivant du C.U.) secteurs agri. et nat.
- Expropriation (L221-1 et suivant du C.U.)
- Zone d'aménagement Concerté (L311-1 et suivant du C.U.)
- Portage foncier (par l'établissement public foncier...)
- Mise en place de Baux Réels Solidaires.

Rappel des principes relatifs à la maîtrise de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme :

1/ S'inscrire dans la démarche de production de logements au regard des objectifs fixés par le DOO, à ajuster à la période projetée et aux enjeux identifiés.

2/ Identification et mobilisation du potentiel densifiable, mobilisable et de remise sur le marché de logements vacants ou de changements de destinations en s'assurant que cette production vise à renforcer le bourg et à assurer une diversification du parc résidentiel.

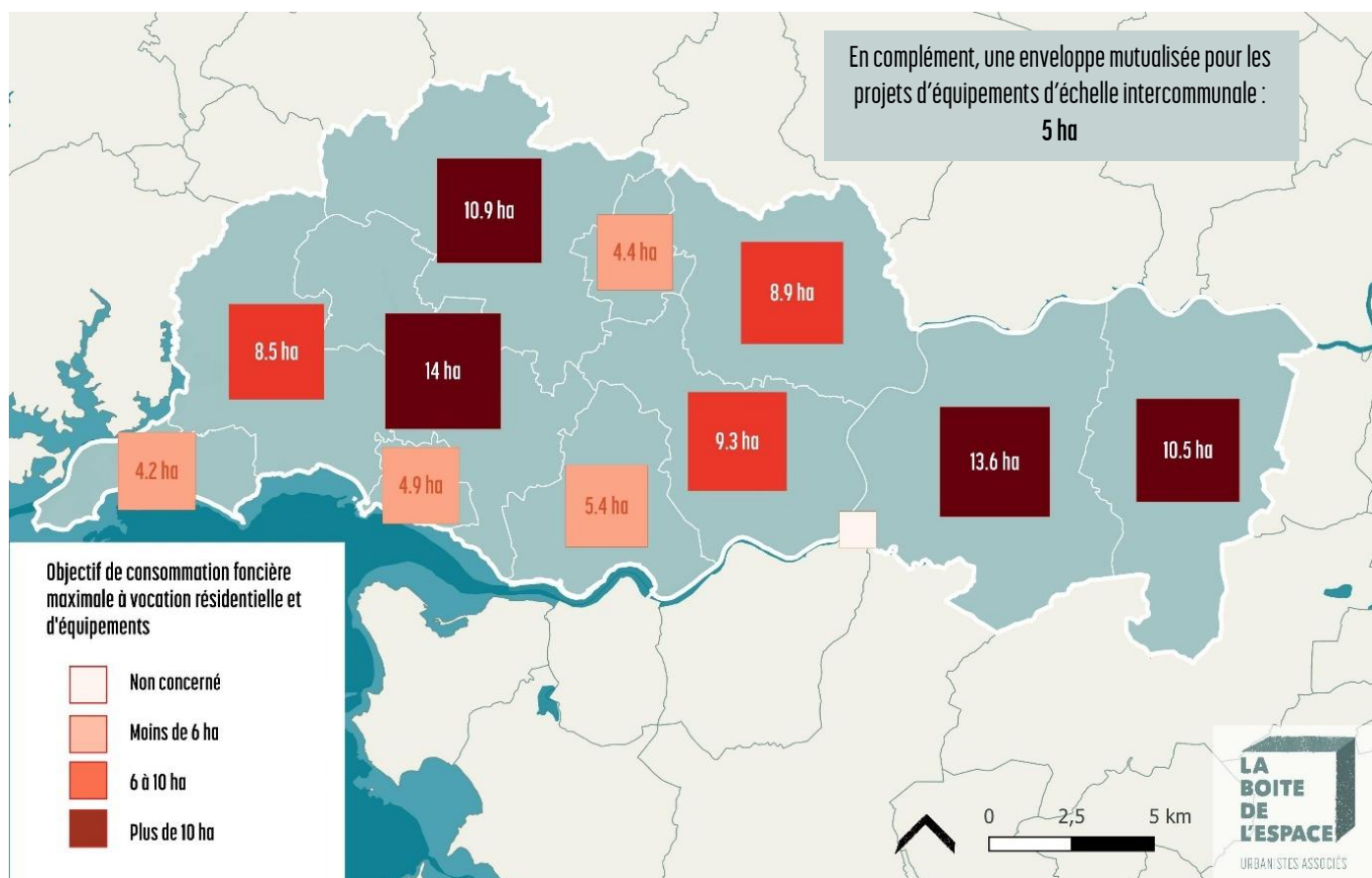
3/ Si nécessaire, identification des secteurs d'extensions pour produire les autres logements projetés, en tenant compte des conditions cumulatives suivantes :

- En continuité du bourg (et des 3 villages identifiés dans le présent DOO)
- En assurant une densité moyenne communale supérieure ou égale aux objectifs du SCoT (sur la période projetée par le PLU)
- En s'assurant que cette production respecte l'ensemble des objectifs qualitatifs inscrits dans le DOO

- Le foncier alors mobilisé doit s'inscrire en continuité des enveloppes urbaines, en respectant l'objectif de modération de la consommation d'espace formulé ci-après, au travers d'enveloppes communales maximales. A l'échelle du territoire cela représente **un foncier maximal de 100 ha pour la vocation résidentielle et équipement à l'horizon 20 ans, dont 5 ha mutualisé pour les projets d'équipements intercommunaux.**
- Les documents d'urbanisme locaux, s'appuyant sur les différents objectifs établis par le SCoT s'assurent de planifier **une consommation d'espace allouée à la production résidentielle ainsi qu'aux projet d'équipements** qui soit inférieure aux enveloppes de consommation inscrites sur la carte ci-dessous et détaillées par périodes dans le tableau suivant. Sont considérées comme « consommation d'espace » la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés auparavant caractérisés comme espace agricoles, naturels ou forestiers. Les enveloppes communales peuvent être utilisées pour de l'habitat ou des équipements et pour des projets alliant les deux destinations.

L'enveloppe foncière : un cadre, pas un objectif

La formalisation chiffrée d'une enveloppe maximale de consommation foncière, n'est en aucun cas un objectif à atteindre ou une prévision de ce qui sera effectivement consommé mais bien une limite garantissant la maîtrise de l'urbanisation des terres agricoles et naturelles.



Consommation foncière à vocation résidentielle :

	Consommation foncière maximale période 2024-2031	Consommation foncière maximale période 2031-2041	TOTAL SCoT
Ambon	4.9	3.6	8.5
Arzal	3.0	2.3	5.4
Billiers	2.9	2.0	4.9
Damgan	2.4	1.9	4.2
Le Guerno	2.6	1.8	4.4
Marzan	5.3	4.0	9.3
Muzillac	8.8	5.3	14.0
Nivillac	8.4	5.2	13.6
Noyal-Muzillac	6.2	4.7	10.9
Péaule	5.0	4.0	8.9
La Roche-Bernard	0.0	0.0	0.0
Saint-Dolay	5.9	4.5	10.5
Surfaces mutualisées	5.0	-	5.0
TOTAL	60.4	39.3	99.6

- ▮ Dans le cas où l'intercommunalité aurait pris la compétence en matière de document d'urbanisme et aurait engagé la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les enveloppes peuvent être ajustées entre plusieurs communes pour faciliter la mise en œuvre d'opérations ou d'équipements, à la condition que ces ajustements ne remettent pas en question l'organisation de l'armature territoriale ni le bilan foncier.

Objectifs relatifs à la mise en œuvre d'une meilleure optimisation foncière

- ▮ Dans les documents d'urbanisme locaux, la programmation de logements doit permettre d'atteindre, a minima, les densités moyennes communales inscrites sur la carte des densités ci-après :



- 7 L'ensemble des secteurs de développement d'une commune (tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine) sont pris en compte dans le calcul de la densité moyenne avec pour chacun, l'identification du nombre de logements prévus et des surfaces concernées. Les densités n'ont pas vocation à être appliquées uniformément à l'échelle de chaque opération de la commune.
- 7 Ces objectifs de densité se rapportent à l'espace à vocation résidentielle et mixte : superficie des espaces dédiés majoritairement à l'habitat, y compris les espaces privatifs, les espaces communs, les dessertes et espaces de stationnement, les équipements et services...
- 7 **Pour les communes de Damgan et d'Ambon**, situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, les aménagements et documents de planification devront par ailleurs assurer **une augmentation globale de la densité d'au moins 2 points sur les espaces construits et d'au moins 28 log/ha en cœur de centralité.**

Objectifs de qualité urbaine, paysagère, architecturale et d'usages :

- 7 Dans l'optique de **conforter le cadre de vie qualitatif du territoire, et de s'assurer qu'une meilleure optimisation foncière dans les nouvelles opérations**, ira dans ce sens, les PLU mettent en œuvre les principes d'aménagement suivants :
 - Les projets d'aménagement en continuité du bâti et en extension doivent être menés pour être au service de la qualité de la forme urbaine, pour intégrer fonctionnellement et esthétiquement les opérations dans leur environnement proche.
 - Les extensions urbaines sur les topographies les plus exposées aux vues sont à éviter. Lorsqu'aucune autre localisation n'est possible, l'aménagement est réalisé de manière à ménager une transition très qualitative en limitant l'impact des nouvelles constructions (hauteur, couleur des matériaux de façade et de toiture, paysagement). Dans tous les cas, les projets de développement urbain intègrent dans leur parti d'aménagement le choix de la localisation au regard de la topographie des lieux (relief), des incidences de la perception (lointaine et rapprochée) des nouveaux édifices.
 - Les tracés viaires créés s'intègrent au maillage des voies existantes afin d'étoffer le réseau et non à créer des espaces au fonctionnement autonome, physiquement coupés des espaces environnants.
 - Dans un cône de vue, une percée ou une perspective visuelle en direction d'un monument, d'un élément de patrimoine bâti ou naturel les implantations et les gabarits des constructions à édifier sont conçus de manière à les maintenir voire les mettre en valeur.

En outre, tels que développés dans d'autres parties du présent document, les opérations urbaines visent à traduire à leur niveau les différentes orientations sectorielles du SCoT telles que :

- La mise en œuvre de principes de gestion des eaux de ruissellement en surface et d'économie des consommations d'eau dans le cadre de l'aménagement des espaces publics ou des équipements liés aux constructions (citernes de récupération des eaux de pluie, toitures végétalisées,...) ;
- Le partage de la voirie et des espaces publics permettant de favoriser les modes déplacement doux tels que les vélos ou la marche, l'anticipation des possibilités futures de desserte par les transports collectifs, l'accès aux points de desserte par les transports en collectifs, la mutualisation à l'échelle de l'opération des besoins en stationnement ;
- La maîtrise des besoins énergétiques par la mise en œuvre de principes de bioclimatisme dans l'urbanisme et l'habitat ;
- La diversification des fonctions urbaines intégrant des possibilités d'implantation d'équipements publics, de services ou de commerces ;
- La perméabilité écologique des espaces urbanisés à travers la préservation de continuités écologiques, le renforcement du végétal dans les espaces publics et les tissus ;
- La qualité paysagère de l'urbanisme à travers une diversité des formes urbaines, des fronts urbains, la végétalisation des espaces publics et des limites entre espaces privés et espaces publics ;
- L'intégration des franges urbaines en favorisant notamment leur végétalisation.

Activer les leviers du parcours résidentiel

Essentielle à l'équilibre démographique et à l'accueil de jeunes ménages, la diversification du parc de logements est une étape incontournable dans la réponse à de nombreuses dynamiques en cours où la question du logement est centrale : accueil et maintien des jeunes ménages, pérennisation des effectifs scolaires, réponses à l'accroissement des familles monoparentales, anticipation du vieillissement global de la population....

En lien avec les enjeux d'emploi, le parcours résidentiel facilité vise également à favoriser le logement des actifs du territoire et à faciliter l'arrivée de nouveaux actifs.

Pour répondre à la diversité des habitants et de leurs parcours résidentiels, il faut nécessairement passer par une offre de logements diversifiée et abordable.

Objectifs relatifs à la diversification du parc résidentiel :

- └ Toutes les communes veillent à ce que la production de logements permette de :
 - **Rechercher une diversité des tailles de logements**, en particulier renforcer la part de petits logements (T1 à T3) pour les communes où elle est faible,
 - **Favoriser l'existence d'une offre locative** répondant notamment à la demande des jeunes ménages et de personnes âgées,
 - **Mettre en place des logements adaptés à tous** et notamment aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap, aux jeunes travailleurs et apprentis, aux saisonniers, aux gens du voyage,
 - **Développer de nouvelles formes d'habitat** (logements intergénérationnels, habitat participatif, résidences démontables...).
- └ La production de logements assure, l'accessibilité à tous, à travers l'émergence d'une offre de logements locatifs sociaux.

Les documents d'urbanisme intègrent une programmation de logements locatifs sociaux dans la production neuve correspondant a minima à :

- 20% à Muzillac, Nivillac et la Roche Bernard
- 15% à Damgan et Péaule
- 10% dans les pôles de proximité.

Ces objectifs ne sont pas à l'opération mais bien une moyenne sur l'ensemble de la programmation prévue à l'échelle communale dans le PLU.

Logements locatifs sociaux, de quoi parle-t-on ?

