

Schéma de Cohérence Territoriale
Air Energie Climat



Document d'Orientation et d'Objectifs

► SOMMAIRE

Le DOO, qu'est-ce que c'est ?	6
Comment lire le DOO ?	7
PREAMBULE.....	10
Rappel des piliers du PAS du SCoT-AEC.....	10
Une articulation avec la capacité d'accueil du territoire	11
AXE 1 : PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE ET REpondre AUX ENJEUX DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE	13
Orientation 1 - Préserver et renforcer la biodiversité.....	13
Orientation 2 - L'eau, un enjeu environnemental majeur et une ressource essentielle	25
Orientation 3 - Accélérer la transition énergétique du territoire et atténuer les causes du changement climatique	30
Orientation 4 - Favoriser le stockage carbone.....	41
Orientation 5 - Préserver et valoriser les ressources	43
AXE 2 : PROMOUVOIR UN AMENAGEMENT SOBRE ET SOUTENABLE	49
Orientation 6 - Adapter le territoire et prévenir des risques liés au changement climatique	49
Orientation 7 - Garantir la qualité de l'air et lutter contre les pollutions et nuisances.....	51
Orientation 8 - Anticiper les vulnérabilités et les risques et accompagner la réduction de leurs effets	54
Orientation 9 - Préserver et renforcer la qualité des paysages	62
Orientation 10 - Mettre en œuvre un urbanisme durable.....	71
Orientation 11 - Promouvoir une offre de logement équilibrée et adaptée..	82
Orientation 12 - Une armature au service d'un système de mobilité plus durable, plus accessible et plus juste.....	92
Orientation 13 - Traduire localement les dispositions de la loi Littoral pour concourir à la préservation des richesses écologiques et la satisfaction des besoins sociaux et économiques	98

AXE 3 : CONFORTER UNE REPARTITION ET UN DEVELOPPEMENT EQUILIBREE DES FONCTIONS ECONOMIQUES ET DES SERVICES	119
Orientation 14 - Une organisation territoriale repensée pour un rééquilibrage des polarités dans une logique de coopération et de sobriété	119
Orientation 15 - Accompagner les évolutions démographiques et sociales par les équipements et services	123
Orientation 16 - Assurer un développement économique soutenable	130
Orientation 17 - Diversifier et adapter l'économie	155
DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)	172
Avant-Propos	174
La hiérarchie opérationnelle des orientations.....	175
Rappel de la stratégie d'aménagement commercial définie dans le DOO	175
Les prescriptions pour les centralités	179
Les prescriptions générales pour les SIP	179
Les prescriptions pour les SIP intégrés	180
Les prescriptions pour les SIP connectés	181
Les prescriptions pour les SIP éloignés	181
Bilan des prescriptions.....	182
Volet environnemental, architectural et paysager en SIP	183
La logistique commerciale	186
Localisation des SIP	188
1. Arradon - Centre commercial de La Brèche.....	188
2. Arzon - Le Sanso.....	189
3. Baden - Baden Est.....	190
4. Elven - Pourprio	191
5. Elven - Lande de Lescoët	192
6. Grand-Champ - Grand Champ Sud	193
7. Ploeren - 2 Moulins	194
8. Saint-Avé - Kermelin.....	195
9. Sarzeau - Kerollaire.....	196
10. Sarzeau - Kergroës	197
11. Sarzeau - Kerblanquet.....	198
12. Séné - Le Poulfanc	199

13.	Theix-Noyalo - Atlanteix.....	200
14.	Theix-Noyalo - Le Landy	201
15.	Vannes - KerlanN Fourchêne.....	202
16.	Vannes / Ploeren - Parc Lann Luscanen.....	203
17.	Vannes / Saint Avé - Trois Rois.....	204
	Glossaire	205

Schéma de Cohérence Territoriale
Air Energie Climat



AVANT-PROPOS

LE DOO, QU'EST-CE QUE C'EST ?

DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PAS

Le Document d'Orientation et d'Objectifs **décline le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**. Il détermine :

- Les orientations générales de **l'organisation de l'espace et les grands équilibres** entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- Les conditions d'un **développement urbain maîtrisé** et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- Les conditions d'un **développement équilibré dans l'espace rural** entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.
- Il assure la **cohérence d'ensemble des orientations** arrêtées dans ces différents domaines.

Le SCoT valant PCAET (dit SCoT-AEC) met en application les objectifs du PCAET énoncés au 1° du II de l'article L. 229-26 du code de l'environnement, à savoir « les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ». Le DOO contient donc également des orientations et des objectifs réglementaires en ce sens.

6 | 206

Le cadre juridique du DOO

Le contenu réglementaire du document d'orientation et d'objectifs est défini par les articles **L. 141-4 à L. 141-14** ainsi qu'aux articles **R. 141-6 à R. 141-7** du Code de l'Urbanisme.

Le document d'orientation et d'objectifs définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que **l'organisation des mobilités** assurant le lien et la desserte de celui-ci ;

3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies

UN DOCUMENT OPPOSABLE

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, le SCOT - et plus spécifiquement le DOO - doit être compatible avec plusieurs documents de rang supérieur : le SRADDET de la Région Bretagne, la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE du Golfe du Morbihan et ria d'Étel, le SAGE de la Vilaine et la Charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, etc. Il est également opposable. Au demeurant, certains plans, opérations, périmètres et autorisations doivent être compatibles avec ses orientations et objectifs :

- Les plans locaux d'urbanisme (PLU),
- Les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV),
- Les cartes communales,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Les plans de mobilités (PDM),
- Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN),
- Les opérations foncières et les opérations d'aménagement (notamment ZAD, ZAC, lotissements ou remembrement foncier de plus de 5000 m² de surface de plancher, réserve foncière de plus de 5 ha),
- Les autorisations d'exploitation commerciale,
- Les autorisations d'aménagement cinématographique.

7 | 206

COMMENT LIRE LE DOO ?

Le Document d'Orientations et d'Objectifs est composé de trois grands axes déclinés en 17 grandes orientations, elles-mêmes déclinées en 34 grands objectifs.

Ces orientations et objectifs sont fondés sur les **grandes orientations du Projet d'Aménagement Stratégique**.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs se présente sous la forme d'un document rédigé et illustré. Parmi ces éléments, il convient de distinguer :

- Les éléments rédactionnels parmi lesquels :
 - Les titres, qui ont valeur de grande orientation ou d'objectif ;
 - La déclinaison des objectifs, **en bleu**, qui constituent les orientations et principes à respecter. Ils sont opposables à l'ensemble des documents et opérations qui peuvent être concernés par l'objectif sauf mention contraire ;
 - Les éléments contextuels, en noir, qui permettent d'explicitier les objectifs.
- Les illustrations (cartographies, schémas, tableaux, etc.) du Document d'Orientations et d'Objectifs, qui visent à éclairer les éléments rédactionnels.

Lorsqu'elles sont explicitement visées par un objectif (cf. ci-dessus), elles constituent également des orientations et principes à respecter. 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, à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, dans le respect du principe de subsidiarité. La déclinaison communale ou intercommunale peut ainsi aller au-delà comme rester en deçà de ces orientations et de ces principes, à la condition de ne pas remettre en cause leurs orientations essentielles.

Schéma de Cohérence Territoriale
Air Energie Climat

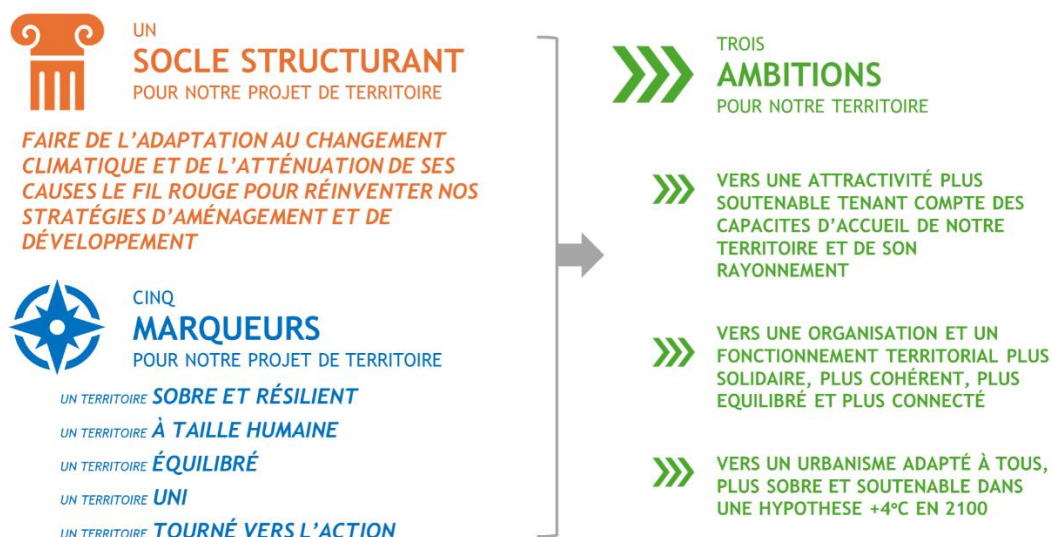


PREAMBULE

PREAMBULE

Le DOO s'inscrit dans la continuité du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui fait de la **transition écologique** le fil conducteur de l'ensemble des politiques d'aménagement et de développement du territoire. Le changement climatique, la préservation des ressources et de la biodiversité, la sobriété et la résilience du territoire en constituent les fondements. Ce socle structurant appelle à une réinvention des stratégies territoriales pour penser le territoire dans une hypothèse d'un climat « à +4°C en 2100 ». La transition écologique est guidée par la nécessité d'agir à la fois pour atténuer les causes des dérèglements en cours et pour adapter le territoire au changement climatique au travers d'un projet qui tient compte de la capacité d'accueil et des ressources du territoire.

RAPPEL DES PILIERS DU PAS DU SCoT-AEC



0 | 206

Le DOO mobilise les principes transversaux du PAS pour irriguer l'ensemble de ses orientations et ses objectifs :

- **Préserver et restaurer l'environnement, les milieux, les continuités écologiques et les ressources** en veillant à ne pas dépasser les capacités de régénération du territoire, en écho aux limites planétaires.
- **Intégrer le changement climatique** dans toutes les politiques d'aménagement, en anticipant ses effets et en renforçant la résilience face aux aléas et aux transformations diffuses des usages.
- **Réduire les vulnérabilités et accompagner la transition énergétique** en organisant le territoire pour soutenir la sobriété, la décarbonation et le développement des énergies renouvelables locales.

Ces principes structurants se déclinent en **cinq marqueurs** qui guident la stratégie d'ensemble du SCoT-AEC :

- **Un territoire sobre et résilient** : Un territoire qui repense l'usage de ses ressources pour garantir sobriété, préservation environnementale et résilience face aux changements climatiques.
- **Un territoire à taille humaine** : Un territoire qui accompagne une croissance raisonnée, en cohérence avec ses ressources et dans le respect de sa qualité de vie.
- **Un territoire équilibré** : Un territoire qui favorise la mixité spatiale, sociale et économique pour mieux répartir les fonctions et limiter les déséquilibres.
- **Un territoire uni** : Un territoire porté par une gouvernance collective et solidaire, impliquant l'ensemble des communes et des acteurs locaux.
- **Un territoire tourné vers l'action** : Un territoire qui se dote des moyens opérationnels et financiers nécessaires pour concrétiser ses ambitions et relever ses défis.

Le socle structurant et les marqueurs du territoire se traduisent enfin en trois grandes ambitions pour le territoire, qui structurent le PAS :

- Vers une attractivité plus soutenable, tenant compte des capacités d'accueil de notre territoire et de son rayonnement ;
- Vers une organisation et un fonctionnement territorial plus solidaire, plus cohérent, plus équilibré et plus connecté ;
- Vers un urbanisme adapté à tous, plus sobre et soutenable dans une hypothèse à +4°C en 2100.

11 | 206

La transversalité des enjeux est au cœur du SCoT-AEC : habitat, mobilités, économie, foncier, paysages, ressources naturelles et patrimoine sont appréhendés de manière intégrée, afin de répondre aux défis d'adaptation et d'atténuation dans la durée, en articulation avec les marqueurs ci-dessus. Chaque orientation et chaque objectif concourent ainsi à faire de ce projet un outil de résilience du territoire.

UNE ARTICULATION AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Le SCoT-AEC articule enfin ses ambitions avec la notion de capacité d'accueil, qui constitue le second fil conducteur du projet. Le développement démographique et économique ne peut être pensée qu'en cohérence avec les ressources disponibles et les équilibres écologiques du territoire. Si le DOO a été façonné en tenant compte de la capacité d'accueil, il n'a pas vocation à en justifier formellement. Cette justification est présentée de façon détaillée dans les annexes.



**AXE 1 : PRESERVER LES
RESSOURCES DU TERRITOIRE
ET REpondre AUX ENJEUX DE
LA TRANSITION ECOLOGIQUE
ET ENERGETIQUE**

AXE 1 : PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE ET REpondre AUX ENJEUX DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE

ORIENTATION 1 - PRESERVER ET RENFORCER LA BIODIVERSITE

En cohérence avec les objectifs de promotion d'un urbanisme sobre, adapté au changement climatique et atténuant ses effets (**Orientation 3.1**), ainsi que de développement d'aménagements innovants, optimisés et de qualité (**Orientation 3.2**) fixés dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), cette orientation vise à faire de la préservation et du renforcement de la biodiversité une composante centrale de l'aménagement du territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Elle repose sur deux leviers structurants : d'une part, la mise en œuvre d'une stratégie de sobriété foncière ambitieuse, visant à limiter l'artificialisation des sols ; d'autre part, la diffusion de la biodiversité, en s'appuyant sur la préservation, la consolidation, la remise en bon état et l'interconnexion des trames verte et bleue.

OBJECTIF 1.1 - VALORISER LA BIODIVERSITE EN S'APPUYANT SUR LES TRAMES VERTE ET BLEUE

13 | 206

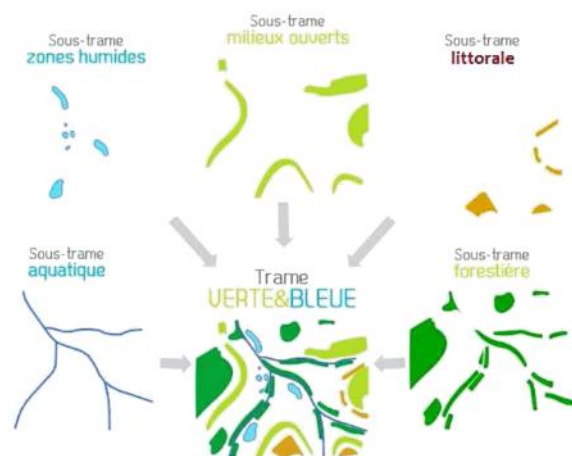
Le territoire dispose d'une palette de milieux naturels divers et variés et d'une biodiversité riche, en lien avec les milieux aquatiques, littoraux, bocagers, forestiers, etc.

Afin d'assurer le maintien de cette richesse écologique, le SCoT-AEC entend préserver les milieux naturels en optimisant leur fonctionnement écologique et en améliorant leur qualité.

Il s'agit de conforter les échanges écologiques entre les différentes composantes du territoire et de mettre en œuvre le volet du SRADDET intégrant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne au travers une application locale cohérente.

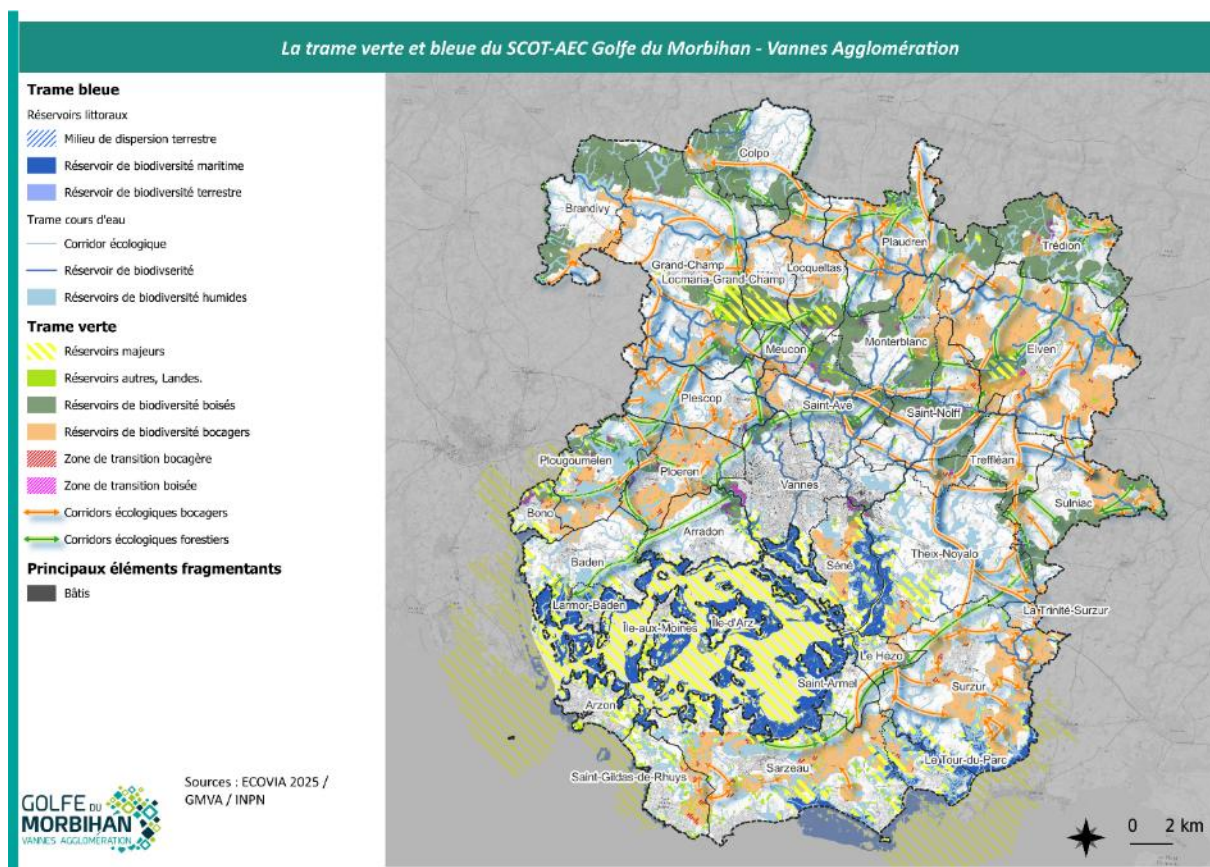
La Trame Verte et Bleue se compose des éléments suivants :

- Trame aquatique,
- Réservoirs de biodiversité (RB) majeurs,
- Réservoirs de biodiversité (RB) complémentaires :
 - o littoraux,
 - o humides,
 - o de landes,
 - o bocagers,
 - o boisés.
- Corridors écologiques :
 - o boisés,
 - o bocagers.



La cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire, à l'échelle du SCOT, est présentée en page suivante.

- Définir et décliner les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue localisés par le SCOT-AEC, à l'échelle locale. Cette déclinaison se fera en cohérence avec les territoires voisins.



❖ Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité constituent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et, où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

Ces espaces de grande qualité écologique (à partir desquels les espèces peuvent se disperser) sont constitués à la fois de milieux naturels, agricoles et de zones humides fonctionnelles. Ils sont pour la plupart couverts, en tout ou en partie, par des dispositifs de protection, de gestion et/ou d'inventaire. Les types de périmètres identifiés comme étant des réservoirs de biodiversité sont les suivants :

– Réservoirs de biodiversité majeurs :

- o les cours d'eau ;
- o les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope ;
- o les sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive Habitats, Faune, Flore et/ou de la Directive Oiseaux ;
- o les Zones d'Intérêts Naturels Ecologiques Faunistiques et Floristiques de type 1 ;
- o les sites classés naturels ;
- o les sites du conservatoire du littoral.

– Réservoirs de biodiversité complémentaires :

- o Les boisements et espaces boisés (humides ou non) ;
- o Les milieux littoraux et côtiers ;
- o Un ensemble d'habitats mixtes diversifiés, constitués de milieux ouverts et agricoles (zones bocagères, prairies permanentes, landes, etc.) ;
- o Les zones humides constituées notamment de marais et vasières, des eaux stagnantes, des lagunes et des boisements humides.

- L'ensemble des sites répondant à cette nomenclature, sites existants actuellement ou futurs, sont identifiés comme réservoirs de biodiversité. Ils doivent être adaptés aux enjeux locaux du territoire de l'agglomération et préservés durablement, en intégrant toutes les fonctionnalités qu'ils portent ainsi que les perturbations anthropiques potentielles dues au développement de l'urbanisation.
- En tenant compte notamment de la localisation définie par le SCoT-AEC, les documents d'urbanisme locaux devront décliner, adapter et préciser les périmètres des réservoirs à des fins de protection et de mise en œuvre adéquate des objectifs réglementaires de protection notamment pour s'adapter aux échelles de travail qui sont plus larges dans les périmètres que l'échelle cadastrale. L'objectif est de préserver ces réservoirs de biodiversité réglementaires en garantissant, sur le long terme, le bon état des milieux et les fonctionnalités écologiques qu'ils supportent. Les PLU délimitent à l'échelle parcellaire les réservoirs de biodiversité et assurent la conservation de l'intégrité écologique de ces espaces par une limitation stricte de l'urbanisation tout en permettant leur bonne gestion ;
- Dans les réservoirs de biodiversité du SCoT-AEC, les aménagements et constructions y sont interdits. Seuls sont autorisés, sous la double condition de

prendre en compte les objectifs réglementaires de protection et de gestion de ces espaces, et de ne pas compromettre le fonctionnement global de leurs écosystèmes :

- les travaux visant à la conservation ou à la protection de ces espaces et milieux, à la gestion des risques naturels, ou aux activités agricoles ou forestières existantes ;
- les projets d'équipements publics ou d'aménagements légers à vocation touristique, de loisirs éducatifs ou pédagogiques voire scientifiques sans que ces derniers engendrent une augmentation de la capacité d'accueil ;
- les travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux (approvisionnement en eau, assainissement, etc.).
- l'extension limitée des habitations existantes ;
- l'extension limitée d'équipements ou d'activités existantes ;
- Les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à la création, à la croissance, à l'adaptation et à la diversification de l'activité agricole, sylvicole et/ou aquacole ;
- les aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels ;
- Veiller à ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques en assurant :
 - une transition douce végétale entre les extensions urbaines situées en dehors des réservoirs de biodiversité et le périmètre de la Trame Verte et Bleue ;
 - le renforcement de la nature en ville si le périmètre de la Trame Verte et Bleue est en contact de l'enveloppe urbaine.
- Valoriser les réservoirs complémentaires par l'aménagement de sites d'accueil, de découverte et de sensibilisation du public. Toutefois, ces aménagements devront être menés dans le respect de la sensibilité des milieux naturels et du paysage ainsi que dans le cadre d'une gestion maîtrisée de la fréquentation de ces espaces par le public.

16 | 206

❖ Assurer les continuités écologiques

Les corridors écologiques assurent la connexion entre les différents réservoirs de biodiversité et à ce titre, ils sont tout autant importants que ces derniers.

- En cohérence avec l'**objectif 2.1**, et en tenant compte notamment de la localisation définie par le SCOT, les PLU délimitent à l'échelle parcellaire, les espaces protégés au titre des corridors afin d'assurer le maintien pérenne de leurs fonctionnalités. Au même titre que les réservoirs de biodiversité, seuls peuvent être envisagés ponctuellement les projets listés ci-dessus, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement écologique global et à s'inscrire dans une logique d'« évitement, de réduction et de compensation » de leurs incidences;
- Tout aménagement d'infrastructure, notamment de transport, impactant un corridor devra intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures, etc.) ;
- Identifier les corridors écologiques d'intérêt local. Ce sont des corridors reliant des espaces naturels ordinaires mais d'importance dans le fonctionnement écologique local. La fonctionnalité du corridor (passage pour la faune) s'impose

mais le tracé n'est pas strictement défini. Les communes l'adaptent selon un principe de préservation optimale ;

- Favoriser des aménagements sans éclairage public à proximité des corridors écologiques pour préserver une « trame noire » sans pollution lumineuse.

Dans les PLU, ces protections peuvent prendre la forme des outils suivants :

- Soit un classement spécifique en zone N ou A, indicée ou non ;
- Soit des dispositions particulières au sein du règlement écrit du document d'urbanisme, accompagnées d'une identification graphique, des espaces et secteurs contribuant aux corridors écologiques
- Soit une préservation dans le cadre d'OAP, par exemple pour les corridors de biodiversité d'échelon local.

❖ Une valorisation des supports de la biodiversité

La préservation de certains milieux naturels rend des services dits « écosystémiques » par l'ampleur de leur impact sur la biodiversité locale. Par exemple, les cours d'eau, leur lit majeur et leurs zones humides associées constituent à la fois des champs d'expansion de crues, des secteurs d'amélioration de la qualité de l'eau (abaissement des taux de nitrates par exemple) et des îlots de rafraîchissement (notamment en zone urbaine). Ainsi, pour s'assurer de valoriser au mieux les milieux naturels, il apparaît essentiel d'identifier des objectifs pour les différentes composantes de ces milieux :

Les boisements :

- Les boisements et bosquets seront préservés sans en empêcher leur valorisation forestière. (Voir l'orientation « Protéger et valoriser le bocage et la forêt » dans l'objectif 17.1).

17 | 206

Les arbres isolés et le bocage :

Le bocage, paysage constitué principalement de prairies et de cultures détourées de haies dites bocagères, est un élément fondamental du paysage du territoire du SCoT-AEC. Pour cette raison, mais aussi pour tous les autres intérêts (ralentissement des écoulements, facilitation de l'infiltration des eaux pluviales, accueil de la biodiversité, maintien des sols, ombrage favorable au bien-être du bétail et augmentation de la productivité qui y est liée, protection des cultures, etc.), le bocage, et notamment les haies bocagères, nécessitent une attention et une protection particulière. Dans l'espace urbain, leur rôle est également important en termes de biodiversité et de rafraîchissement. Dans un contexte de changement climatique rapide, la croissance des arbres est perturbée et les sujets sont plus vulnérables. Il est donc d'autant plus important de préserver les arbres en place et de préserver leur espace de développement.

- Identifier les haies et les arbres présentant un intérêt pour les caractériser sur la base de leurs fonctions (paysagères, agronomiques, hydrologiques, écologiques, culturelles) ;
- Les PLU mobiliseront les outils existant pour protéger les haies, arbres et talus :
 - o soit au titre des EBC (Espace Boisé Classé) pour les haies les plus remarquables et n'ayant pas de fonction de production ;
 - o soit au titre de la loi Paysage pour les autres haies ;
 - o soit tout outil approprié du code de l'urbanisme ;

- Une aire de « mise en défense » sera définie par les PLU autour des arbres identifiés, permettant leur préservation tant au niveau racinaire que du houppier. A titre d'information, en secteur urbain, il est recommandé de fixer cette aire sur la base d'une distance minimale de 5 m du houppier pour les arbres isolés, et pour les haies de 8 m à partir de l'axe de la haie ;
- La restauration d'un maillage bocager de qualité est à poursuivre, au travers de la plantation de nouveaux linéaires de haies, à l'aide notamment du dispositif Breizh Bocage ; ces nouveaux linéaires de haies seront protégés dans les documents d'urbanisme, et feront l'objet d'un accompagnement aux pratiques de gestion durable. L'implantation de ces nouveaux linéaires de haies sera déterminée afin de permettre de réduire l'érosion des sols, le transfert de polluants, et de favoriser l'infiltration des eaux et de la biodiversité par la création d'habitats favorables à la faune typique du bocage.

Pour aller plus loin

L'outil VIE/BDE, autrement dénommé « Barème de l'Arbre » (<https://www.baremedelarbre.fr>) peut aider à évaluer la valeur d'un arbre et donc la compensation requise en cas d'abattage. Cet outil peut être déployé lors d'une opération d'aménagement ou de construction notamment, lorsqu'un ou des arbres pourraient être menacés.

❖ Favoriser les continuités entre Trame Verte Bleue et nature en ville

Il n'y a pas une biodiversité des espaces urbains d'un côté et celle des espaces agricoles et naturels de l'autre. La faune et la flore sont amenées à passer d'un milieu à un autre. Le SCoT-AEC vise donc à assurer des continuités écologiques entre les trames naturelle, agricole et urbaine :

- Maintenir ou renforcer le lien entre les espaces de nature en ville identifiés à l'échelle locale et la Trame Verte et Bleue du SCoT-AEC ;
- Pour cela, les nouvelles zones d'urbanisation et la conception des projets urbains prendront en compte les enjeux environnementaux locaux. Ainsi, les communes préserveront une perméabilité du tissu urbain en intégrant les trames vertes et bleues dans les opérations d'aménagement ;
- Renforcer et créer des coulées vertes en s'appuyant principalement sur le réseau cyclable et piéton (liaisons douces) ainsi que sur les cours d'eau et les axes de ruissellement ;
- Favoriser la reconquête des espaces aquatiques dans les milieux densément urbanisés. Ce principe passe notamment par une réflexion concernant l'infiltration des eaux pluviales ainsi que la remise à l'air libre des cours d'eau enterrés et l'aménagement de leurs abords pour permettre le bon fonctionnement hydraulique notamment en cas de précipitations importantes, lorsque cela est possible ;
- Améliorer l'accès, promouvoir et développer les cultures vivrières (potagers et jardins partagés) au sein de l'enveloppe urbaine ou en périphérie, par la réservation d'emplacements à cet effet. Cet objectif pourra accompagner les

projets envisagés de reconquête des friches agricoles périphériques des villes et favorisera les liens entre l'agriculture et les habitants ;

- Dans les zones de sensibilité écologique définies par les PLU (cf. **Objectif 10.2**) :
 - o interdire les surélévations des constructions au-delà d'une hauteur de 15m (qui limitent les possibilités de déplacement de nombreuses espèces, dont certains oiseaux, et la plupart des insectes) ;
 - o interdire les extensions, les opérations de densification et les aménagements de confort (piscines, etc.) à l'exception des bâtiments à vocation agricole. Seuls les travaux de rénovation et de mise en sécurité sont autorisés ;
 - o identifier les éléments végétaux à préserver en priorité ;
 - o identifier les porosités incluses dans le tissu urbain, à conserver (jardins contigus, etc.) et interdire l'imperméabilisation supplémentaire des espaces libres ;
 - o prévoir, dans les espaces publics, des palettes végétales adaptées au biotope, principalement basées sur l'indigénat et dénuées d'espèces invasives ;
 - o prendre en compte la continuité des sols et l'habitat de la pédofaune : limiter au maximum les isolats de sol et regrouper les zones de pleine terre ;
 - o interdire le changement de destination des bâtiments existants vers une activité industrielle ou commerciale ou artisanale ou de caravaning ou de loisirs.

Pour aller plus loin :

Afin d'accompagner la démarche de valorisation des jardins et de réduction des déchets, le guide « Mon jardin zéro déchet » donne les pistes associées.

Pour aller plus loin :

L'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation est un outil adapté à la mise en œuvre des continuités écologiques dans le tissu urbain. Il pourra s'agir d'identifier les éléments paysagers et naturels à maintenir et à intégrer dans les aménagements ou bien d'identifier directement les principes de végétalisation à réaliser.

Pour aller plus loin :

Le Conservatoire Botanique National de Brest livre de la documentation permettant d'identifier :

- Les plantes invasives : <https://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantes-invasives>
- Les espèces de flore présentes en Bretagne : <https://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/catalogues-floristiques>

OBJECTIF 1.2 - PORTER UNE STRATEGIE DE SOBRIETE FONCIERE AMBITIEUSE

En application de la loi Climat et Résilience, le territoire doit poursuivre l'effort de sobriété foncière déjà amorcé et réduire en deçà d'un maximum **426 ha** sa consommation

d'ENAF sur la **période 2021-2031**, tel que fixé par le SRADDET de la Région Bretagne. Cette enveloppe est territorialisée entre les différentes communes du territoire, en cohérence notamment avec l'armature urbaine, les besoins du territoire, le potentiel foncier mobilisable et la préservation des milieux et des ressources dans une optique d'adaptation au changement climatique.