Les logements locatifs sociaux répondent à de nombreux besoins et trouvent des formes diversifiées. Il peut s'agir de logements (maisons ou appartements) appartenant à des organismes d'habitat à loyer modéré mais aussi à des logements conventionnés ou encore des foyers-logements, des foyers jeunes travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des logements d'urgence...

Les logements mobilisant le dispositif Bail Réel Solidaire sont également concernés.

Accompagner le développement des équipements et des services sur le territoire

Afin d'accompagner un développement résidentiel cohérent et de maintenir une qualité de vie et un niveau de services à tous les habitants, l'enjeu de l'adaptation et du développement des équipements et services apparaît nécessaire tout comme celui de leur accessibilité.

Dans un contexte d'évolution de la structure démographique du territoire et notamment d'un vieillissement de la population, la question du bien vieillir est essentielle.

Objectifs relatifs au maintien d'un niveau de services qualitatif :

- └ Les opérations et documents d'urbanisme ou de programmation **veillent à prévoir les espaces permettant la création des équipements nécessaires** en privilégiant une localisation préférentielle des nouveaux équipements et services à proximité des cœurs de bourg. Cette perspective s'inscrit en cohérence avec les rôles inscrits dans l'armature territoriale. En outre, ils mobilisent les moyens permettant d'assurer :
 - l'accessibilité pour tous les modes de déplacements tant par l'aménagement des itinéraires (voies routières, cyclables, piétonnes) et de l'offre en stationnements (automobile, deux-roues) que par la desserte actuelle ou à venir en transports collectifs (proximité des arrêts ou lisibilité et sécurisation des itinéraires piétons assurant l'accessibilité aux arrêts de transports collectifs) ;
 - l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des constructions et installations destinées à l'accueil des équipements et services en respectant la qualité existante des morphologies et silhouette urbaines et la sensibilité paysagère et environnementale des sites dans lesquels elles s'insèrent.
- └ Se projeter en matière d'évolution des besoins et de l'offre en services, notamment à travers une réflexion sur les services mutualisés et locaux partagés. A l'échelle intercommunale, une organisation mutualisée de l'offre de services permet à la fois de répondre aux besoins de toutes les communes et d'assurer un niveau plus qualitatif des services.
- └ Développer **l'offre de services à la personne, particulièrement à destination des personnes âgées** et prendre la mesure du nécessaire accompagnement de ces emplois, souvent précaires, par une offre de logements adaptée. Une attention sera particulièrement portée sur la frange littorale du territoire où se cumulent les plus fortes représentations de personnes âgées et de tension résidentielle.

- 7 Accompagner le développement d'un maillage des **équipements médicaux et paramédicaux**. Dans l'optique de maintenir l'offre actuelle et de renforcer le niveau d'équipement, outre les équipements de proximité, il convient de favoriser l'implantation d'équipements médicaux structurants qui s'inscriraient pleinement dans le cadre du contrat local de santé du territoire.
- 7 Renforcer l'offre de logements et d'hébergement **adaptés aux séniors** : maisons de retraites, résidences spécialisées, médicalisées ou non, mais aussi **logements tout simplement bien pensés et adaptés aux personnes âgées**, situées notamment près des services dans les centres-bourgs (de type maisons de villes ou logements en rez-de-chaussée notamment).
- 7 Maintenir un bon niveau de services dédiés **à l'enfance et la jeunesse** : crèches, halte-garderie, relais petite-enfance, centre de loisirs...
- 7 Anticiper **un besoin en foncier** à l'horizon 20 ans. Les fonciers résidentiels et équipements inscrits dans les objectifs du présent document peuvent être mobilisés pour la réalisation d'équipements ou services. En cas d'équipements ou services intercommunaux **une mutualisation des surfaces peut être réalisée entre plusieurs communes. A ce titre, une enveloppe mutualisée de 5 hectares est inscrite**. Certaines activités, dès lors qu'elles participent à monter le niveau de services auprès des particuliers dans un cadre d'intérêt général, peuvent être susceptibles, par le biais des documents d'urbanisme locaux, de mobiliser une partie de l'enveloppe à vocation d'équipements ou de services intercommunaux. Dans tous les cas, les documents d'urbanisme locaux qui mobilisent cette enveloppe doivent :
 - **Justifier spécifiquement l'intérêt général et la portée intercommunale** de tels projets ;
 - S'assurer que la consommation s'inscrit dans une démarche **d'optimisation de l'espace** et que la localisation n'entre pas en opposition avec les autres objectifs du SCoT et notamment la **préservation des ressources et de la biodiversité** ;
 - Être **en cohérence avec l'avis porté par l'intercommunalité** qui donnera un avis spécifique sur les projets concernés en tant que personne publique associée.
- 7 S'appuyer sur les équipements structurants du territoire, sur l'armature territoriale et les capacités d'accessibilité pour **anticiper l'implantation de nouveaux équipements, à l'image des projets d'extension des déchetteries de Muzillac et Nivillac**.
- 7 Soutenir les **activités culturelles**, en pérennisant et en développant les équipements nécessaires.

- 7 Conforter les **activités nautiques**, à travers une offre d'équipements et de services adaptés et mutualisés.
- 7 Maintenir et développer les équipements et réseaux associés à la gestion de l'eau (unités de production, châteaux d'eau, canalisations...).

Objectifs relatifs au déploiement des communications numériques

- 7 Analyser les besoins et encourager le **déploiement des réseaux de communications électroniques** sur le territoire afin de favoriser l'accessibilité numérique pour tous.

Mettre en œuvre une politique de mobilité qui favorise les alternatives à l'usage individuel de la voiture :

Traversée par la RN165 et largement dépendante de la voiture individuelle, particulièrement pour les déplacements domicile-travail, l'intercommunalité dispose pourtant d'une organisation relativement favorable à d'autres mobilités.

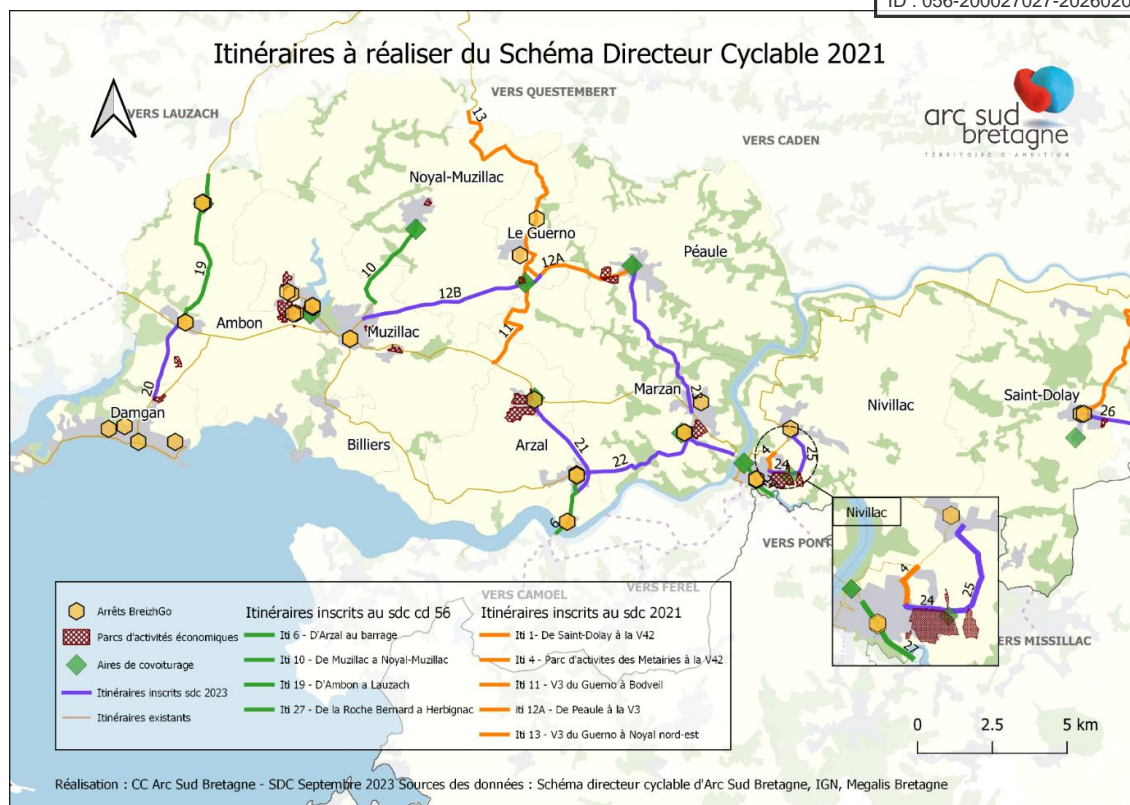
Qu'il s'agisse de la proximité des bourgs entre eux et des nombreux flux qui transitent par la N165, mais aussi de l'attrait pour un développement cyclable touristique, le territoire possède des atouts pour infléchir l'usage de la voiture. Il s'agit ainsi de réduire à la fois les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre mais aussi la dépendance économique pour les ménages à un budget mobilité élevé.

Orientations relatives au renforcement des mobilités douces :

- 7 **Développer des itinéraires cyclables à la fois dans une approche de mobilité du quotidien** (entre les polarités, les secteurs d'emplois, de services, de commerces, d'équipements, les établissements scolaires... et dans une approche ludique et touristique (entre les bourgs, les secteurs d'attrait touristique et les principaux sites d'hébergement, notamment les campings). Intégrer les déplacements agricoles dans les réflexions d'aménagement des pistes. Le renforcement des itinéraires cyclables pourrait notamment se traduire par :
 - la sécurisation des accès et des traversées,
 - la lisibilité des connexions, notamment aux entrées/sorties de bourgs,
 - le déploiement de stationnements vélo, à proximité des itinéraires,
 - l'aménagement de points d'escale participant à donner à voir les paysages.

Les PLU pourront notamment inscrire les sites correspondant en emplacement réservés.

- 7 **Outre les pistes cyclables en « site propre », le déploiement des voies douces peut s'appuyer sur les routes communales et chemins ruraux** à travers de petits aménagements pour développer des voies cyclables en voirie partagée, facilitant une solution économique plus rapide à mettre en place pour une couverture large du territoire.



- **Mettre en avant la place du piéton et du vélo dans l'ensemble des opérations d'aménagement** (espace et équipements publics, habitat, économie...).
- **Prévoir des stationnements vélos** (anneaux, abris, râteliers...) à proximité des équipements publics, des commerces et services, des zones d'activités, des logements collectifs, proche des arrêts de Bus (notamment breizh go) et des aires de covoiturage.
- **Faciliter les déplacements piétons et à vélo au sein des tissus urbanisés par la mise en place de voies adaptées** (site propre, voirie partagée...).
- Une attention sera portée sur la bonne intégration paysagère des voies vertes et leur incidence en matière de gestion des eaux. Bien qu'il s'agisse de linéaires étroits, les cheminements seront privilégiés avec des revêtements perméables.

Orientations relatives au développement de la multimodalité :

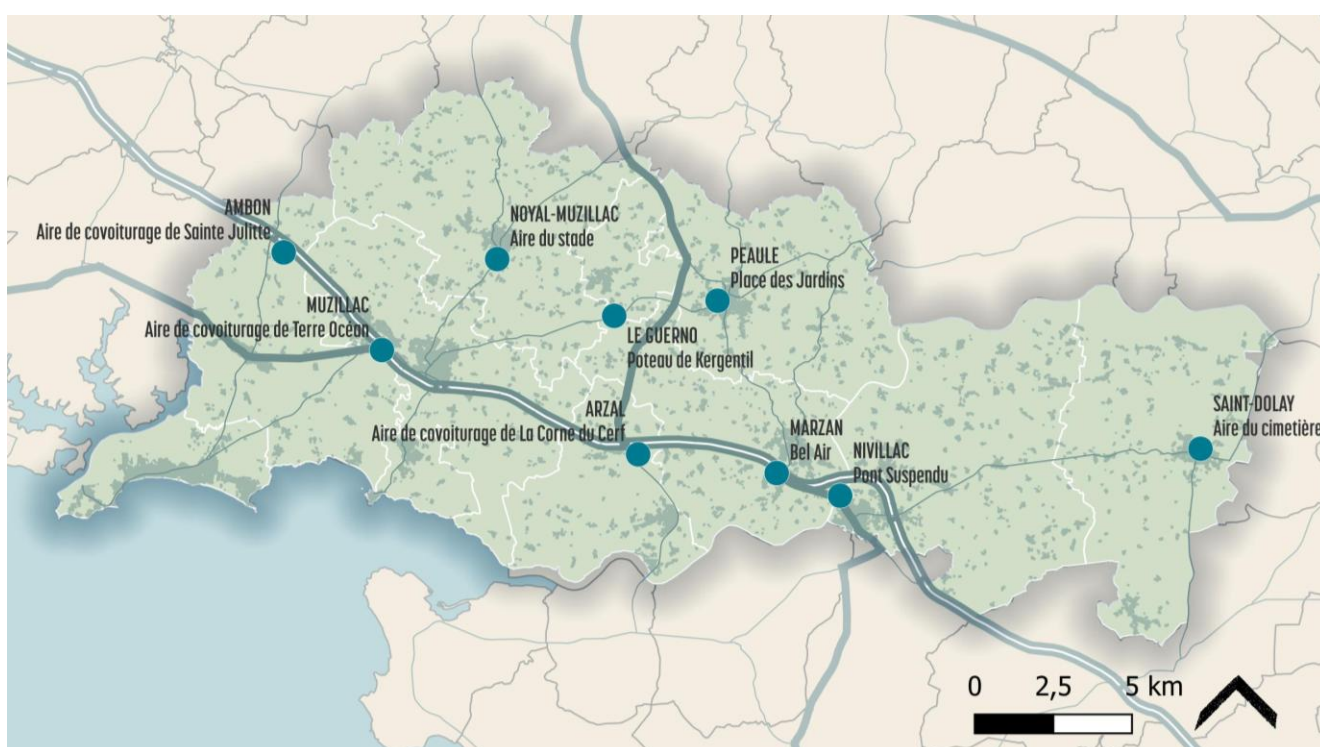
- **Les PLU identifient dans les centralités ou en entrée de bourg des espaces permettant une intermodalité adaptée** (liaisons douces, covoiturage, transports en commun, voitures partagées...).
- Dans le cadre des grandes opérations d'aménagement, lorsque la localisation s'y prête, anticiper et favoriser des aménagements facilitant le passage d'éventuels transports collectifs (en fonction du projet, anticiper un emplacement adapté à de la desserte de bus sans nécessité de l'aménager ou simplement prévoir les liaisons douces vers cet emplacement).