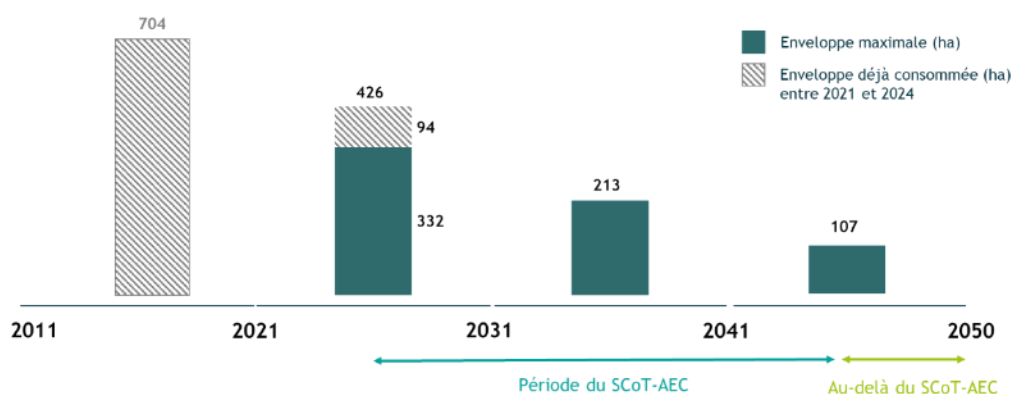
❖ La définition d'une trajectoire vers le ZAN

Afin d'atteindre l'objectif ZAN en 2050, le SCoT-AEC définit la trajectoire de sobriété foncière représentée sur le graphique ci-dessous. Le rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols devra ainsi se situer en deçà des limites maximales suivantes :

- 2021-2031 : 426 ha
- 2031-2041 : 213 ha
- 2041-2050 : 107 ha.

A ces enveloppes s'ajouteront les projets de renaturation (> **Objectif 10.3**) qui viendront compenser l'artificialisation et permettront d'aboutir en 2050 à une zéro artificialisation nette des sols. Pour rappel, conformément à la loi Climat et Résilience, le suivi des objectifs s'apprécie au regard de la consommation d'ENAF jusqu'en 2031, soit la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés, puis portera sur l'artificialisation à partir de 2031, soit l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol.

Trajectoire de sobriété foncière du SCoT-AEC de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération



NB :

- Ce schéma ne comporte pas les projets de renaturation qui viendront en déduction de l'artificialisation afin d'aboutir en 2050 à une zéro artificialisation nette des sols.

Cette trajectoire par décennie a été territorialisée entre les différentes communes du territoire, au travers d'un travail de dialogue communautaire et selon les critères suivants : prise en compte de la sensibilité écologique du territoire, potentiel foncier disponible, projections démographiques et capacités à faire des communes.

- Les documents d'urbanisme intègrent les enveloppes de consommation foncière maximales définies dans les cartes ci-dessous. Toute consommation d'espaces NAF excédant les enveloppes allouées devra être compensée par la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation. Dans les documents d'urbanisme, lorsque les besoins le justifient, la superficie des zones constructibles susceptibles de générer

de la consommation d'ENAF peut excéder, dans la limite de 20%, les enveloppes allouées. Cette possibilité est offerte à la condition que le document d'urbanisme garantisse que la consommation effective d'espace ne soit pas supérieure à l'enveloppe allouée.

Le SCoT-AEC vise ainsi à assurer le respect des exigences liées à la trajectoire foncière définie :

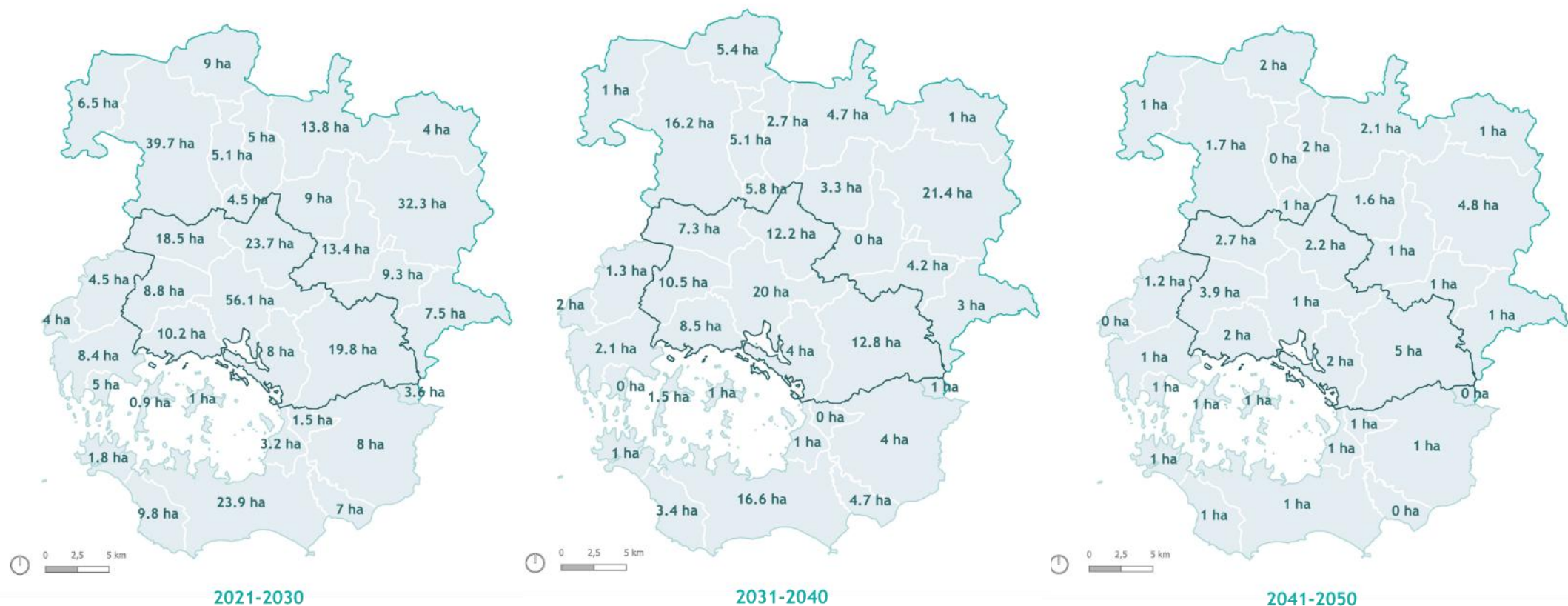
- le rythme d'artificialisation des sols retenu par les communes sera fonction des besoins auxquels elles devront répondre et de leur capacité à répondre à ces besoins au sein des espaces urbanisés/artificialisés déjà existants ; en tout état de cause, il devra se situer en deçà des enveloppes maximales fixées par le DOO à l'échelle du périmètre du SCOT ainsi qu'à l'échelle du périmètre des communes ;
- les documents locaux d'urbanisme ne pourront prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que lorsque la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, en tenant compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée adéquate ;
- seront comptabilisés au titre de l'artificialisation des sols, d'une part, sur la période 2021-2031, les opérations entraînant une consommation d'ENAF, d'autre part, au-delà de 2031, les opérations entraînant une artificialisation des sols ;
 - o Pour rappel, conformément au décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, le seuil de référence de suivi de l'artificialisation de l'outil OCSGE est d'au moins 2500m² pour tous les types de surface, hormis celles dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti. Pour garantir dès la première décennie 2021-2030 une cohérence entre les grilles d'analyse, la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols a fait le choix, dans le cadre de la modification du SRADDET Bretagne, d'adopter le même seuil pour l'analyse de la consommation d'ENAF. Ainsi, à titre d'exemple, les ENAF situés dans l'enveloppe urbaine dont la surface est inférieure à 2500m², sont considérés comme étant consommés afin de caler à l'outil OCSGE.
- toute consommation d'espaces NAF/artificialisation des sols excédant les enveloppes allouées devra être compensée par la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation ;
- dans les documents d'urbanisme, lorsque les besoins le justifient, la superficie des zones constructibles susceptibles de générer de la consommation d'ENAF/artificialisation pourra excéder, dans la limite de 20%, les enveloppes allouées. Cette possibilité est offerte à la condition que le document d'urbanisme garantisse que la consommation effective d'espace/artificialisation ne soit pas supérieure à l'enveloppe allouée.

21 | 206

En complément pour les communes littorales :

L'ouverture de nouveaux fonciers à l'urbanisation, hors projet économique, sera réalisée en mobilisant tous les outils existants ou à venir permettant de maîtriser la destination des logements en résidence principales de façon pérenne (servitude de résidence principale, BRS, logement social, etc.).

Enveloppes maximales de consommation d'ENAF/d'artificialisation nette* par commune et par décennie



*Pour rappel, il s'agit d'enveloppes de consommation d'ENAF maximale pour la période 2021-2030 et d'enveloppes d'artificialisation nette maximale pour les périodes 2031-2040 et 2041-2050. Ainsi, à partir de 2031, une enveloppe de 0 ha pour une commune ne signifie pas nécessairement un objectif d'absence totale d'artificialisation sur la période mais d'une artificialisation compensée par de la renaturation, pour aboutir à une artificialisation nette égale à zéro.

Cette territorialisation des besoins foncier (habitat, économie, équipement, etc.) aboutit à un total de 387 ha, auxquels s'ajoute une enveloppe résiduelle destinée aux projets d'intérêt communautaire dans les domaines de l'habitat, de l'emploi, d'équipements, d'énergie renouvelable ou de services qui pourrait être mobilisée en fonction de la nature et du niveau de maturité des projets. La mobilisation de cette enveloppe relève de la gouvernance et du suivi du SCoT-AEC, abordés dans le programme d'actions. L'enveloppe territorialisée est répartie de la façon suivante :

	2021-2031			2031-2041			2041-2050		
	<i>Logement et autres activités économiques *</i>	<i>Equipements</i>	<i>ZAE</i>	<i>Logement et autres activités économiques</i>	<i>Equipements</i>	<i>ZAE</i>	<i>Logement et autres activités économiques</i>	<i>Equipements</i>	<i>ZAE</i>
Cœur d'agglomération	111,5	16,3	17,3	61,3	8,3	5,6	18,8	0	0
Golfe et ses îles	62,3	7,7	8,9	30	7,4	1,3	11,2	0	0
Landes	101,7	19,4	41,7	38,2	13,1	24,5	20,2	0	0
Total GMVA	275,4	43,3	67,9	129,4	28,7	31,4	50,1	0	0

*Concerne les besoins identifiés en habitat et en activités économiques hors ZAE compatibles avec l'habitat.

24 | 206

❖ Une territorialisation qui tient compte des grands projets structurants

Conformément à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et son décret en date du 29 avril 2022, l'Etat a défini des projets d'envergure nationale et européenne (PENE), dont la consommation n'est pas décomptée des enveloppes territorialisées. La loi offre également la possibilité d'établir une enveloppe destinée aux projets d'envergure régionale (PER), qui sont « les projets d'aménagements, d'infrastructures et d'équipements publics ou d'activités économiques qui sont d'intérêt général majeur et d'envergure nationale ou régionale, pour lesquels la consommation ou l'artificialisation des sols induite est prise en compte dans le plafond déterminé au niveau régional sans être déclinée entre les différentes parties du territoire régional » (extrait du SRADDET de la Région Bretagne).

Le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est concerné par les projets suivants, dont les enveloppes de consommation viendront en complément des hectares territorialisés ci-dessus :

- PENE : Le centre pénitentiaire de Vannes (16 ha)
- PER :
 - o L'axe Triskell (11 ha)
 - o L'échangeur de Liziec (5 ha)

Le SCoT-AEC définit également des règles qualitatives dans l'**Objectif 10.1** visant à garantir l'atteinte de ces objectifs et à accompagner les communes du territoire dans leur stratégie de sobriété foncière.

ORIENTATION 2 - L'EAU, UN ENJEU ENVIRONNEMENTAL MAJEUR ET UNE RESSOURCE ESSENTIELLE

Cette orientation vise à préserver le cycle de l'eau et à garantir une gestion durable de cette ressource essentielle pour le territoire. Elle décline les ambitions du PAS, en particulier les principes structurants de préservation et de restauration de l'environnement, des milieux, des continuités écologiques et des ressources, ainsi que d'anticipation des évolutions et des conséquences des vulnérabilités et des risques liés au changement climatique. Elle répond notamment aux objectifs du PAS de préserver la ressource en eau en quantité comme en qualité, d'atteindre le bon état écologique et chimique des masses d'eau exigé par la directive-cadre sur l'eau, de préserver et restaurer les zones humides, et de concevoir une stratégie de réduction de l'aléa ruissellement et débordement de cours d'eau en s'appuyant sur les solutions fondées sur la nature (Orientation 1.1)

La gestion durable de l'eau promue dans le SCoT-AEC repose sur une approche globale articulant grand cycle et petit cycle de l'eau, la protection des milieux aquatiques et des zones humides en tant que réservoirs de biodiversité et puits de carbone, la préservation de la qualité et de la quantité de la ressource pour tous les usages, le développement de solidarités territoriales pour le partage de l'eau, et la prise en compte active des services écosystémiques rendus par les milieux humides dans l'adaptation aux aléas climatiques.

OBJECTIF 2.1 - PRÉSERVER LE CYCLE DE L'EAU ET PROTÉGER LES MILIEUX AQUATIQUES

25 | 206

❖ Les enjeux de biodiversité et de gestion durable du grand cycle de l'eau

L'eau est au cœur du fonctionnement écologique du territoire. À chaque étape du cycle, la qualité de l'eau est essentielle pour la préservation de la biodiversité dans tous les milieux. La nature mouvante et cyclique de l'eau en fait une ressource particulièrement sensible, car son volume et sa qualité peuvent être altérés à chaque étape de son parcours, et elle peut elle-même affecter l'environnement et les activités humaines tout au long de son cycle. En effet, les usages de l'eau sont multiples (consommation directe, agriculture, métabolisme urbain, etc.), et à cet égard, le grand cycle de l'eau est intrinsèquement lié au petit cycle, qui soulève ses propres enjeux de gestion et de durabilité (décliné dans l'objectif 2.2).

Le territoire de GMVA est parcouru par 664 kilomètres linéaires de cours d'eau, avec de nombreux plans d'eau et la présence du golfe, dans lequel de nombreux cours d'eau se jettent. L'état écologique des cours d'eau est inégal, avec seulement deux d'entre eux considérés comme en bon ou très bon état parmi les onze cours d'eau évalués par le SDAGE en 2019. Le territoire regroupe par ailleurs 426 000 hectares de bocage, 549 hectares de prés salés, 400 hectares de vasières et 54 hectares de roselières.

Comme indiqué dans l'objectif 1.2 du présent DOO, les milieux liés à l'eau représentent des réservoirs de biodiversité majeurs ou complémentaires. Toutefois ces milieux sont menacés : pollutions, drainage, érosion des sols, hausse des températures, pression anthropique, montée du niveau de la mer, etc. La préservation des milieux aquatiques est donc un enjeu de biodiversité et de résilience pour le territoire de GMVA.

L'état des masses d'eau est notamment encadré au niveau européen par la directive-cadre sur l'eau (DCE), qui fixe des objectifs et méthodes pour atteindre le bon état des eaux. La notion de « bon état » écologique et chimique de l'eau renvoie à la fois à l'état des écosystèmes associés à une masse d'eau et à l'état chimique particulier de la masse d'eau

selon les normes de qualité environnementale. Les cours d'eau, plans d'eau, eaux littorales et eaux souterraines du territoire sont pour la plupart atteints par des degrés divers de pollution, et peu sont dans un état satisfaisant. C'est pourquoi le SCoT-AEC prend des engagements en faveur de la préservation des milieux, en privilégiant une approche globale de l'eau à l'échelle du grand et du petit cycle, qui se traduit par les prescriptions suivantes :

❖ L'identification et la protection des zones humides

Les zones humides sont des réservoirs de biodiversité particulièrement riches mais aussi très vulnérables. Maillons essentiels des Trames Vertes et Bleues, elles doivent faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme locaux. Les documents d'urbanisme devront :

- **Maintenir la naturalité et les caractéristiques écologiques de la trame bleue en assurant la préservation et l'amélioration des milieux aquatiques et humides.** Pour cela, les collectivités seront amenées à identifier les zones humides effectives afin de les protéger dans les documents d'urbanisme, sur la base de travaux menés par l'agglomération. À ce titre, dans le cadre de la mise en œuvre des SDAGE et SAGE :
 - Sont interdits les constructions, les affouillements et les exhaussements de sol, les drainages, le dépôt de matières, la création de plan d'eau, la création de bassin étanche de rétention d'eaux pluviales, les travaux d'imperméabilisation des sols ;
 - Sont autorisés la restauration, l'entretien et la valorisation des zones humides dans un objectif de maintien à long terme. Est également autorisée la réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête d'une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide ;
 - À titre exceptionnel, en l'absence d'alternative pour des projets reconnus d'utilité publique, la disparition partielle ou totale d'une zone humide destinée à être protégée est possible mais doit être compensée selon les prescriptions du SAGE et du SDAGE ;
 - Une marge de recul assurant l'inconstructibilité autour des zones humides sera définie par les PLU, en fonction de la topographie (plus la topographie est marquée, et moins la marge de recul peut être importante).
 - Il convient de favoriser l'interconnexion des zones humides avec le réseau hydrographique (connexions zones humides, prairies humides, boisements, ripisylve, cours d'eau, axe de ruissellement, etc.).

26 | 206

❖ La protection des cours d'eau

Les collectivités, via leurs documents d'urbanisme, doivent respecter les prescriptions suivantes relatives à la protection des cours d'eau :

- Identifier les cours d'eau dans les PLU, à partir des données disponibles et notamment des derniers inventaires de cours d'eau disponibles et validés (données DDTM Morbihan) ;
- Identifier à la parcelle les lits majeurs des cours d'eau (qui sont les espaces de divagation et d'inondabilité des cours d'eau, représentés sur le schéma ci-dessous), les zones d'expansion des crues et les espaces rivulaires qui leurs sont associés pour :

- Assurer les capacités de mobilité du lit des cours d'eau à travers le maintien des couloirs rivulaires (zones humides bordant les cours d'eau) et la préservation du lit mineur et majeur des cours d'eau ;
- Préserver les ripisylves (formation boisée ou buissonnante en rive de cours d'eau), les prairies humides et boisements attenants ;

La structure du cours d'eau

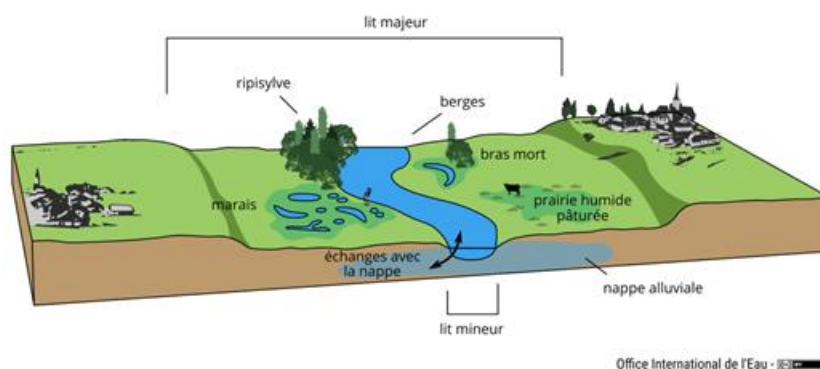


Schéma explicatif de la structure du cours d'eau (source : Office International de l'Eau)

- Porter une attention toute particulière sur les têtes de bassin versant ;
- Maintenir les continuités écologiques de la trame bleue par des aménagements adaptés et favorisant, le cas échéant, une remise en état des ruptures écologiques ;
- Favoriser l'implantation des nouvelles urbanisations en retrait par rapport aux berges des cours d'eau, en tenant également compte du lit majeur du cours d'eau, par la détermination de marges de recul inconstructibles, en s'appuyant sur les documents historiques permettant d'identifier l'espace de mobilité des cours d'eau, ainsi que sur toute étude prospective disponible, tenant compte des effets prévisibles du changement climatique ;
- À l'exception des infrastructures d'intérêt général, sont ainsi interdits dans les lits majeurs : tout exhaussement et affouillement du sol, l'assèchement et le drainage, toutes occupations, constructions, travaux, aménagements et installations (en dehors de ceux ayant vocation à entretenir, à restaurer le cours d'eau ou à améliorer la qualité de l'eau) ;
- Préserver et favoriser la qualité des cours d'eau. Les bandes inconstructibles autour des cours d'eau sont l'opportunité de mener des travaux de restauration des cours d'eau, de leurs berges, de leurs ripisylves et des zones connexes (zones humides, lit majeur, axe de ruissellement). Les tronçons de cours d'eau restaurés dans le cadre de la compétence Gestion des Milieux Aquatiques ou d'opérations d'aménagement seront correctement entretenus par les propriétaires riverains afin de garantir dans le temps les bénéfices des travaux de restauration ;
- Préserver les haies bocagères, éléments bocagers, talus, bosquets, ripisylves, prairies humides pour leur rôle dans la filtration des polluants, l'infiltration des eaux, la lutte contre l'érosion et la connectivité écologique ;
- Encadrer l'urbanisation dans les secteurs de bocage dense afin de préserver les continuités entre zones humides, mares, cours d'eau et habitats boisés ;

- Favoriser les solutions fondées sur la nature dans la gestion des eaux pluviales :
 - o Noues, fossés végétalisés, zones d'infiltration ;
 - o Éviter la canalisation et interdire l'artificialisation des berges ;
 - o Utilisation de matériaux perméables pour limiter le ruissellement ;
 - o Aménagement d'espaces d'infiltration en milieux urbanisés (jardin de pluie, etc.) ;
- Les protections des zones humides et des milieux aquatiques peuvent prendre la forme des outils suivants :
 - o classement en zone N ou création de sous-zones spécifiques : Nzh (zones humides),
 - o création de trames « zones humides » superposées au zonage,
 - o création de dispositions particulières via des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, ou via des espaces paysagers protégés,
 - o prescriptions particulières dans le cadre d'OAP sectorielles,
 - o application du zonage eaux pluviales en vigueur.

OBJECTIF 2.2 - OFFRIR LES CONDITIONS D'UNE GESTION DURABLE DU PETIT CYCLE DE L'EAU

L'eau en tant que ressource soulève des enjeux aux deux extrémités du cycle : l'approvisionnement et le traitement. Ces enjeux relèvent de la préservation de la qualité et de la quantité de l'eau qui circule sur le territoire et qui est utilisée pour les activités humaines. La sensibilité des milieux et la qualité de l'eau sont au cœur des préoccupations du territoire, qui peut agir en collaboration avec les partenaires compétents pour renforcer la connaissance et la protection des cours d'eau. Les SAGE peuvent par exemple mener des études Hydrologie Milieux Usages Climat (HMUC) qui permettent d'adapter les SDAGE sur la base d'une connaissance plus fine des milieux. Ces études peuvent également enrichir les PLU et orienter l'action de GMVA et des communes.

D'une manière générale, l'agglomération doit poursuivre et renforcer les interconnexions des réseaux d'adduction, diversifier les ressources (captages de secours en carrières, eaux de pluie pour usages non potables, etc.) et définir des règles de priorisation en période d'étiage pour limiter les conflits d'usage, en s'appuyant sur la solidarité territoriale.

En particulier, les documents d'urbanisme devront :

- pour assurer la satisfaction des besoins futurs, toute ouverture à l'urbanisation dépendra de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la capacité des réseaux d'adduction - traitement ;
- encourager des constructions et aménagements qui permettent un usage sobre de l'eau : réutilisation des eaux de pluie, recours à des ressources alternatives, utilisation d'équipements économes ;
- les communes mettront profit l'évolution de leurs documents d'urbanisme pour définir avec les acteurs concernés (structure productrice d'eau potable et représentants agricoles notamment) les actions susceptibles de contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux captées ;
- pour préserver la qualité de la ressource, les documents d'urbanisme classeront en zone inconstructible les périmètres de protection immédiat des captages sauf pour les équipements d'intérêt général liés à l'eau et à l'énergie. Les collectivités

concernées viseront, lorsque c'est possible, l'acquisition et l'entretien adapté des parcelles concernées pour garantir leur protection. Pour les autres périmètres, les documents d'urbanisme se conformeront aux prescriptions des autorisations de prélèvement ;

- Interdire la création de sous-sols dans les secteurs soumis à remontées de nappes afin d'éviter le pompage des eaux de nappes et préserver ainsi la fonction de stockage des nappes.

Pour aller plus loin :

Pour renforcer la résilience du système hydrographique et de la ressource, l'agglomération doit également :

- Favoriser l'interconnexion des ressources et des réseaux d'eau potable, y compris avec les territoires voisins, pour sécuriser la distribution de tous les territoires, notamment en cas de crise ou de sécheresse.
- Renouveler les équipements anciens ou fuyards, améliorer les rendements, lutter contre les pertes.
- Faciliter le partage de l'eau en optimisant l'utilisation des différentes ressources au regard de leur période de réapprovisionnement, des capacités de stockage et des besoins en pointe. Il s'agit de limiter ainsi les conflits d'usage, notamment en période de pointe estivale, tout en améliorant les conditions de réapprovisionnement de la ressource et en s'appuyant sur la solidarité territoriale.
- Permettre de mobiliser des ressources complémentaires en eau potable sur le territoire (par exemple la carrière de Liscuit à Saint-Avé dont la vocation première est de contribuer à la sécurisation de l'alimentation en eau) et inciter au développement d'alternatives à la consommation d'eau potable.

29 | 206

Concernant l'assainissement, d'une manière générale, l'agglomération doit favoriser l'interconnexion des réseaux d'assainissement ainsi que l'entretien du réseau (recherche de fuites notamment). Sur ce point, les documents d'urbanisme devront :

- sur le plan de l'assainissement collectif, fixer des orientations de développement en stricte adéquation avec la capacité de traitement organique des systèmes d'assainissement. L'acceptabilité du milieu récepteur vis-à-vis des effluents traités devra ainsi être assurée. Cette capacité de traitement organique sera distinguée de la surcharge hydraulique des réseaux de collecte des eaux usées, jugée en période hivernale (conjonction de périodes pluvieuses et des « nappes hautes »). Cette situation est due à l'intrusion d'eau claire parasite (eau de nappe et eau de pluie) en différents points du réseau, y compris en domaine privé. Ces intrusions d'eau claire parasite seront évaluées et des plans d'actions seront menés afin de les limiter : renouvellement des réseaux anciens, suivi précis de la capacité des postes de refoulement, contrôle d'étanchéité, mesure des intrusions en nappe haute, etc. En outre, des contrôles devront pouvoir être menés afin d'évaluer la conformité des branchements et réseaux privés des usagers et ainsi demander aux habitants de mettre aux normes leurs infrastructures privatives. Enfin, la collectivité devra inciter à la réutilisation efficiente des eaux usées traitées issues de ses installations ;
- sur le plan de l'assainissement non collectif, afin de prendre en compte les enjeux sanitaires du territoire, privilégier les systèmes d'assainissement individuels pratiquant le traitement et la dispersion par le sol (absence de rejet direct au milieu hydraulique superficiel) ;

- concernant la gestion des eaux pluviales, les documents d'urbanisme et les projets d'aménagements assureront la mise en œuvre des règles du zonage pluvial et des recommandations générales suivantes :
 - infiltrer et stocker l'eau de pluie par le sol ;
 - conduire l'eau en surface sans réseaux enterrés ;
 - fonctionner par petits bassins d'apports non connectés les uns avec les autres, sauf en cas de surverse ;
 - utiliser des typologiques paysagères variées ;
 - exploiter la topographie du terrain et respecter les axes de ruissellement ;
 - surverser au niveau du terrain naturel ;
 - limiter l'imperméabilisation des sols ;
 - concevoir les espaces verts sous le niveau des espaces imperméabilisés de la voirie ;
 - s'adapter au niveau d'eau dans le sol ;
 - interdire le pompage vers l'extérieur de la parcelle conformément au zonage pluvial.

ORIENTATION 3 - ACCELERER LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE ET ATTENUER LES CAUSES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

30 | 206

Le SCoT-AEC porte l'ambition de contribuer à l'atteinte de la trajectoire nationale vers la neutralité carbone à horizon 2050. La recherche de l'équilibre entre émissions et captation de CO2 implique :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (> **Objectif 3.1**) par :
 - La sobriété et l'efficacité énergétique,
 - Le développement significatif de la production d'énergies renouvelables,
- La préservation et l'augmentation des capacités de stockage et de captation carbone naturelle (> **Objectif 4.1**).

Dans la continuité de l'**Orientation 3.1** du PAS, qui vise à promouvoir un urbanisme résidentiel et économique sobre et adapté au changement climatique, cette orientation a pour objectif d'inscrire des objectifs chiffrés (> **Objectif 3.1.**) ambitieux de réduction des émissions de GES (moins 80% d'ici 2050), de maîtrise des consommations énergétiques (moins 51% d'ici 2050) et de production des énergies renouvelables (multiplier par 4.6 d'ici 2050). Elle fixe un cadre d'action pour l'ensemble des secteurs (résidentiel, tertiaire, industriel, mobilités), et des objectifs et préconisations spécifiques pour les bâtiments (> **Objectif 3.2** et **Objectif 3.3**) à intégrer dans les PLU en mobilisant les leviers de la sobriété foncière et énergétique, de la rénovation et de la conception bioclimatique.

OBJECTIF 3.1 - REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

❖ Réduire la consommation en énergie

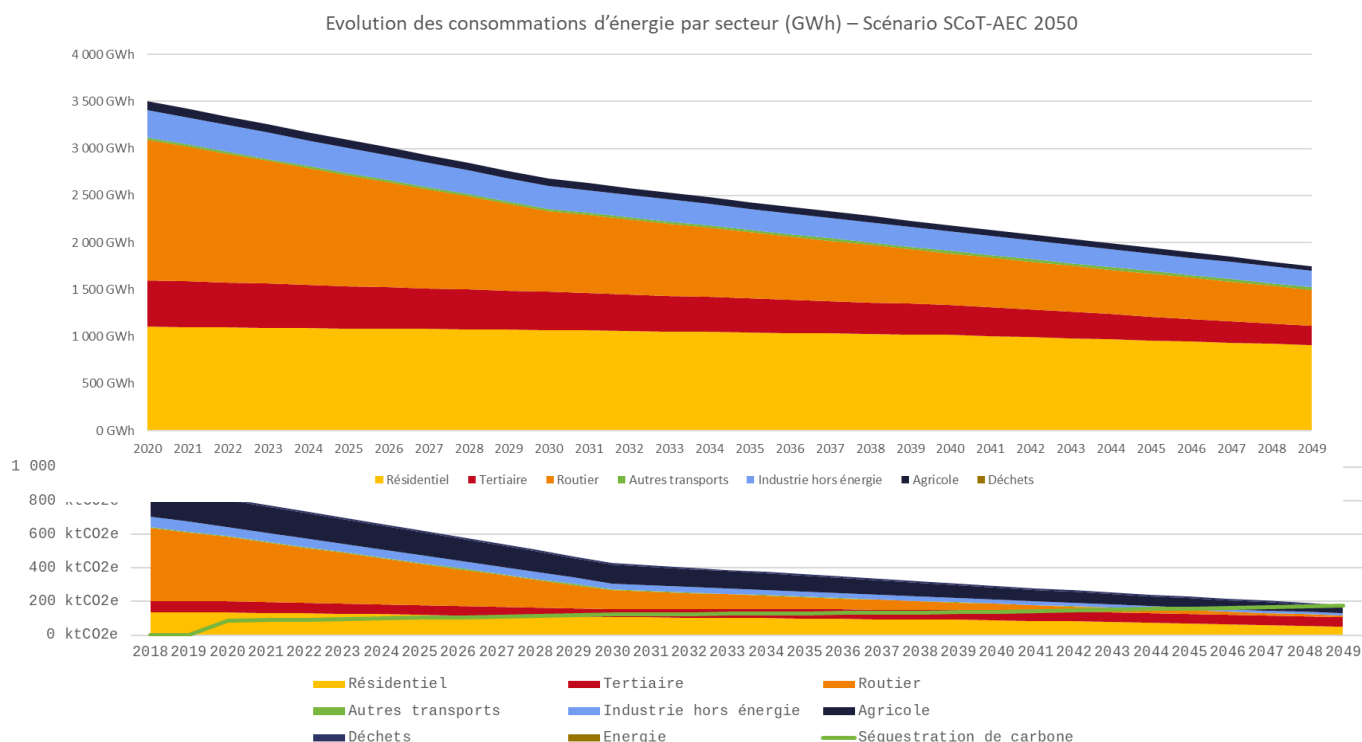
L'objectif porté ici est de s'engager sur la voie de l'indépendance énergétique du territoire dans un contexte de poursuite de la neutralité carbone - aussi défini récemment par le terme « Zéro Emission Nette » -, en maîtrisant la demande en énergie.