Pour aller plus loin :

Au-delà des compétences du SCoT qui s'arrête aux principes d'aménagement du territoire, la mobilité est également liée à des principes de gestion des transports et de mobilisation des usagers.

A ce titre, le déploiement de solutions et d'interfaces pour un covoiturage adapté aux transports du quotidien pourrait être pensé avec les territoires voisins, et un accompagnement à l'organisation du covoiturage également, potentiellement de manière expérimentale.

- 7 Conforter le développement résidentiel sur les secteurs desservis en transports en commun.
- 7 Améliorer l'accessibilité des points de desserte en transports collectifs et les aires de covoiturage (notamment l'aire du stade à Noyal-Muzillac, l'aire de Saint-Isidore à Muzillac et l'aire du cimetière à Saint-Dolay), par les piétons et les vélos en veillant à la cohérence et la continuité des itinéraires doux, en aménageant de nouveaux cheminements piétonniers et cyclables, en installant des parcs de stationnement vélos, ...
- 7 Anticiper un développement futur de la desserte en transports collectifs en prévoyant une hiérarchisation des réseaux viaires et les espaces nécessaires aux équipements assurant la desserte future.



Carte de localisation des aires de covoiturage

Orientations relatives à une mobilité vers les territoires voisins :

- 7 Poursuivre les maillages des pistes cyclables sur les territoires voisins, en lien avec les projets en cours sur leur territoire.
- 7 Renforcer les connexions vers les gares de Questembert (à partir du Guerno / Noyal-Muzillac), de Redon (à partir de Saint-Dolay), de Vannes (à partir de Muzillac/Ambon) et de Pont-Château (à partir de Nivillac / Saint-Dolay).
- 7 Penser le déploiement possible de transports en commun liés aux territoires voisins.

Volet 3: Orientations générales relatives aux activités économiques, primaires, commerciales et logistiques

Accompagner le développement des activités primaires et préserver leurs espaces de production

Participant à façonner le cadre de vie du territoire, les activités primaires constituent une facette importante de l'identité d'Arc Sud Bretagne mais aussi une filière économique structurante localement qui à l'image des dynamiques nationales reste fragile et sensible aux pressions économiques et climatiques.

Le rôle du SCoT dans ce contexte est d'accompagner au mieux les activités primaires à toutes les échelles des projets d'aménagement.

Objectifs relatifs au renforcement de la fonctionnalité des espaces de production :

- ▮ La **préservation du foncier agricole** est recherchée, tant à l'échelle de l'intercommunalité, au regard des enjeux de souveraineté alimentaire mais aussi des bénéfices apportés en matière environnementale et paysagère, qu'à l'échelle locale dans leur dimension économique et une approche de protection des activités agricoles et de préservation des sièges d'exploitations et des bâtiments associés, indispensable au maintien de la capacité de production agricole.
- ▮ **Les documents d'urbanisme locaux identifient les terres agricoles, effectives ou potentielles**, afin d'assurer leur protection notamment à travers un classement en tant que zone agricole.
- ▮ **Les documents d'urbanisme locaux conçoivent une urbanisation qui évite la fragmentation ou l'enclavement des espaces agricoles.** Outre le foncier, il s'agit également d'intégrer dans les réflexions d'aménagements le cheminement des engins agricoles et des animaux.
- ▮ Le SCoT encourage les aménagements fonciers agricoles et forestiers pour favoriser les échanges parcellaires entre exploitations et regrouper les terres autour des sites de production, dans le respect des paysages et structures bocagères existantes. Cette rationalisation de l'usage de l'espace agricole conduira à limiter les déplacements et la réduction des gaz à effet de serre.
- ▮ Dans l'optique de limiter la diminution des surfaces agricoles utiles observée ces dernières années, et potentiellement de compenser les secteurs d'urbanisation sur des terres agricoles, **les documents d'urbanisme peuvent identifier les secteurs prioritaires de reconquête et développement d'une activité agricole**, sur les espaces tels que le foncier en déprise, les friches agricoles, les secteurs de rétention foncière...

- └ Les projets d'urbanisation en extension, quelle que soient leurs vocations (habitat, infrastructure, équipement, parc d'activités, zones de loisirs) doivent tenir compte des incidences sur les activités primaires. Il s'agit notamment d'intégrer dans la réflexion, les aspects suivants : surface agricole consommée, distance en allongement de parcours, réduction des surfaces d'épandage, réduction du chiffre d'affaires, incidence sur le temps et la pénibilité du travail.
- └ Les projets de construction et d'aménagement à vocation d'activités primaires veilleront également à optimiser au mieux les surfaces au regard des besoins estimés et à limiter les surfaces artificialisées et imperméables, dans le respect des différentes normes existantes et le souci de la santé des actifs.

Objectifs relatifs à l'accompagnement des activités agricoles :

- └ Afin de pérenniser les activités agricoles et faciliter la création de nouvelles exploitations, les documents d'urbanisme, **veilleront à travers un diagnostic à assurer une bonne connaissance des activités primaires**, notamment en matière d'espaces productifs (foncier) et d'outils de production (bâtiments).
- └ Dans le respect des réglementations nationales en vigueur, les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser les constructions qui seraient nécessaires à une activité dans le prolongement de la production de l'exploitation agricole : transformation, conditionnement, vente des produits de l'exploitation, agrivoltaïsme, méthanisation agricole.
- └ Les activités non agricoles de diversification (Hébergement, tourisme, Camping) peuvent s'envisager, dans les documents d'urbanisme locaux, dans le bâti existant répertorié comme pouvant changer de destination ou dans des zones prévues à cet effet (identifié dans les documents d'urbanisme).
- └ Pour favoriser les reprises d'activités même plusieurs années après abandon et afin de limiter la pression sur les activités en place, **les documents d'urbanisme locaux maintiennent la destination agricole des bâtiments agricoles en activité ou vacants**, sauf exception.

En cas de caractéristiques patrimoniales participant à la qualité du cadre paysager et à l'identité rurale du territoire d'Arc Sud Bretagne, les documents d'urbanisme locaux pourront inscrire la possibilité de changer de destination des bâtiments agricoles, dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment dans le respect des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux.

Le changement de destination des bâtiments non patrimoniaux vers des activités économiques ou équipements pourra être autorisé dans l'espace rural (selon le projet communal inscrit dans le PLU), en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers, en privilégiant les bâtiments facilement connectés aux principaux axes de

circulation. Les changements de destination doivent par ailleurs, respecter des conditions cumulatives suivantes :

- En cas de présence de tiers, les nouvelles activités ne devront pas générer de nuisances significatives.
 - Ne pas permettre le changement de destination des bâtiments qui pourraient facilement retrouver une activité agricole.
 - Ne pas permettre le changement de destination des bâtiments isolés autour de terres agricoles.
 - Le changement de destination est conditionné à l'absence d'imperméabilisation complémentaire des sols (pas de nouveaux parkings bitumés, pas d'extension...) et à l'absence de mobilisation de foncier agricole.
- ↵ Assurer **une bonne intégration des bâtiments dans l'espace agricole et dans les sites conchylicoles**, afin de concilier activités primaires et paysages, en tenant compte des disparités en matière d'activités et de paysage. Il s'agit notamment de tenir compte des notions suivantes :
- Veiller à l'insertion dans le site
 - Prévoir les extensions futures
 - Bien étudier les volumes nécessaires
 - Choisir de bons matériaux et des couleurs adaptées
 - Végétaliser aux abords des bâtiments.

Pour mettre en œuvre cet objectif, **les documents d'urbanisme s'appuieront sur les préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan et les préconisations de la charte conchylicole du Morbihan**. Il sera souhaitable que cette démarche s'accompagne aussi d'une concertation, le plus en amont possible, auprès des responsables professionnels du secteur.

Objectifs relatifs à l'accompagnement des activités forestières :

- ↵ Le SCoT encourage **une gestion raisonnée, concertée et durable de la ressource forestière**, respectueuse de la biodiversité et de l'équilibre agro-sylvo-cynégétique.
- ↵ Permettre le **développement de la filière bois** et promouvoir l'utilisation du bois pour la construction.
- ↵ **Adapter les essences au climat de la région.**
- ↵ Evaluer l'impact sur le bocage et la forêt des éventuels projets d'activité de loisirs, afin d'identifier le scénario le moins impactant (surface boisée consommée, besoins en surface de stationnement...). Ils seront intégrés dans un zonage spécifique avec un règlement adapté.

Objectifs relatifs au confortement des activités conchylicoles :

- └ Afin de faciliter les accès pour les conchyliculteurs, dans les zones à vocation conchylicole, des passages sont préservés voire créés dans le respect des règles de sécurité pour la circulation de matériels roulant notamment.
- └ Les zones conchylicoles à terre et en mer sont conservées, voire développées quand cela est possible.
- └ Les vocations productives des zones conchylicoles à terre sont conservées et amenées à connaître un développement des constructions et bâtiments en lien avec le développement des exploitations.
- └ Des traitements paysagers visant à valoriser l'image de la conchyliculture ainsi que son potentiel d'attractivité touristique, pour des activités de terroir sont favorisés. L'aménagement des locaux et hangars peut être assujéti à la prise en compte de préconisations architecturales et urbanistiques édictées dans les PLU, pour garantir la qualité des constructions et leur insertion paysagère.
- └ **Les changements de destination et d'usage des parties privatives des bâtiments conchylicoles sont à proscrire.**
- └ La réhabilitation pour l'usage conchylicole des bâtiments abandonnés et le regroupement de services mutualisés sont favorisés afin d'optimiser le foncier.

Objectifs relatifs à la reconquête de la qualité des eaux littorales :

- └ Dans l'objectif d'une reconquête de la qualité des eaux littorales, le SCoT prévoit que les aménagements portuaires :
 - comportent, en nombre suffisant par rapport à leur capacité d'accueil, des ouvrages de pompage et d'évacuation des effluents (eaux grises et eaux noires) des bateaux vers le réseau d'assainissement collectif ;
 - créent pour les installations de carénage des bateaux, des dispositifs pour récupérer et traiter les effluents liés à l'entretien des coques des embarcations ;
 - prévoient des sanitaires à disposition des plaisanciers.
- └ Les aménagements liés aux chantiers conchylicoles veillent à prévoir les équipements assurant la protection des atteintes aux milieux marins issues de la gestion des stockages des produits à risques, des sous-produits et déchets d'exploitation et de leurs systèmes d'assainissement en général.

Conforter la diversité des économies du territoire et renforcer une politique de développement vertueuse

Le territoire dispose d'atouts structurants (traversée par la N165, proximité de Vannes et de Nantes) et paysagers (présence du littoral, de la Vilaine, d'une diversité paysagère...) qui ont participé à la mise en œuvre d'une pluralité d'activités économiques.

En matière d'accueil et d'accompagnement des entreprises, le territoire dispose à la fois d'une attractivité renforcée par rapport à ce qu'il a pu connaître ces dernières décennies, notamment au regard de sa localisation stratégique et d'une offre foncière limitée dans les territoires voisins, mais aussi d'un accroissement des difficultés des entreprises pour l'accueil de nouveaux salariés (coût du logement, offre de mobilité...).

La collectivité, compétente en matière de développement économique, vise à positionner le territoire pour un accueil vertueux des entreprises, tant en termes d'aménagement du territoire que de prise en compte des enjeux environnementaux.

Objectifs relatifs au renforcement de la vitalité des cœurs de bourg et la diversité fonctionnelle :

- ▮ **Privilégier la préservation de cellules d'activités en cœur de bourg** (commerciales, de services ou autre) et leur remise aux normes le cas échéant.
- ▮ **Accompagner la création de nouveaux locaux d'activités**, particulièrement en rez-de-chaussée, sur les secteurs stratégiques de renouvellement, à proximité des activités déjà existantes et facilement accessibles. Il s'agit également de faciliter la mise en œuvre d'opérations avec une diversité de fonctions, notamment mélangeant bureaux et logements.
- ▮ **Favoriser le développement des activités en place**, en permettant une optimisation des secteurs d'activités.
- ▮ Dans le tissu existant, en complément de la production résidentielle, il s'agira **d'identifier les biens ou les ensembles immobiliers** dont l'usage est devenu obsolète et **pouvant être requalifiés en vue d'un usage économique**.

Mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée au développement des activités non compatibles avec le logement

En complément du développement d'emplois en cœur de centralité, certaines activités ne sont pas compatibles avec la proximité des logements, en raison des nuisances ou des risques associés, mais aussi pour certaines activités des surfaces nécessaires difficilement trouvables en continuité des bourgs.

Aussi le rôle des zones d'activités, en complémentarité avec l'offre de centralité, apparaît toujours nécessaire pour renforcer l'offre d'emplois du territoire, où le nombre d'actifs est aujourd'hui beaucoup plus faible que le nombre d'emplois.

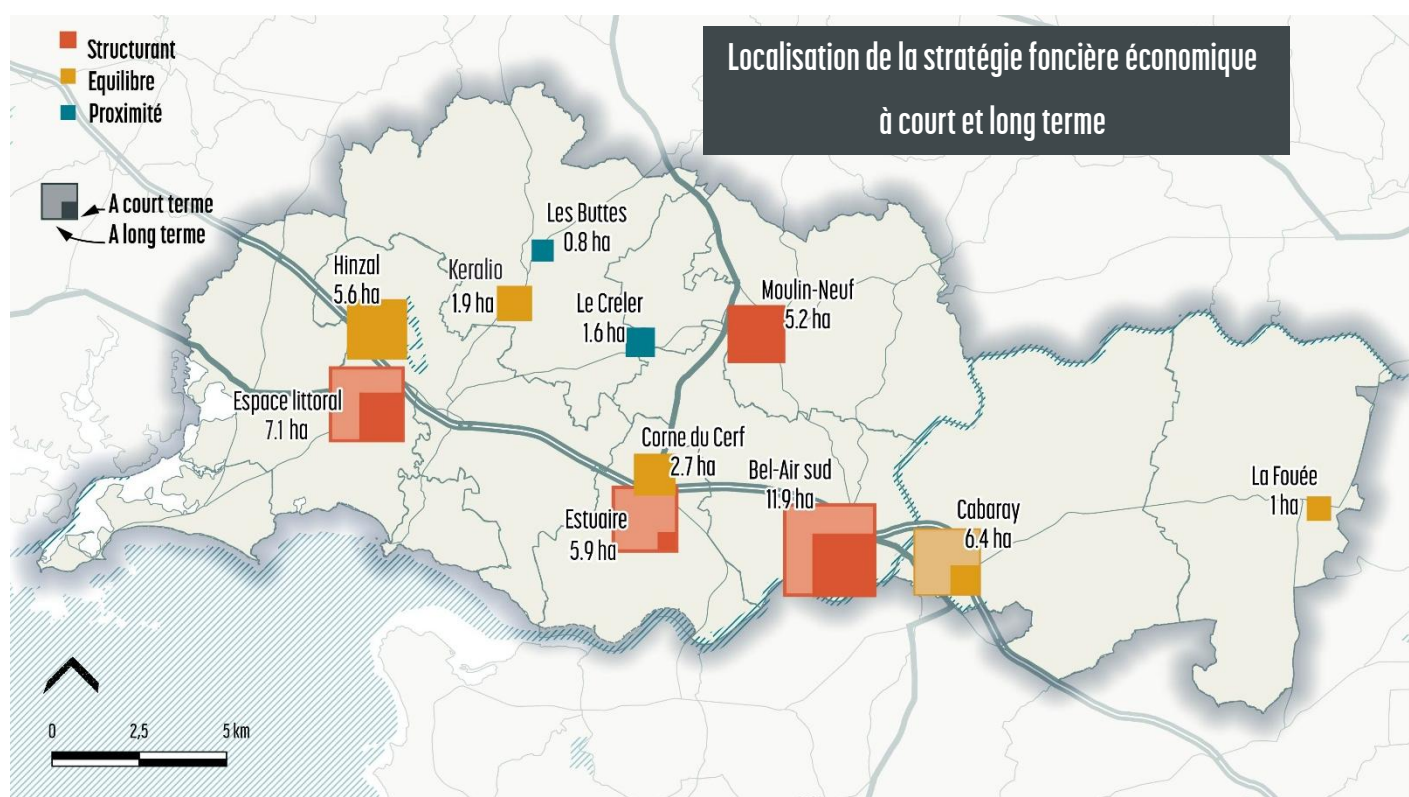
La diversité des typologies d'entreprises appelle des besoins et des enjeux différenciés, ce qui a amené les élus à porter un schéma d'accueil des entreprises différenciant les zones d'activités actuelles et futures.

Objectifs relatifs à la mise en œuvre d'une stratégie économique foncière :

- ▮ Favoriser l'optimisation et le renouvellement des zones d'activités, notamment pour le développement d'activités nécessitant des surfaces réduites. En complément de la stratégie d'accessibilité cyclable sur les zones, une réduction des espaces de stationnements peut être corrélée au déploiement des transports en commun.
- ▮ Prévoir une évolution des zones d'activités qui réponde à la fois à la diversité des typologies et à un équilibre territorial pour l'implantation ou l'extension d'entreprises nécessitant de grandes emprises, en s'appuyant sur trois niveaux d'armature économique :
 - **Zones structurantes**, qui participent au rayonnement économique du territoire et à l'ancrage de secteurs productifs d'envergure importante. Il s'agit notamment des industries grands tènements impliquant potentiellement des nuisances significatives et n'ayant pas d'alternatives hors zones. Elles peuvent également concerner les zones commerciales (voir chapitre relatif au commerce dans le présent document).
 - **Zones d'équilibre**, qui assurent un maillage équilibré des implantations à vocation économique sur le territoire et permettent notamment l'accueil de tous type d'artisanats et de petites industries.
 - **Zones de proximité**, qui assurent l'ancrage d'activités économiques de rayonnement local. Il s'agit en particulier de répondre à l'accueil du petit artisanat et des entreprises du bâtiment et des travaux publics.
- ▮ Sur la commune de Marzan, l'émergence d'une nouvelle zone structurante, sur le secteur de **Bel-Air Sud**, au sud de la N165, viendra mettre en œuvre une nouvelle offre foncière.

- Les documents d'urbanisme locaux, assurent la mise en œuvre d'une offre foncière en zones d'activités répondant aux principes de diversité et d'équilibre territorial, tels que détaillés dans le tableau et la carte ci-dessous. En cas de projet économique d'intérêt stratégique à l'échelle communautaire nécessitant d'adapter les surfaces détaillées ci-dessous, un transfert d'une zone à une autre est possible dès lors que cela n'induit pas une consommation foncière supérieure.

Vocation des zones	Zone économique	Commune	Consommation foncière maximale période 2024-2031	Consommation foncière maximale période 2031-2041
Structurante	Espace littoral	Muzillac / Ambon	3,4 ha	3,7 ha
	Estuaire	Arzal	0,9 ha	5,0 ha
	Moulin-Neuf	Péaule	5,2 ha	-
	Bel-Air Sud	Marzan	6,0 ha	6,0 ha
Equilibre	Cabaray	Nivillac	1,4 ha	5,0 ha
	Hinzal	Muzillac	5,6 ha	-
	Corne du Cerf	Arzal	2,7 ha	-
	La Fouée	Saint-Dolay	1,0 ha	-
	Keralio	Noyal-Muzillac	1,9 ha	-
Proximité	Les Buttes	Noyal-Muzillac	0,8 ha	-
	Le Creler	Noyal-Muzillac	1,6 ha	-
			30,5 ha	19,7 ha



- De manière complémentaire aux zones d'activités et dans la logique d'accompagner à la fois la diversité des activités déjà présentes, pour certaines isolées, pour d'autres localisées au sein ou en continuité des centralités, mais

aussi pour anticiper des besoins liés à certaines activités touristiques ou de loisirs, **le SCoT prévoit une consommation maximale de 12,5 hectares pour les projets présentant des enjeux qui nécessitent, à titre exceptionnel, une mobilisation d'espaces agricoles naturels ou forestiers hors continuité des zones d'activités.**

- ↵ Le changement de destination des bâtiments non patrimoniaux vers des activités économiques ou équipements pourra être autorisé dans l'espace rural (selon le projet communal inscrit dans le PLU), en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers.

L'identification devra tenir compte des éléments suivants :

- En cas de présence de tiers, les nouvelles activités ne devront pas générer de nuisances significatives.
- Ne pas permettre le changement de destination des bâtiments qui pourraient facilement retrouver une activité agricole.
- Privilégier les bâtiments facilement connectés aux principaux axes de circulation.
- Conditionner le changement de destination à l'absence d'imperméabilisation complémentaire des sols (pas de nouveaux parkings bitumés, pas d'extension...).

Objectifs relatifs à l'optimisation et la gestion des zones d'activités :

- ↵ Porter une réflexion à l'échelle des parcs économiques communautaires pour **mettre en œuvre une stratégie de maîtrise et de gestion du foncier économique**. La mise en œuvre d'une telle politique sera encouragée sur l'ensemble des parcs et imposée a minima sur la zone de Bel Air Sud par une gestion du foncier dans l'aménagement de la zone. Cela pourrait se traduire par la mise en œuvre de dispositifs encadrés de Bail Réel Solidaire d'Activité, de Bail à construction, de baux emphytéotiques, ou d'aménagement de locaux d'activités pour la location (cellules artisanales à la découpe, pépinière ou hôtel d'entreprise...).
- ↵ Accompagner la création et de développement d'entreprises par **l'émergence d'une offre immobilière sous-représentée sur le territoire** : petites cellules ou offres de locaux mutualisables, mais aussi faciliter l'émergence de pépinières d'entreprises ...
- ↵ Permettre la montée du niveau de services dédiés aux entreprises, particulièrement dans les parcs structurants, en anticipant, dans l'aménagement, l'implantation de services mutualisés que les entreprises pourraient avoir intérêt à mettre en place : restaurants d'entreprises, crèches, conciergerie, espaces de convivialité... Le cas

échéant, une attention particulière sera portée sur les choix d'implantation des crèches, particulièrement à travers une présence renforcée du végétal à leur abords et un éloignement des nuisances, notamment sonores.

- ↵ Rechercher une sobriété foncière dans l'aménagement des zones, notamment en visant à **optimiser l'usage du foncier au regard des besoins identifiés et anticiper les évolutions** (bâtiments en étages...) sans surdimensionnement de réserves foncières non utilisées. Les documents d'urbanisme veilleront à adopter des règles adaptées pour assurer cette optimisation, notamment en termes d'implantation, de hauteur et de gestion mutualisée des stationnements.

Pour l'espace littoral, les documents d'urbanisme concerné veilleront à assurer une densité bâtie supérieure à 3000m² par hectare, conformément à la charte du PNR du Golfe du Morbihan.

- ↵ Viser la **densification des zones existantes et des futurs aménagements**, notamment à travers l'émergence de petites cellules au plus près des entreprises existantes et en mobilisant les possibilités d'élévation en hauteur des bâtiments, notamment pour la **réalisation de bureaux en étages**.
- ↵ **Apporter une réflexion sur la mutualisation des places de stationnement**, en particulier pour les places visiteurs, ou les places occupées par intermittence (télétravail, poste souvent sur terrain ou à mi-temps, horaires décalés...) et sur la possibilité de mutualiser ultérieurement (situé en entrée de site ou limite...).
- ↵ **La création du parc d'activités de Bel Air Sud est définie par un programme et un schéma d'aménagement qui veillent à promouvoir des formes urbaines denses**, une taille des parcelles adaptée à la typologie des entreprises et à réaliser des opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets sur un même lot.

Objectifs relatifs à la qualité d'aménagement des zones :

- ↵ Dans les documents d'urbanisme locaux, la localisation des extensions des parcs existants et la délimitation du parc de Bel-Air Sud s'appuient sur le contexte environnemental, paysager et urbain dans lesquels ils s'insèrent en tenant compte des enjeux de limitation des réseaux et de cohérence des continuités viaires. Les aménagements veilleront à :
 - Permettre une intégration paysagère de qualité définissant une nouvelle lisière urbaine tenant compte de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité ;

- Gérer la notion d'entrée de ville et définir la notion d'urbanité développée dans le parc en tenant compte des typologies d'entreprise ;
 - Eviter l'interruption des continuités écologiques ou les insérer de manière efficace dans l'aménagement.
- └ Les constructions proposent **un parti architectural qualitatif** à travers des volumes, aspects et gabarits contribuant à l'identité d'ensemble du parc.
- └ Concernant la gestion des eaux pluviales, elle devra **s'effectuer à la parcelle ou pour l'aménagement de plusieurs parcelles**. Il est souhaité une intégration paysagère des ouvrages le cas échéant (non clôturé...). Il sera recherché la perméabilité des sols hors bâti, notamment les stationnements et une réflexion sur la récupération des eaux pluviales.
- └ L'aménagement des zones d'activités prévoira un **traitement végétal des clôtures et du stationnement**. De même, une réflexion sur un espace arboré extérieur pour les salariés sera inscrite dans les principes d'aménagement. Les plantations ne doivent pas être systématiquement conçues sous forme de haies mais, en s'appuyant de manière générale sur les essences locales, constituer des motifs paysagers récurrents en lien avec ceux situés dans l'environnement paysager (bosquets, haies bocagères hautes, etc..). **Les dépôts extérieurs de matériaux bénéficient d'une insertion paysagère assurée par des écrans visuels qualitatifs**.
- └ Les espaces dédiés aux activités économiques contribuent à l'adaptation au changement climatique et à la production d'énergie renouvelable. **Les documents d'urbanisme locaux peuvent inscrire une production d'énergie en photovoltaïque sur toiture ou ombrière**. A ce titre, tout en tenant compte des besoins liés au fonctionnement des activités, l'implantation et l'orientation des bâtiments intègrent, le cas échéant, des principes bioclimatiques (exposition au soleil, minimisation des enveloppes en contact avec l'extérieur,...) et facilitent l'utilisation des toitures des bâtiments de grande emprise ou des espaces de stationnement pour la production d'énergie solaire.
- └ **Intégrer la place du piéton et du cycliste dans les aménagements et au sein de la parcelle**. Les espaces de stationnement en surface sont limités à leurs besoins essentiels et veillent à intégrer les notions d'économie foncière notamment en proposant des solutions de mutualisation (parcs d'activités plus urbains, commerciaux, tertiaires ou artisanaux). La réalisation de stationnements vélos couverts à proximité des entrées des bâtiments devra être prévue.