Pour permettre cela, la maîtrise de la demande en énergie s'articule autour des objectifs suivants :

- diminuer de -51% la consommation d'énergie finale à horizon 2050 par rapport à 2020
- développer des aménagements bas-carbone, en mobilisant les leviers :
 - De la sobriété foncière, de l'éco-conception, de la frugalité, de la réversibilité et de la mutualisation ;
 - Des matériaux issus du réemploi, biosourcés ou géosourcés en priorité ;
- diminuer les déplacements motorisés et développer les mobilités décarbonées ;
- améliorer la performance énergétique des logements, des équipements collectifs et du parc tertiaire ;
- accompagner la transition écologique et énergétique du tissu économique territorial.

31 | 206

L'ensemble de ces objectifs font l'objet de prescriptions spécifiques à chaque secteur et proposées dans la suite du document.



Concernant le résidentiel :

L'objectif affiché pour le secteur résidentiel est de diminuer la consommation d'énergie de -19% en 2050 par rapport à 2020 - à noter que cette diminution des consommations intègre l'augmentation projetée de la population sur le territoire et du nombre de bâtiments.

Cette maîtrise des consommations doit se réaliser dans le cadre de :

- Rénovations à un rythme et avec un niveau d'ambition énergétique sans commune mesure par rapport au rythme tendanciel : logements sociaux, collectifs privés et logements anciens ;
- Incitation à l'insertion de critères de performance exigeants du bâti neuf notamment dans les PLU ;
- Mobilisation du potentiel de renouvellement urbain par la réhabilitation du parc immobilier existant
- Développement de l'habitat multifonctionnel dans la construction neuve ;
- Développement des matériaux biosourcés et de la production d'énergies renouvelables ;

Définition des critères de performance exigeants du bâti neuf notamment dans les PLU
Les prescriptions ciblées sont déclinées dans les objectifs suivants et au sein de l'**Objectif 16.3** pour les ZAE et dans le **DAACL**.

Concernant le tertiaire :

L'objectif affiché pour le secteur tertiaire est de diminuer la consommation d'énergie de -61% en 2050 par rapport à 2020.

Concernant l'industrie :

L'objectif affiché pour le secteur industriel (hors énergie) est de diminuer la consommation d'énergie de -43% en 2050 par rapport à 2020.

Pour cela, GMVA recommande de planifier et d'accompagner la politique industrielle bas-carbone.

L'objectif affiché pour le secteur industriel (hors énergie) est de diminuer de -43% la distribution énergétique issue des réseaux publics d'énergie à destination des industriels en 2050 par rapport à 2020.

Cette réduction est envisagée via 2 volets distincts et complémentaires : d'abord la **sobriété énergétique** (diminution des besoins et donc des consommations industrielles brutes), puis la **substitution énergétique** (besoins industriels pourvus par la production locale et l'autoconsommation énergétique).

Pour y parvenir, l'agglomération recommande de planifier et d'accompagner la politique industrielle bas-carbone, en s'appuyant notamment sur l'animation du tissu industriel grâce à la labellisation « Territoires d'Industrie » obtenue pour la période 2023-2027. Conformément à la feuille de route du programme, le SCoT-AEC fixe l'objectif suivant :

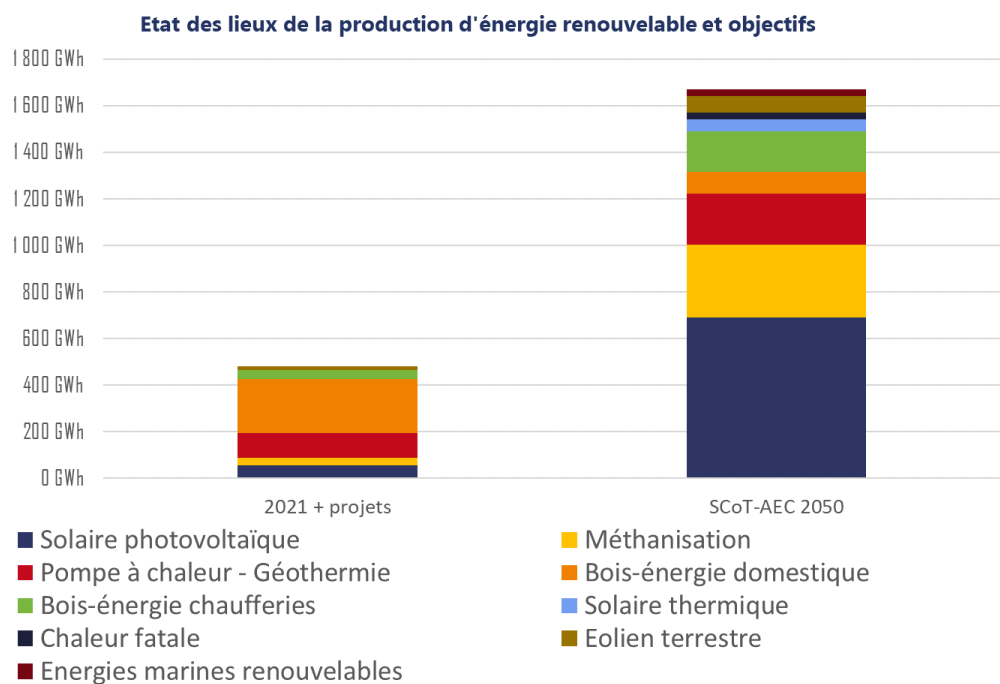
- Encouragement à la décarbonation des entreprises industrielles du territoire, au travers d'une diminution de -25% de la distribution énergétique à destination d'usages industriels par rapport à 2020.

Concernant les mobilités :

L'objectif affiché pour le secteur des mobilités (routier) est de diminuer la consommation d'énergie de -76% en 2050 par rapport à 2020, en affichant dès 2030 une nette rupture. Cette maîtrise des consommations doit se réaliser dans le cadre suivant :

- aménager le territoire et l'espace public vers une vie davantage en proximité ;
- privilégier la non-mobilité¹ ;
- redynamiser le centre des villes², en laissant une place importante aux modes alternatifs, que ce soit pour les modes actifs pour les plus courtes distances ou pour leur articulation avec les modes de moyenne et longue distance ;
- développer les liaisons cyclables et piétonnes ;
- renforcer l'offre de transports en commun en milieu dense ;
- développer le ferroviaire, utilisé comme un outil majeur d'aménagement du territoire ;
- organiser le covoiturage sur le territoire.

❖ Développer et encadrer la production d'énergies renouvelables et de récupération

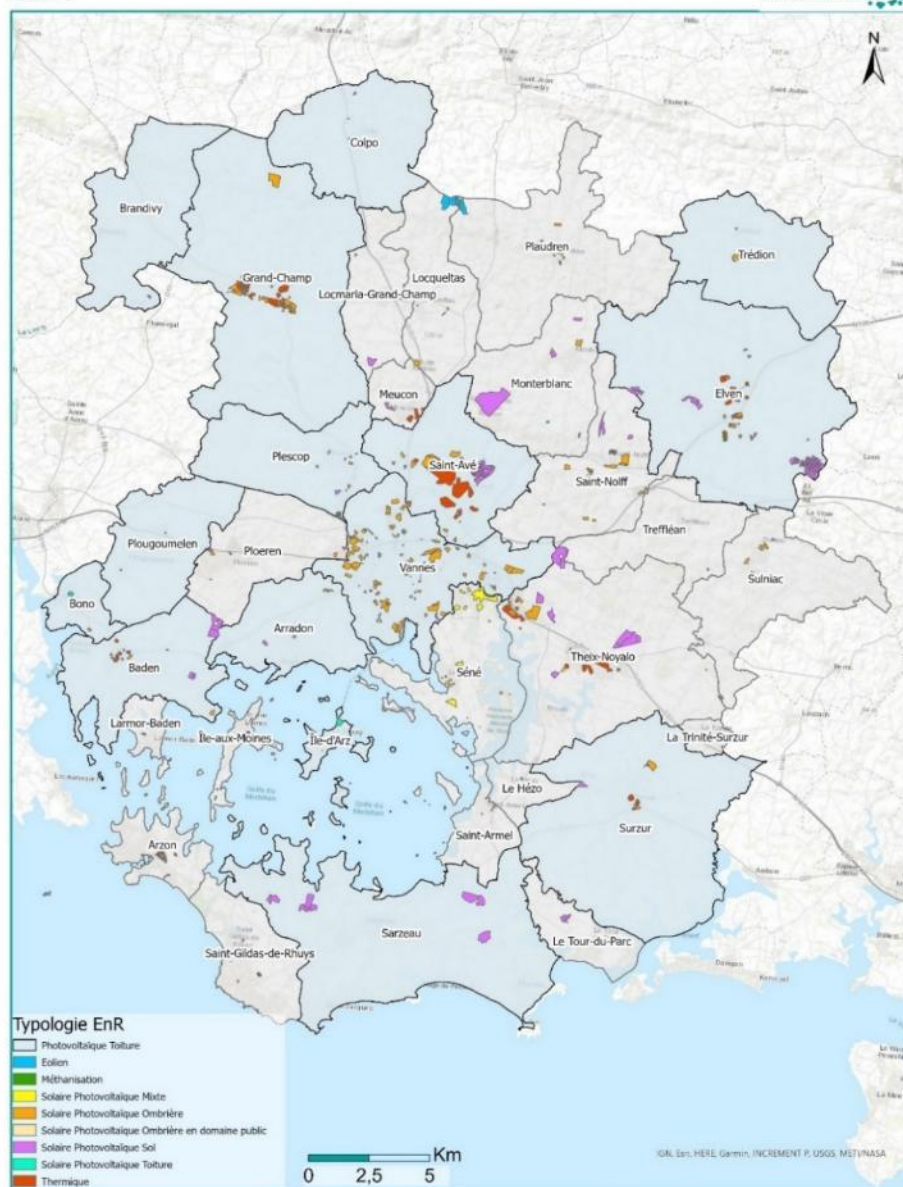


¹ La non-mobilité ne vise pas à priver les habitants de leur droit à la mobilité mais d'aménager le territoire de telle sorte à limiter le besoin en mobilité, en renforçant la mixité fonctionnelle, la redynamisation des centralités, etc.

² Se référer à l'armature urbaine présentée dans l'Orientation 14.

Afin de permettre au territoire d'agir sur le levier de l'atténuation des effets du changement climatique, le territoire se fixe comme objectif d'être territoire à énergie positive après 2050 et de produire localement de l'énergie décarbonée, et ainsi multiplier par 4.6 sa production d'énergies renouvelables en 2050 par rapport à 2021.

Zones d'Accélération Energies Renouvelables GMVA



Source : G:\4-RESCOM\4.4-DS\4.4.4-SIG\4_Projets\2024_19_gmva_ZAEnR\01_aprx\ZAEnR\

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, le 27/01/2025

Cartographie des zones d'accélération des énergies renouvelables proposées par les communes (délibération Conseil communautaire Février 2025)

Le travail engagé sur les zones d'accélération des énergies renouvelables par la collectivité en lien avec l'ensemble des communes, comme outil de planification des énergies renouvelables, a permis la cartographie des zones présentant un potentiel photovoltaïque, et sera complété par un travail en 2026 sur la chaleur renouvelable, la méthanisation et les zones éoliennes.

L'accompagnement au développement des énergies renouvelables se déroule suivant les principes suivants :

- développer la production d'énergies renouvelables en mobilisant l'ensemble des potentiels présents sur le territoire et en s'appuyant sur les zones d'accélération des énergies renouvelables définies à l'échelle communale ;
- favoriser les circuits courts et l'autoconsommation de l'énergie produite ;
- développer le stockage pour gérer l'intermittence des sources renouvelables et assurer l'autonomie énergétique du territoire ;
- impliquer les citoyens dans les projets énergétiques, renforçant l'acceptation sociale et le financement participatif ;
- concilier le développement des énergies renouvelables et de récupération avec les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers ;
- privilégier le développement des énergies renouvelables sur les surfaces déjà artificialisées et les sites dégradés.

35 | 206

Concernant le solaire photovoltaïque :

L'agglomération fixe l'objectif suivant :

- augmenter sa production photovoltaïque de +679 GWh pour 2050 par rapport à 2021.

Le travail sur l'identification des zones d'accélération des énergies renouvelables photovoltaïques a déjà permis d'identifier un potentiel de projets pour une production totale estimée à 348 GWh.

Cette production doit se dérouler suivant les principes suivants :

- accompagner et planifier l'émergence des projets sur les zones d'accélération des énergies renouvelables identifiées ;
- planifier l'identification de potentiels complémentaires vers l'atteinte des objectifs fixés ;

Et en particulier :

- privilégier l'implantation au sein des espaces déjà artificialisés : intégration prioritaire en toiture des bâtiments, sur les aires de stationnement et les délaissés des réseaux de transport et privilégier l'implantation au sein des espaces non artificialisés dégradés : les terres incultes, les sols pollués, les anciennes carrières dans le cas où l'arrêté de concession ne prévoit pas une remise en état de la vocation agricole en fin d'exploitation. L'atteinte de nos objectifs nécessite la mobilisation de l'ensemble de ces potentiels ;
- accélérer l'implantation de panneaux photovoltaïques pour les constructions neuves, sauf justification de l'impossibilité technique, économique ou pour répondre à d'autres enjeux comme patrimoniaux ;
- permettre l'intégration, dans les nouveaux projets d'aménagement, de boucles d'autoconsommation collective ;

- concernant les ombrières sur aires de stationnement : mettre en cohérence les stratégies de développement des ombrières sur les aires de stationnement de manière à ne pas empêcher la densification ou la renaturation ;
- dans le cas des panneaux photovoltaïques à implanter sur des bâtiments agricoles :
 - o privilégier l'implantation sur les toitures des bâtiments agricoles existants en veillant le cas échéant à préserver la qualité architecturale du bâti,
 - o dans le cas de l'implantation de panneaux sur un bâtiment neuf, imposer un dimensionnement du bâti agricole au plus près des besoins nécessaires au maintien ou au développement de l'activité agricole,
- limiter l'implantation au sein des espaces agricoles - les projets d'agrivoltaïsme peuvent être développés dans les conditions fixées par la loi et les règlements. Ce développement ne doit pas se faire au détriment de la capacité de production alimentaire et doit favoriser une amélioration des pratiques agricoles pour répondre aux enjeux environnementaux rencontrés sur les territoires tels que la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, des sols ou de la lutte contre le changement climatique, et sa mise en œuvre doit être réversible.

Concernant l'éolien :

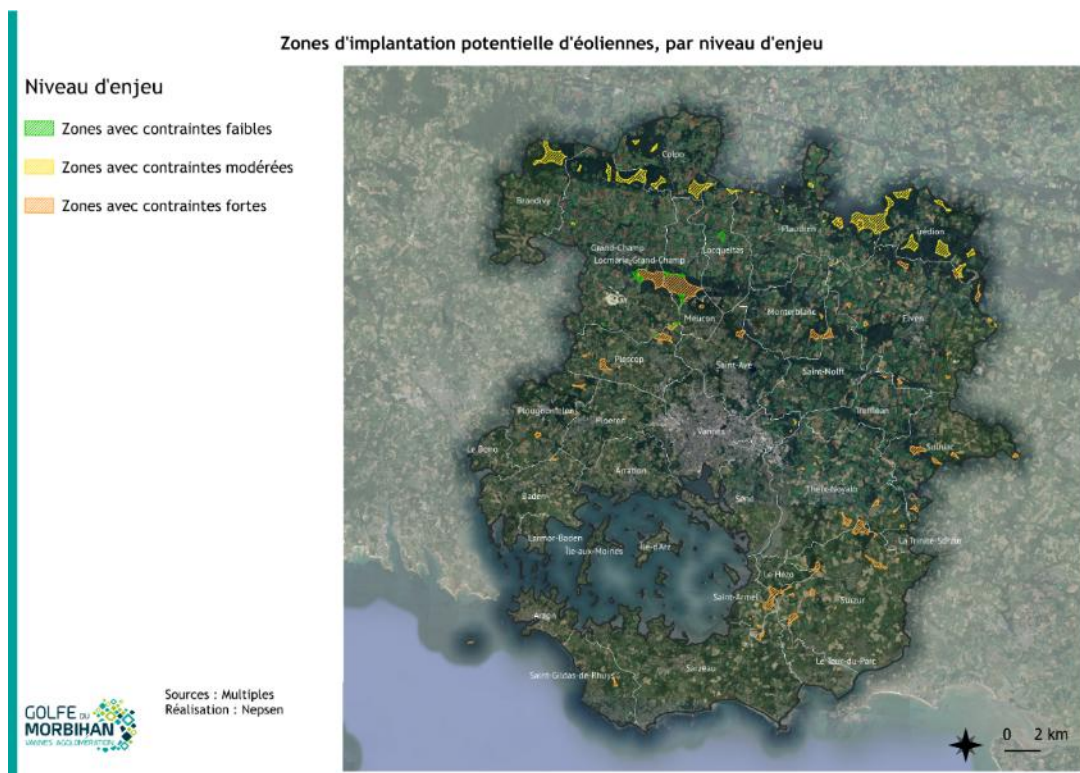
L'agglomération fixe l'objectif suivant :

- augmenter sa production éolienne (terrestre) de +69GWh/an pour 2050 par rapport à 2021, soit l'équivalent de la production d'une dizaine d'éoliennes terrestres d'une puissance de 3 MW.

36 | 206

Cette production doit se dérouler suivant les principes suivants :

- planifier le développement de l'éolien sur le territoire sur les zones à contraintes faibles ou modérées ;



37 | 206

Pour rappel les zones identifiées sont toutes à plus de 500 m des habitations. Les niveaux de contraintes sont définis à partir des couches d'enjeux (interdits, très forts, forts, moyens et faibles) définis par la DREAL Bretagne.

- participer au développement de parcs éoliens terrestres incluant le territoire : agglomération et son outil d'investissement (SAS GMVA Energie Positive), communes, citoyens, etc. ;

Concernant la chaleur renouvelable :

Le territoire se fixe pour objectifs :

- augmenter sa production bois-énergie - pour l'alimentation des chaudières biomasses ou bois - de +171GWh pour 2050 par rapport à 2021 ;
- augmenter sa mobilisation de solaire thermique de +50GWh pour 2050 par rapport à 2021 ;
- augmenter sa mobilisation de la géothermie de +113GWh pour 2050 par rapport à 2021 ;
- optimiser et prioriser le recours à la chaleur renouvelable en privilégiant une énergie non délocalisable déjà existante (chaleur fatale, etc.), voire non délocalisable à créer (géothermie, solaire thermique, etc.) avant d'opter pour la biomasse ;
- permettre l'intégration, dans les nouveaux projets d'aménagement, des infrastructures de production de chaleur renouvelables et notamment de géothermie.

Concernant le froid renouvelable :

Le réchauffement climatique peut induire le développement de réseaux de froid. Ces réseaux devront être étudiés sur les quartiers existants et les nouveaux quartiers sur lesquels ce développement est opportun (densité, ressource de froid à proximité, besoins spécifiques de la population...). Ces réseaux de froid ne devront pas pallier l'absence de dispositions bioclimatiques qui permettent de rafraîchir les espaces extérieurs et les bâtiments sans recours à des dispositifs techniques consommateurs d'énergie et de ressources.

Concernant la méthanisation :

GMVA affiche pour objectif d'augmenter sa production de biométhane de +305GWh pour 2050 par rapport à 2021. Le SCoT-AEC recommande de :

- développer la méthanisation à partir des déchets organiques solides et liquides issus des activités industrielles, agricoles et des collectivités, notamment les boues de stations d'épuration. Toute autre source d'intrants d'origine agricole ne doit pas contribuer à une intensification de l'agriculture ou se faire au détriment de la capacité de production vivrière ;
- permettre l'implantation des unités de méthanisation agricole à condition :
 - o Que l'unité de méthanisation soit regardée comme une activité agricole en application des dispositions de l'article D311-18 du code rural et de la pêche maritime ;
 - o De veiller à la cohérence de l'implantation avec les réseaux actuels ou projetés ;
 - o D'exclure les réservoirs majeurs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, identifiés par le SCoT-AEC³ ;
- Permettre l'implantation des unités de méthanisation collectives en veillant à la cohérence de l'implantation avec les réseaux actuels ou projetés.

38 | 206

Concernant les infrastructures énergétiques :

Sur les réseaux de transport et distribution, comme sur le stockage de l'énergie, le SCoT-AEC recommande de :

- développer le stockage décentralisé, notamment via des batteries collectives ou individuelles, afin de pallier les cycles de productions en intermittence des énergies renouvelables, décorrélés des cycles de consommation ;
- intégrer l'emprise des projets de stockage d'énergie aux enveloppes foncières mobilisées par les communes, en privilégiant l'implantation de ces projets sur du foncier urbanisé/artificialisé.

Concernant l'hydrogène :

Le développement du vecteur Hydrogène renouvelable fera l'objet d'une stratégie territoriale afin d'évaluer son opportunité, en particulier pour une utilisation dans le domaine de l'industrie et des mobilités :

- Définir une stratégie territoriale de développement de l'hydrogène renouvelable.

³ En cohérence avec la cartographie de la Trame Verte et Bleue présentée dans l'objectif 1.1.

OBJECTIF 3.2 - RENFORCER LA SOBRIETE ET L'EFFICACITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Au-delà des objectifs, prescriptions et recommandations visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre exposés ci-dessus, le SCoT-AEC incite à la mise en œuvre de mesures spécifiques visant à renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments : résidentiel, tertiaire, commerce, artisanat et industriel.

❖ Objectifs pour les bâtiments neufs

L'atteinte des objectifs de réduction de consommation énergétique sera possible grâce à la réalisation de constructions neuves performantes énergétiquement. Ainsi, la conception bioclimatique des constructions, qui consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique intérieur, est privilégiée :

- la conception des bâtiments favorise une implantation et une orientation permettant d'optimiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs ;
- la distribution intérieure des pièces des logements tient compte de l'exposition du bâti : les pièces de vie sont favorisées dans les espaces au sud tout en se préservant des surchauffes ;
- les matériaux et couleurs choisis pour le bâti cherchent une performance thermique : couleurs claires, favorisant le pouvoir réfléchissant de la surface (albédo) ;
- les constructions privilégieront la compacité pour minimiser les déperditions d'énergie.

39 | 206

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT-AEC fixe un ensemble de prescriptions ciblées et dont il sera possible d'assurer le suivi et le contrôle via des documents réglementaires.

Les objectifs et les préconisations se déclinent suivant la typologie du bâtiment (résidentiel, tertiaire, etc.) et des réglementations thermiques auxquelles il est soumis (RE 2020 ou RT 2012).

Pour les bâtiments neufs, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme :

- inciter à la réalisation de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables ; une règle dite de « bonus de constructibilité » pourra dans ce cas être édictée en identifiant des secteurs urbains, des opérations, au sein desquels les PLU pourront proposer une bonification aux constructions neuves en cohérence avec le contexte urbain environnant pour favoriser les constructions confortables en saisons chaudes et à faible impact environnemental ;
- éviter autant que possible, le recours à la climatisation au profit du rafraîchissement passif (non motorisé) ;
- pour les bâtiments soumis à la RE 2020, inciter à l'atteinte du seuil de performance thermique recommandé de 250 Degrés Heures (DH) pour un confort thermique optimal en période estivale. Le nombre de Degré Heures correspond à la durée cumulée pendant laquelle les occupants d'un bâtiment sont exposés à une température supérieure à un seuil de confort prédéfini. Les PLU pourront prévoir un bonus de constructibilité pour les bâtiments respectant ce seuil.

Cette prescription sur le confort d'été permet également de répondre aux enjeux de l'adaptation des logements pour les personnes sensibles et davantage exposées aux risques de la canicule. Ces enjeux sont abordés dans les prescriptions relatives à l'adaptation au changement climatique (**Objectifs 10.3**) et à l'urbanisme favorable à la santé (**Objectifs 10.4**).

❖ Objectifs pour les bâtiments existants

Levier majeur de la transition énergétique, la rénovation de l'ensemble des bâtis de l'agglomération, quels que soient leur destination (résidentiel, tertiaire, commerce et artisanat) est une des priorités du territoire. Il s'agit notamment de massifier cette dynamique afin de permettre l'efficacité énergétique des bâtis et un moindre besoin d'énergie.

Dans le cas de travaux de bâtiments (toute typologie confondues), les rénovations globales et l'usage de matériaux biosourcés sont privilégiés en évitant les rénovations éléments par éléments. De même, les systèmes de rafraîchissement passifs et les protections solaires adaptées sont encouragés.

Des prescriptions complémentaires sont proposées pour les Zones d'activités économiques (**Objectif 16.2**) et dans le DAACL. Les PLU veilleront à permettre la mise en place de ces dispositifs.

OBJECTIF 3.3 - AUGMENTER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES DES BATIMENTS

Au-delà des objectifs, prescriptions et recommandations exposées au chapitre transversal des enjeux climat-air-énergie, le SCoT-AEC propose des mesures visant à augmenter la production d'énergie renouvelable et la mobilisation des énergies de récupération, notamment des bâtiments : résidentiel, tertiaire, commerce et artisanat et industriel.

Le SCoT-AEC fixe en ce sens les orientations opérationnelles suivantes :

- **Pour les bâtiments neufs (non soumis à la RE 2020), la part de production d'énergies renouvelables et de récupération estimée (EnR&R*) dans le bilan énergétique devra tendre vers 30% des consommations en énergie primaire pour l'ensemble des usages, sauf impossibilités techniques justifiées**

*La méthode de calcul du taux d'EnR&R (en %) : $(C + D + E \times 95\%) / (A + B)$

- A : Consommations annuelles électriques estimées en énergie primaire (kWh/an)
= consommations finales estimées x 2,3
- B : Consommations annuelles thermiques en énergie primaire estimées (kWh/an)
= consommations finales estimées x 1
- C : Productions annuelles estimées d'énergies électriques renouvelables (kWh/an).
- D : Productions annuelles estimées d'énergies thermiques renouvelables (en kWh/an).
- E : Consommations annuelles estimées par raccordement au réseau de chaleur public (en kWh/an).

A noter que ces équipements de production d'énergies renouvelables présentent des coûts maîtrisés pour un bâtiment durable et limitent la vulnérabilité face aux crises énergétiques.

A noter que pour les bâtiments soumis à la RE 2020, cet objectif de production d'énergie renouvelable est réglementairement inscrit (en limitant la part d'énergie fossile à 12 kWh/m²/an).

- **Pour les bâtiments neufs et en cas de rénovation lourde pour les bâtiments existants de types industriels, tertiaires et résidentiels, les documents d'urbanisme inciteront au caractère « PV-ready » des constructions pouvant accueillir des installations photovoltaïques immédiates ou futures en toiture (si pertinent par rapport au productible photovoltaïque potentiel)**

Le surcoût est évalué à moins de 0,5% pour rendre prêt au solaire une construction neuve (logements individuels ou collectifs) pour tous types de bâtiments (étude Enerplan, 2024).

ORIENTATION 4 - FAVORISER LE STOCKAGE CARBONE

En cohérence avec l'**Orientation 3.1** du PAS visant à promouvoir un urbanisme sobre et résilient face au changement climatique, le DOO intègre l'objectif de préserver et renforcer les capacités naturelles de séquestration carbone comme levier essentiel de neutralité carbone. Il s'agit de protéger les puits existants (forêts, zones humides, sols agricoles), de restaurer les milieux dégradés et de favoriser des pratiques de gestion forestière et agricole durables. En inscrivant la fonction de stockage du carbone au cœur des politiques d'aménagement, d'agriculture et de biodiversité, le SCoT-AEC contribue à un rééquilibrage entre émissions et captation, et à la création d'un territoire plus robuste écologiquement et adapté aux effets du changement climatique.

41 | 206

OBJECTIF - PRESERVER ET AUGMENTER LES CAPACITES NATURELLES DE STOCKAGE ET DE CAPTATION CARBONE

Les sols et les végétaux captent naturellement des gaz à effet de serre de l'atmosphère et le stockent pour former des « puits de carbone » communément appelé « séquestration carbone ». Il s'agit de préserver, gérer et restaurer les sols, les espaces naturels, agricoles et forestiers, et plus largement de veiller au développement des strates arbustives, arborées et aux pratiques agricoles vertueuses (prairies temporaires ou artificielles). De plus, les zones humides et surfaces hydrographiques⁴ sont également des zones de stockage de carbone qu'il convient de protéger.

Afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050, le SCoT-AEC inscrit une ambition en matière de préservation et d'augmentation des capacités naturelles de stockage et de captation carbone. Il convient pour cela de tendre vers un rééquilibrage entre émissions et captation de CO₂ en augmentant la capacité de captation carbone de 85 kilo-tonnes équivalent CO₂ par an (2020) à 168 kilo-tonnes équivalent CO₂ par an.

Il s'agit principalement de :

⁴ Les milieux maritimes littoraux stockent naturellement du carbone jusqu'à 6 mètres de profondeur, aussi appelé « Carbone Bleu ».

- intégrer la fonction de stockage du carbone des espaces naturels et forestiers dans les politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'agriculture et de biodiversité, en veillant à protéger les sols et les milieux les plus stockants, à éviter leur artificialisation et à favoriser leur gestion durable et leur renforcement ;
- favoriser des pratiques de gestion forestière et agricole durables, promouvant la séquestration du carbone et la régénération des écosystèmes ;
- développer la séquestration carbone dans le cadre de la transition agroécologique, en participant activement à la création et l'entretien de puits carbonés naturels et en soutenant des initiatives de préservation et de restauration de la biodiversité ;
- soutenir les démarches de renaturation et de reboisement adaptées au contexte local, en cohérence avec les objectifs d'adaptation au changement climatique ;
- étudier la faisabilité d'une structure foncière carbone ou/et développer des partenariats territoriaux pour mieux stocker, mesurer, suivre et valoriser le stockage de carbone dans une logique de comptabilité carbone territoriale.