Un tourisme de proximité qui capte les visiteurs et diffuse sur le territoire

A l'interface de deux très grandes destinations touristiques (Golfe du Morbihan et Presqu'île Guérandaise) et profitant de paysages diversifiés et de grande qualité, le territoire d'Arc Sud Bretagne dispose d'atouts importants pour conforter son tourisme de proximité.

Tout en poursuivant un développement qualitatif, éloigné du tourisme de masse, Arc Sud Bretagne vise à mieux structurer l'accueil touristique mais aussi à davantage le diffuser du littoral vers les terres.

Objectifs relatifs à l'organisation du développement touristique :

- **Accompagner le développement des sites touristiques existants, qu'ils soient littoraux, liés à la Vilaine, au patrimoine ou aux structures touristiques, en particulier le site de Branféré.** Outre l'évolution des structures, l'aménagement des abords et d'une ouverture des sites, tenant compte d'une identité naturelle et respectueuse de l'environnement, il s'agit d'assurer le maillage, notamment des liaisons douces avec les centralités du territoire.
- En matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, est notamment anticipé le besoin pour un développement du site de Branféré qui, s'il génère une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, se voit dédié spécifiquement une enveloppe de l'ordre d'un hectare. Dans le cas où la consommation d'espace serait supérieure, le différentiel sera comptabilisé dans l'enveloppe dédiée aux activités ou équipements non localisés.
- Le développement de **nouvelles structures touristiques, est à privilégier au nord de la N165**, dans une optique d'équilibre de l'offre vis-à-vis du littoral et des abords de la Vilaine.
- En lien avec les objectifs relatifs au logement, les documents d'urbanisme locaux veilleront à **accompagner les différents leviers de la production d'habitats pour les actifs du tourisme** que cela soit à travers les outils des PLU, l'accompagnement des projets privés ou par un portage public.

Objectifs relatifs à un développement de l'offre d'hébergement :

- **La création de nouveaux Parc Résidentiels de Loisirs (PRL) est à proscrire**, même dans le cadre d'une transformation de camping. A l'inverse, la transformation d'un PRL en camping est autorisée.
- **Au sud de la N165, la création de nouveaux campings sur des espaces naturels agricoles et forestiers est à proscrire.** Seules les extensions de campings existants sont permises dans la limite de 50% de la surface existante et 50% des emplacements existants. La relocalisation des campings soumis à risque ou recul du trait de côte est autorisée,

sans augmentation de la capacité ni de la surface et dans le respect des dispositions de la loi Littoral.

- 7 Hors frange littorale, la création et l'extension de campings peuvent être autorisées dans l'optique de favoriser une diffusion de la fréquentation touristique. Si ces projets génèrent une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, celle-ci peut être comptabilisée dans l'enveloppe allouée aux équipements mutualisés ou aux activités économiques.
- 7 Le développement d'une offre d'hébergement hôtelier est encouragé au regard d'un besoin identifié, en particulier sur les deux pôles structurants du territoire, Muzillac ou Nivillac/La Roche-Bernard.

Volet 4 : Objectifs relatifs à la mise en œuvre de la loi Littoral

5 communes du territoire sont concernées par les dispositions spécifiques du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection du littoral : Ambon, Arzal, Billiers, Damgan et Muzillac.



Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions de la loi Littoral.

Ces règles spécifiques s'appliquent à l'ensemble du territoire des communes précitées. Pour mémoire, ces règles spécifiques ne s'appliquent notamment pas aux exceptions suivantes :

« Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance [...] lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. »

« A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle [...]. »

Le SCoT ne délimite pas !

Quelle que soit l'échelle des cartographies et leur niveau de précision, les contours des aplats de couleur et les traits figurant sur ces documents ne doivent pas être entendus comme des limites, mais uniquement comme des orientations et des principes établis à l'échelle du périmètre du schéma de cohérence territoriale, que les documents d'urbanisme auront la tâche de préciser.

Des exceptions à la règle qui sont encadrées par le Code de l'urbanisme

Les exceptions détaillées ci-contre sont inscrites dans le Code de l'urbanisme et ne résultent pas d'une compétence du SCoT.

Conditions d'urbanisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

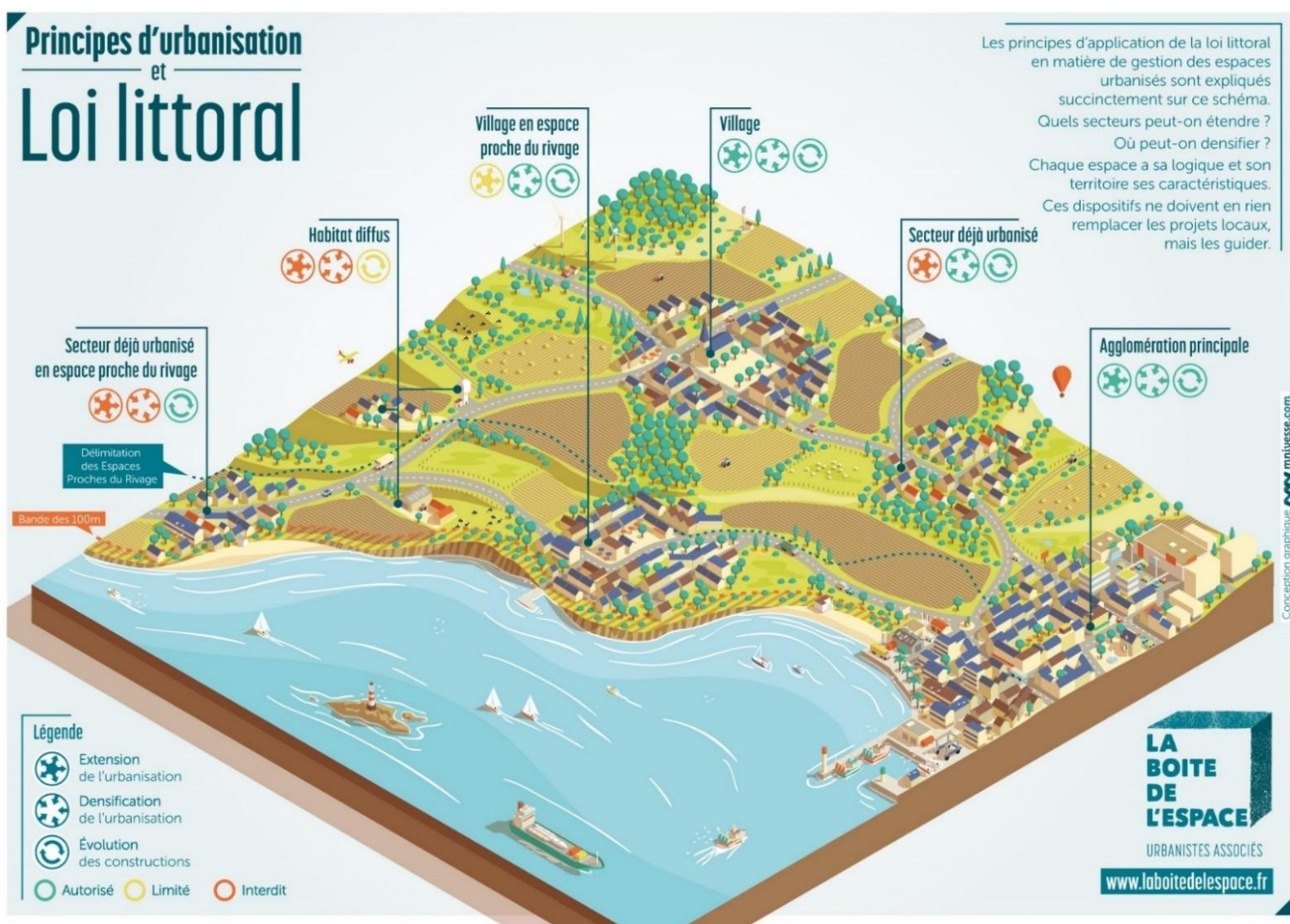
Le code de l'Urbanisme dispose notamment que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Au regard des jurisprudences sur la question, une distance de moins de 30 mètres est considérée comme continuité avec l'existant. Elle peut néanmoins varier en fonction de l'intensité urbaine du secteur concerné.

Le simple agrandissement d'une construction existante, c'est-à-dire une extension présentant un caractère limité au regard de sa taille propre, de sa proportion par rapport à la construction et de la nature de la modification apportée, ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation.

Outre les exceptions mentionnées en introduction de la présente partie, certains bâtiments sont susceptibles de déroger aux principes de continuité (activités agricoles notamment).

Dans les zones d'urbanisation diffuse et dans les secteurs non urbanisés, l'adaptation et l'évolution du bâti existant sont toutefois possibles (extension notamment), sous réserve de l'application des autres règles applicables de la loi Littoral (bande des 100 mètres...).



Objectifs relatifs aux critères d'identification des agglomérations, des villages et des autres secteurs déjà urbanisés et à leur localisation :

- **Les « agglomérations »**

- ↳ L'agglomération se caractérise par un ensemble urbain de taille et de densité significatives se composant :

- De quartiers centraux très denses dans lesquels se concentre une variété des fonctions urbaines (équipements, commerces, services et activités) ;
- De quartiers périphériques se caractérisant par une continuité urbaine avec les quartiers centraux. En ce sens les quartiers résidentiels dans la continuité des quartiers centraux sont retenus.
- Des zones d'activités ou zones d'équipements situées dans la continuité de l'espace aggloméré ;
- Des zones d'activités structurantes situées à l'écart des espaces agglomérés ;
- Et doté d'un assainissement collectif.

- ↳ Ainsi sont identifiés comme des « agglomérations » les **8 secteurs indiqués dans le tableau** ci-dessous et localisés sur la carte ci-après. La localisation sur la carte ne constitue pas une délimitation, qui est réalisée dans les documents d'urbanisme locaux.

Communes	Agglomérations au titre de la loi Littoral
Ambon	Ambon bourg
Arzal	Arzal Bourg Parc d'activités de la Corne du Cerf Parc d'activités de l'Estuaire
Billiers	Billiers bourg
Damgan	Damgan centre-ville
Muzillac	Muzillac centre-ville Parc d'activités Espace littoral

- **Les « villages »**

- ↳ Le village se caractérise par un ensemble urbain de taille et de densité significatives se composant :

- De plus de 70 bâtis agglomérés respectant une densité minimale de 12 bâtis par hectare ;
- D'un assainissement collectif ;
- D'une présence optionnelle d'équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
- Le village forme une polarité secondaire à l'échelle communale.

- ↳ Ainsi sont identifiés comme des « villages » les secteurs indiqués dans le tableau ci-dessous et localisés sur la carte ci-après. La localisation sur la carte ne constitue pas une délimitation, qui est réalisée dans les documents d'urbanisme locaux.

Communes	Villages au titre de la loi Littoral
Ambon	Bétahon / Tréhervé
Arzal	Lantiern /Barrage d'Arzal / Colon
Billiers	Pen Lan
Damgan	Le Port

⌋ L'extension de l'urbanisation, dans le respect des différents objectifs du présent document, ne peut se faire qu'en continuité avec les « agglomérations » et « villages » identifiés. Ainsi, en dehors des « agglomérations » et des « villages », les constructions nouvelles en extension de l'urbanisation ne sont par principe pas envisageables. *Pour rappel, dans ses objectifs visant à renforcer les centralités et maîtriser l'étalement urbain, le DOO précise que parmi les villages des communes littorales, celui de Bétahon sera susceptible d'être densifié, y compris en entraînant une consommation d'espaces naturels ou agricoles, mais que toute extension au-delà des limites de l'enveloppe bâtie, vers l'extérieur, y est proscrite.*

⌋ A noter que de manière limitée et encadrée, la loi Littoral prévoit quelques exceptions à cette règle, notamment les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur, à l'ouverture au public de l'espace protégé. De même, des dérogations, sous conditions sont possibles pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestière ou aux cultures marines.

- **Les « secteurs déjà urbanisés »**

⌋ Le secteur déjà urbanisé, autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, se caractérise par **un ensemble urbain de taille plus modeste**, mais respectant les critères suivants :

- Il doit être situé en dehors de la bande des 100 mètres et partiellement ou en totalité hors des espaces proches du rivage ;
- Il doit se composer d'au minimum 25 bâtis de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- Il doit respecter une densité bâtie d'au moins 10 bâtiments par hectare ;
- Il doit être desservi par les réseaux et disposer d'une capacité suffisante pour la création de nouveaux logements par le comblement des dents creuses ;
- Il doit être structuré et ne pas être la résultante d'une urbanisation linéaire au « coup par coup » ;
- Il ne doit pas compromettre l'activité agricole et être suffisamment éloigné d'un siège d'exploitation agricole ;
- Il ne doit pas être soumis à un risque et/ou à de quelconques nuisances sonores.

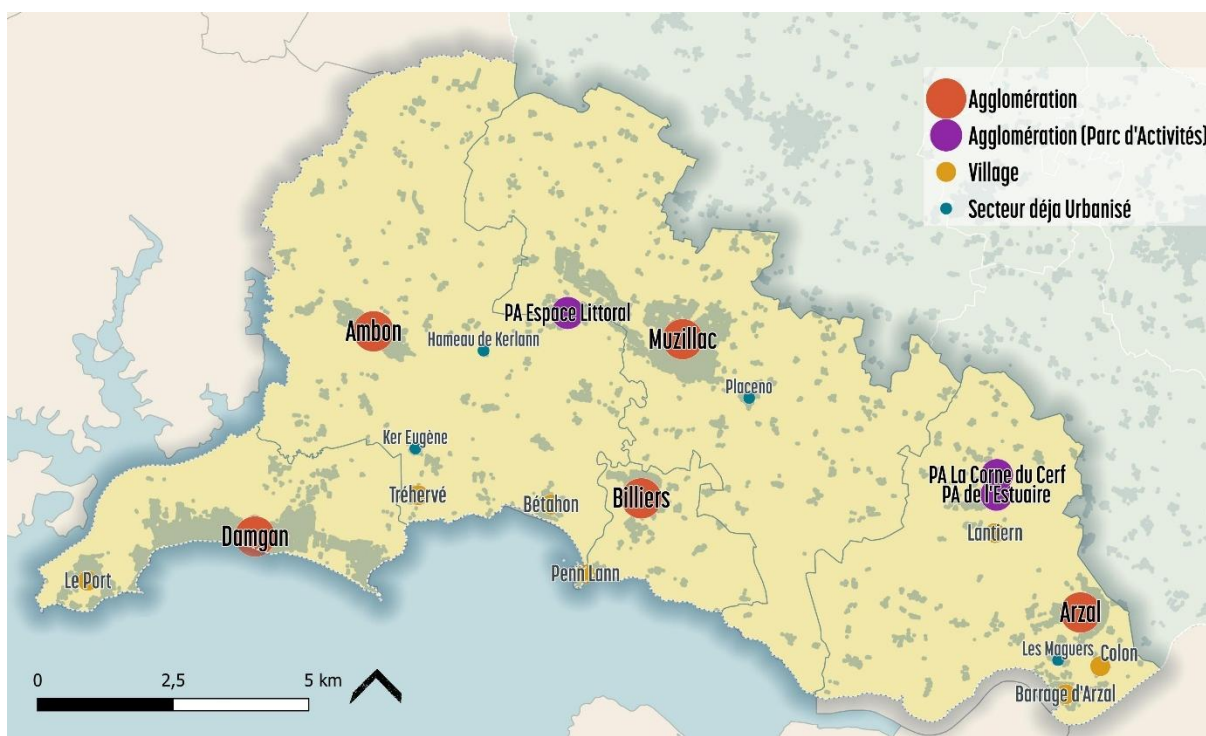
- ⌞ Ainsi sont identifiés comme des « secteurs déjà urbanisés » les secteurs indiqués dans le tableau ci-dessous et localisés sur la carte ci-après. La localisation sur la carte ne constitue pas une délimitation, qui est réalisée dans les documents d'urbanisme locaux.

Communes	Secteurs déjà urbanisés au titre de la loi Littoral
Ambon	Ker Eugène / Hameau de Kerlann
Arzal	Les Maguers
Muzillac	Placeno

- ⌞ Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
- ⌞ Dans l'objectif de garantir la préservation du petit patrimoine et du paysage, en particulier dans les secteurs déjà urbanisés, il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux imposent des densités minimales en vue de conserver des formes urbaines compactes et mitoyennes ainsi que des orientations spécifiques sur les parcelles présentant des enjeux particuliers (patrimoine, paysage, architecture) ou sur les parcelles d'une superficie importante. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourront être utilisées afin de garantir cet objectif.

Une possibilité, sous conditions

Outre les conditions évoquées ci-contre, les autorisations d'urbanisme des Secteurs Déjà Urbanisés, sont soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque, notamment, les constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.



Objectifs relatifs à la prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisation en secteur littoral :

- **Mesures générales et relatives à la trame verte et bleue.**
 - ↵ Dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, il est préconisé qu'un diagnostic écologique complet soit réalisé aux périodes favorables (en hiver pour les secteurs littoraux réputés accueillir une avifaune hivernante riche ; début printemps et début d'été) afin de déterminer les différents enjeux faunistiques et floristiques sur les zones concernées par le développement de l'urbanisation et de proposer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation le cas échéant.
 - ↵ Concernant la trame verte et bleue du territoire, il est recommandé de préserver tout élément participant aux continuités écologiques de chaque sous-trame à savoir les cours d'eau et ripisylves, les boisements, les haies, les prairies, etc. Le cas échéant, les continuités écologiques pourront être renforcées notamment en replantant des haies multi-strates et multi-espèces locales le long des axes ou des nouveaux aménagements.
 - ↵ Chaque projet doit intégrer les enjeux paysagers (préservation des éléments paysagers tels que les haies, arbres isolés ; traitement des franges urbaines) et s'insérer dans l'architecture environnante.

- **Mesures relatives à la préservation des milieux naturels**
 - ↵ Les zones humides seront préservées, les impacts sur celles-ci seront évités, et un tampon de 15 mètres minimum devra leur épargner des incidences plus indirectes des aménagements (dérangements de proximité : bruit, lumière, polluants, etc.). Une attention particulière devra être portée concernant les secteurs de projets localisés à proximité des sites Natura 2000.

- **Mesures relatives à l'imperméabilisation des sols**
 - ↵ Il est préconisé de réduire l'imperméabilisation des sols au maximum afin de traiter les eaux pluviales au plus près du point de chute et limiter ainsi le ruissellement et le transport des polluants en aval.
 - ↵ Les éléments boisés (haies, bosquets) devront être préservés, car ils constituent une barrière aux transferts de polluants. Les zones humides doivent également être préservées, pour leur intérêt en matière d'écroulement des crues, outre leur intérêt écologique majeur.

Objectifs relatifs aux possibilités d'évolutions dans les zones d'urbanisation diffuses.

- ↵ Dans les zones d'urbanisation diffuse et dans les secteurs agricoles, naturels et forestiers, seuls les constructions et aménagements strictement autorisés par les dispositions de la loi Littoral sont permis. Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées dans le respect des réglementations en vigueur. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
- ↵ L'adaptation et l'évolution du bâti existant est possible, notamment par des extensions **présentant un caractère limité**, sous réserve de l'application des autres règles applicables de la loi Littoral (bande des 100 mètres, espaces remarquables, etc.) et des dispositions des documents d'urbanisme locaux.

Ménager le littoral tout en accompagnant les usages qui le caractérisent

Outre les principes de continuité, de nombreuses notions sont inscrites dans la loi Littoral afin de tenir compte de la sensibilité des milieux et des paysages concernés.

Dans sa traduction, le DOO vise à assurer la mise en œuvre d'aménagements adaptés aux enjeux propres aux différentes parties du littoral et aux usages existants et à venir.

Objectifs relatifs à la protection de la bande littorale des 100 mètres :

- ↵ Dans les espaces urbanisés des agglomérations et villages, ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces.
- ↵ En dehors des espaces urbanisés des agglomérations et villages, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.
- ↵ Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

- └ Les plans locaux d'urbanisme peuvent porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Objectifs relatifs à la préservation des coupures d'urbanisation :

- └ **16 coupures d'urbanisation sont identifiées sur la carte ci-après**, afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue.
- └ **Les documents d'urbanisme locaux traduisent au niveau parcellaire les coupures d'urbanisation avec un zonage garantissant le maintien de ces coupures.** Il appartient au PLU de prévoir, le cas échéant, les éventuelles autres coupures nécessaires à son niveau pour compléter celles que le SCoT définit à l'échelle du territoire.
- └ Les coupures d'urbanisation ne peuvent pas recevoir d'urbanisation de nature à en compromettre la fonctionnalité.
- └ Seuls peuvent être admis des constructions et des aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :
 - les équipements légers de sport et de loisirs ;
 - les équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries, etc.) ;
 - les extensions limitées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces.

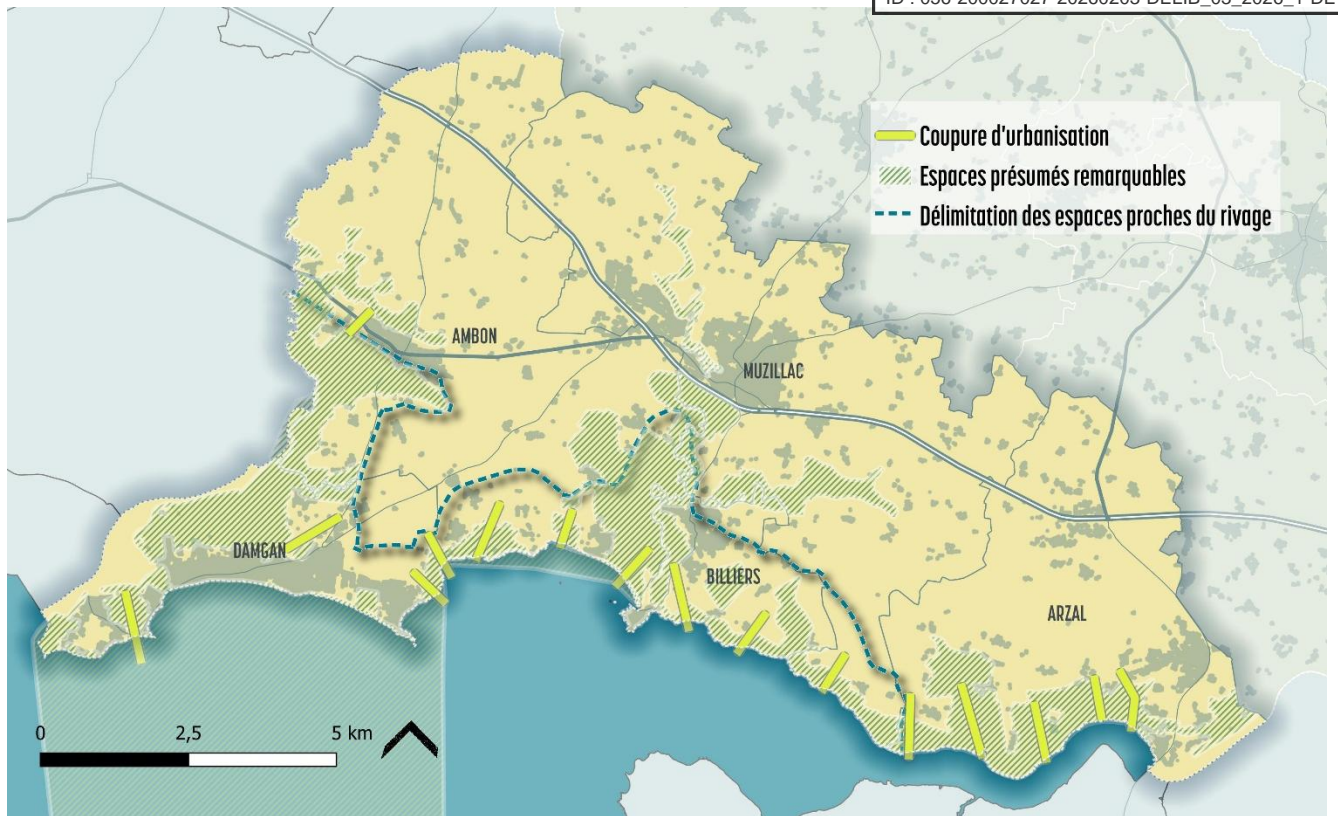
Objectifs relatifs aux conditions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

- └ La localisation à l'échelle du SCoT de la limite pressentie des Espaces Proches du Rivage, se base sur des critères combinés définis par la jurisprudence, de co-visibilité avec la mer, de configuration des lieux et de distance par rapport au rivage.
- └ Son tracé de principe est représenté dans la carte ci-après. **Les documents d'urbanisme locaux traduisent, par une approche géographique plus fine, de terrain, sur des séquences plus courtes, ces différents critères à l'échelle locale sans que l'un des critères évoqués précédemment ne soit prédominant.**

- └ L'urbanisation au sein de ces espaces se fait :
 - prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante des villages et des agglomérations ;
 - en continuité des agglomérations et des villages au sens de la loi Littoral
 - dans tous les cas de manière limitée.
- └ Afin de déterminer si une extension de l'urbanisation est limitée, il convient d'analyser le secteur d'implantation de ces constructions et notamment la densité de l'urbanisation existante mais aussi l'importance des constructions projetées au regard notamment de la surface de plancher créée et du gabarit de la construction. A ce titre, les aménagements liés aux constructions projetées comme les parkings et les éléments de voirie doivent également être pris en considération.

Objectifs relatifs à la protection des espaces remarquables :

- └ Le SCoT identifie à son échelle, les enveloppes des espaces pressentis remarquables au sens de la loi Littoral (voir carte ci-après).
- └ **Les documents d'urbanisme précisent localement la délimitation et assurent la préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables** ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- └ Il s'agit notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, des dunes et des landes côtières, des plages et lidos, des forêts et zones boisées côtières, des îlots inhabités, des parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, des marais, des vasières, des zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n ° 79409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.
- └ Dans le respect de la loi, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.