❖ **Favoriser une agriculture en faveur du sol et du maintien du couvert végétal**

Afin d'atteindre l'objectif fixé ci-dessus en matière de stockage carbone, le SCoT-AEC recommande de :

- **Protéger les puits de carbone naturels existants** de leur possible destruction ou détérioration par les activités humaines (artificialisation des sols, pratiques de gestion et d'exploitation des espaces, etc.) et le dérèglement climatique (perturbation des cycles naturels, minéralisation des sols, etc.) **et les gérer durablement en lien avec la structure foncière carbone (Objectif 1.2 et Objectif 10.1).**
- **Restaurer les puits de carbone dégradés.**
 - o les zones humides jouent un rôle fondamental dans l'équilibre climatique, notamment pour le stockage carbone. L'**Orientation 2** et plus particulièrement l'**Objectif 2.1** portent l'ambition de leur protection ;
- ❖ **Accompagner des pratiques agricoles respectueuses de la ressource en eau et des sols**

L'activité agricole dispose d'une capacité contributrice non négligeable pour accroître le stockage carbone, en intervenant sur les sols, l'eau et la végétation. Si le SCoT-AEC n'a pas vocation à prescrire des usages agricoles, il porte néanmoins une ambition d'action sur ce volet, décliné au sein de l'**Objectif 17.1**. Cet objectif détaille les orientations suivantes :

- **Préserver et restaurer la qualité des sols agricoles ;**
 - o en particulier, les espaces agricoles dont le potentiel agronomique, la qualité environnementale (ZNIEFF, Réservoirs ou continuité écologique) ou paysagère (franges urbaines, coupures d'urbanisation (au-delà de celles définies en application de la loi littorale) sont avérés, seront préservés de toute urbanisation, hormis les cas autorisés ne compromettant pas le fonctionnement écologique global et présentés dans l'**Objectif 1.1** ; **Objectif 10.1** et **Objectif 10.2**)
- Inviter les PLU à créer des zones agricoles inconstructibles ;

- Protéger et optimiser la ressource en eau (**Objectif 2.1** et **Objectif 2.2**);
- Soutenir l'évolution des systèmes agricoles vers des modèles plus vertueux ;
- Articuler les politiques agricoles, environnementales et d'aménagement ;
- Valoriser l'armature verte et bleue du territoire, en reliant les espaces agricoles.

ORIENTATION 5 - PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES

Cette orientation vise à préserver et valoriser les ressources du territoire en renforçant l'économie circulaire et en limitant le recours aux ressources naturelles. Elle décline les ambitions du PAS, en particulier les principes structurants de préservation et de restauration de l'environnement, des milieux, des continuités écologiques et des ressources, ainsi que l'objectif de garantir la disponibilité de ressources de qualité. Elle contribue notamment à la mise en œuvre des orientations visant à promouvoir un urbanisme résidentiel et économique sobre, adapté au changement climatique et atténuant ses effets (**Orientation 3.1**), et de l'orientation relative au développement d'aménagements innovants, optimisés et de qualité (**Orientation 3.2**).

L'économie circulaire promue dans le cadre du SCoT-AEC repose sur la prévention et la valorisation des déchets, le développement du réemploi et du recyclage des matériaux, la mise en place de synergies d'écologie industrielle et territoriale, la planification des infrastructures nécessaires au traitement et à la valorisation des déchets, et l'intégration de ces enjeux dès la conception des projets d'aménagement pour limiter la production de déchets et mobiliser durablement les ressources du territoire. Elle s'inscrit également dans la traduction des objectifs du Schéma Régional des Carrières, adopté en 2020.

43 | 206

OBJECTIF 5.1 - RENFORCER L'ECONOMIE CIRCULAIRE DU TERRITOIRE

❖ Limiter la production de déchets

Les documents d'urbanisme devront :

- planifier l'implantation des équipements de collecte des déchets en concertation avec l'agglomération compétente en matière de collecte des déchets et détailler, pour chaque commune, la mise à disposition de points d'apport volontaire ou de collecte en porte-à-porte des déchets (ordure ménagères, tri, biodéchets et verres) conformément à l'art. L. 541-21-1 C. env., de sorte que la production d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) n'excède pas 120 kg par habitant d'ici 2030 ;
- les opérations d'aménagement doivent optimiser leur production et leur gestion de déchets, à la fois en phase de travaux et pour la durée de vie de l'opération. Les porteurs de projets doivent prévoir en amont de la réalisation des opérations les modalités de réduction de la production de déchets et la valorisation de ces derniers ;
- les opérations d'aménagement de superficie supérieure à 1 ha doivent prévoir un espace mutualisé pour le tri des déchets de chantier et la préparation au réemploi (surface minimale : 100 m²) ;

- conformément à la loi, tout permis de démolir ou de rénovation significative portant sur plus de 1 000 m² de surface de plancher intègre un diagnostic ressources et démontre qu'au moins 70 % des tonnages sortants rejoignent une filière de valorisation.
- intégrer les besoins en matière d'équipements de gestion des déchets ménagers :
 - o relocalisation de la déchetterie d'Elven sur la ZAE Landes de Lescoët ;
 - o création d'une nouvelle déchetterie sur la presqu'île de Rhuys en raison du fait que le réseau actuel ne répond plus aux besoins pour développer de nouvelles filières de recyclage ;
 - o tout équipement devant permettre d'accroître la part de déchets valorisés.
- anticiper les besoins pour la gestion des déchets de la construction et développer le recyclage des matériaux :
 - o Promouvoir les bâtiments et aménagements (voirie, etc.) privilégiant des matériaux biosourcés, recyclés, recyclables et durables ;
 - o Prendre en compte les besoins de développement des entreprises de recyclage de matériaux et notamment de recyclage / concassage de déchets inertes issus de la déconstruction en lien avec les objectifs de renouvellement urbain ;
 - o Engager, à l'échelle de l'Interscot, l'identification d'espaces pour le recyclage des matériaux et la gestion des déchets professionnels, notamment inertes, en cherchant à optimiser les systèmes de collecte et la proximité avec les secteurs générant les principaux volumes de matériaux à traiter et les conditions d'accessibilité pour les artisans.
- pour cela, cette identification visera notamment à prendre en compte les besoins pour :
 - o le tri-traitement-recyclage et stockage de déchets du BTP (notamment concernant le traitement et la valorisation des terres de terrassement souillées aux hydrocarbures) ;
 - o la gestion des déchets d'amiante ;
 - o le développement de l'offre de service de prise en charge des déchets des entreprises et administrations, que ce soit sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée ;
 - o la gestion à terre de certains sédiments (dragage des ports de plaisance, etc.).
- en outre, elle s'appuiera sur 3 ou 4 sites potentiels à déterminer dans les secteurs Nord, Est et Ouest de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération afin d'optimiser le choix des sites au regard de leur accessibilité pour les professionnels (par exemple en recherchant des temps de trajets n'excédant pas environ 20 minutes) ;
- sur cette base, les documents d'urbanisme devront prévoir les espaces pour la création / extension des installations et constructions nécessaires au transit, au tri/valorisation, au traitement et au stockage des déchets et matériaux pour répondre à ces besoins. En outre, ils garantiront que de telles installations et constructions sont compatibles avec la sensibilité de sites dans lesquelles elles sont envisagées (écologie, nuisances, etc.).

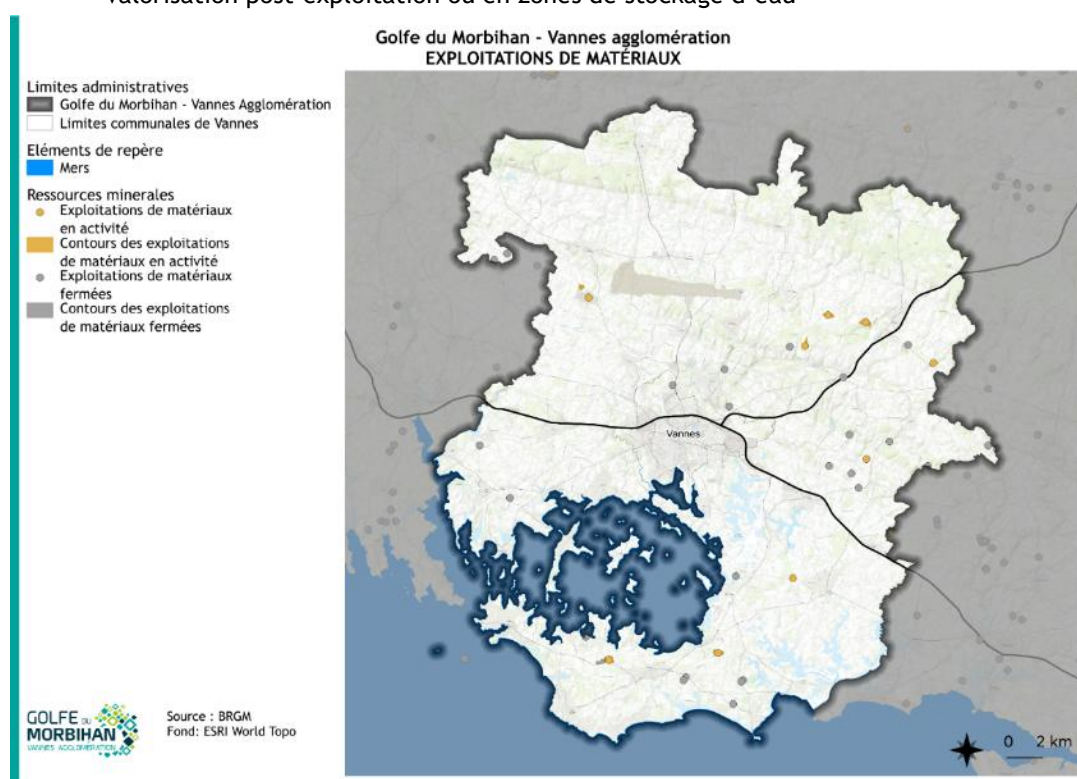
Pour aller plus loin :

D'une manière générale les orientations relatives à l'économie circulaire s'inscrivent notamment dans le projet de plan régional de prévention et de gestion des déchets de Bretagne « Vers une gestion régionale des ressources ».

Le développement de synergies doit permettre d'élaborer des actions d'écologie industrielle et territoriale, permettant une valorisation locale des déchets produits sur le territoire. C'est le cas sur les déchets organiques ou boues de station d'épuration faisant l'objet de méthanisation avec injection du biogaz produit. Plusieurs types de leviers sont actionnables par les communes :

- Favoriser les démarches d'écologie industrielle et territoriale (EIT) :
 - Mutualisation des équipements et flux,
 - Accompagner le développement des échanges de matières ou d'énergie entre entreprises,
 - Travailler à mettre en place des circuits courts de matières premières,
 - Favoriser la réutilisation de la chaleur fatale dans les ZAE via des équipements de récupération planifiés,
 - Favoriser la réutilisation des eaux usées traitées,
- Favoriser le développement des infrastructures de l'économie circulaire :
 - Soutenir la création de recycleries et matériauthèques,
 - Encouragement à la reconversion des carrières en espaces de production de matériaux issus du réemploi, de production d'énergies renouvelables, zones de valorisation post-exploitation ou en zones de stockage d'eau

45 | 206



Exploitations de ressources minérales en activité ou fermées sur le territoire de GMVA (source : Géorisques)

OBJECTIF 5.2 - PRENDRE EN COMPTE LES RESSOURCES MINÉRALES POUR LIMITER LES PRELEVEMENTS ET LES IMPACTS SUR LES MILIEUX

Le Schéma Régional des Carrières de la Région Bretagne a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 janvier 2020. Il établit des dispositions à prendre en compte ou des recommandations à l'égard des documents d'urbanisme, pour garantir un approvisionnement durable en ressources primaires et favoriser l'usage des ressources secondaires.

Dans ce cadre, les documents d'urbanisme devront :

- Evaluer les besoins en ressources minérales (toutes origines confondues), en tenant compte des objectifs de production de logement et de locaux d'activités ainsi que des principaux projets d'infrastructure ou d'aménagement identifiés et reporter dans les documents graphiques la localisation, figurant dans l'état initial de l'environnement du SCoT-AEC, des sites de production de ressources minérales ;
- Tenir compte le cas échéant, dans les documents graphiques du règlement, des secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles seraient autorisées ;
- Ce dernier point concerne en particulier les carrières, qui pourront faire l'objet d'un zonage adapté, cohérent avec les règlements des milieux protégés au motif sanitaire (captages d'eau potable, cours d'eau) et environnemental (têtes de bassin versants, zones humides, etc.), ainsi que de prévoir des zones tampons, entre les carrières et les zones constructibles en fonction des nuisances prévisibles et des extensions possibles de l'activité ;
- Prendre en compte, le cas échéant, les gisements d'intérêt régional voire national et assurer leur desserte et leur exploitabilité.

46 | 206

Pour aller plus loin :

L'évaluation des besoins en ressources minérales permet d'organiser une coordination, à l'échelle de l'agglomération, et au-delà avec les territoires limitrophes et les acteurs des filières de la construction et de l'aménagement, afin de limiter l'impact environnemental des activités extractives. Il s'agira d'identifier la part des besoins qui peut être couverte par des matériaux de réemploi ou recyclés, de préciser le rayon de chalandise des produits des carrières répertoriées et les modes de transport utilisés, y compris ports ou plateformes rail/route empreintes, de limiter autant que possible la distance de provenance des matériaux extraits, et d'organiser avec les filières concernées un plan permettant de mettre en œuvre ces objectifs.

Dans le cadre du programme d'action Territoire Econome en Ressources (TER) menée en 2020, un suivi de l'ensemble de la chaîne de valeur des matériaux de construction a été réalisé, représenté ci-dessous. Cette analyse a permis d'identifier un recyclage des déchets du BTP d'environ 17%, représentant annuellement environ 1kt à l'échelle du territoire, dont seulement 3% sont utilisés pour d'autres projets. Ces données pourront servir de base à l'évaluation des besoins. Le SCoT-AEC promeut en revanche l'augmentation de la part utilisée pour les autres projets, afin de renforcer les efforts en matière de circularité des ressources.

Figure 7 : Approche ressource minérale dans le cadre du programme d'action TER

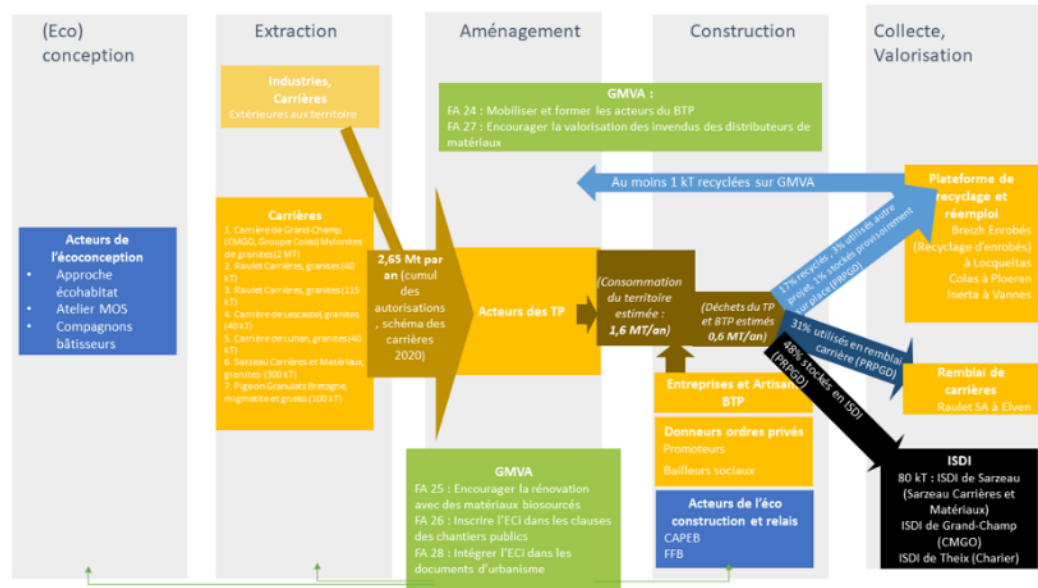


Schéma représentant l'approche ressource minérale dans le cadre du programme d'action TER (source : TEHOP)



**AXE 2 : PROMOUVOIR UN
AMENAGEMENT SOBRE ET
SOUTENABLE**

AXE 2 : PROMOUVOIR UN AMENAGEMENT SOBRE ET SOUTENABLE

ORIENTATION 6 - ADAPTER LE TERRITOIRE ET PREVENIR DES RISQUES LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'adaptation au changement climatique est le pendant de l'action d'atténuation du changement climatique qui s'attache à réduire les impacts du changement climatique, et permettre d'agir localement et rapidement. En articulation avec les orientations du PAS visant à rééquilibrer l'armature urbaine en faveur d'un fonctionnement territorial plus sobre (Orientation 2.1) et à promouvoir un urbanisme résidentiel et économique adapté au changement climatique (Orientation 3.1), cette orientation générale vise à préparer le territoire à un réchauffement climatique de +4 °C d'ici 2100, en cohérence avec le 3^{ème} Plan National d'Adaptation au Changement Climatique. Elle vise à rappeler les grands objectifs relatifs à l'adaptation du territoire et est déclinée dans l'ensemble des trois axes thématiques du DOO, notamment l'Objectif 10.3.

OBJECTIF 6.1 - ENGAGER UNE COOPERATION TERRITORIALE POUR REUSSIR L'ADAPTATION

Le changement climatique impose une mobilisation collective à toutes les échelles du territoire. Le SCoT-AEC affirme l'importance d'une gouvernance concertée et d'une culture du partenariat pour construire une adaptation cohérente et partagée. L'ensemble des acteurs et communes du territoire veilleront à :

- développer la gouvernance partagée et la coopération entre collectivités, acteurs économiques, agricoles, associatifs et citoyens pour concevoir et mettre en œuvre les stratégies d'adaptation ;
- mutualiser les moyens, les connaissances et les retours d'expérience à l'échelle du bassin de vie, du bassin versant ou de l'aire urbaine, pour renforcer l'efficacité des actions et la cohérence des politiques publiques ;
- intégrer les enjeux d'adaptation dans tous les documents de planification et les documents stratégiques en assurant la concertation et l'implication de l'ensemble des parties prenantes ;
- favoriser l'innovation territoriale et l'expérimentation de solutions adaptées au contexte local, en s'appuyant sur les réseaux régionaux, nationaux et européens de coopération ;
- poursuivre les actions de restauration des milieux dégradés pour qu'ils puissent assurer leur rôle en matière de biodiversité, stockage eau et captage carbone.

OBJECTIF 6.2 - PROTEGER LA POPULATION ET PREVENIR DES RISQUES LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à l'augmentation prévisible des aléas, la protection des habitants et la prévention des risques deviennent des priorités de l'action publique. Le SCoT-AEC entend intégrer pleinement ces enjeux dans la planification territoriale. L'ensemble des acteurs compétents en la matière prendra les dispositions afin de :

- protéger et acculturer la population face aux effets du changement climatique, dans une hypothèse de réchauffement climatique à +4°C en France d'ici 2100 ;
- identifier dans les PLU la création d'îlots de fraîcheur (espaces verts, cours d'eau, zones humides) au sein des secteurs urbanisés (**> Objectif 10.3**).
- interdire l'urbanisation dans les zones où les risques sont les plus importants (recul du trait de côte, inondation, etc.) en s'appuyant sur la cartographie des risques du territoire ;
- s'appuyer sur la stratégie locale de gestion du trait de côte (SLGTC) pour planifier l'aménagement du territoire littoral (**> Objectif 8.1**).

OBJECTIF 6.3 - ASSURER LA RESILIENCE DES TERRITOIRES, DES INFRASTRUCTURES ET DES SERVICES ESSENTIELS

L'adaptation du territoire passe par sa capacité à résister aux aléas et enjeux futurs posés par le changement climatique. Le SCoT-AEC place ainsi la résilience des réseaux et des services vitaux au cœur de l'aménagement du territoire. Les communes sont appelées à :

- anticiper et réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels (inondations, submersions, mouvements de terrain, risque feux de forêt, etc.) et technologiques, en intégrant systématiquement la gestion des risques dans la localisation des opérations, l'aménagement et la conception des infrastructures, et en reliant les infrastructures les plus exposées (**> Orientation 8**) ;
- renforcer la résilience des infrastructures d'eau et d'assainissement, d'énergie, de mobilité et de communication en développant la redondance, la diversification des sources et la capacité de rétablissement rapide en cas de crise ;
- adapter les infrastructures et services essentiels (santé, éducation, sécurité, approvisionnement) aux impacts du changement climatique ;
- pour cela, mettre en place les DICRIM, Plan Communaux de Sauvegarde à l'échelle communale, et les mettre à jour régulièrement.

50 | 206

OBJECTIF 6.4 - ADAPTER LES ACTIVITES HUMAINES POUR ASSURER LA RESILIENCE ECONOMIQUE ET LA SOUVERAINETE ALIMENTAIRE, ECONOMIQUE ET ENERGETIQUE

Le SCoT-AEC promeut un modèle de développement qui conjugue durabilité et autonomie territoriale. Il engage les acteurs à repenser leurs modes de production et de consommation pour renforcer la souveraineté locale et la résilience économique. Les communes veillent ainsi à :

- soutenir la diversification et la relocalisation des activités économiques, en favorisant les circuits courts, l'économie circulaire et la valorisation des ressources locales (**> Objectifs 17.1 et 17.2**).
- développer l'agriculture durable et locale pour renforcer la souveraineté alimentaire, en facilitant l'accès au foncier, la transmission des exploitations et l'accompagnement vers des pratiques agro écologiques ;
- accélérer la transition énergétique par le développement des énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse) et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (**> Orientation 3**) ;

- Renforcer la capacité d'adaptation des entreprises et des filières économiques face aux aléas climatiques et aux évolutions du marché, par la formation, l'innovation et la mutualisation des ressources.

OBJECTIF 6.5 - PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Enfin, le SCoT-AEC affirme la nécessité de considérer la préservation du patrimoine naturel et culturel comme un pilier de la résilience territoriale et de l'identité collective. Les communes s'attachent à :

- préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité, les espaces naturels, aquatiques, agricoles et forestiers, en limitant l'artificialisation des sols et en intégrant et déclinant la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à leur échelle (> **Objectif 1.1**).
- protéger et valoriser le patrimoine architectural, paysager et culturel du territoire, en identifiant et en préservant les éléments emblématiques (vues, monuments, sites archéologiques, paysages remarquables) (> **Objectif 9.1**).
- encourager la gestion durable des boisements, haies, zones humides et autres milieux naturels, pour maintenir la biodiversité ordinaire et renforcer la résilience écologique du territoire (> **Objectif 17.1**).
- promouvoir la connaissance et la protection du patrimoine auprès des habitants et des visiteurs, pour renforcer l'identité territoriale et l'appropriation collective des enjeux de préservation.

51 | 206

ORIENTATION 7 - GARANTIR LA QUALITE DE L'AIR ET LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS ET NUISANCES

En cohérence avec l'**Orientation 3.2** du PAS qui promeut un urbanisme durable et favorable à la santé, le DOO fixe des objectifs ambitieux pour réduire les polluants atmosphériques et limiter l'exposition des populations aux nuisances (air, bruit, lumière, sols). Il s'agit à la fois de limiter les émissions de polluants atmosphériques et de limiter l'exposition des populations à ces polluants ou aux nuisances et sources de pollution. Par la prise en compte systématique des enjeux de santé environnementale dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement, le SCoT-AEC contribue à l'émergence de cadres de vie plus sains.

OBJECTIF 7.1 - LIMITER LES EMISSIONS DE POLLUANTS ATMOSPHERIQUES

Les objectifs fixés dans le présent SCoT-AEC sont ceux de réduction des émissions fixés dans le plan d'actions qualité de l'air (PAQA) de la collectivité et visant l'atteinte des objectifs de protection des populations. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre du Plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques (PREPA - objectifs 2030). :

- Réduire les émissions de NO_x de 69 % d'ici 2030 par rapport à 2005, en priorité via la baisse des émissions liées aux transports et à la combustion
- Réduire les émissions de COVNM de 52 % d'ici 2030 par rapport à 2005, en agissant notamment sur les usages de solvants, la gestion des effluents agricoles et les procédés industriels

- Réduire les émissions d'ammoniac (NH_3) de 13 % d'ici 2030 par rapport à 2005, en agissant prioritairement sur les pratiques agricoles (épandage, stockage des effluents)
- Réduire les émissions de particules fines $\text{PM}_{2.5}$ de 57 % d'ici 2030 par rapport à 2005, afin de limiter l'exposition chronique de la population et atteindre progressivement les recommandations de l'OMS
- Réduire les émissions de PM_{10} de 50 % d'ici 2030 par rapport à 2005, en cohérence avec les efforts engagés pour les $\text{PM}_{2.5}$, afin de tendre vers les recommandations de l'OMS
- Réduire les émissions de SO_2 de 77 % d'ici 2030 par rapport à 2005, en cohérence avec les efforts de décarbonation du mix énergétique local
- Réduire les pics d'ozone en agissant sur ses précurseurs (NO_x , COVNM), en visant une diminution des jours de dépassement du seuil de $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (moyenne sur 8h) à moins de 25 jours/an d'ici 2030

Le SCoT-AEC fixe comme objectif de prévenir les risques en termes de santé publique, liés à la qualité de l'air. Il fixe en ce sens les prescriptions suivantes :

- les politiques de déplacements et notamment le Plan De Mobilité de l'agglomération privilégieront l'usage des modes de déplacement les moins polluants en réduisant les gaz à effet de serre ;
- toute nouvelle implantation industrielle ou extension d'activité existante intégrera dans son projet l'application des Meilleures Techniques Disponibles (MTD) pour la réduction des émissions atmosphériques, conformément à la réglementation européenne et nationale ;
- les PLU tiendront compte de la thématique de la qualité de l'air dans leur projet d'aménagement ;
- **Concernant les mobilités :**
 - o développer les mobilités actives et les transports collectifs : prioriser la création d'infrastructures cyclables et piétonnes et les sites propres pour les transports en commun, et encourager l'intermodalité ;
 - o développer un urbanisme plus compact pour optimiser l'offre de transport collectif ;
 - o encourager l'élaboration de plans de mobilité employeur et la mutualisation des déplacements professionnels.
- **Concernant les activités économiques et industrielles :**
 - o veiller à ce que les entreprises prennent toutes les dispositions pour limiter l'impact de leur activité de l'air dans leur activité, en réduisant leurs émissions à la source et en mettant en œuvre les dispositifs techniques de traitement ;
- **Concernant les activités agricoles :**
 - o accompagner les agriculteurs dans la transformation de leurs pratiques pour une réduction des émissions de polluants atmosphériques et promouvoir les techniques favorables à la réduction des intrants et donc de leurs impacts divers sur la qualité de l'air ;
- **Concernant les pollutions liées au résidentiel :**
 - o promouvoir la substitution progressive des systèmes de chauffage individuels les plus polluants par des solutions collectives ou renouvelables ;
- **Concernant la qualité des aménagements :**

- Favoriser l'installation de dispositifs de végétalisation (toitures, murs végétalisés) pour améliorer la dispersion des polluants.

L'atteinte des objectifs en matière de qualité de l'air s'appuiera notamment sur la réalisation d'un plan d'amélioration de la qualité de l'air établi par Golfe du Morbihan - Vannes agglomération et dont la mise en œuvre sera assurée par les différentes parties prenantes du territoire.

OBJECTIF 7.2 - LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX POLLUANTS ATMOSPHERIQUES

D'une manière générale, il conviendra de veiller à ce que les enjeux de la qualité de l'air soient une partie intégrante des projets de territoire. Ces enjeux rejoignent les objectifs du territoire : densité d'habitat permettant de développer des solutions de mobilités alternatives à la voiture, formes urbaines favorables à la qualité de l'air dans les espaces extérieurs et intérieurs, développement de zones végétalisées dans l'espace urbain permettant de jouer le rôle de filtre, performance énergétique des bâtiments permettant de limiter les expositions, etc.

Aussi, les orientations du SCoT-AEC ont pour objectif d'éviter d'exposer inutilement les populations, et de réduire cette exposition quand celle-ci ne peut pas être complètement évitée :

- les PLU intégreront la thématique de la qualité de l'air dans leur programmation (au travers du règlement graphique, et du développement des mobilités actives notamment), en veillant notamment :
 - à identifier des secteurs d'urbanisation future en priorité là où les niveaux d'exposition aux polluants atmosphériques sont sous les valeurs limites ;
 - éviter le développement des établissements accueillant des personnes sensibles (crèches, écoles, hôpitaux, etc.) à proximité des grandes sources d'émissions de polluants atmosphériques (grands axes routiers, installations industrielles...) pour ne pas augmenter leur exposition à la pollution ;
 - éloigner les zones à urbaniser des sources d'émission notamment par une distance de retrait des constructions par rapport à la voie et au regard des vents dominants ;
 - favoriser l'implantation de logements et d'équipements en fonction de la desserte par les transports collectifs et réseaux de mobilité douce, notamment à travers la définition de zones de densité minimale ;
 - adapter la morphologie urbaine pour favoriser la dispersion des polluants ou au contraire la limiter (utilisation d'obstacles) de manière à ce que les zones à enjeux ou sensibles soient protégées des sources d'émission.
- Concernant les activités économiques et industrielles, l'implantation des activités économiques et industrielles doit être organisée de façon à limiter l'exposition des populations et des établissements sensibles aux émissions de polluants atmosphériques.

OBJECTIF 7.3 - LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX AUTRES NUISANCES ET POLLUTIONS

Le SCoT-AEC veut prévenir les risques en termes de santé publique, liés aux nuisances sonores, à la pollution lumineuse ou à la pollution des sols. A cette fin, il fixe les prescriptions suivantes :

- la réduction des nuisances sonores sera recherchée lors de la réalisation ou la requalification d'infrastructures proches de zones urbanisées. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la ville de Vannes seront notamment pris en compte dans le cadre de la confection des documents d'urbanisme,
- la réduction de la vitesse et la création de zones apaisées (30 km/h) dans les secteurs d'habitat dense sont encouragés ;
- les PLU communaux sont encouragés à définir des zones tampons réglementaires entre les sources de nuisances (axes routiers, zones industrielles) et les zones d'habitat ;
- en s'appuyant notamment sur les bases de données gérées par les services de l'État (BASIAS, BASOL), les documents d'urbanisme prendront en compte la présence éventuelle de sols pollués dans leur analyse préalable à la localisation des zones nouvelles d'habitat, notamment dans les opérations de renouvellement urbain ;
- favoriser dans le Plan de Mobilité et les aménagements urbains la préservation et le développement de zones calmes à proximité des quartiers résidentiels ;
- encourager le renforcement des trames écologiques pour mettre à disposition des espaces de fraîcheur contribuant au bien-être des habitants du territoire, contribuant également à la préservation de la biodiversité ;
- préconiser l'adaptation des morphologies urbaines pour limiter l'exposition directe aux nuisances, notamment sonores ;
- encourager la mise en œuvre d'une Trame Noire, permettant de mailler le territoire d'un corridor écologique de la biodiversité nocturne ;
- privilégier la gestion des eaux pluviales sur des solutions fondées sur la nature (qualité et quantité).

54 | 206

ORIENTATION 8 - ANTICIPER LES VULNERABILITES ET LES RISQUES ET ACCOMPAGNER LA REDUCTION DE LEURS EFFETS

En cohérence avec l'**Orientation 3.1** du PAS, qui promeut un urbanisme sobre et résilient face au changement climatique, le DOO intègre une stratégie ambitieuse d'anticipation et de gestion des risques naturels et technologiques, en particulier la submersion marine et le recul du trait de côte. Les prescriptions visent à protéger les personnes, les biens et l'environnement tout en évitant d'aggraver la vulnérabilité du territoire. Par la relocalisation des enjeux, le recours aux solutions fondées sur la nature, l'adaptation des formes urbaines et l'intégration des risques dans tous les documents d'urbanisme, le SCoT-AEC affirme son rôle de cadre stratégique pour construire un territoire résilient, solidaire et durablement adapté aux effets du changement climatique.