Volet 5: Orientations générales relatives aux activités commerciales et Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Champ d'application du DOO et du DAACL

Le volet commerce du DOO et le DAACL couvre les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces et d'artisanat suivantes :

- **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.
- **Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.
- **Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.
- **Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.
- **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.
- Les **services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.
- Les **cinémas**

Afin d'adapter les orientations et objectifs du SCoT au PLU, les principes de localisation préférentielle sont applicables aux sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

- « L'artisanat et le commerce de détail »,
- « Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (hors professions libérales et médicales)
- « Les cinémas ».

Sont également concernée par le DOO et son DAACL les activités soumises aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets définis à l'articles L.752-1 du code de commerce. Le SCoT devient ainsi le document de référence pour les décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) qui instruit les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

Le volet logistique du DAACL concerne les **sites logistiques** destinés à desservir une clientèle de particulier et générant des flux de

Les activités non concernées

Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAACL les activités suivantes :

- Les cafés-hôtels-restaurants y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, campings-cars, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les bowlings, parcs de loisirs, salles de fitness
- Les pépinières avec espace de production

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact sur les centralités en termes d'aménagement du territoire.

véhicules particuliers ou de deux roues ayant un effet sur le dimensionnement des voiries ou générant des besoins en stationnement. Les entrepôts de e-commerce et les dark-stores ne rentrent pas dans la classification du commerce comme ils ne génèrent pas de flux de particuliers. Néanmoins ils feront l'objet de prescriptions spécifiques dans le DOO.

L'armature commerciale du territoire

L'armature commerciale du territoire s'organise autour de 3 niveaux de pôles commerciaux.

Cette armature diffère de l'armature territoriale dans la mesure où celle-ci s'appuie sur la structuration commerciale actuelle des centre-ville ou centre-bourg et de leur éventuelle périphérie (volume de commerces, plancher des grandes et moyennes surfaces, typologie, rayonnement...).

Niveau	Pôle
1	Muzillac
2	La Roche Bernard / Nivillac
3	Ambon, Arzal, Billiers, Damgan, Le Guerno, Marzan, Noyal-Muzillac, Péaule, Saint Dolay

Définir les centralités comme les lieux prioritaires de commerce

La préservation des centralités urbaines s'affirme comme la priorité des stratégies d'aménagement commercial du SCoT. Les centres-villes et centres-bourgs sont ainsi définis comme les espaces prioritaires de création et de développement de commerces. Cet objectif est indissociable du confortement de trois autres fonctions du centre-ville (valorisation de l'identité, renforcement des équipements et services publics et densification de l'habitat).

DÉFINITION DU TERME CENTRALITÉ

La centralité correspond aux secteurs d'une commune (centre-ville, centre-bourg, cœur de village) caractérisés de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune, la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public, ...), la mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton

- Chaque PLU définit spatialement et avec précision (délimitation à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralités
- Les centralités ont vocation à **recevoir tous les formats de commerces** sous réserve du respect des règles urbaines

Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle

Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire, qu'il convient de préserver pour maintenir leur attractivité. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle.

Pour concourir à cet objectif de multifonctionnalité des centralités, il conviendra de respecter des conditions de réussite suivantes :

- **Définir un projet urbain** à l'échelle du périmètre de centralité qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre renforçant ainsi le potentiel de commerces accessibles à pied.
- Favoriser la **concentration** et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution,
- **Protéger l'affectation des pieds d'immeuble** sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme),
- Rechercher prioritairement des solutions d'implantation des professions **médicales**, paramédicales et de santé au sein des périmètres de centralité.
- **Densifier la centralité** en fonctions économiques en particulier tertiaires dans une logique des villes de courtes distance (habitat – emploi – services).
- Privilégier les **mobilités actives** dans les aménagements de l'espace public.

Afin de conforter la multifonctionnalité des centralités, la création de nouveaux équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités urbaines commerciales afin d'y préserver l'animation culturelle qui en fait l'attractivité.

Maîtriser et rationaliser le développement commercial en dehors des centralités

Afin d'éviter la poursuite de la construction du commerce autour de la seule logique automobile mais aussi de conforter l'armature urbaine du territoire, il n'est pas envisagé la possibilité de développer de équipements commerciaux hors centralité. **Cette prescription générale s'applique à l'exception des situations suivantes :**

- Si l'implantation se situe en **secteur d'implantation périphérique (SIP)** selon les conditions définies ci-après. Les SIP sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs se cantonnent uniquement ou majoritairement à l'activité commerciale. Leur localisation est précisée dans le DAACL.
- Si l'implantation se situe sur le périmètre d'une exploitation agricole et permet la vente de produits agricoles, lorsque

cette activité constitue le prolongement de l'acte de production.

- S'il s'agit d'un showroom¹ d'un artisan avec atelier de production ou d'assemblage ou d'un magasin d'usine² qui s'appuie sur une activité industrielle.

La mutation d'activité commerciale hors centralité ou hors SIP sera encouragée par les PLU en supprimant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux.

L'agrandissement des locaux commerciaux, en dehors des lieux prioritaires de commerces (dans le cas de commerce isolé existant), sera encadré par chaque PLU dans la limite d'une extension n'excédant pas un quart de la surface de plancher des commerces de moins de 100 m² existants à la date d'approbation du SCoT et 10% au-delà. Ce seuil maximum étant rattaché au bâtiment, il ne sera autorisé qu'une seule fois sur la durée d'application du SCoT. Les changements d'activités commerciales seront possibles dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

Les **SIP** ont vocation à accueillir uniquement du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands sans déstabiliser les centralités, le SCoT définit des modalités de développement spécifiques. Pour cela le DAACL identifie des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) qui constituent les seuls autres espaces d'implantation du commerce à l'échelle du territoire.

L'implantation en SIP est uniquement réservée à l'implantation de commerce dont le format ou les conditions de fonctionnement seraient incompatibles, du fait de sa taille, avec les implantations en centralité. Ces seuils sont précisés au sein du DAACL.

En conséquence, peuvent s'implanter en SIP, les commerces dont la surface de vente est supérieure à la surface définie dans le DAACL. L'unité de mesure reste la surface de vente individuelle d'une unité commerciale³ au sens d'accès individualisé. Ainsi, pour une galerie marchande, la surface prise en compte sera la surface de chaque cellule commerciale composant l'immobilier commercial.

Afin d'éviter au sein des SIP des transformations d'espaces non commerciaux en commerce⁴, ces seuils sont applicables à toutes les nouvelles constructions ou transformation de bâti existant.

Les **points de vente de producteurs** déconnectés du lieu de production se définissent comme des espaces de vente regroupant un ou plusieurs exploitants agricoles situés à l'écart de l'exploitation agricole. Ces lieux de vente répondent à des fonctions de proximité en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent. De fait leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités, ils devront ainsi prioritairement y trouver leur place.

Définitions

1. Un **showroom** est un lieu d'exposition, et éventuellement de vente, des produits d'un fabricant.

2 Les **magasins d'usine** sont définis ici comme des points de vente de détail positionnés sur le lieu de production et commercialisant les produits issus de cette production.

Définitions

3. L'unité commerciale définit un espace de vente disposant d'un fonctionnement autonome en terme d'entrée et de sortie de clientèle.

4 Pour des activités qui ne seraient pas soumises au champ d'application du DAACL.

Limiter le développement du commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existants, le développement du commerce devra être prévu uniquement sur les périmètres actuels des SIP et dans les enveloppes foncières définies dans le DAACL. **Ainsi la création de nouveau SIP est exclue sur la durée d'application du SCoT.** Cette stratégie de sobriété foncière vise à limiter les opérateurs dans la taille maximum de surface de vente allouée à chaque unité commerciale. La localisation de chaque SIP et les modalités d'implantation sont précisées dans le DAACL.

Commune	Nom de l'espace
Muzillac / Ambon	Espace Littoral
	Zone du Parc
Nivillac	Cabaray / Métairies
	Rodoir

Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

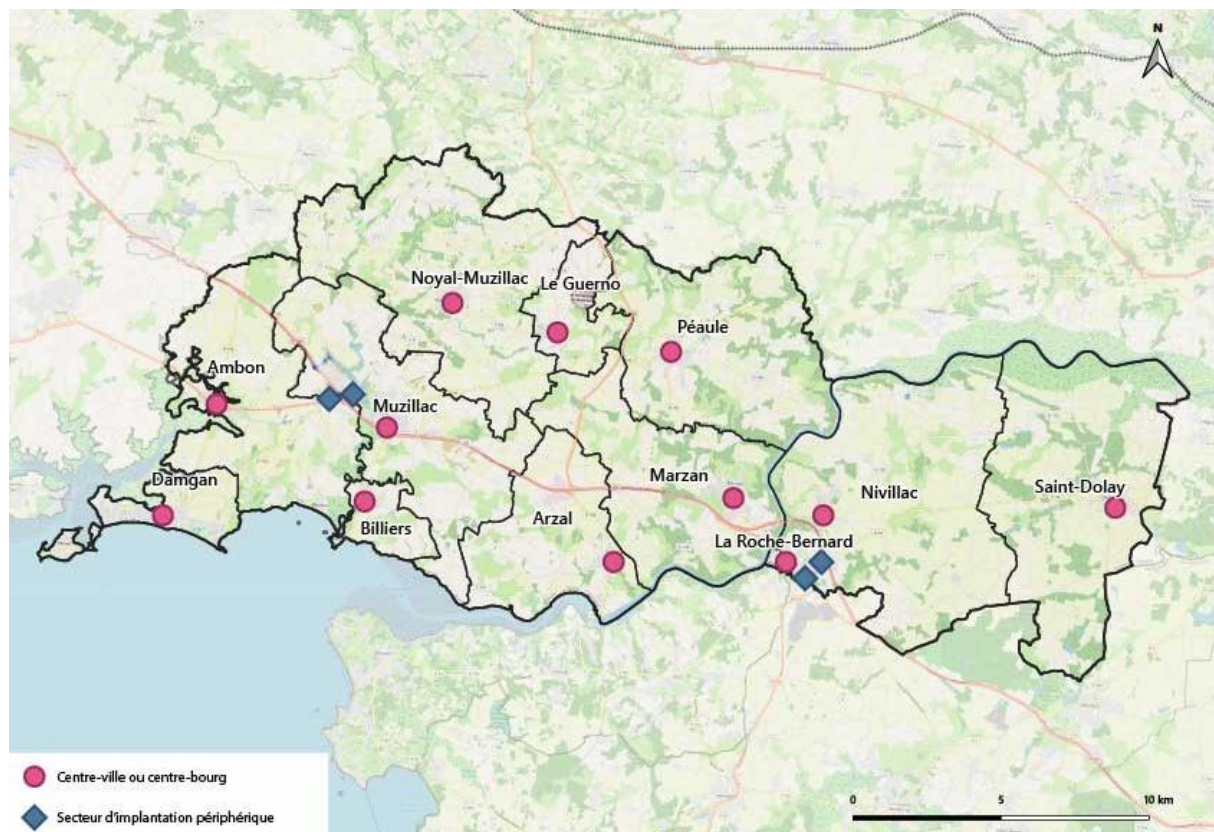
Les conditions d'implantation sur les localisations préférentielles de commerce

Dans la continuité des règles du DOO, le DAACL définit deux types d'espaces d'implantation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- ↗ Les **centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.
- ↗ Les **SIP** (secteur d'implantation périphérique), privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les SIP n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher. L'unité de mesure reste la surface de vente individuelle d'une unité commerciale au sens d'accès individualisé.

Ces deux typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce. Des règles sont définies dans le volet commerce du DOO pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT.

Commune	Nom de l'espace
Muzillac / Ambon	Espace Littoral
	Zone du Parc
Nivillac	Cabaray / Métairies
	Rodoir



Objectifs relatifs à la qualité urbaine et paysagère des secteurs d'implantation périphérique :

Les conditions d'aménagement de chaque SIP contribuent à la recherche d'une intégration urbaine et paysagère renforcée par :

L'optimisation foncière de l'ensemble du SIP :

- ⌋ L'aménagement du SIP prévoit la **densification du bâti** grâce des implantations et extensions plus proches des limites de parcelles ou des possibilités d'extension en hauteur.
- ⌋ Dans les parties du SIP concernées par la mise en œuvre des objectifs de la Charte du Parc naturel régional (Ambon), la composition urbaine de l'aménagement traduira les objectifs attendus.
- ⌋ L'**optimisation des espaces dédiés au stationnement** des véhicules est assurée par leur mutualisation à l'échelle du parc

La qualité architecturale des constructions :

- └ L'innovation architecturale conforte une image moderne à travers des façades et des aspects contemporains : l'utilisation du bois ou la végétalisation des façades peuvent être envisagées, l'harmonisation des coloris des bâtiments est recherchée.
- └ Les volumes et gabarits des bâtiments favorisent une élévation des densités bâties tout en assurant une harmonisation de l'épannelage.
- └ L'alignement des bâtiments est recherché pour créer une cohérence des perceptions visuelles.