OBJECTIF 8.1 - ANTICIPER LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE ET LE RECU DU TRAIT DE COTE POUR PROTEGER LES PERSONNES, LES BIENS ET L'ENVIRONNEMENT

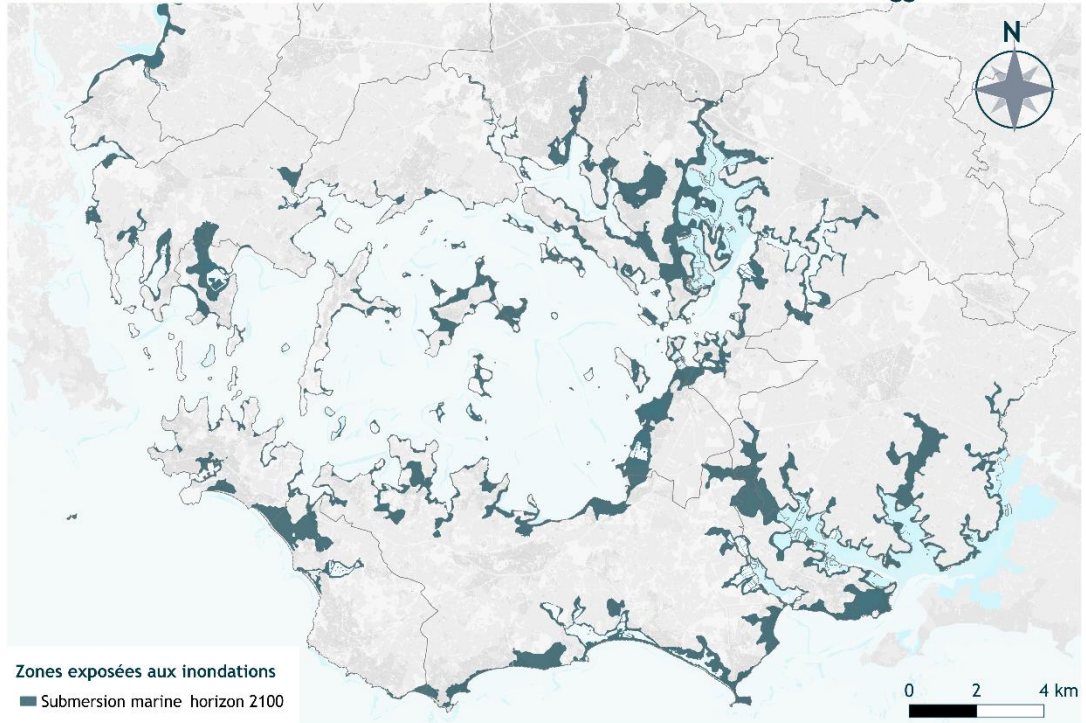
Les risques de submersion et de recul du trait de côte, sont appelés à s'accroître avec les effets du changement climatique. Si l'exposition des 17 communes littorales est davantage marquée, ce sont toutes les communes de la Communauté d'Agglomération qui sont concernées du fait de l'amplification de ces phénomènes par les inondations fluviales venant des bassins versants. Les Plans de Prévention des Risques (PPR) applicables et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne apportent des éléments essentiels en matière d'inondation et de submersion marine, qui sont prises en compte dans le SCoT. En lien direct avec l'objectif de limiter l'exposition des populations aux nuisances (**>Objectif 7.1**), le SCoT-AEC fixe les prescriptions suivantes pour les documents d'urbanisme qui devront :

- veiller à l'application des prescriptions des Plans de Prévention des Risques (PPRL) ;
- s'appuyer sur l'état des lieux des connaissances des risques de submersion pour déterminer les préconisations dans les documents d'urbanisme (Programme d'Actions de Prévention des Inondations - PAPI, Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte) en faveur d'objectif territoriaux ciblés pour :
 - o protéger les personnes, les biens et l'environnement ;
 - o faciliter l'adaptation des activités économiques en lien avec la mer ;
 - o privilégier les solutions fondées sur la nature pour protéger les enjeux ;
- améliorer la connaissance et la conscience du risque, et sensibiliser sur l'adaptation afin de gérer le risque de submersion marine sur l'ensemble du littoral en s'appuyant sur des outils existants (TRI, SLGRI, PAPI, PPRI, PPRL, etc.) ;
- penser l'aménagement du territoire en intégrant les risques et la notion d'adaptation au changement climatique en respectant la préconisation suivante :
 - o ne pas augmenter les enjeux dans les zones les plus à risque définies à partir du scénario d'élévation du niveau de la mer correspondant au scénario +4°C (+110cm en 2100).

55 | 206

❖ Prévenir et faire face au risque de submersion marine

Aléa submersion marine sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération



56 | 206

En accord avec les orientations définies dans les documents cadres tels que la SLGITC et le PAPI, et dans le but de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques, les politiques publiques veillent à :

- définir des droits à construire en considérant une élévation du niveau de la mer de 110 cm en 2100 (scénario +4°C) selon une application différenciée tenant compte à la fois des projets et des zones d'aléa de référence ;
- protéger certains secteurs à enjeux exposés au risque de submersion marine, par la définition et l'entretien des systèmes d'endiguements* pour protéger les secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics, selon la matrice des modes de gestion définie dans la stratégie locale de gestion du trait de côte ;
- réduire la vulnérabilité des biens exposés par un questionnement des possibilités d'adaptation des bâtis existants, de conception des quartiers ou équipements résilients, de mutation des usages ou des fonctions sur les espaces à risque ;
- dans les zones submersibles, quel que soient le niveau d'aléa, peuvent être autorisés :
 - Les travaux de mise aux normes, de rénovation énergétique, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité ne visant pas à augmenter la capacité d'accueil du bâtiment ;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;

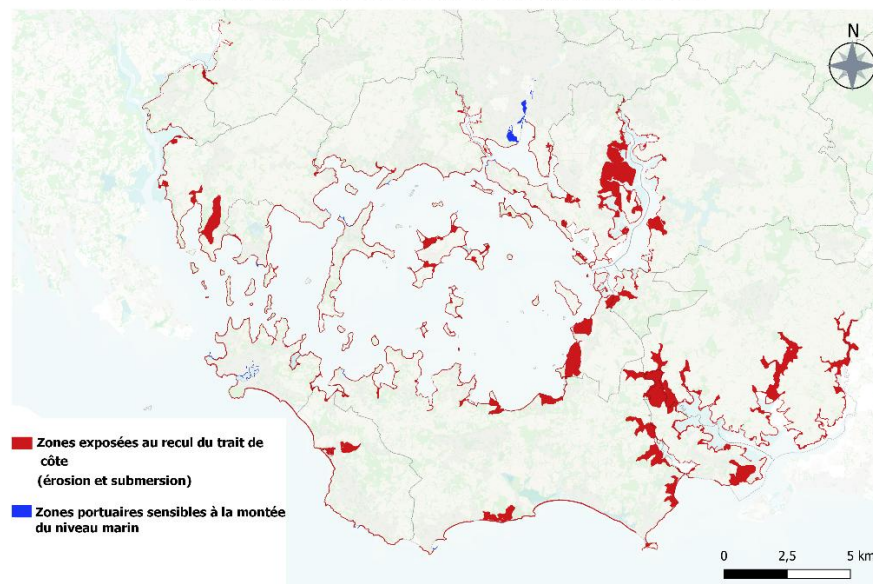
- les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.

Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont à proscrire.

- lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
 - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
 - la hauteur du bâtiment augmentée d'une hauteur correspondant à la cote de référence ;
 - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.
- en fonction du niveau d'aléa de référence, la prise en compte des projets diffère :
 - sont interdits en zones d'aléas faible à très fort les établissements sensibles, les sous-sols et parkings sous terrain.
 - les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées sont interdits en aléas fort à très fort et autorisés sous condition dans les aléas faibles à moyens.
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs sont autorisés sous condition quel que soit le niveau d'aléas ; il en est de même pour les bâtiments d'activité nécessitant la proximité immédiate de la mer.
 - la mise au norme, l'entretien, la réfection et les travaux de réduction de la vulnérabilité sont autorisés quel que soit le niveau d'aléas.

❖ Anticiper l'impact du recul du trait de côte

Zones à enjeux du recul de trait de côte à horizon SCoT-AEC



Face au recul du trait de côte et à l'augmentation des risques littoraux liés au changement climatique, les documents d'urbanisme des communes littorales veillent à :

- identifier « à la parcelle », en tenant compte de la localisation effectuée par le SCOT, les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans et cent ans, en utilisant les différents paramètres partagés entre les communes à l'échelle intercommunale tels que le taux de recul annuel, le recul événementiel et la composante liée au changement climatique (élévation du niveau marin de 32 cm à horizon 30 ans) ;
- fixer, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, les règles d'urbanisme appropriées permettant de protéger les habitants et les biens, les infrastructures et les écosystèmes ;
- privilégier les solutions fondées sur la nature pour protéger les enjeux ;
- relocaliser les enjeux les plus à risque (bâtiments, réseaux, campings, activités socio-économiques) à partir d'une identification des secteurs propices pour des projets de relocalisation dans une approche mutualisée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération - voire des territoires voisins (AQTA, ASB, CMC...) - en tenant compte de la sensibilité écologique des sites d'accueil et de la capacité de renaturation des sites délaissés (**Objectif 13.4**) ;
- mettre en œuvre des mesures de préventions appropriées qui tiennent compte notamment de dispositions phares inscrites dans le Code de l'urbanisme (L.121-22-3 au L.121-22-12) en matière de recomposition spatiale de la bande côtière pouvant impliquer des relocalisations. Elle s'organise alors dans le cadre d'une cohérence globale de la façade maritime avec l'armature urbaine du SCoT, et en s'appuyant sur les outils à disposition (droit de préemption urbain dédié, bail réel d'adaptation à l'érosion côtière...).

Pour aller plus loin :

La gestion des espaces naturels et paysagers identifiée par la Charte du PNR intègre cette anticipation nécessaire des risques de submersion marine et de recul du trait de côte, à l'exemple d'une anticipation nécessaire sur les mutations des boisements du littoral. Pour compléter les prescriptions précitées, les documents d'urbanisme visent à :

- soutenir et valoriser les activités primaires identifiées par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) (**>Objectif 17.1**) ;
- préserver les éléments clés mis en avant par le Document Stratégique de Façade (DSF) que sont :
 - les Zones de Protection Forte (ZPF) comme la réserve naturelle nationale des marais de Séné avec son périmètre de protection ;
 - l'accès des espaces naturels et patrimoniaux sensibles des sites littoraux et maritimes par une gestion des cheminements sur les sentiers côtiers, des espaces de stationnement limités, des capacités d'accueil mesurées, etc.

OBJECTIF 8.2 - PREVOIR ET ANTICIPER LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est concerné par plusieurs risques naturels et technologiques, dont la fréquence et l'intensité vont augmenter avec le changement climatique :

- Inondation (fluviale, submersion marine, ruissellement...),
- Recul du trait de côte,
- Phénomènes météorologiques - Tempête, sécheresse, canicule, etc.
- Feu de forêt,
- Mouvement de terrain, tassements différentiels,
- Séisme,
- Rupture de barrage,
- etc.

Plusieurs documents-cadres abordent les risques sur le territoire : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine et du Golfe du Morbihan et ria d'Étel, Le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) du Morbihan ainsi que plusieurs Plans de Prévention des Risques (PPR).

D'une manière générale, les aménagements permis dans le cadre des documents d'urbanisme ne doivent pas générer de nouveaux risques ni aggraver les situations de risque existantes, ils doivent au contraire les limiter voire permettre de les atténuer

A ce titre, les collectivités devront prendre les dispositions pour maintenir en état de fonctionnement toutes installations dites vitales et plus particulièrement :

- les documents d'urbanisme devront envisager les risques d'une façon globale sans se limiter au strict cadre des plans de prévention. La connaissance fine des

réalités territoriales à l'échelle des documents d'urbanisme doit être mise au service d'une prise en compte plus fine et réaliste des risques actuels et futurs.

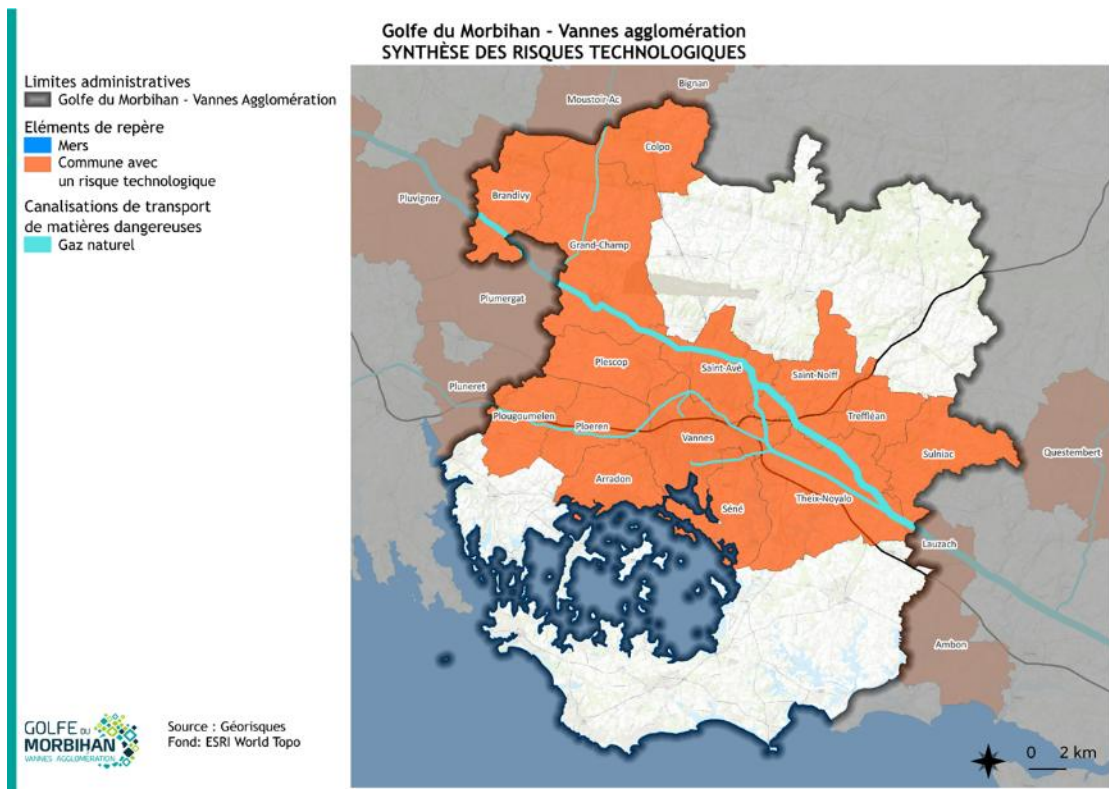
- concernant les risques d'inondation, les aménagements urbains devront :
 - o garantir la sécurité des personnes et des biens ;
 - o garantir la conservation des capacités d'expansion naturelle de crue ;
 - o ne pas entraver le libre écoulement des eaux, ni augmenter la vitesse d'écoulement, ou créer des effets préjudiciables sur les secteurs voisins ou aval ;
 - o mettre en œuvre des mesures assurant la non-aggravation, voire la réduction des risques connus et avérés (notamment ceux liés à l'évolution du trait de côte) ;
- les constructions seront interdites dans les zones d'aléas forts et très forts identifiés dans les PPRI ou les atlas d'inondabilité ;
- dans le cadre des événements décennaux, le respect d'un principe de neutralité hydraulique est imposé aux projets : pas d'augmentation du débit ni du volume des eaux ;
- les documents d'urbanisme doivent également prendre en compte le risque de remontées de nappes.

Pour aller plus loin :

Les collectivités peuvent également mobiliser les leviers suivants :

- La prise en compte de l'ensemble de la documentation disponible sur les risques, au-delà des documents réglementaires existants est recommandée. Des mesures proportionnées aux risques devront être prises par les collectivités, allant jusqu'à l'interdiction de toute construction.
- Pour renforcer la connaissance des risques au-delà des documents-cadres et du PAPI mis en place par Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, les collectivités pourront mener des études spécifiques sur les secteurs jugés sensibles et, au besoin, s'appuyer sur les services de l'Etat.
- Concernant les risques d'incendie de forêt :
 - o Dans les communes concernées par l'Arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie (Elven, Meucon, Monterblanc, Plaudren et Trédion), les PLU instaurent des espaces tampons entre les lisières boisées et les zones urbanisées autour des massifs forestiers d'un seul tenant d'une superficie supérieure à 4 hectares ;
 - o les PLU garantissent par ailleurs la cohérence des règles en termes de plantations dans les urbanisations existantes en vue de ne pas aggraver les facteurs de risque ;
 - o Les propriétaires concernés veillent à remplir les obligations légales de débroussaillage telles que définies dans le code forestier et dans l'Arrêté préfectoral du 12 juillet 2013 portant classement des communes particulièrement exposées au risque « feux de forêts » et les pouvoirs publics doivent s'assurer du respect de ces obligations.
- Concernant les risques relatifs aux phénomènes météorologiques extrêmes :
 - o les communes particulièrement concernées par les risques liés aux tempêtes, à savoir les communes littorales, sont incitées à réduire les facteurs aggravant les dangers. Pour cela, les infrastructures et aménagements intègrent dans leur conception les vents dominants ;

- les communes portent à connaissance ces risques dans les documents d'urbanisme et s'assurent de l'application des normes en vigueur en matière de construction.
- Concernant les risques technologies et industriels, la prise en compte des risques, retranscrits dans la carte ci-dessous, doit être intégrée dans la définition des choix d'aménagement et d'urbanisme.



61 | 206

- Concernant les nuisances, les PLU imposent l'isolation phonique des bâtiments obligatoires dans les zones de bruit classées.

Le SCoT-AEC contribue également à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques.

Le SDACR 2025 dresse l'inventaire des risques de toute nature pour la sécurité des personnes et des biens auxquels doit faire face le SDIS dans le Département et détermine les objectifs de couverture opérationnelle. À ce titre, le SDIS décline des préconisations pour la feuille de route 2022-2028 du SDIS concernant la couverture opérationnelle de l'agglomération Vannetaise, que le SCoT-AEC intègre :

- Création d'un second centre d'incendie et de secours sur la commune de Ploeren avec une garde postée afin de mieux couvrir des secteurs opérationnels jusqu'alors moins bien desservis en premier appel et de disposer de renforts plus rapides pour compléter la distribution des secours existante,
- Reconstruction des centres d'incendie et de secours d'Elven et Surzur,

- Amélioration de la distribution des secours par les centres d'incendie et de secours périphériques,
- Optimisation des accès et les dessertes des centres d'incendie et de secours pour gagner en rapidité,
- Amélioration des locaux de la base nautique de Port-Blanc sur la commune de Baden.

Par ailleurs, GMVA s'est engagée dans la réalisation d'un Plan intercommunal de sauvegarde (PICS), qui vise à coordonner la gestion de crise à l'échelle intercommunale.

ORIENTATION 9 - PRESERVER ET RENFORCER LA QUALITE DES PAYSAGES

En lien avec l'**Orientation 1.3** du PAS qui vise à affirmer et porter un territoire responsable pour mieux maîtriser son attractivité, le SCoT-AEC entend dimensionner le développement du territoire au regard de ses ressources et de leur nécessaire préservation dans un contexte de changement climatique afin de faire perdurer un territoire à « taille humaine ». Parmi les atouts et ressources du territoire figure la richesse de ses paysages, que les communes du territoire doivent préserver au travers de leurs documents d'urbanisme conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Cette orientation vise ainsi à définir des règles de préservation et de valorisation de ces patrimoines dans toute leur diversité, qu'ils soient paysagers, architecturaux ou patrimoniaux, et en articulation avec les autres enjeux auxquels fait face le territoire.

En effet, il convient également de mettre en perspective ces enjeux avec l'évolution nécessaire du territoire pour répondre aux défis de la neutralité carbone et de l'adaptation au changement climatique (production d'EnR, etc.). Les réponses à ces défis peuvent avoir une incidence paysagère et doivent ainsi faire l'objet d'un dialogue entre parties prenantes pour garantir l'émergence de projets de qualité.

62 | 206

OBJECTIF 9.1 - METTRE EN VALEUR LA RICHESSE ET LA DIVERSITE PAYSAGERE QUI FAIT DU TERRITOIRE UNE DESTINATION D'EXCEPTION

Les trois grandes entités du territoire (le Golfe du Morbihan et ses îles, les Landes de Lanvaux, le cœur urbain) révèlent un « concentré » de Bretagne qui se caractérise par la cohabitation entre des paysages emblématiques et la richesse d'une diversité de paysages plus « ordinaires ».

❖ Mettre en valeur les paysages naturels emblématiques du territoire

L'objectif est de permettre le maintien ou de souligner les éléments de paysage caractéristiques au travers des outils suivants :

- Identifier et préserver les principaux cônes de vue du territoire vers les paysages emblématiques qui le composent ;

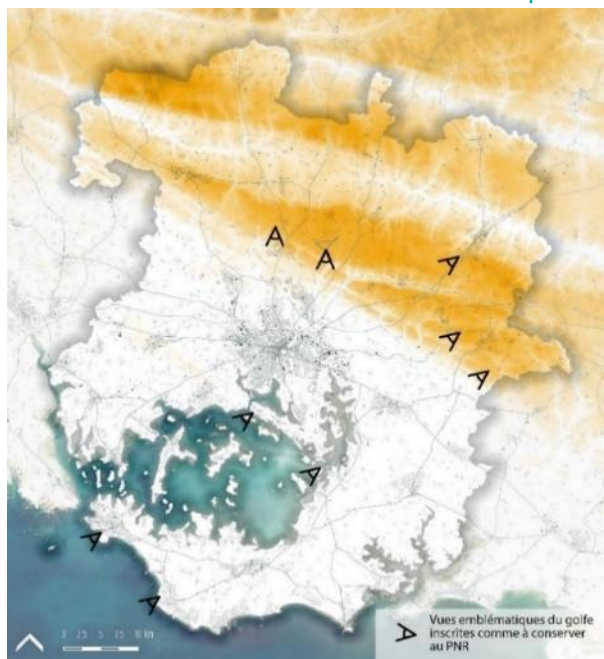
Localisation des vues emblématiques du Golfe

- adapter les alignements ou les morphologies bâtis pour accompagner la perception d'éléments du paysage ;
- fixer des objectifs d'intégration paysagère plus poussés pour le bâti utilitaire dans les secteurs visuels sensibles ;
- favoriser par l'aménagement l'annonce de perspectives visuelles ou d'ambiances sur des paysages de proximité ;
- favoriser la préservation de fenêtres visuelles sur les grands paysages depuis les itinéraires et infrastructures routières, ferroviaires, cyclistes ou pédestres.

Le Golfe, la presqu'île de Rhuys et les îles

À la fois emblématiques et intimistes, les paysages du Golfe nécessitent un équilibre entre la présence d'entités naturelles qui lui confèrent le caractère intimiste, l'inscription de fenêtres paysagères qui « appellent à voir » et un caractère contenu de l'urbanisation. L'inscription d'un site mégalithique du Golfe au patrimoine mondial de l'UNESCO, dans le cadre de l'inscription plus globale des mégalithes de Carnac et Rives du Morbihan, appelle également à une vigilance accrue afin de préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Bien. Les règles en ce sens sont abordées dans l'**Objectif 9.2.**

- Afin de conserver des vues remarquables du Golfe, la mise en œuvre des



orientations détaillées ci-dessus amènera les communes du Golfe et ses îles à prendre en compte les enjeux d'aménagement au regard de sites sensibles à la covisibilité du littoral (face-à-face côtier) et dans les vallées intérieures.

Les Landes de Lanvaux

Rythmées par la succession de crêtes boisées et de sillons agricoles, le paysage des Landes de Lanvaux se perçoit de loin et assure aux points hauts une situation exceptionnelle.

- les documents d'urbanisme locaux localisent les lignes de crêtes et de surplomb ayant un intérêt paysager et définissent les principaux cônes de vue associés. Dans

les secteurs associés, les nouvelles constructions sont intégrées au paysage environnant (sens de faitage dans la courbe de niveau, volumétrie, choix des matériaux, teintes adaptées, appui sur les éléments boisés environnants, etc.).

La plaine littorale avec Vannes et ses continuités urbaines

Traversée d'est en ouest par les principales infrastructures (RN165 et voie ferrée), cette plaine littorale est attractive pour le développement urbain. Vannes entretient aujourd'hui des continuités urbaines avec les communes limitrophes, notamment liées au développement de zones d'activités qui bénéficient de l'effet de vitrine et de l'accessibilité aisée depuis la RN165. L'effet de seuil de la zone agglomérée vannetaise est ainsi marqué par ce paysage de zones d'activités :

- favoriser la préservation de fenêtres visuelles le long de la RN165 et des principaux axes qui la rejoignent. Cet objectif doit s'entendre en complémentarité de l'identification d'axes majeurs favorables au développement d'un réseau de mobilités efficace. Ainsi, il s'agira d'assurer un séquençage de ces axes entre espaces naturels (ouverts et fermés) et secteurs urbanisés denses.

❖ Assurer la mise en œuvre de la charte du PNR sur les communes concernées

Si les périmètres du SCoT-AEC et du PNR du Golfe du Morbihan ne se superposent pas, ils sont néanmoins fortement imbriqués avec plus de la moitié des communes du SCoT-AEC incluses dans le périmètre du PNR.

Document de cadrage pour un territoire de grande qualité à préserver, les trois grands axes de la charte du PNR regroupent logiquement de nombreuses orientations et objectifs du SCoT-AEC, en matière :

- de valorisation du patrimoine naturel et de préservation des continuités écologiques ;
- de préservation des grands équilibres du territoire, et notamment de limitation de la consommation foncière et d'optimisation des opérations d'aménagement ;
- d'accompagnement sociétal de l'aménagement du territoire et de renouvellement des générations.

Le SCoT-AEC « intégrateur », au-delà de la « transposition » directe des « dispositions pertinentes de la charte » au sein du PAS et du DOO, se doit d'être un relai dans la valorisation de l'« outil » PNR et sa charte :

- Ainsi, dans le cadre de l'élaboration ou l'évolution de documents d'urbanisme et d'opérations d'aménagements, le SCoT-AEC invite les porteurs de projet à mettre en œuvre les orientations de la charte, pour les communes concernées et à s'en inspirer lorsque cela s'avère pertinent pour les communes situées en dehors du périmètre.

OBJECTIF 9.2 - VALORISER TOUS LES PATRIMOINES

Au-delà des grands paysages emblématiques et du patrimoine protégé, l'identité paysagère du territoire se caractérise également à travers de multiples éléments bâtis et naturels qui en font un cadre de vie qualitatif.

❖ Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du territoire

Les collectivités sont amenées à poursuivre leur action de reconnaissance, protection et restauration du patrimoine architectural, culturel, vernaculaire et naturel typique du territoire : archéologique, géologique, industriel, religieux, rural, maritime, etc.

Dans ce cadre, les documents d'urbanisme veillent à :

- prendre en compte ces éléments de patrimoine, afin de ne pas dénaturer ni déqualifier le caractère et le paysage de l'espace dans lequel les nouvelles opérations d'aménagement s'insèrent ;
- fixer, le cas échéant, les conditions d'évolutions possibles des éléments du patrimoine qu'ils auront repérés en vue de conserver leurs typicité et caractéristiques locales.
- le SCoT-AEC incite les communes à effectuer l'inventaire des éléments de patrimoine et à instaurer des mesures de protection par le biais des PLU au titre de la Loi Paysage.

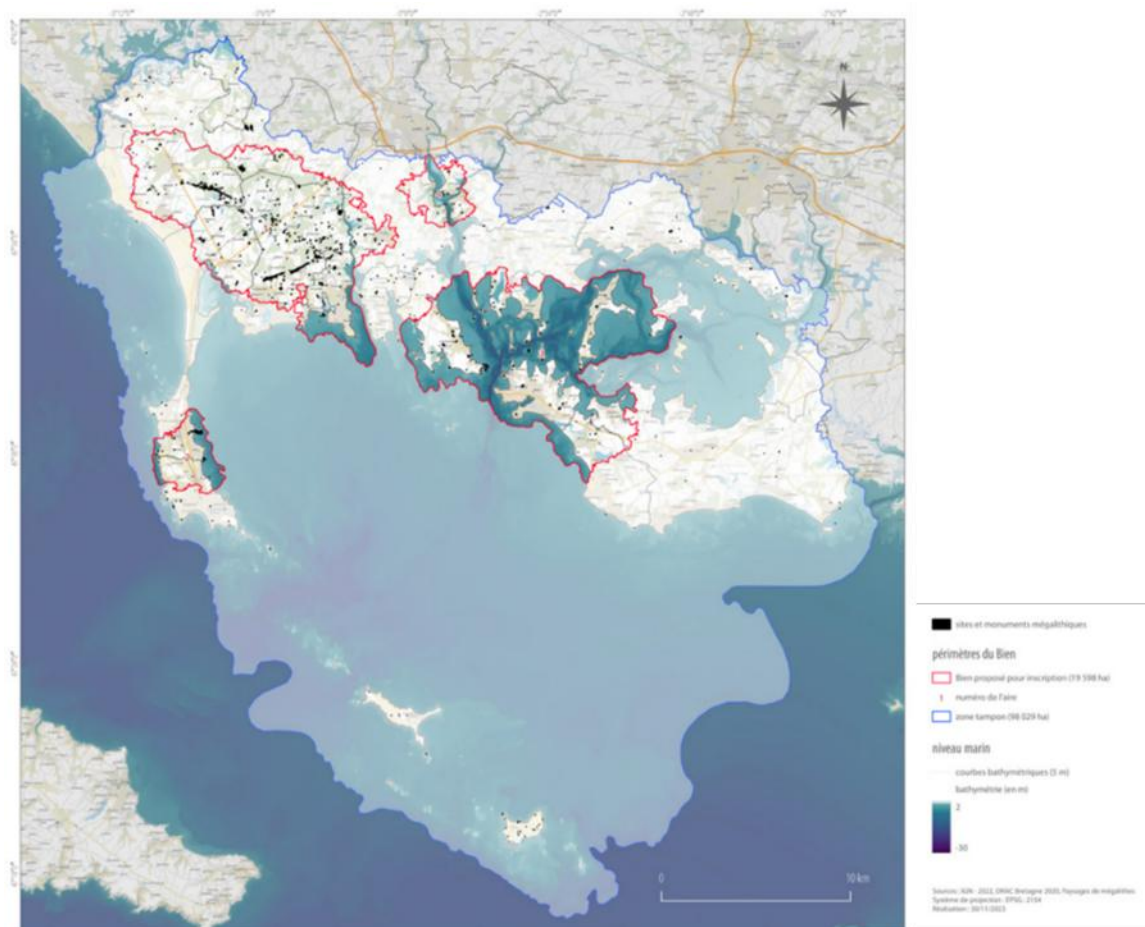
❖ Valoriser tous les patrimoines exceptionnels, spécifiques ou communs du territoire

65 | 206

Le territoire bénéficie d'un patrimoine exceptionnel, qu'il soit naturel, maritime, paysager, historique ou bâti, dont la préservation et la valorisation constituent un enjeu majeur d'identité et d'attractivité. Le SCoT-AEC entend ainsi renforcer la prise en compte de l'ensemble de ces patrimoines dans les projets d'aménagement, tout en consacrant un traitement spécifique au Bien « Mégalithes de Carnac et Rives du Morbihan », inscrit à l'UNESCO et faisant l'objet de prescriptions dédiées.

- Valoriser les patrimoines liés à la conchyliculture et aux activités maritimes (vieux gréments), des marais, des centres historiques, des vallées (du Condat, etc.) par des aménagements qui annoncent les sites et en organisent l'accès et le stationnement, lorsque cela ne nuit pas à leur préservation et ne contribue pas à les dénaturer. Dans cette logique, les communes sont invitées à envisager des mécanismes de régulation des accès selon la sensibilité écologique des sites, dans une logique de préservation. Elles pourront définir ces mécanismes sur la base d'évaluation d'impact touristique et de fréquentation.

Le Sud de la Bretagne est connu pour son patrimoine mégalithique. Le territoire présente de nombreux sites mégalithiques. Les mégalithes de Carnac et Rives du Morbihan sont officiellement inscrits au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis le 12 juillet 2025. Les PLU veilleront à assurer leur protection et valorisation en application de la Charte.