La qualité paysagère des aménagements :

- └ La signalétique de l'accès et des circulations internes du SIP est cohérente et harmonisée.
- └ Les limites du SIP bénéficient **d'un traitement végétalisé qui souligne le lien avec les espaces naturels limitrophes**. L'effet vitrine de la façade contigüe à la RN165 est valorisé par la qualité des bâtiments et des aménagements
- └ L'aménagement global prévoit **une végétalisation et des plantations arborées qui assurent l'intégration du site** en contribuant à une ambiance « naturelle » en lien avec les motifs qui le jouxtent et en assurant sa perméabilité écologique

Objectifs relatifs aux conditions environnementales au sein des SIP :

- └ La **gestion des eaux de ruissellement est intégrée au SIP** à travers des dispositifs de rétention (noues, toitures végétalisées...) et d'infiltration (revêtements perméables, dalle alvéolaires...) en amont permettant de limiter la taille des espaces destinés à retenir les eaux (bassin de rétention).
- └ La conception urbaine et architecturale intègre **la prise en compte des enjeux énergétiques** à travers les procédés constructifs, l'implantation et l'orientation et les gabarits des bâtiments, les modes d'éclairage de ou la production d'énergie d'origine renouvelable (solaire, éolien,...).
- └ La gestion des déchets est envisagée à l'échelle du parc commercial en proposant une insertion paysagère des sites de stockage des déchets voire en visant à une mutualisation des sites de stockage.
- └ L'aménagement des espaces non bâtis répond aux enjeux de renforcement de la biodiversité en privilégiant leur végétalisation ou non artificialisation. Les essences végétales (herbacées, arbustives ou arborées) sont diversifiées en hauteur, cycle végétatif, rythme de plantation

Objectifs relatifs aux conditions d'accessibilité et de gestion des flux au sein des SIP :

- ↵ La diversification des modalités d'accès au site est recherchée afin de réduire les déplacements motorisés générés par le site mais également à l'intérieur de son périmètre
- ↵ Les modes de déplacements doux sont soutenus à travers un **partage des espaces de circulation**, un accès facilité, sécurisé et lisible pour les cyclistes et piétons
- ↵ Le développement de la zone est accompagné d'un **renforcement de l'articulation avec la desserte de transports collectifs** : la requalification des espaces publics intègre un partage des espaces de circulation, les itinéraires d'accès aux points de desserte par les transports en commun sont sécurisés et lisibles pour les piétons.
- ↵ Les espaces dédiés au stationnement sont **aménagés afin de favoriser leur rationalisation et leur traitement paysager** diminuant leur impact visuel (combinaison de plantations basses et arborées notamment).
- ↵ Les circulations internes s'appuient sur un réseau d'axes dissociant les flux de clients et les flux liés au transport de marchandise.

Objectifs relatifs à la logistique commerciale :

La logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.

Les entrepôts liés au e-commerce doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et ne doit pas générer de flux significatifs. Leur implantation sera autorisée au regard des conditions d'accès et de stationnement.

Sur les sites concernés, l'autorisation d'implantation de lieux de retrait d'achats dématérialisés sera soumise aux mêmes règles que les autres activités commerciales du champ d'application.

- ↵ Le SCoT privilégie l'implantation des activités logistiques à dimension locale (moins de 1 500 m²). Elles peuvent s'implanter au sein des **SIP** mais devront privilégier les zones d'activités identifiées dans le volet économique du DOO
- ↵ Les **lieux de retrait de type drive** se définissent comme des points de retrait de produits achetés par voie dématérialisée. Ces lieux qui reçoivent du public sont autorisés sur les localisations préférentielles de commerces
- ↵ Les « **dark store** » ou centre de stockage de proximité du commerce rapide (« quick commerce) ont vocation à alimenter un service de livraison à domicile. Dans

l'hypothèse de l'instauration dans un PLU d'un périmètre de sauvegarde commercial à l'intérieur d'un périmètre de centralité, ces entrepôts ne pourraient pas s'installer au sein du linéaire protégé. Ils peuvent en revanche s'implanter en dehors des localisations préférentielles en respectant les dispositions des PLU. Ainsi les PLU peuvent réglementer plus strictement ces lieux en interdisant ou en soumettant « à conditions particulières » la sous-destination « entrepôt » dans un secteur délimité par le PLU (R. 151-33).

- ▮ **Les casiers** sont définis comme des consignes automatiques permettant aux clients la récupération d'achats dématérialisés. Ils ont vocation à s'implanter sur les lieux bénéficiant d'un accès automobile et de stationnement. Ils devront accompagner la dynamique des localisations préférentielles de commerce et donc s'implanter au sein des deux types d'espaces de localisation préférentielle du commerce que sont les centralités et les SIP.
- ▮ **Les distributeurs ou magasins automatiques** sont des automates permettant la vente d'un produit sans intervention d'un vendeur. Lorsqu'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, leur implantation devra respecter les règles du DAACL en privilégiant les localisations préférentielles de commerce.

Les localisations des SIP :

MUZILLAC / AMBON – Espace Littoral

Niveau hiérarchique (DOO) : niveau 1



Orientation générale : le périmètre du SIP devra se cantonner aux parcelles urbanisées ou à urbaniser des commerces actuels ou futurs afin de limiter le développement du commerce sur le reste de la partie économique de la zone. Les efforts d'aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) devront se poursuivre.

Conditions d'implantation : le format minimal des unités commerciales est de 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher. Le PLU précisera les conditions de changement d'affectation du bâti non commercial vers du bâti commercial sur le périmètre du SIP.

Modalité d'extension foncière :

La consommation maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur cette zone pour de nouvelle activité commerciale devra se limiter à 0,6 ha maximum.

Les localisations des SIP :

MUZILLAC – Zone du Parc

Niveau hiérarchique (DOO) : niveau 1



Orientation générale : le périmètre du SIP devra se cantonner aux parcelles urbanisées des commerces actuels afin de limiter le développement du commerce sur le reste de la partie économique de la zone. Les efforts d'aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) devront se poursuivre.

Conditions d'implantation : le format minimal des unités commerciales est de 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher. Le PLU précisera les conditions de changement d'affectation du bâti non commercial vers du bâti commercial sur le périmètre du SIP.

Modalité d'extension foncière :

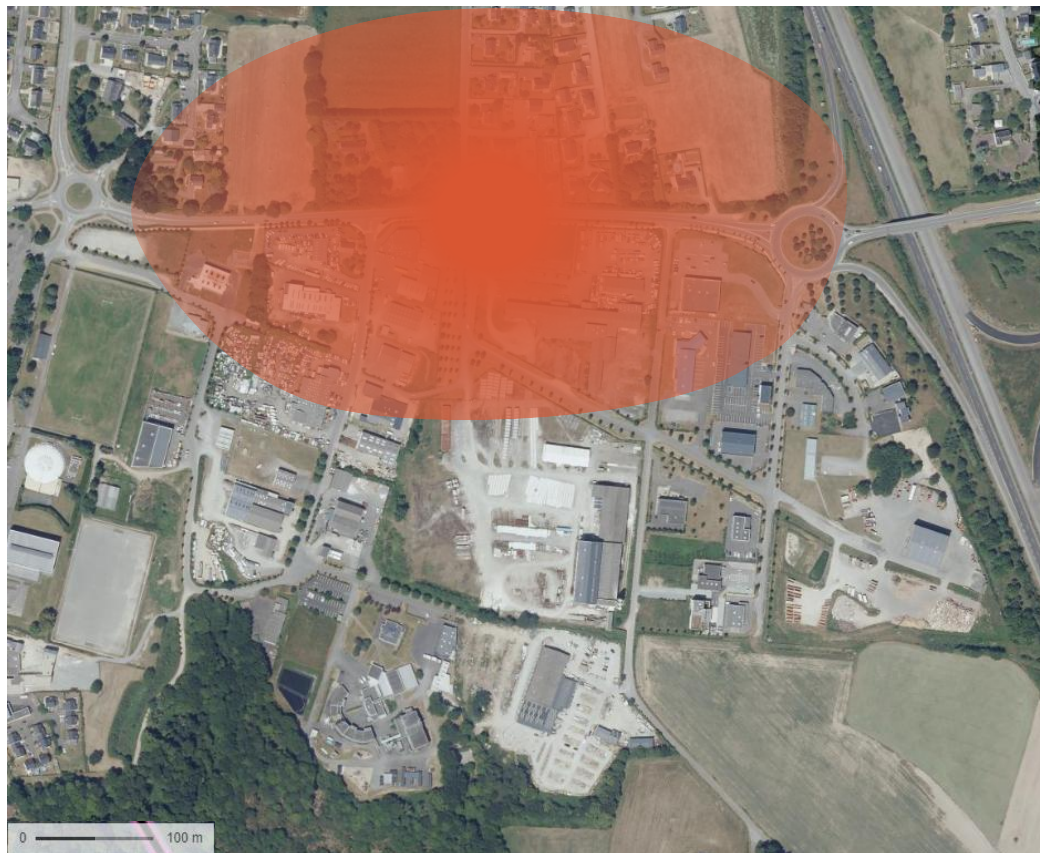
Pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La création et l'extension de surface de vente se réaliseront uniquement par renouvellement urbain et densification.

Les localisations des SIP :

NIVILLAC– Cabaray / Métairies

Niveau hiérarchique (DOO) : niveau 2



Orientation générale : le périmètre du SIP devra se cantonner aux parcelles urbanisées ou à urbaniser des commerces actuels ou futurs afin de limiter le développement du commerce sur le reste de la partie économique de la zone. Les efforts d'aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) devront se poursuivre.

Conditions d'implantation : le format minimal des unités commerciales est de 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher. Le PLU précisera les conditions de changement d'affectation du bâti non commercial vers du bâti commercial sur le périmètre du SIP.

Par ailleurs le PLU sera en mesure de définir une dimension multifonctionnelle au SIP en autorisant la construction d'activité de loisirs et/ou d'habitat dans le respect de la compatibilité avec les activités économiques existantes.

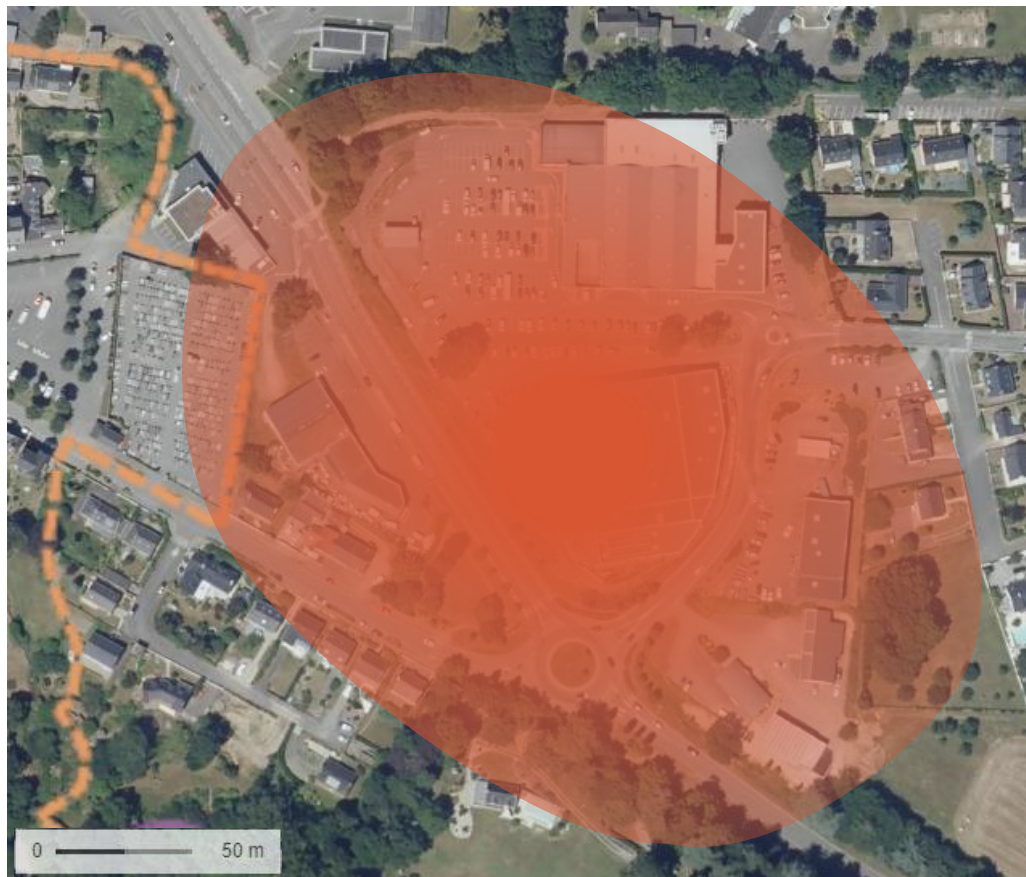
Modalité d'extension foncière :

La consommation maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur cette zone pour de nouvelles activités commerciales devra se limiter à 1,4 ha maximum.

Les localisations des SIP :

NIVILLAC – Rodoir

Niveau hiérarchique (DOO) : niveau 2



Orientation générale : le périmètre du SIP devra se cantonner aux parcelles urbanisées des commerces actuels afin de limiter le développement du commerce sur le reste de la partie économique de la zone. Les efforts d'aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) devront se poursuivre.

Conditions d'implantation : le format minimal des unités commerciales est de 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher. Le PLU précisera les conditions de changement d'affectation du bâti non commercial vers du bâti commercial.

Par ailleurs le PLU sera en mesure de définir une dimension multifonctionnelle au SIP en autorisant la construction d'activité de loisirs et/ou d'habitat dans le respect de la compatibilité avec les activités économiques existantes.

Modalité d'extension foncière :

Pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La création et l'extension de surface de vente se réaliseront uniquement par renouvellement urbain et densification.