Périmètre du Bien proposé pour inscription et de la zone tampon (extrait du dossier de candidature)

Dans ce contexte, le SCoT-AEC vise à :

- **Assurer la lisibilité des sites mégalithiques du Bien, de la zone tampon et des structures de relief qui les portent ;**

Pour rappel, les mégalithes ont été érigés dans un environnement naturel choisi, souvent en relation avec des éléments topographiques comme le relief ou l'hydrographie, témoignant d'une organisation spatiale complexe et d'une relation symbolique entre les populations néolithiques et leur environnement littoral et riparien. L'objectif est de permettre à travers des actions de préservation, de valorisation des paysages (aménagement ou de gestion) une lisibilité des sites mégalithiques et de leur environnement.

- o La lisibilité est possible lorsqu'un certain nombre d'éléments du paysage (essentiellement les logiques de relief, et le rapport au littoral, aux cours d'eau, etc.) est respecté et pris en compte dans les choix d'aménagement et les plans de gestion.

- A l'échelle des communes du Bien plus particulièrement, il conviendra d'être ainsi vigilants sur la prise en compte des reliefs, réseaux hydrographiques dans la compréhension des sites mégalithiques, de manière à les respecter et à envisager des choix d'aménagement de gestion, lorsque nécessaires, permettant d'assurer une meilleure lisibilité des sites. Il conviendra ainsi de préserver la lisibilité :
 - des pointes et anses du Blair, de Toulvern, des 7 îles,
 - de l'isthme de la pointe de Larmor-Baden,
 - de l'extrémité sud des îles aux Moines et d'Arz,
 - du plateau du Net et la qualité de son approche par la RD780,
 - de l'isthme de la presqu'île d'Arzon,
 - du plateau de Tumiac,
 - de l'isthme de la pointe de Petit Mont,
 - des pointes de la côte nord de la presqu'île d'Arzon,
 - de la pointe de Kerisper,
 - du vallon de Boursulle,
 - de la pointe de Kerdrec'h.
 - Il s'agira également de restaurer la lisibilité des sites suivants :
 - des collines de Kerscot / Kergonan, lieu de la grande pénétrante de la saline,
 - du vallon de Kerjouanno / le Lizeau,
 - de la pointe du Rocher,
 - la pointe de Vide-bouteilles.
- **Renforcer les protections réglementaires et les outils de gestion patrimoniale sur l'ensemble des documents de planification afin de préserver l'intégrité des éléments constitutifs du Bien ;**

La mosaïque des dispositifs réglementaires ou opérationnels de protection existants ou à déployer (au titre du Code l'urbanisme, du patrimoine et de l'environnement) est un gage de préservation du Bien et de sa Valeur Universelle Exceptionnelle. Pour répondre à cet objectif, et en application du plan de gestion du Bien Mégalithes de Carnac et rives du Morbihan, il conviendra de :

- Intégrer les composantes du Bien dans les documents d'urbanisme et/ou de planification ;

Cela signifie notamment d'intégrer les composantes paysagères et patrimoniales du Bien, et les dispositions spécifiques à caractère réglementaire issues du cahier de référence Mégalithes et Patrimoine mondial (porté à la connaissance des collectivités et des porteurs de projet), dans les documents stratégiques ou planification. L'objectif est de mieux justifier de leur protection, conservation et mise en valeur, ainsi que d'opérer des choix de développement respectueux des sites et du Bien.

- Mobiliser et appliquer les outils réglementaires disponibles pour protéger les sites mégalithiques, leur environnement et les éléments patrimoniaux qui les accompagnent ;

Il est important que l'ensemble des sites mégalithiques et plus particulièrement ceux compris dans le Bien et la zone tampon soient protégés réglementairement, tout comme les éléments de patrimoine ou de paysage (murets de pierres sèches, etc.) qui les accompagnent. Pour cela, les PLU identifieront les mesures de protection adéquates et intégreront les zonages et règlement nécessaires à leur protection et mise en valeur.

- Accompagner un urbanisme respectueux de la vue du Bien ;

Cela implique de maîtriser l'étalement urbain et l'insertion paysagère des constructions afin de ne pas altérer le paysage culturel et la lecture de l'intégrité des sites et monuments mégalithiques. En outre, afin de protéger les sites mégalithiques et de les valoriser en assurant le maintien ou l'amélioration de la qualité de leurs abords, les communes veilleront à conserver autour de ces derniers un « espace de recul » non destiné à l'urbanisation qu'elles préciseront dans leur PLU selon les situations. Cet espace pourra être aménagé au besoin selon le respect de la réglementation en vigueur afin de mieux le préserver ou de permettre sa découverte.

- **Révéler les paysages de mégalithes au regard du public :**

- Favoriser des mises en réseau des sites et la découverte du Bien ;

En s'appuyant sur les circulations douces/actives, la mise en réseau des sites, points de lecture paysagère, sites d'interprétation, musées et autres structures d'accueil et de connaissance, est une démarche essentielle d'appropriation de protection/valorisation et gestion du Bien dans son ensemble. Cette démarche doit toutefois se faire dans le respect de la capacité d'accueil des sites. Selon la sensibilité de ces derniers, les communes sont invitées à étudier des mécanismes d'implantation des structures d'accueil et de régulation des accès dans une logique de préservation.

❖ **Permettre le changement de destination pour préserver le patrimoine**

Le patrimoine bâti, notamment agricole, est un véritable vecteur identitaire du territoire, tant par l'histoire des pratiques qui y sont ou étaient associées mais aussi par les conceptions des bâtiments, leurs matériaux et structuration. Aujourd'hui pour ces bâtiments souvent en décalage avec les pratiques agricoles actuelles, leur préservation est d'autant plus importante à anticiper :

- dans les PLU, les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial situés en zones agricoles et naturelles seront identifiés dans les documents d'urbanisme. Dans le but d'entretenir les formes architecturales vernaculaires, ils pourront faire l'objet d'un changement de destination à la condition que les travaux associés tendent à une sauvegarde et à une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristiques, etc.) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels, de ne pas être dans un périmètre de 100m d'un bâtiment agricole ou d'une habitation d'un exploitant et de ne pas générer de déplacement supplémentaire.

OBJECTIF 9.3 - METTRE EN ŒUVRE DES CADRES DE VIE DE QUALITE

Premier vecteur de l'image de la ville, les « entrées » nécessitent un traitement spécifique. Étant donné qu'il s'agit de secteurs attractifs, notamment pour l'implantation d'activités, la mise en œuvre d'objectifs qualitatifs est d'autant plus importante.

❖ **Faire des entrées de ville de qualité**

En ce sens, il s'agit notamment de :

- d'organiser sur le long terme le traitement paysager des espaces déqualifiés en mutation le long des axes d'entrée de ville, en veillant à intégrer l'aménagement dans son environnement, en conciliant qualité esthétique, fonctions écologiques et usages ;

- en agglomération, les échangeurs seront conçus comme des « portes » constituant une invitation à la découverte de chaque composante du territoire. Les collectivités seront tenues de veiller à la qualité de leur traitement, leur signalétique et l'enchaînement des séquences paysagères dans la progression ;
- en traitement paysager doit aussi être recherché concernant les axes pénétrants des villages, ainsi que les zones industrielles, d'activités économiques et commerciales, localisées le plus souvent aux portes d'entrée des villes et bourgs du territoire ;
- éviter la banalisation du paysage des entrées de ville par la protection des éléments bâtis et paysagers typiques et leur visibilité ;
- les zones à dominante commerciale ou économique situés à proximité des échangeurs et des principales rocadés routières du territoire ont vocation à s'inscrire dans des démarches de projets urbains interrogeant leurs fonctions actuelles pour introduire davantage de mixité fonctionnelle, réduire les surfaces imperméabilisées notamment des parkings, permettre le développement des énergies renouvelables, notamment photovoltaïques, et de faire évoluer la gestion des eaux de pluie pour s'inscrire dans les principes énoncés dans l'**Objectif 10.3**.
- Le SCoT-AEC incite les collectivités à mettre en place un Règlement Local de Publicité, afin d'encadrer l'affichage et d'éviter la pollution visuelle caractéristique des entrées de ville.

❖ Assurer des transitions douces en limite d'urbanisation

Les franges urbaines revêtent un enjeu à la fois de connexion et d'intégration entre les deux types d'espaces : urbanisés ou non. Sur l'aspect paysager, les transitions sont toujours importantes en matière de visibilité et celles qui seront réalisées d'ici à 2045 le sont d'autant plus que pour certaines, au regard des enjeux de préservation des terres agricoles et naturelles, il s'agira de limites à l'urbanisation à long et très long terme.

- les documents d'urbanisme devront porter une attention particulière au traitement des secteurs interstitiels et de transition entre l'urbanisation et les espaces naturels. Ainsi, les collectivités veillent dans leur PLU à :
 - préserver les coupures d'urbanisation pour assurer la cohérence entre les espaces naturels et pour identifier les différents pôles urbains du territoire. Elles préservent, restaurent et requalifient les « continuités naturelles » qui viennent jusqu'au cœur des agglomérations lorsqu'elles existent. Certaines de ces coupures d'urbanisation sont également des corridors écologiques fragilisés ;
 - assurer un traitement paysager, architectural, urbain et environnemental des zones urbanisées ou à urbaniser perçues depuis les axes principaux de circulation, avec notamment une attention particulière aux axes soumis à la loi Barnier ;
 - prévoir des mesures de protection, voire de création, le cas échéant, des éléments paysagers emblématiques et identitaires (haies bocagères, boisements, talus, vergers, etc.) au sein des coulées vertes, en lisière urbaine et dans les secteurs agricoles. Lorsque cela est possible techniquement, les documents d'urbanisme doivent prévoir une marge de recul lors de la création d'une piste cyclable pour permettre la création de linéaire bocager séparant la piste des parcelles agricoles.
- quelle que soit leur localisation, les zones d'aménagement en extension devront respecter les principes suivants :

- proscrire l'urbanisation linéaire sans profondeur le long d'un axe par exemple en entrée de ville ;
- prendre en compte leur environnement proche et lointain et ainsi participer au grand paysage ;
- greffer les extensions aux espaces urbanisés, en prolongeant la trame viaire historique et gérer de manière qualitative les coutures avec le bâti ancien ;
- valoriser les nouvelles limites avec l'espace agricole ou naturel, en renforçant les qualités d'intégration paysagère et de gestion de ces limites.

❖ **Inscrire l'exemplarité architecturale et urbaine dans les développements urbains du territoire**

Le diagnostic a mis en avant le risque de banalisation de certains paysages au regard des productions résidentielles contemporaines majoritairement peu valorisantes. Le développement urbain, tant en renouvellement qu'en extension, se doit d'être un vecteur de qualification des paysages et de valorisation du cadre de vie. En ce sens, il est essentiel d'apporter de la qualité architecturale et urbaine dans les nouvelles opérations.

- le SCoT-AEC encourage la réalisation d'opérations d'urbanisme exemplaires et de constructions de qualité architecturale et environnementale innovantes ;
- les collectivités visent à mettre en œuvre des projets urbains et aménagements soutenant l'identité des lieux et s'adaptant au fonctionnement et à la morphologie des sites. A cette fin, les documents d'urbanisme et schémas d'organisation des projets urbains auront pour objectifs de :
 - Renforcer les typicités existantes (front bâti, implantation par rapport au relief, etc.) ou d'organiser des transitions lors de changements de formes urbaines grâce à des gabarits et implantations des bâtis s'appuyant sur des éléments fixes paysagers environnants (éléments bâtis ou végétaux, perspectives, pentes, etc.) ;
 - insérer les nouvelles urbanisations au maillage viaire alentour en évitant le recours aux impasses lorsque cela est possible et en favorisant l'usage des espaces publics par le piéton ;
 - rechercher systématiquement, dans le cadre de projets d'extension ou de renouvellement urbain, le maintien d'itinéraires doux fonctionnels, et organiser, le cas échéant, leur amélioration ;
 - prendre en compte dans les opérations de renouvellement urbain les éventuels besoins de requalification ou mutations d'espaces ou constructions dans les quartiers voisins ;
 - rechercher, en particulier dans les secteurs bâtis denses, à organiser des espaces publics ou collectifs en relais de l'espace privé (parc, jardin collectif, etc.).
- ces objectifs ne sont pas contradictoires avec la recherche d'innovation ni avec la requalification de sites existants que le SCoT-AEC encourage.

ORIENTATION 10 - METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME DURABLE

Cette orientation vise à accélérer la transition du territoire vers un urbanisme plus sobre, plus résilient et plus qualitatif. Elle décline les ambitions du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), en particulier les objectifs de promotion d'un urbanisme résidentiel et économique sobre, adapté au changement climatique et atténuant ses effets ([Orientation 3.1](#)), de développement d'aménagements innovants, optimisés et de qualité ([Orientation 3.2](#)) et, enfin, de développement d'une ingénierie et d'outils stratégiques et opérationnels permettant de soutenir les ambitions du territoire ([Orientation 3.3](#)). L'urbanisme durable promu dans le SCoT-AEC vise une gestion sobre et équitable du territoire : il repose sur la valorisation du foncier déjà urbanisé, la limitation stricte de l'étalement urbain, l'adaptation aux aléas climatiques, et la conception de cadres de vie résilients et à faible empreinte carbone. Il intègre pleinement les enjeux de santé, de justice sociale et d'accès au logement dans les projets d'aménagement.

OBJECTIF 10.1 - RENFORCER L'OPTIMISATION ET L'INTENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Le SCoT-AEC fixe parmi ses priorités la limitation de l'artificialisation des sols pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN et répondre aux défis environnementaux et écologiques du territoire. Pour ce faire, il entend renforcer en premier lieu l'optimisation et l'intensification du tissu urbain et définit des règles qualitatives visant à accompagner et faciliter l'atteinte des objectifs de sobriété foncière de chacune des communes.

71 | 206

❖ Produire les nouveaux logements en priorité et majoritairement dans l'enveloppe urbaine

Le SCoT-AEC appelle les communes à orienter largement leur développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine. En complément de dispositifs existants tels que la possibilité pour les maires de déroger - au cas par cas - aux destinations prévues dans le PLU pour les changements de destination en vue de créer du logement (loi n° 2025-541 du 16 juin 2025), il s'agit notamment de :

- prioriser dans les PLU la production de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine, en mobilisant les leviers suivants :
 - o en priorité, le renouvellement urbain, entendu comme la démolition/reconstruction du bâti, sur des terrains stratégiquement situés et/ou permettant une opération d'ensemble significative permettant d'augmenter la densité. Le bâti concerné est à définir sur des critères propres à chaque commune, dans une logique de sobriété foncière, de cohérence urbaine et de justice territoriale, sur la base de la faisabilité des opérations et de la cohérence de cette densification avec le projet urbain (bâtiment public inutilisé, bâtiment industriel, commercial ou artisanal en déshérence, maisons individuelles ne répondant plus aux normes, etc.) ;
 - o la mobilisation des dents creuses, définies comme les terrains libres entre deux constructions ;
 - o la surélévation ou l'extension du bâti existant au sein des tissus urbains constitués ;

- la densification douce via la division parcellaire, c'est-à-dire la construction au sein de parcelles déjà urbanisées par la division d'une unité foncière bâtie. Il s'agit notamment des démarches Build In My Backyard (BIMBY) qui consistent à organiser une densification douce et diffuse des espaces bâtis, à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité de façon, ou BUNTI, qui signifie la réhabilitation ou la reconfiguration de biens immobiliers existants, afin de créer une offre de logements à proximité des services, abordables et sans étalement urbain. Lors de la division parcellaire, les pratiques suivantes sont à privilégier :
 - Bâti : limiter les vis-à-vis, limiter l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines, limiter les pertitions énergétiques et optimiser l'espace sur les nouvelles parcelles y compris pour la gestion des eaux de pluie (voir ci-après). En ce sens, les parcelles « en drapeau » sont à éviter. Lorsque cela est impossible, les PLU doivent réguler la profondeur des parcelles (minimum/maximum) pour éviter que la construction en second rideau soit inaccessible ou peu efficiente ;
 - Accès : mutualiser les accès entre voisins, proposer des surfaces dédiées aux accès limitées et au maximum perméables ;
 - Stationnement : intégrer le stationnement, si possible perméable, dans le paysage, mutualiser le stationnement entre voisins, optimiser l'implantation du stationnement sur la parcelle ;
 - Espaces verts et préservation des sols : privilégier des jardins d'un seul tenant, rechercher un équilibre entre espaces artificialisés et naturels, favoriser l'ensoleillement des jardins et respecter le contexte paysager, patrimonial et environnemental, notamment en préservant les zones humides repérées et non repérées dans les inventaires, et intégrer l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales ;
 - Interfaces : mutualiser les dispositifs de séparation, rechercher la mise en commun de certaines fonctions en limite de quartier ou entre plusieurs parcelles et éviter les ruptures trop brutales.

72 | 206

Pour répondre à cet objectif, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération a réalisé un travail d'identification du potentiel foncier brut au sein de l'enveloppe urbaine des communes sur la base de ces trois leviers. Celles-ci intégreront et compléteront ce travail dans leurs documents d'urbanisme et cibleront en priorité leur développement dans ces secteurs en adoptant une stratégie foncière proactive en mobilisant dans leurs PLU les outils mis à leur disposition par le code de l'urbanisme :

- des outils de maîtrise foncière (emplacements réservés, Servitude de Mixité Sociale, Droit de Préemption Urbain, Zones d'Aménagement Concerté, Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement, etc.) afin d'assurer une réalisation des projets les plus complexes ou les plus stratégiques ;

- des « outils cartographiques, programmatiques et réglementaires » (orientations d'aménagement et de programmation, règlements des PLU, Zones d'Aménagement Concerté, secteurs de projets, etc.) afin d'assurer la cohérence d'opérations d'ensemble ou abordant une vision globale ;
- des « outils de concertation » (accompagnement des habitants, etc.) afin d'engager une démarche de qualité dans les secteurs ;
- d'accompagnement à la remise sur le marché de logements vacants afin de participer à la revitalisation des centralités, à la lutte contre le mal-logement et la précarité énergétique, et à la réduction de la consommation foncière.

Pour aller plus loin :

Le Cerema a produit en 2014 un guide des bonnes pratiques de divisions parcellaires, visant à informer les particuliers sur les démarches à effectuer lors d'une division parcellaire et à apporter des conseils permettant de réaliser un projet de qualité. Les communes sont invitées à s'y référer pour retrouver davantage de préconisations ainsi que les illustrations explicatives

(<https://www.cerema.fr/fr/projets/bonnes-pratiques-divisions-parcellaires>).

❖ **Optimiser les tissus urbains en valorisant des formes urbaines durables et qualitatives**

73 | 206

Il s'agit à la fois de prôner l'optimisation de l'existant (densification des tissus actuels et opérations de renouvellement urbain) mais aussi de promouvoir une urbanité de qualité, valorisant des formes urbaines nouvelles qui permettent d'intensifier les usages collectifs, de rendre possible le développement de transports en commun en améliorant leur efficacité et leur rentabilité, de créer du lien social, de mutualiser certains équipements et certains services, de répondre aux exigences d'intégration des nouveaux projets d'aménagement et de construction dans le tissu urbain des pôles de vie du territoire.

- intégrer dans les documents d'urbanisme des densités minimales au sein de l'enveloppe urbaine (> **Objectif 10.2**) adaptées au contexte urbain environnant;
- organiser l'intensification en tenant compte des qualités de l'espace urbain à maintenir ou à renforcer afin de permettre une densité plus importante mais mieux vécue et mise en valeur : gestion des accès aux nouvelles constructions, rythme entre volumes bâtis et espaces non bâtis, réduction et optimisation de la place de la voiture, promotion des modes actifs et décarbonés, éléments végétaux intéressants à mettre en valeur en termes de paysage local, gestion de l'infiltration et du ruissellement pluvial, prise en compte des caractéristiques du sous-sol, etc. En ce sens, les PLU doivent comporter des indications précises sur :
 - le respect du contexte paysager, environnemental et patrimonial dans lequel les opérations prendront place ;
 - une recherche de qualité des projets (formes architecturales adaptées, gabarits minimaux et maximaux, principes d'alignement ou de retrait) ;
 - l'organisation des espaces libres et de pleine terre (> **Objectif 10.3**) ;

- la mutualisation des espaces et des fonctions récréatives, de services, etc. ;
- les modalités de végétalisation, d'infiltration et de ruissellement ;
- les transitions qualitatives entre espace public/espace privé, clôtures, etc.) en assurant un cadre de vie propice au lien social ;
- la réduction de la place de la voiture, l'aménagement des espaces publics supports de mobilités non carbonés (notamment à pied et en vélo), la connexion des espaces par les modes de déplacement doux et l'intégration d'offres de stationnement vélo (> **Objectif 12.1**) ;
- la réalisation d'extensions urbaines uniquement en continuité du tissu urbain existant des bourgs, en maximisant les points de contact entre les parcelles nouvelles et le tissu constitué et en formant de nouveaux îlots en prolongement de ceux existants, en évitant les formes d'extension en doigt de gants, les raquettes de retournement.. Des extensions limitées pourront néanmoins être autorisées en prolongement de villages dans le cas d'une impossibilité avérée d'étendre un bourg pour cause de contrainte technique ou environnementale.
- prioriser les formes urbaines compactes et mitoyennes garantissant des espaces d'intimité : implantation à l'alignement, gabarits continus, valorisation des espaces interstitiels pour la gestion intégrée des eaux à la parcelle, pour la végétalisation, etc. Les documents d'urbanisme pourront mettre en place des indicateurs de densité minimale par zone ou par secteur (surface de plancher minimale par hectare, nombre minimal de logements par îlot, densité cible pour les dents creuses, interdiction de divisions parcellaires non suivies de construction, etc.) ;
- faciliter les surélévations lorsque celles-ci permettent :
 - une densification douce ou une amélioration des conditions de vie des habitants, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère soignée et d'un renforcement des performances énergétiques du bâti (confort d'été et d'hiver).
 - l'équilibre économique des programmes de logements intégrant du logement social et ne pouvant réaliser les stationnements en sous-sol afin de préserver la nappe.
- privilégier la mixité dans les nouvelles opérations entre la maison individuelle et l'habitat collectif ou intermédiaire. Ce dernier est défini comme une forme intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, caractérisé par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel (accès individualisés, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, etc.).

❖ **Concilier densification et préservation des espaces à enjeu écologique au sein du tissu urbain**

Le SCoT-AEC promeut une densification de qualité, qui améliore le cadre de vie des habitants du territoire mais qui contribue également à préserver les espaces à enjeu écologique, dont certains se trouvent en milieu urbain. Les documents d'urbanisme s'attachent ainsi à :

- appliquer aux opérations de densification les mêmes critères de préservation écologique que ceux utilisés pour encadrer les extensions urbaines (trames

verte et bleue, milieux sensibles, continuités écologiques et hydrauliques, etc.) ;

- préserver les sous-sols et les nappes phréatiques en limitant l'imperméabilisation des sols, et intégrer dans les documents d'urbanisme des dispositions permettant d'identifier et protéger les zones à enjeu hydrogéologique, c'est-à-dire dont la valeur repose sur le rôle conjoint de l'eau et des milieux naturels (cours d'eau, zones humides, etc.), essentiels à la biodiversité et au bon fonctionnement des écosystèmes ;
- veiller à la prise en compte du contexte écologique et pédologique dans les projets de division parcellaire pour éviter une rupture des continuités écologiques ;
- articuler les objectifs de densification avec une analyse fine des sensibilités écologiques, environnementales et paysagères à toutes les échelles du projet urbain, pour préserver les sols dont les fonctions écologiques, hydriques, climatiques et agronomiques sont avérées ou potentielles (**> Objectif 1.1**).

OBJECTIF 10.2 - ACCELERER LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET MAITRISER L'URBANISATION EN EXTENSION

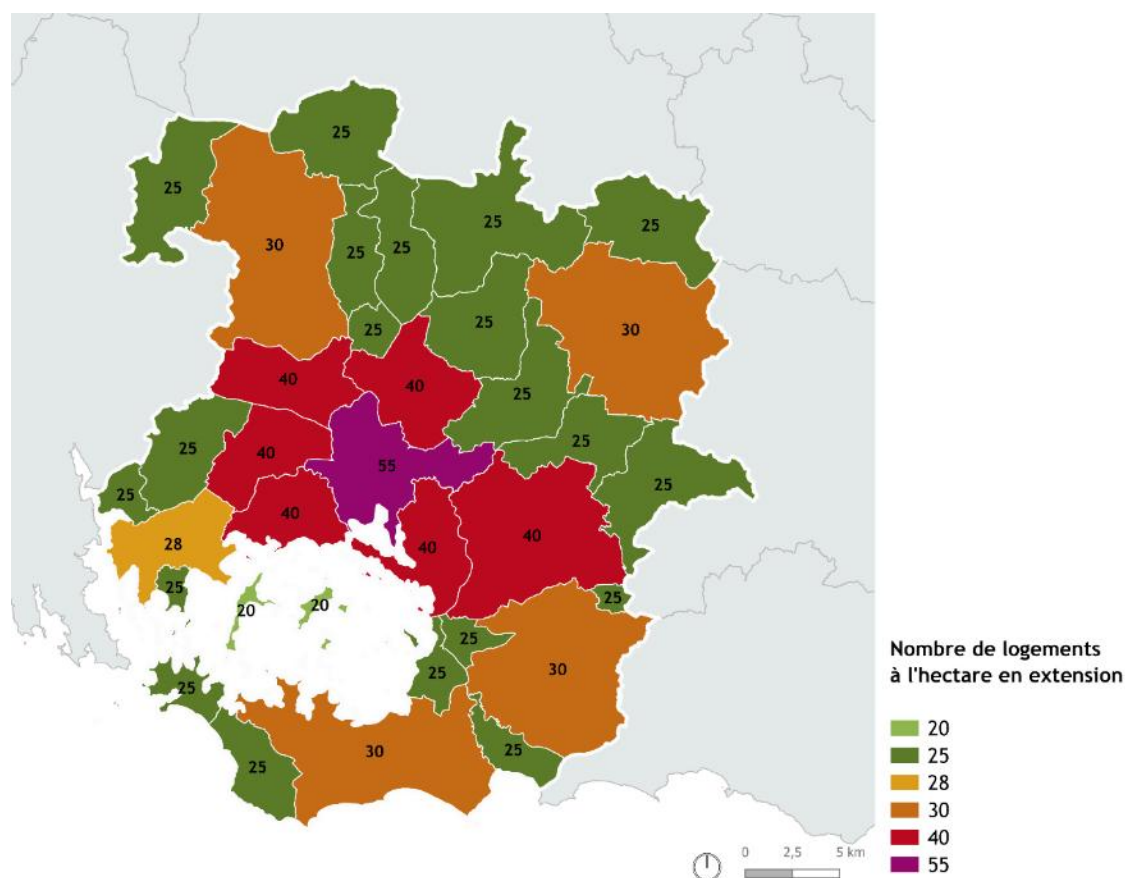
En complément de la trajectoire de sobriété foncière et des enveloppes maximales de consommation par commune d'ici 2050 présentées dans l'objectif 1.1, le SCoT-AEC définit des règles qualitatives visant à encadrer les projets d'extension urbaine pour en garantir la durabilité et la qualité.

75 | 206

❖ Garantir une consommation économe et optimisée du foncier

Il s'agit tout d'abord de garantir une consommation économe et optimisée du foncier, au travers des règles suivantes :

- Mobiliser, en dernier recours et de manière complémentaire à la production de logements dans le tissu existant, du foncier susceptible de générer une consommation d'ENAF. Celui-ci doit s'inscrire en continuité des enveloppes urbaines, dans un rapport de compatibilité avec les enveloppes maximales de consommation définies dans l'objectif 1.1. À l'échelle du territoire, cela représente un foncier maximal de 454 ha pour la vocation résidentielle à l'horizon 2050, réparti de la façon suivante :
 - 2021 - 2031 : 275 ha
 - 2031 - 2040 : 129 ha
 - 2041 - 2050 : 50 ha
- Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, des objectifs de densité moyenne minimale, pour les secteurs en extension, des surfaces à vocation résidentielle sont identifiés. Ceux-ci sont différenciés par communes, en fonction des enjeux qui leur sont propres (cf. carte ci-après) ;



- étant donné les aléas (contraintes économiques, foncières, naturelles, etc.) liés aux opérations d'urbanisme, les densités moyennes proposées pour les secteurs en extension ne s'appliquent pas strictement à chaque opération mais s'apprécient au regard de l'ensemble des opérations sur une commune donnée. À cet égard, les objectifs d'intensité de développement ne peuvent être confondus avec des densités calculées à l'opération ni avec des notions d'emprise au sol employées dans les PLU ;
- les objectifs de densité pourront être inscrits dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) suivant les conditions inscrites au présent DOO, en privilégiant notamment les OAP sectorielles ;
- pour les opérations, les règles d'optimisation s'appliquent également, telles que décrites dans l'**Objectif 10.1**, afin de garantir une consommation efficace du foncier.

En complément pour les communes situées dans le périmètre du PNR :

Pour les communes situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, les aménagements et documents de planification devront respecter les objectifs suivants définis dans la charte du Parc Naturel Régional :

- Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace ;
 - o Objectif 22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des documents d'urbanisme économes de l'espace au regard de la préservation des patrimoines et du climat
 - o Objectif 22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes
 - o Objectif 23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes
 - o Objectif 24.1 : Soutenir les politiques locales d'acquisition foncière
 - o Objectif 25.1 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine
 - o Objectif 25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle
 - o Objectif 26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti

❖ Limiter fortement l'impact de la consommation d'espace sur la biodiversité

Dans une logique de préservation des trames écologiques, les communes doivent orienter leur développement en extension dans les secteurs à faible sensibilité environnementale, faiblement exposés aux risques environnementaux (**>Objectif 1.1**) et à faible sensibilité paysagère (franges urbaines à enjeux, entrées de villes, etc.). Pour ce faire, l'agglomération développe un outil d'aide à la décision mobilisant la donnée géographique « Sensibilité environnementale » et la donnée « Zone Préférentielle de Renaturation », produites par Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et présentées dans le paragraphe « Pour aller plus loin » ci-dessous. Cette donnée est travaillée en lien avec les communes (mise à jour, suivi/évaluation) et sera amenée à être régulièrement mise à jour en fonction des données disponibles et de l'évolution des enjeux.

Les communes pourront mobiliser cet outil pour l'élaboration de leur PLU. Les documents d'urbanisme veilleront ainsi à :

- préciser les Zones Préférentielles de Renaturation (ZPR), qui correspondent aux secteurs à privilégier pour la compensation en cas d'artificialisation des sols, dans le cadre du respect de la doctrine ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Les contours des ZPR devront être précisés sur la base de la pertinence (gain écologique ou non), de la faisabilité technique et financière et de l'acceptabilité ;
- mobiliser les outils de maîtrise foncière, en particulier le droit de préemption urbain sur les ZPR définies par les PLU ;

Pour aller plus loin :

Trois outils d'aides à la décision à partir de données géographiques ont été produites sous forme de cartes pour aider les communes à prendre en compte les objectifs précités :

- Pour définir les ZPR : la donnée « ZPR » qui concerne les zones les plus facilement mutables, *a priori* (secteurs à très faible densité d'urbanisation, sites imperméabilisés non exploités / sites vacants, sites artificialisés non recensés comme tel au MOS*),

- Pour identifier les secteurs sur lesquels une vigilance forte s'impose en termes de prise en considération des réservoirs et des corridors de biodiversité : la donnée « Zones à fort potentiel écologique », qui correspond aux secteurs dont la mutabilité est peu évidente (densité importante, hameaux/villages, activité existante, patrimoine bâti, terrain militaire, infrastructures de transport dont aéroports, etc.), mais qui sont implantés dans ou à proximité de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques reconnus au SCoT-AEC.
- Pour choisir les zones de développement (et par extension définir une enveloppe urbaine) en tenant compte des sensibilités environnementales et des risques environnementaux grâce à la donnée « Sensibilité environnementale » qui vise à :
 - Éviter les zones présentant une sensibilité forte à moyenne,
 - Calibrer la qualité urbaine : permettre le développement sur les zones à enjeux faibles à moyen en poussant l'intégration environnementale dans les aménagements,
 - Intégrer les enjeux écologiques locaux.

❖ **Conserver des lieux de vie dans l'espace rural, sans consommation de surfaces en extension**

En dehors des centralités et des bourgs, les espaces doivent conserver une vocation prioritairement agricole et naturelle, tout en permettant une certaine adaptabilité des usages sans consommation d'ENAF.

- Comme évoqué dans l'**Objectif 10.1**, l'extension des secteurs urbanisés hors centralités (bourgs / villages) n'est pas envisagée par le SCOT. Néanmoins, pour répondre à des enjeux locaux, le confortement de certains regroupements bâtis existants est possible, en densification des enveloppes urbaines, à l'intérieur des limites bâties existantes, ou au plus près de la continuité du bâti. Il doit respecter **la forme urbaine existante**. L'intérêt d'aménager ces secteurs peut notamment se justifier au regard de :
 - l'occasion de restructurer un lieu de vie secondaire de la commune ;
 - la présence notable d'équipements et services spécifiques (par exemple assainissement collectif et eau potable à optimiser, équipements d'intérêt communal, etc.) ;
 - la proximité d'une centralité, la connexion à des zones d'emplois ou d'équipements ;
 - des enjeux spécifiques au contexte local de l'habitat pour assurer une offre complémentaire au reste du territoire.
- L'extension des habitations existantes et des annexes peut être permise dans l'espace rural (sous réserve du parti d'aménagement des documents d'urbanisme locaux et d'autre réglementation, notamment en secteur littoral) pour favoriser l'adaptation du parc de logements, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers. L'objectif est de permettre à l'échelle locale, lorsque cela s'avère pertinent, d'étendre des logements existants pour les adapter aux besoins des ménages (exemple : nouvelle pièce de vie, création de véranda ou de garage, etc.).

OBJECTIF 10.3 - RENFORCER L'ADAPTATION DU TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à l'intensification des effets du changement climatique, le SCoT-AEC affirme une ambition forte d'adaptation du territoire. Il s'agit de préserver et développer des espaces de respiration au sein des tissus urbanisés, de renforcer les continuités écologiques, de limiter les risques liés au ruissellement par une gestion durable des eaux pluviales, et de garantir le confort thermique d'été en favorisant la création d'îlots de fraîcheur. Ces principes doivent irriguer l'ensemble des projets d'aménagement pour construire un territoire plus résilient, vivable et durable.

❖ Préserver et développer des « espaces de respiration » dans le tissu urbain

Dans une logique d'adaptation au changement climatique, d'amélioration du cadre de vie et d'Urbanisme Favorable à la Santé (> [Objectif 6.5](#)), la densification doit s'accompagner de la préservation et du développement d'une présence végétale et d'espaces de respiration adaptés dans le tissu urbain.

- identifier dans les documents d'urbanisme les espaces de nature en ville existants à préserver. Il ne s'agit pas de figer la présence de chacun de ces éléments mais bien d'assurer le maintien d'une présence végétale importante tant en quantité qu'en diversité. Seront notamment pris en compte :
 - Les alignements d'arbres denses et continus habillant : promenades, principales rues, avenues et boulevards des communes ;
 - Les éléments ponctuels de nature en ville en lien avec le bâtiment : toitures et façades végétalisées, plantations et cultures hors-sol sur terrasses, etc.
- définir un niveau d'ambition en matière de limitation des surfaces artificialisées dans les documents d'urbanisme par la mise en place d'un coefficient de biotope et/ou de pleine terre minimum au sein des espaces libres, favorisant à la fois la préservation de la fonctionnalité des sols, l'infiltration des eaux pluviales et la pérennité des plantations ;
 - Ces seuils seront à majorer dans les secteurs à fort potentiel écologique, entendus comme des secteurs artificialisés pour lesquels une vigilance accrue en termes de préservation de la biodiversité et de conservation des porosités sont à prendre en considération. Les communes pourront s'appuyer sur l'outil d'aide à la décision développé et mis à jour par l'agglomération pour identifier ces secteurs ;
 - Au sein de ces secteurs, les PLU devront également adapter les règles d'urbanisme (densité, conservation des éléments végétaux, des porosités, limitation des possibilités d'extension et de surélévation, activités autorisées, etc.) afin de limiter les impacts sur la biodiversité et les trames écologiques.
- identifier dans les documents d'urbanisme les espaces urbanisés pouvant faire l'objet d'opérations de renaturation et permettre, dans le contexte de la trajectoire ZAN et en dernier recours, la compensation de l'artificialisation. Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération a réalisé un outil d'aide à la décision via un premier travail d'identification de zones de renaturation préférentielles, correspondant aux secteurs à privilégier pour la

compensation en cas d'artificialisation des sols (> **Objectif 1.1** et **Objectif 10.2**).

- afin de préserver et développer les espaces de nature en ville, les documents d'urbanisme pourront mobiliser différents outils du Code de l'urbanisme : l'inscription de l'espace identifié en tant que zonage N ou A selon les vocations naturelles ou agricoles, l'identification d'emplacements réservés pour la création d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques, l'identification d'éléments de paysage à mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, etc.
- dans les secteurs les plus denses, s'assurer que les habitants disposent d'espaces de respiration à proximité que ce soit au sein de zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour de l'habitat, ou d'opérations de densification ou de renouvellement urbain qui pourraient contribuer à créer de nouveaux espaces de respiration au sein du tissu urbain ;
- encourager la végétalisation des constructions, en particulier dans les secteurs exposés à l'effet d'îlot de chaleur urbain notamment le cœur d'agglomération ;
- dans la palette végétale des aménagements publics, espaces verts et futures opérations, privilégier les essences indigènes, faiblement allergisantes, adaptées au changement climatique et moins productrices de déchets et s'appuyer sur les axes de ruissellement afin de permettre une bonne gestion de l'eau pluviale.

80 | 206

❖ Favoriser les continuités entre trames écologiques et nature en ville

Il n'y a pas une biodiversité des espaces urbains d'un côté et celle des espaces agricoles et naturels de l'autre. La faune et la flore est amenée à passer d'un milieu à un autre. Le SCoT-AEC vise donc à assurer des continuités écologiques entre les trames naturelles, agricoles et urbaines. Ces règles sont détaillées dans l'**Objectif 1.1**.

❖ Limiter le risque de ruissellement par la mise en œuvre d'une gestion exemplaire et durable des eaux pluviales

En complément des prescriptions ci-dessus relatives au renforcement de la capacité d'infiltration des sols par le développement d'espaces naturels en milieu urbain, le SCoT-AEC vise la mise en œuvre d'une gestion exemplaire et durable des eaux pluviales pour accroître l'adaptation du territoire au changement climatique. Il définit des objectifs en matière d'amélioration de la gestion du grand cycle et du petit cycle de l'eau (> **Objectif 2.1** et > **Objectif 2.2**), afin de limiter l'impact du ruissellement et renforcer la résilience territoriale. Il recommande également le recours à des matériaux perméables dans l'aménagement des espaces libres et des espaces publics (pavés enherbés, stabilisés, etc.)

❖ Renforcer le confort thermique d'été et créer des îlots de fraîcheur

Afin de limiter les effets d'îlots de chaleur urbains et d'améliorer le confort thermique estival, le SCoT-AEC prescrit une approche intégrée du rafraîchissement dans la conception des projets d'aménagement :

- favoriser le recours à des dispositifs de rafraîchissement passifs, sobres en énergie, tels que la ventilation naturelle traversante, l'inertie thermique, les ombrages végétalisés, les puits canadiens ou provençaux, et les brise-soleils ;

- mobiliser la gestion de l'eau pluviale comme levier de rafraîchissement estival en adaptant les solutions aux contextes d'aménagement : noues, bassins, zones humides, végétalisation irriguée, ou fontaineries, notamment en lien avec la stratégie de gestion des eaux pluviales ;
- encourager l'usage de matériaux à fort albédo (revêtements clairs et réfléchissants) pour les espaces publics, toitures, façades et sols extérieurs, tout en veillant à leur compatibilité avec les contraintes patrimoniales et paysagères locales ;
- intégrer ces principes dès la phase de conception urbaine et architecturale pour garantir un urbanisme résilient, habitable et adapté aux étés futurs.
- Inciter dans la mesure du possible, à l'atteinte d'un seuil maximum de 250°DH (Degré-Heure) pour les constructions neuves, inférieur au seuil réglementaire de 350°DH ;

Pour aller plus loin :

Un îlot de fraîcheur est un espace aménagé ou préservé permettant d'atténuer les effets d'îlot de chaleur urbain en offrant un microclimat plus tempéré. Il peut prendre la forme d'un parc, d'un jardin, d'une place végétalisée ou encore d'un espace ombragé par la végétation et l'eau.

Il intègre notamment les éléments suivants :

- Présence significative de végétation en pleine terre et d'arbres procurant de l'ombre ;
- Sols perméables favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration ;
- Intégration de corridors de ventilation naturelle ;
- Éventuellement, intégration de l'eau (fontaine, plan d'eau, noue, brumisation) pour renforcer le confort thermique ;
- Accessibilité pour les habitants et articulation avec les cheminements piétons.

81 | 206

OBJECTIF 10.4 - ENGAGER UNE DEMARCHE D'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

L'urbanisme favorable à la santé est une approche visant à faire de la santé et du bien-être des critères majeurs dans l'élaboration des politiques d'aménagement et d'urbanisme. Elle s'inscrit notamment dans le concept "*One Health*" ou "une seule santé", qui lie les enjeux de santé aux enjeux environnementaux et promeut une approche intégrée, systémique et unifiée de la santé publique, végétale, animale et environnementale aux échelles locale, nationale et planétaire. En créant des environnements de vie de qualité, inclusifs et durables, le SCoT-AEC fait de cette approche sa boussole dans la conception des espaces publics, l'organisation des mobilités, la gestion des nuisances et l'aménagement des lieux de vie, afin de répondre aux attentes croissantes en matière de qualité de vie et de santé environnementale. L'urbanisme favorable à la santé contribue à la qualité de vie des habitants qui y vivent.

❖ Intégrer une approche écosystémique de la santé

Les PLU et les projets d'aménagement devront tenir compte des principes suivants dans leurs choix d'aménagement et de localisation :

- intégrer et valoriser dans les projets d'aménagement l'ensemble des facteurs de protection et de promotion de la santé : pratique de l'activité physique, accès aux espaces verts et naturels, réduction de l'isolement social, aménagement d'espaces urbains de qualité (> **Objectif 6.4**), etc.
- limiter l'exposition des populations aux îlots de chaleur urbains et développer les îlots de fraîcheur, dans une logique d'adaptation du territoire au changement climatique (> **Objectif 6.3**) ;
- préserver et renforcer la nature en ville pour créer des espaces de respiration végétalisés (> **Objectif 6.3**) ;
- proposer des espaces publics variés et de qualité, favorisant la convivialité et le lien social ;
- développer le réseau de cheminements piétons et cyclistes et renforcer leur connexion au travers d'itinéraires continus et sécurisés (> **Objectif 9.1**) ;
- encourager en amont de tout projet d'aménagement ou conception de politique publique la réalisation d'Évaluations d'Impact sur la Santé (EIS) afin d'identifier les impacts sur la santé du projet, d'en maximiser les impacts positifs et d'en minimiser les impacts négatifs ;
- intégrer un regard « biodiversitaire » dans la conception des projets d'aménagement, qui tient compte et valorise la variété des écosystèmes ;
- encourager les démarches globales d'Urbanisme Favorable à la Santé sur le territoire au travers de dispositif d'information et de sensibilisation.

82 | 206

❖ Limiter l'exposition des populations aux nuisances et pollutions

L'urbanisme favorable à la santé consiste également à protéger les populations des nuisances et pollutions en limitant leur exposition. Le SCoT-AEC définit des règles en ce sens dans l'**Orientation 7**.

ORIENTATION 11 - PROMOUVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENT EQUILIBREE ET ADAPTEE

Cette orientation vise à assurer une production de logements adaptée à l'évolution des besoins dans le temps, dans l'espace (bassins de vie et armature communale) et complémentaire des offres existantes. Elle décline les ambitions du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), en particulier les objectifs suivants : « Affirmer et porter une image responsable de notre territoire pour mieux maîtriser son attractivité » (**Orientations 1.3**), « Soutenir le rééquilibrage et le dynamisme de notre armature urbaine en faveur d'un fonctionnement territorial plus sobre » (**Orientations 2.1**), « Promouvoir un urbanisme résidentiel et économique sobre, adapté au changement climatique et atténuant ses effets » (**Orientations 3.1**), « Développer des aménagements innovants et de qualité » (**Orientations 3.2**) et « Développer une ingénierie et des outils stratégiques et opérationnels nécessaires pour soutenir nos ambitions en termes d'urbanisme » (**Orientations 3.3**).

OBJECTIF 11.1 - ORGANISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SELON L'ARMATURE TERRITORIALE

La production de logements doit répondre aux besoins de nouveaux arrivants mais répond aussi surtout aux phénomènes qui s'observent au sein des ménages et du parc immobilier existants (décohabitation, développement des résidences secondaires, démolitions, etc.), à population constante, dans un contexte de tension croissante du marché.

Les objectifs de production de logements ont été établis en prenant appui sur les projections démographiques du modèle Omphale de l'INSEE, commande spécifique demandée par l'agglomération à l'INSEE. Les actualisations du recensement, établies depuis, montrent que le territoire dépasse actuellement les prévisions Omphale en terme de progression de population, compte tenu d'une attractivité migratoire plus forte qu'estimée.

Le modèle propose trois trajectoires (scénario bas / médian / haut) autour des tendances, avec des estimations annuelles de la population jusqu'en 2070 et donc une projection pour la fin du SCoT-AEC en 2050.

Le scénario haut d'Omphale est celui qui prend le mieux en compte l'accentuation de l'attractivité résidentielle et économique constatée sur le territoire, notamment depuis la mise en service de la ligne TGV (2017) et la crise sanitaire de 2020. La projection Omphale haute pour l'année 2022 (175 377 habitants), projetée à partir de la population municipale de 2018 est même déjà inférieure d'un peu plus de 2000 habitants à la population municipale légale au 1er janvier 2022 (177 719 habitants), publiée au 1er janvier 2025.

Le territoire s'inscrit d'ores et déjà, *a minima*, dans le scénario haut. C'est donc cette trajectoire qui a été retenue pour établir le besoin en logements lié à la croissance démographique. Une progression plus faible de la population, dans un contexte d'attractivité constante du territoire (touristique, résidentielle et économique) au plan local et national, signifierait, de surcroît, un report des besoins sur les intercommunalités plus excentrées, avec une augmentation des déplacements domicile-travail sur des axes déjà saturés, et *in fine* une sélectivité accrue du marché local où seuls les ménages les plus solvables pourraient s'installer.

La projection Omphale du scénario haut s'inscrit néanmoins dans une trajectoire de ralentissement progressif de la croissance démographique sur le long terme, avec une moyenne de 0,6% de croissance annuelle entre 2022 (177 500 habitants) et 2050 (210 451 habitants), contre 1,08% lors de la dernière période intercensitaire (2016-2022, chiffres publiés en janvier 2025).

Omphale est un modèle prospectif du nombre de ménages et du nombre d'habitants. Mais les besoins en logements ne se limitent pas à des facteurs démographiques. En effet d'autres besoins doivent être pris en compte et s'ajoutent à population constante :

- **Le besoin lié au desserrement des ménages**, par la décohabitation des jeunes, les séparations-divorces, la montée du célibat et le vieillissement du nombre de ménages, contribuant à la multiplication des petits ménages. Ce besoin est implicitement pris en compte par Omphale qui évalue la variation du nombre de ménages sur la durée du SCoT-AEC, sur la base des tendances 2013-2018
- **Le besoin d'une vacance de fluidité nécessaire à la disponibilité de l'offre par rapport à la demande** : avec un taux de vacance global devenu très faible ces dernières années et réduit à de la vacance structurelle de logements sortis durablement du marché, la vacance de fluidité (qui correspond à l'intervalle entre deux emménagements) est devenue quasi nulle dans le contexte de forte tension du marché immobilier. Une production de logements supplémentaires doit permettre un rééquilibrage à terme entre l'offre et la demande et ainsi de

retrouver une vacance de fluidité, sans que l'objectif politique de remise sur le marché des logements anciennement vacants ne soit remis en cause

- **La compensation de la transformation de résidences principales en résidences secondaires**, en particulier via le marché de la revente, et dont la progression est supérieure à celle de la population (+1,5% par an), ce qui induit une production de logements supplémentaire pour maintenir la capacité de résidence des ménages permanents du territoire, qui, à parc constant, et donc à défaut de cette production, diminuerait
- **Le renouvellement du parc** (solde entre les démolitions et les créations de logements via le changement d'usage ou la division de grands logements en petits logements) est pris en compte dans les besoins en logements, du fait d'une densification du tissu existant (ex : démolition de pavillons pour produire un immeuble collectif) et des démolitions programmées de logements sociaux sur la ville centre.

Les projections de besoins en logements prennent comme point de départ le millésime de recensement publié en 2025, dont l'année de référence est 2022, intégrant des enquêtes réalisées entre 2019 et 2024.

❖ **Un besoin de 37 513 logements à horizon 2050 au service de l'équilibre entre satisfaction des besoins endogènes et prise en compte de la croissance démographique estimée**

Le besoin projeté en logements supplémentaires, au regard des facteurs précédemment exposés, est d'environ 38 500 logements, dont 16 708 de 2022 à 2030, 13 394 de 2031 à 2040 et 8 398 de 2041 à 2050. Ainsi, si les besoins sur la première décennie du SCoT-AEC sont constants par rapport à la production récente, ils décroissent progressivement à partir de 2031 et *a fortiori* à partir de 2040, selon les prévisions démographiques OMPHALE avec pour cause la baisse estimée de la fécondité et l'impact estimé du vieillissement. L'ensemble des indicateurs constitutifs du besoin devra être fréquemment actualisé et mis à jour, afin de mesurer la trajectoire du territoire par rapport à cette projection établie pour le SCoT-AEC.

84 | 206

		Par an	28 TOTAL	9 2022-2030 53%	10 2031-2040 34%	9 2041-2050 13%	
Scénario Omphale haut et détente	Accroissement Pop	595	16 660	8 830	5 664	2 166	
	Desserrement ménages	147	4 116	2 181	1 399	535	
	Evolution du parc	633	17 724	5 697	6 330	5 697	
	TOTAL	1 375	38 500	16 708	13 394	8 398	
	MOY. ANNUELLE		1 375	1 856	1 339	933	
Renouvellement		93 15%	2 595	15%	834	15%	834
Variation vacance		100 16%	2 792	16%	897	16%	897
Compensation RS		441 70%	12 346	70%	3 968	70%	3 968
			17 733	5 700	6 333	5 700	

Au sein de cette prospective évaluée à 38 500 logements, 16 660 logements couvrent les besoins liés à la croissance de la population (43% des besoins), les 57% restants sont nécessaire pour répondre aux besoins endogènes (à population constante), en partie au

desserrement des ménages (4 116 logements soit 10% des besoins) et en grande majorité aux besoins liés aux variations dans le parc existant et au maintien d'une offre en résidences principales (17 724 logements soit 46% des besoins en logements neufs). Cette offre permettra ainsi de compenser la progression des résidences secondaires, de retrouver une vacance de fluidité et de répondre aux besoins liés au renouvellement du parc.

Rapporté au potentiel foncier, il a été établi un objectif final de production de logements d'ici 2050 à 37 513 logements. Les 1000 logements restant à produire pourront être réalisés par des permis supplémentaires en rénovation de logements existants ou par changement de destination de bâtiments existants.

❖ Répartition de l'objectif de production de logements

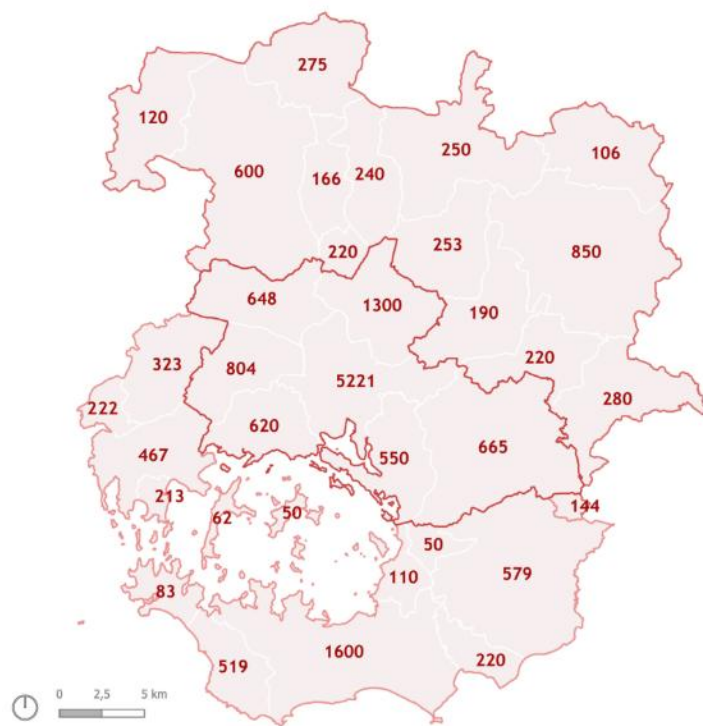
Les objectifs recherchés par la répartition des logements sont de limiter les déplacements quotidiens internes et externes à l'agglomération en rapprochant les actifs des emplois, les habitants des services et en donnant des possibilités de parcours résidentiels en proximité des réseaux familiaux et sociaux des ménages.

Cet objectif de répartition prend en compte l'analyse de la capacité d'accueil des communes, et a fortiori littorales.

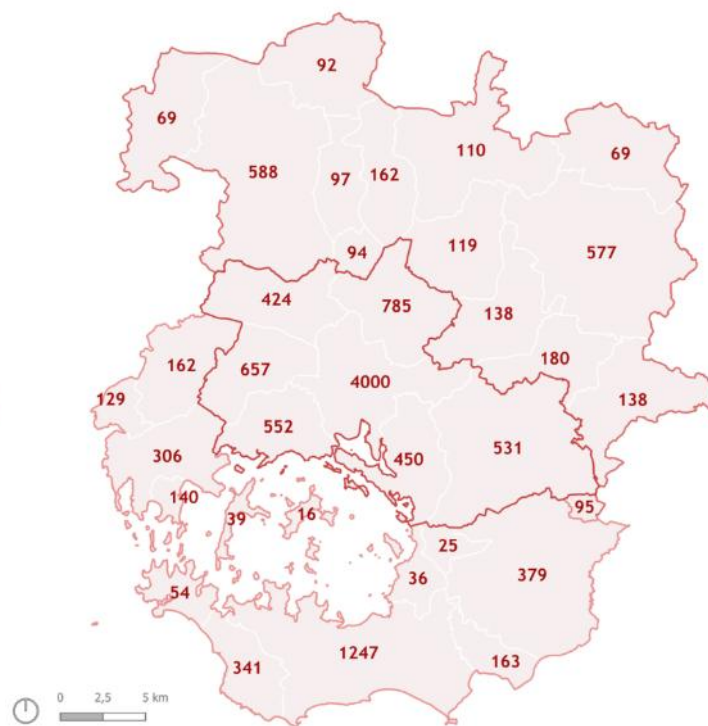
L'objectif de production de logements fait l'objet de la territorialisation présentée dans les cartes ci-dessous sur les trois périodes, qui sera déclinée et précisée par le Programme Local de l'Habitat et les Plans Locaux d'urbanisme.

La répartition de l'offre entre les 3 secteurs du SCoT-AEC assure au Cœur d'agglomération la charge d'environ 55% de la production de logements, dont 29% sur la ville centre ; le littoral assure 24% de la production et les Landes de Lanvaux 21%. Cette répartition moyenne sur la totalité de la durée du SCoT-AEC varie de manière marginale d'une décennie à l'autre.

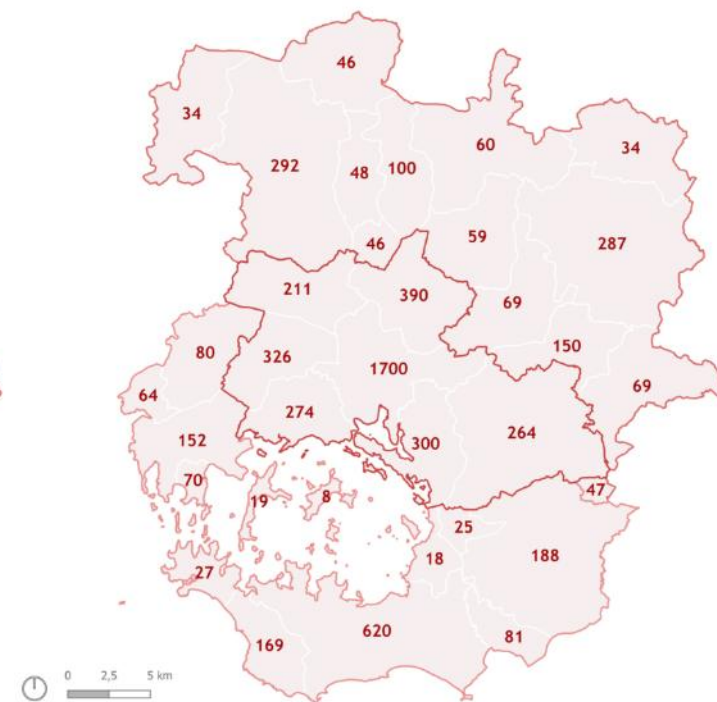
Objectifs de production de logements par commune et par décennie



2021-2030



2031-2040



2041-2050

OBJECTIF 11.2 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

L'attractivité du territoire engendre une tension et une sélectivité du marché immobilier de plus en plus généralisée sur le territoire. La volonté d'assurer une mixité sociale et générationnelle implique une politique adaptée pour assurer la production d'une offre immobilière accessible à tous, sur le long terme.

Le territoire bénéficie en effet d'une forte attractivité sur les cadres et les retraités, ayant contribué à une relative résilience du marché local face à la crise immobilière récente. Elle conduit à une forme de concurrence générationnelle, au profit des personnes bénéficiant d'un plus fort pouvoir d'achat et au détriment des plus jeunes.

Il s'ensuit un vieillissement accentué du territoire, avec une progression des personnes de 60 ans et + plus rapide que le reste de la population. Il y a donc une responsabilité du territoire à contrebalancer ce vieillissement en apportant des réponses supplémentaires par la programmation de logements pour de plus jeunes ménages, en appuie de la politique de développement économique.

Les enjeux d'équilibre de peuplement se doublent d'un enjeu de mixité sociale en engageant une production de logements abordables (locatifs sociaux et en Bail Réel Solidaire par exemple), pour faciliter le parcours résidentiel des ménages modestes.

Dans un contexte où le foncier devient rare et cher, la production de logements abordables ne peut se concevoir sans une péréquation avec la production privée pour assurer les équilibres d'opération. Aussi, l'enjeu est de maintenir un rythme de production suffisant pour rééquilibrer le rapport offre / demande, détendre le marché et faciliter l'insertion d'une offre sociale et à prix intermédiaire dans la production globale.

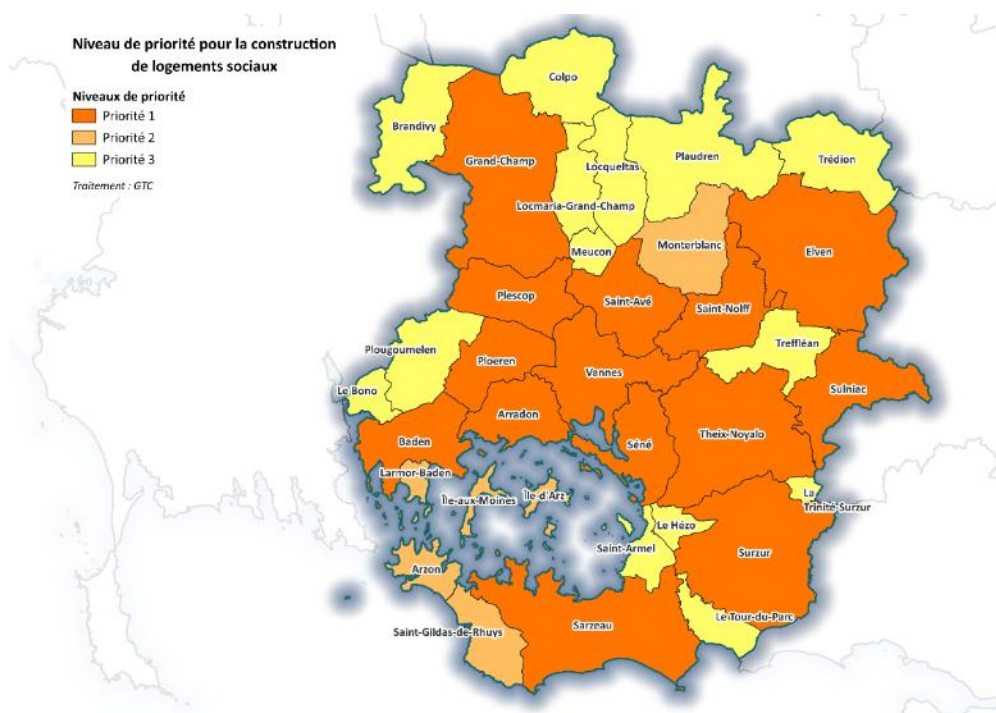
87 | 206

- ❖ **Garantir la mixité sociale, générationnelle, l'inclusion et favoriser une politique de l'habitat au service de la solidarité par une offre de logements pour tous (accueil de jeunes ménages, primo-accédants, habitat inclusif, adaptation au vieillissement)**

Les objectifs de construction du SCoT-AEC ont été établis en prenant en compte l'état de tension croissante du marché immobilier depuis 10 ans. Cette tension appelle à développer une offre, la plus large possible, de logements de façon à limiter la sélectivité du marché pour les ménages et ne pas exclure une partie de la population du territoire. La volonté affichée d'assurer une mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du territoire implique un objectif adapté pour assurer la production d'une offre immobilière accessible à tous et la maîtrise de cette offre sur le long terme.

- Assurer un niveau suffisant d'offre de logements abordables (cf. définition établie dans le SRADDET), en particulier dans les secteurs soumis à la plus forte pression foncière et ne disposant pas d'une offre suffisante accessible financièrement pour les ménages qui souhaitent s'ancrer sur le territoire :
 - une production minimale de 20% de logements locatifs sociaux (en moyenne, à l'échelle du territoire), moyenne intercommunale pouvant être majorée au regard de l'évolution de la tension du marché,
 - une production minimale de 10% en Bail Réel Solidaire, forme d'accession sociale à la propriété durable et comptabilisée au titre de l'article 55 de la loi SRU;
 - une production supplémentaire de logements locatifs intermédiaires (LLI, PLI, etc.), de logements en accession à la propriété en secteur de TVA à taux réduits et de logements en accession abordable des Coopératives HLM, de 10% de l'offre neuve.
- Cette offre de logements abordables pourra être proposée sur toutes les communes, selon trois niveaux de priorité :

- Niveau 1 : communes concernées par l'article 55 de la loi SRU,
- Niveau 2 : autres communes en zonage B1 ou en B2 avec un nombre d'habitants important,
- Niveau 3 : autres communes.



Carte représentant le niveau de priorité pour la construction de logements sociaux (source : GTC)

- Elle devra permettre d'assurer :
 - le rattrapage du nombre de logements manquants des communes déficitaires concernées par l'article 55 de la loi SRU ou amenées à l'être d'ici à 2035 (Monterblanc), au rythme de rattrapage fixé pour chacune des triennales ;
 - le maintien d'une ambition forte de production de logements locatifs sociaux (au-dessus du seuil attendu par la loi SRU) sur la ville de Vannes et en complément le développement d'une offre en BRS ;
 - le renforcement de l'offre sociale (locative et accession) dans les pôles intermédiaires secteurs privilégiés pour le développement d'une offre de proximité ;
 - une production complémentaire sur les autres communes, de façon à ce que chacune puisse diversifier son offre et offrir des parcours résidentiels en son sein, en cohérence avec l'accès aux services associés à ces populations et publics ;
- mettre en œuvre une réflexion globale sur l'évolution des quartiers prioritaires de la politique de la ville, avec une attention particulière à avoir sur le renouvellement urbain de Kercado avec davantage de mixité, tout en préservant une part de logement très sociaux ;
- proposer des logements à coût abordable (locatif ou accession abordable) avec les opérateurs mandatés sur ces produits et disposer de gammes de prix

relativement larges par un travail conjoint avec la promotion privée, de façon à garantir le développement d'une offre de résidences principales répondant à des budgets différents, au sein de programmes dédiés ou mixtes (public/privé) ;

- diversifier l'offre selon les typologies d'habitat (nombre de pièces) et les morphologies de bâti (individuel, intermédiaire, collectif) en faisant de la densité un facteur de qualité et de mixité des projets ;
- limiter l'impact de l'offre de villégiature sur les ménages locaux. Les mesures visant à contenir voire à réduire cette offre sont recommandées, parmi les solutions suivantes : poursuite de l'encadrement des meublés de tourisme, fixation des quotas de meublés touristiques et/ou servitude de résidence principale dans le permis de construire), etc.
- favoriser une densification apaisée et une transition vers plus de sobriété foncière tout en optimisant la programmation sur les fonciers en extension (> **Orientation 10**) ;
- assurer un travail de concertation avec les opérateurs en amont de la définition des opérations et règles d'urbanisme afin que les solutions puissent être proposées et engagées le plus justement possible ;
- mettre en œuvre les outils dans les documents d'urbanisme permettant la réalisation de ces logements dans une recherche de complémentarité entre les offres sociales réglementées et les offres à prix libre. Les PLU pourront compléter leurs dispositions actuelles (Orientations d'Aménagement et de Programmation) par des Servitudes de Mixité Sociale, des Emplacements Réservés ou tout outil réglementaire utile pour faire faire aux opérateurs des logements respectant les enjeux de la collectivité. Le partenariat entre les opérateurs et les collectivités (intercommunalités et communes) sera recherché pour favoriser le dialogue lors de l'élaboration des projets, afin de prendre en compte les besoins en logements ;
- déployer une politique foncière organisée pour disposer d'une offre foncière publique structurée, sur les fonciers ayant vocation à répondre aux besoins de demain. La constitution de réserves foncières publiques doit permettre à terme de mieux maîtriser la charge foncière des opérations et disposer de conditions permettant de développer une offre abordable. La tension persistante du marché immobilier, l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols ou encore le risque de submersion induisent un renchérissement permanent du prix du foncier. Ce renchérissement suggère de maîtriser la valorisation foncière par la puissance publique pour réinvestir et développer une offre de logements qualitative et abordable.

89 | 206

❖ Assurer des réponses aux besoins spécifiques en logement

Outre les problématiques générationnelles et sociales, le SCoT-AEC vise à assurer la capacité de toutes et tous à se loger sur le territoire et donc de répondre aux besoins spécifiques :

- renouveler et déconcentrer l'offre de logements abordable pour les jeunes,
 - o accompagner le développement de l'offre de formation en proposant des solutions de logements adaptés, et suivre les équilibres offre / demande en logements étudiants et agir en conséquence ;
 - o Développer des solutions alternatives de logement les jeunes actifs : développement d'une offre en résidences dédiées abordables (Résidences, Foyers) en proximité des besoins ;

- Accompagner une offre en location privée avec intermédiation locative (IML) et les associations facilitant la location / colocation intergénérationnelle chez des seniors ;
- faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel (colocation, partage de l'habitat, voisinage) inclusifs et abordables pour les personnes en perte d'autonomie dans les secteurs disposant de services de proximité et/ou bien desservis ;
- favoriser le développement d'une offre avec un volet accompagnement social pour les publics en difficulté ;
 - Offre d'hébergement et de logement temporaire pour faire face à l'augmentation des ménages en situation de précarité ;
 - Offre adaptée pour servir les objectifs du Logement d'Abord ;
 - Les logements conventionnés et/ou les baux glissants avec les associations d'intermédiation locative ;
- mettre en œuvre le Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage ;
 - poursuivre la réflexion sur la potentielle relocalisation et réhabilitation de l'aire d'accueil de Vannes ;
 - accompagner les communes ayant des terrains privatifs (pouvoir de police des communes) ;
 - structurer l'Espace de Vie Sociale et poursuivre la mission d'accompagnement à la scolarité des jeunes voyageurs qui fera partie intégrante de ce dispositif ;
- disposer d'une offre de logements d'urgence suffisante ;
- compléter l'offre d'hébergement à destination des travailleurs saisonniers dans le secteur du golfe et de ses îles. La mutualisation des usages sera recherchée avec d'autres bâtiments ou équipements ou types de ménages des hébergements ;
- développer des surfaces de logements variées, des espaces privatifs / collectifs adaptés aux différents usagers (jeunes, étudiants, familles, seniors, etc.) ;
- développer l'offre de logements adaptés pour les personnes âgées et plus généralement aux personnes en perte d'autonomie et de mobilité, au plus près des équipements, de l'offre de mobilités, des services et des commerces de proximité notamment dans les opérations de renouvellement urbain en centralités.

90 | 206

❖ **Maintenir l'attractivité du parc de logements existant dans les parcours résidentiels tout en permettant sa réponse aux enjeux climatique et d'adaptation**

Il s'agit de poursuivre la requalification du parc ancien dans le centre-ville de Vannes et dans les centres-bourgs et autres centres villes, afin de réduire la vacance de longue durée et de remettre sur le marché et/ou restructurer des logements bien localisés par rapport aux services.

- poursuivre la requalification du parc ancien, vacant de longue durée et/ou dégradé, public et privé, en ciblant prioritairement les logements situés à proximité de commerces et services, notamment dans les centralités : caractérisation des logements concernés, sollicitation des propriétaires, possibilité de raccourcir les délais d'acquisition des biens sans maître dans les dispositifs opérationnels qui le permettent, instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), possibilité de se substituer au propriétaire et de bénéficier des subventions de l'ANAH pour réaliser des travaux d'office dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité (récupération de 150% du montant engagé), etc.

- poursuivre l'engagement dans la rénovation des logements pour permettre l'amélioration de la performance énergétique du parc existant privé et public ainsi que son adaptation aux changements climatiques ;
- poursuivre l'engagement dans l'adaptation des logements existants à la transition démographique ;
- permettre, le cas échéant, les recompositions, extensions ou les changements de destination ;
- si nécessaire et en fonction des opportunités locales, mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain (démolition-reconstruction) en veillant à minima à la reconstruction de l'offre en logements à l'échelle de l'enveloppe urbaine et en assurant le maintien d'une offre à bas loyer.

Le SCoT-AEC favorise la réponse aux besoins dont la nature évolue sous l'effet des transitions sociales, démographiques et écologiques en cours. Aussi le parc existant, construit pour répondre à des besoins antérieurs, mais dont le peuplement évolue, doit être le cas échéant adapté, reconfiguré voire renouvelé pour répondre aux besoins actuels.

❖ **Expérimenter des formes d'habitat modulaires, de densification raisonnée du tissu existant, pour faire face à la situation de pénurie de la production actuelle**

Le SCoT AEC encourage :

- les projets d'habitat réversible à vocation d'habitat permanent tels que les opérations d'aménagement d'habitat léger et réversible ;
- les projets d'optimisation foncière et d'espaces déjà urbanisés (à partir de l'estimation du potentiel de sur-élévation, d'optimisation de la densification parcellaire) ;
- des solutions d'habitat intercalaire (hébergement temporaire avec tiers lieux, en mobilisant des terrains ou locaux partiellement ou complètement inoccupés).

91 | 206

Toutes les recommandations, suggestions du DOO sont à articuler avec les Programmes Locaux de l'Habitat couvrant la totalité de la période d'exécution du SCoT-AEC et sont d'ores et déjà mis en relation avec le PLH 2025-2030.

ORIENTATION 12 - UNE ARMATURE AU SERVICE D'UN SYSTEME DE MOBILITE PLUS DURABLE, PLUS ACCESSIBLE ET PLUS JUSTE

Cette orientation vise à développer un système de mobilité plus durable, plus accessible et plus juste au service de l'armature territoriale. Elle décline les ambitions du PAS visant à améliorer les conditions de déplacement et limiter les impacts environnementaux des mobilités au service de la qualité de vie du territoire ([Orientation 2.3](#)). Elle contribue également à mettre en œuvre un rééquilibrage territorial favorisant un fonctionnement plus sobre et adapté aux évolutions climatiques, ainsi qu'aux objectifs de décarbonation et de préservation de la santé portés par le socle structurant Air-Énergie-Climat du PAS ([Orientation 2.1](#)).

Le système de mobilité promu dans le SCoT-AEC repose sur le renforcement de la synergie entre transport, aménagement du territoire et urbanisme, le développement de mobilités décarbonées et actives favorables à la santé, la réduction de l'impact environnemental des déplacements par le report modal vers des mobilités plus sobres, l'amélioration de l'offre de transports collectifs adaptée à la diversité des besoins du territoire, et le développement de la ville des courtes distances pour limiter les besoins de se déplacer. Ces ambitions se traduisent notamment par la définition des objectifs de parts modales suivants, à deux horizons de temps : 2035 (horizon du Plan de Mobilité) et 2050 (horizon du SCoT-AEC).

Objectifs de parts modales	Automobile Conducteur & Moto	Automobile Passager	TC Urbains (Kicéo)	TC Régionaux	Vélo	Marche & autres	TOTAL
							
Parts modales 2008	60%	8%	4%	1%	2%	25%	100%
Parts modales 2023	51%	11%	4%	3%	5%	26%	100%
Parts modales 2035	45%	12%	5%	4%	8%	26%	100%
Parts modales 2050	39%	12%	6%	6%	11%	26%	100%

Objectifs de parts modales définis dans le Plan de Mobilité (2025)

OBJECTIF 12.1 - DEVELOPPER DES MOBILITES DECARBONEES ET FAVORABLES A LA SANTE

Les mobilités décarbonées et favorables à la santé sont un levier privilégié pour désenclaver les parties du territoire qui souffrent aujourd'hui d'un déficit de solutions de mobilités individuelles et collectives fluides. Le territoire définit notamment en ce sens un objectif d'augmenter la part modale du vélo de +70% (voir tableau ci-dessus), la faisant évoluer de 4,7% en 2023 à 8% en 2035 et 11% en 2050.

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT-AEC promeut un urbanisme adapté à ces mobilités, tant en termes de tissu urbain que de réseau routier et d'infrastructures. La nature et la

répartition des activités économiques, des équipements et des services constitue également un enjeu clé pour favoriser les mobilités douces. La juste répartition des activités sur le territoire permet également de réduire les besoins de mobilité en rabaisant les distances et la fréquence des déplacements. La redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs par l'offre commerciale, servicielle et d'équipements apparaît donc comme un moyen privilégié de réduire les besoins de mobilité et de favoriser les mobilités douces (voir Axe 3).

En parallèle de ces leviers transversaux, le SCoT-AEC définit également les règles suivantes en matière de développement des mobilités décarbonées et favorables à la santé.

❖ **Hors tissus agglomérés, mailler des parcours pédestres et cyclables intercommunaux**

En lien avec l'armature territoriale développée dans le PAS et rappelée dans le présent document, la mise en œuvre d'une politique cyclable et piétonne qui vient renforcer les axes stratégiques (polarités, zones économiques et principaux secteurs d'intérêt) se traduit par divers leviers dans les documents d'urbanisme, qui veilleront à :

- développer des itinéraires cyclables utilitaires à l'échelle du cœur d'agglomération mais aussi entre pôles d'équilibre (Elven, Grand-Champ, Sarzeau), et entre Vannes et les pôles d'équilibre ;
- assurer les connexions avec les grandes liaisons cyclables à l'échelle du département et notamment des pôles voisins (Locminé, Auray, Questembert, Ploërmel, etc.) ;
- conforter les grands itinéraires cyclables (la Littorale) et pédestres (GR) et développer des connexions avec d'autres grands itinéraires (eurovélo 1 - côte Atlantique) ;
- développer des parcours touristiques pédestres, cyclables et les installations éventuellement nécessaires à leur valorisation et leur pratique.

93 | 206

Par ailleurs, à l'échelle des tissus agglomérés existants ou futurs, il convient faire de l'échelle du piéton et du cycliste une référence dans la planification et l'aménagement urbain :

- accompagner les mobilités douces, c'est avant tout donner envie de marcher et faciliter les déplacements à vélo. Cela s'effectue notamment à travers des aménagements urbains optimisés et adaptés, mais aussi au travers des services rendus à l'utilisateur ;
- assurer et améliorer les continuités piétonnes et cyclables à l'échelle des tissus agglomérés, notamment autour des équipements, commerces et services (pôles générateurs de trafic) ;
- intégrer la place des modes actifs dans les secteurs de projet, que ce soit dans l'espace public comme dans les espaces privés (accès et stationnement vélo), et les inscrire dans des continuités à l'échelle des tissus agglomérés ;
- Poursuivre la mise en œuvre des services vélos aux usagers.

❖ **Faciliter le déploiement de solutions de mobilités motorisées alternatives**

S'il n'est pas envisageable de voir disparaître entièrement les véhicules motorisés individuels, il est possible et même nécessaire d'accompagner leur transition vers des motorisations décarbonées.

À cet égard, le SCoT-AEC peut notamment agir sur le déploiement des infrastructures nécessaires à ces véhicules. Pour cela, les documents d'urbanisme s'attacheront à :

- accompagner, dans la mesure du possible, le renforcement du réseau de stations de recharge publiques et semi-publiques, notamment en facilitant l'émergence de solutions mutualisées ;
- prioriser l'installation des bornes de recharge à proximité des pôles d'échanges, des grands équipements et des pôles d'activité économique ;
- favoriser le développement d'une logistique décarbonnée par des aménagements et du mobilier adapté (stationnement vélo-cargos, bornes de recharge) ;
- les parkings publics créés ou réaménagés hors centralités intégreront :
 - o $\geq 5\%$ d'emplacements équipés de bornes de recharge 22 kW,
 - o $\geq 10\%$ d'emplacements réservés au covoiturage,
 - o une station sécurisée vélos (ratio min. : 1 place vélo / 5 places VL).

OBJECTIF 12.2 - LIMITER LE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES A LEUR SECURISATION ET LEUR MISE AUX NORMES

L'extension du réseau routier n'est pas une solution face aux engorgements ponctuels ou répétés. En cohérence avec ses objectifs de décarbonation et de protection des espaces naturels, le SCoT-AEC engage le territoire de GMVA à ne pas construire de nouvelles infrastructures routières à l'exception des projets engagés suivants :

- o Échangeur du Liziec,
- o Axe Triskell,
- o Contournement de Grand-Champ,
- o Bretelle d'accès à la RN au lieu-dit Le Guého, à Elven.

94 | 206

Plusieurs mesures permettent d'accompagner cet objectif :

❖ Fluidifier les trafics en favorisant les usages partagés de l'automobile

La réduction de la congestion et des émissions liées aux déplacements passe par une évolution des pratiques vers un usage plus collectif de la voiture. Le SCoT-AEC cherche ainsi à encourager le covoiturage et les solutions de stationnement partagées, en s'appuyant sur une organisation territoriale cohérente et économe en foncier. Pour cela, les documents d'urbanisme mettront en œuvre les dispositions visant à :

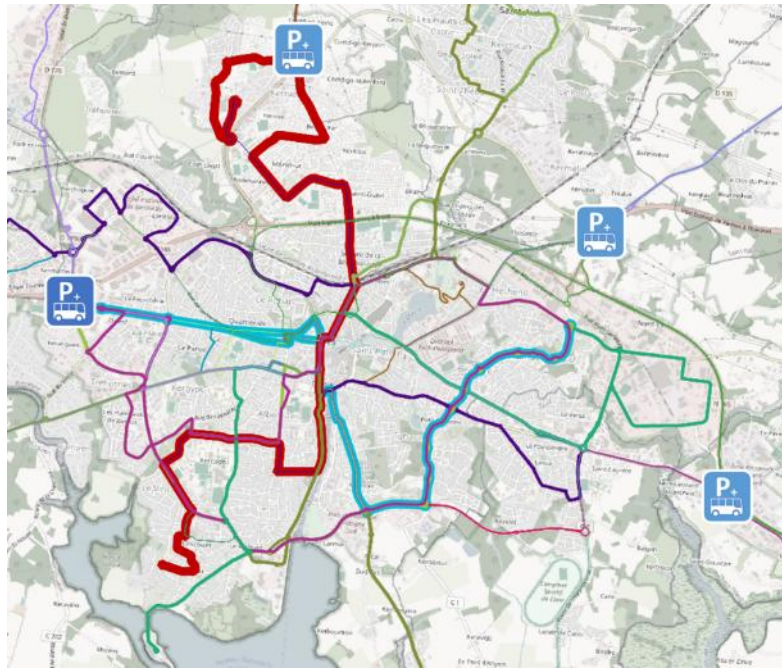
- confirmer le maillage du territoire et son jalonnement en matière d'aires de covoiturage labellisées, en développant leur attractivité par un niveau de services et de confort amélioré, tout en limitant la consommation d'espace et en recherchant des mutualisations possibles des usages de ces surfaces ;
- anticiper à l'échelle des tissus agglomérés des besoins en dépose-minute dans les aménagements urbains, qui peuvent être mutualisés avec les besoins croissants pour la logistique de proximité ;
- développer une politique de stationnement donnant une place spécifique aux usages partagés de l'automobile, y compris dans les parcs de stationnement privés.

❖ Développer l'attractivité de l'intermodalité

- En complément, pour offrir une véritable alternative à la voiture individuelle, l'efficacité des mobilités repose sur la fluidité entre les différents modes de transport.

Le SCoT-AEC soutient le développement d'une offre intermodale performante, articulant transports collectifs, modes actifs et stationnements relais, afin de rendre les déplacements plus simples, confortables et durables. À cet effet, les documents d'urbanisme veilleront à : poursuivre le développement des parkings-relais en amont de la centralité de Vannes et des ralentissements de la circulation associée, afin de favoriser l'usage des transports en commun à l'intérieur du tissu urbain ;

- poursuivre l'aménagement de pôles d'échanges multimodaux ou de haltes multimodales sur les points stratégiques du territoire ;



Carte des parkings-relais existant (parking-relai du Fourchêne à l'ouest de Vannes) et projetés (carte issue du PDM).

- poursuivre la politique d'accompagnement des stationnements de vélos en appui des principaux points de transports (gare, transports en commun, navettes maritimes, etc.) pour favoriser l'intermodalité ;
- développer à l'échelle de chaque commune une stratégie de mobilité globale intégrant des modes et services de mobilité relevant de leur compétence.

❖ Optimiser la voirie existante et organiser le partage de la voirie

- La voirie constitue un espace stratégique où se rencontrent tous les usages de mobilité. Le SCoT-AEC promeut une gestion équilibrée de cet espace, conciliant performance des circulations, sécurité, et qualité urbaine, dans une logique d'adaptation aux contextes locaux. Les documents d'urbanisme et politiques publiques attacheront également une vigilance particulière à : hiérarchiser la voirie de manière à développer des traitements d'espaces publics adaptés à chaque niveau, en interrogeant de manière appropriée la place laissée aux modes actifs et aux transports à plusieurs (covoiturage et transports collectifs) en fonction notamment de l'intensité du trafic, du milieu traversé, et des autres usages en présence (poids-lourds, bus, véhicules légers) ;
- décliner à l'échelle de chaque commune les fonctionnalités du réseau viaire ;

- aménager, organiser, sécuriser et (re)qualifier les « portes » du cœur d'agglomération (échangeurs, giratoires et carrefours) ;
- garantir la sécurisation des traversées piétonnes et cycles.

OBJECTIF 12.3 - DEVELOPPER LES RESEAUX DE MOBILITE STRUCTURANTS

Les transports en commun permettent à la fois de désengorger le réseau routier et d'offrir un accès à la mobilité aux habitants qui ne peuvent pas se déplacer en véhicule individuel ou en mobilité douce.

Pour être efficaces et utilisés, les transports collectifs doivent être concurrentiels à la voiture en matière de durée de trajet, de confort et de coût. Comme le précise l'**Objectif 10.1**, le territoire doit s'engager dans une logique d'optimisation du réseau de mobilités en prenant appui sur l'armature urbaine et les polarités du territoire. Il fixe en ce sens un objectif d'augmentation de la part modale des transports collectifs régionaux de +50%, évoluant de 2,6% en 2023 à 4% en 2035 et 6% en 2050. Pour ce faire, en articulation directe avec le Plan de Mobilité, il définit les règles suivantes pour organiser un système de mobilités cohérent, performant et adapté aux différents secteurs et enjeux du territoire.

❖ Desservir l'ensemble du territoire par une offre de transports collectifs adaptée selon les secteurs du territoire

Garantir une desserte en transports collectifs cohérente et performante constitue un enjeu clé pour réduire la dépendance à la voiture individuelle. Le SCoT-AEC veille ainsi à renforcer et structurer l'offre de transport selon les besoins de chaque secteur. À ce titre, les documents d'urbanisme et les politiques publiques viseront à :

- conforter le rôle du réseau urbain structurant à l'échelle du cœur d'agglomération par une offre performante, notamment vers et dans le centre-ville de Vannes, les sites d'emplois périphériques, les sites d'études, et de services structurants (services publics administratifs, établissements de santé, etc.) et si nécessaire en complétant le maillage ;
- organiser des liaisons interurbaines performantes :
 - o depuis et vers les pôles d'équilibre (Elven, Grand-Champ et Sarzeau) en garantissant un temps de trajet attractif en heure de pointe et une fréquence compétitive ;
 - o depuis et vers les pôles environnants (Ploërmel, Pontivy, Redon, Auray, Questembert).

❖ Améliorer l'efficacité des Transports Collectifs par des aménagements de voirie

L'efficacité du réseau de transports collectif passe notamment par sa bonne intégration au dessin urbain, tant pour la circulation des bus que pour les dimensionnements de voirie et les mobilités piétonnes associées. Les documents d'urbanisme et politiques publiques devront :

- mettre en œuvre des sites propres bus en cœur d'agglomération et sur les axes structurants d'entrées de ville pour gagner en performance et attractivité ;
- veiller à la sécurisation des arrêts de transports collectifs réguliers ou à la demande et à leur intégration urbaine ;
- veiller à l'inclusivité des transports, notamment via l'accessibilité des stations de desserte ;

- afin de faciliter le déploiement potentiel du réseau, la capacité à aménager facilement un nouvel arrêt est importante. Ainsi, dans les nouvelles opérations d'aménagement de taille significatives, des emplacements adaptés à un arrêt de transports en commun devront être anticipés. Ces emplacements ne devront pas nécessairement être aménagés si un tel usage n'est pas prévu à court terme.

Pour aller plus loin :

Au-delà de l'aspect infrastructurel, le développement de l'usage des transports en commun passe également par une politique tarifaire claire et adaptée pour les usagers, en cohérence avec l'offre de TER, structurante pour le territoire.

❖ **Développer la multimodalité**

Plutôt que de favoriser un mode de déplacement, le SCoT-AEC vise à accompagner l'ensemble des mobilités et surtout la possibilité d'utiliser plusieurs modes pour un même trajet (> **Objectif 10.2**).

❖ **Maintenir les capacités de développement des grands équipements et de leurs abords**

Pôles essentiels d'une politique d'intermodalité, les grands équipements que sont les gares ferroviaire et maritime se doivent d'être le support privilégié d'un déploiement des différents réseaux de mobilité.

❖ **Valoriser l'atout de la desserte ferroviaire**

- Le réseau ferroviaire représente un levier majeur pour structurer les mobilités durables et renforcer l'attractivité du cœur d'agglomération et du territoire. Le SCoT-AEC entend consolider cette ressource stratégique en améliorant son accessibilité, sa visibilité et son intégration multimodale. Les documents d'urbanisme et politiques publiques devront : **consacrer le rôle structurant de la gare de Vannes dans l'offre de transports collectifs et comme centralité du cœur d'agglomération** ;
- profiter du développement de l'offre régionale par l'alliance métropolitaine Bretagne Sud ;
- garantir son positionnement dans la géographie à grande vitesse à 2h35 de Paris, et des temps de parcours compétitifs dans les nouvelles dessertes régionales Bretagne/Pays de Loire ;
- garantir une bonne accessibilité à la gare de Vannes, interface de premier niveau avec le réseau ferroviaire national et régional, par un niveau de services performants pour l'ensemble des modes de transport (voiture, bus, cars, vélos, marche) ;
- organiser une intermodalité efficace :
 - o pour développer une offre touristique compétitive en temps de parcours pour une offre Paris <> pieds dans l'eau du Golfe du Morbihan en 3h toute l'année,
 - o des liaisons et des temps de trajet fiables, cadencés et compétitifs vers Rennes, Nantes, Lorient et Quimper.

❖ **Garantir la mobilité maritime en particulier pour les îles**

Les liaisons maritimes jouent un rôle déterminant pour l'accessibilité des îles et des sites littoraux, tout en constituant une alternative crédible aux déplacements terrestres. Le SCoT-AEC entend sécuriser et accompagner cette mobilité spécifique afin de répondre aux

besoins des habitants comme des visiteurs. Les documents d'urbanisme et politiques publiques devront :

- garantir des possibilités de développement de navettes maritimes et passeurs ;
- travailler les correspondances clés avec les autres transports collectifs (Bus et Train) ;
- tenir compte de la spécificité des îles dans l'organisation du transport collectif au sein de l'agglomération en prévoyant des liaisons adaptées aux conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

❖ **Adapter l'offre à la demande touristique**

- Face à une fréquentation saisonnière importante et concentrée sur les secteurs littoraux, l'organisation des mobilités doit permettre de limiter les congestions et les pressions sur les milieux sensibles. Le SCoT-AEC encourage ainsi une organisation adaptée de l'offre, notamment en période estivale. Les documents d'urbanisme et politiques publiques devront :encourager les communes littorales à poursuivre la mise en place de parkings-relais et de navettes adaptés à leur territoire. Une expérimentation à plus grande échelle pourrait être envisagée sur des zones particulièrement sensibles, comme la presqu'île de Rhuys, avec par exemple des stationnements en amont des ralentissements et des navettes associées ;
- concevoir et mettre en œuvre un schéma cyclable touristique pour compléter le cas échéant le réseau intercommunal en prévoyant des liaisons adaptées aux conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

98 | 206

❖ **Promouvoir les mobilités douces dans les parcours touristiques**

- Pour offrir des alternatives attractives à la voiture dans les déplacements touristiques, la qualité des cheminements et des infrastructures actives doit devenir un levier central. Le SCoT-AEC soutient ainsi un renforcement des parcours cyclables et piétons, en lien avec les sites de visite. Les documents d'urbanisme et politiques publiques devront :encourager les déplacements en modes actifs (vélo, marche, etc.) via une signalétique et des infrastructures adaptées.
- améliorer l'accessibilité des lieux touristiques pour les mobilités actives (stationnement, station de gonflage/dépannage de vélos, etc.).

ORIENTATION 13 - TRADUIRE LOCALEMENT LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL POUR CONCOURIR A LA PRESERVATION DES RICHESSES ECOLOGIQUES ET LA SATISFACTION DES BESOINS SOCIAUX ET ECONOMIQUES

17 communes du territoire sont concernées par les règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral : Arradon, Arzon, Baden, Le Bono, Le Hézo, l'Île-aux-Moines, l'Île-d'Arz, Larmor-Baden, Plougoumelen, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau, Séné, Surzur, Theix-Noyal, Le Tour-du-Parc et Vannes.



Les communes littorales du territoire du SCoT-AEC

Le schéma de cohérence territoriale - Air Energie Climat 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 prévues par la loi (Code l'Urbanisme), et notamment :

- « 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 aéroports 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 [...] ».

OBJECTIF 13.1 - REGIME JURIDIQUE DES AGGLOMERATIONS, VILLAGES ET SECTEURS DEJA URBANISES

La loi Littoral admet que l'extension de l'urbanisation puisse se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants et, dans une certaine mesure, au sein des secteurs déjà urbanisés. Les villages et les agglomérations correspondent à des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions selon la jurisprudence. Les secteurs urbanisés se distinguent quant à eux des secteurs d'urbanisation diffuse par, entre autres, certaines caractéristiques énumérées par la loi.

Au-delà même de l'identification des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés, la loi littoral invite à fixer les droits à construire pour ces entités. La définition de ces droits à construire est effectuée en tenant compte du particularisme des communes littorales, notamment de leur capacité d'accueil, mais également du parti d'aménagement retenu par les auteurs du SCOT. Trouvent ainsi à s'appliquer aux agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés un ensemble de principes et d'orientations qui leurs sont propres mais également l'ensemble des orientations et objectifs du document d'orientation et d'objectifs susceptibles de les concerner.

Le SCOT-AEC identifie les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral en fonction de leurs caractéristiques. Les agglomérations et les villages correspondent tous à des espaces urbanisés caractérisés existants. L'évolution de ces entités repose sur les principes de l'urbanisme durable ([Orientation 10](#)) mis en avant dans le SCOT-AEC pour une meilleure prise en compte de la capacité d'accueil des communes littorales, une meilleure utilisation du foncier déjà urbanisé, l'adaptation du territoire aux aléas climatiques, la conception de cadres de vie à faible empreinte carbone, la prise compte active des enjeux de santé dans les projets d'aménagement, etc.

100 | 206

❖ Critères d'identification des agglomérations et des villages

Les agglomérations et villages sont des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Leur identification fait l'objet d'un tableau et d'une cartographie ci-après. L'identification de ces espaces a été réalisée à l'échelle du périmètre du SCOT-AEC sans tenir compte des limites administratives communales.

Les critères de densité et de nombre de constructions ont permis de repérer les villages et les agglomérations du territoire, conformément aux dispositions réglementaires et à la jurisprudence. La méthodologie d'identification des agglomérations et villages tient compte du nombre de bâtis, de la distance entre ces bâtis, de la densité significative des secteurs retenus (au moins 50 constructions distant de moins de 30 mètres), ainsi que de leurs caractéristiques en matière de structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Les critères sont expliqués en détail dans le rapport de justification des choix (en annexe), avec une attention portée pour préciser l'analyse de la capacité d'accueil de ces secteurs.

Afin de tenir compte d'une particularité du territoire, mais aussi de traduire le parti d'aménagement voulu par les auteurs du SCOT-AEC, des critères spécifiques ont été formulés de façon complémentaire, pour les sites touristiques d'envergure départementale. Pour ces sites, les agglomérations et villages correspondent aux secteurs urbanisés caractérisés par un noyau ancien de constructions, complété par la présence d'un ensemble bâti significatif et d'intérêt historique, architectural ou patrimonial (monument historique, etc.). Le village de Kermoizan-Suscinio a été retenu à ce titre.

Les agglomérations se distinguent des villages en étant généralement les bourgs historiques des communes. Elles comportent une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces. Toutes les communes, quelle que soit leur taille ou leur nombre d'habitants ont, au moins, une agglomération. Les secteurs de grande taille ayant une diversité d'usages avec notamment des constructions industrielles, artisanales et commerciales font également l'objet d'une identification en agglomération.

Dans les communes littorales, les documents d'urbanisme veilleront à :

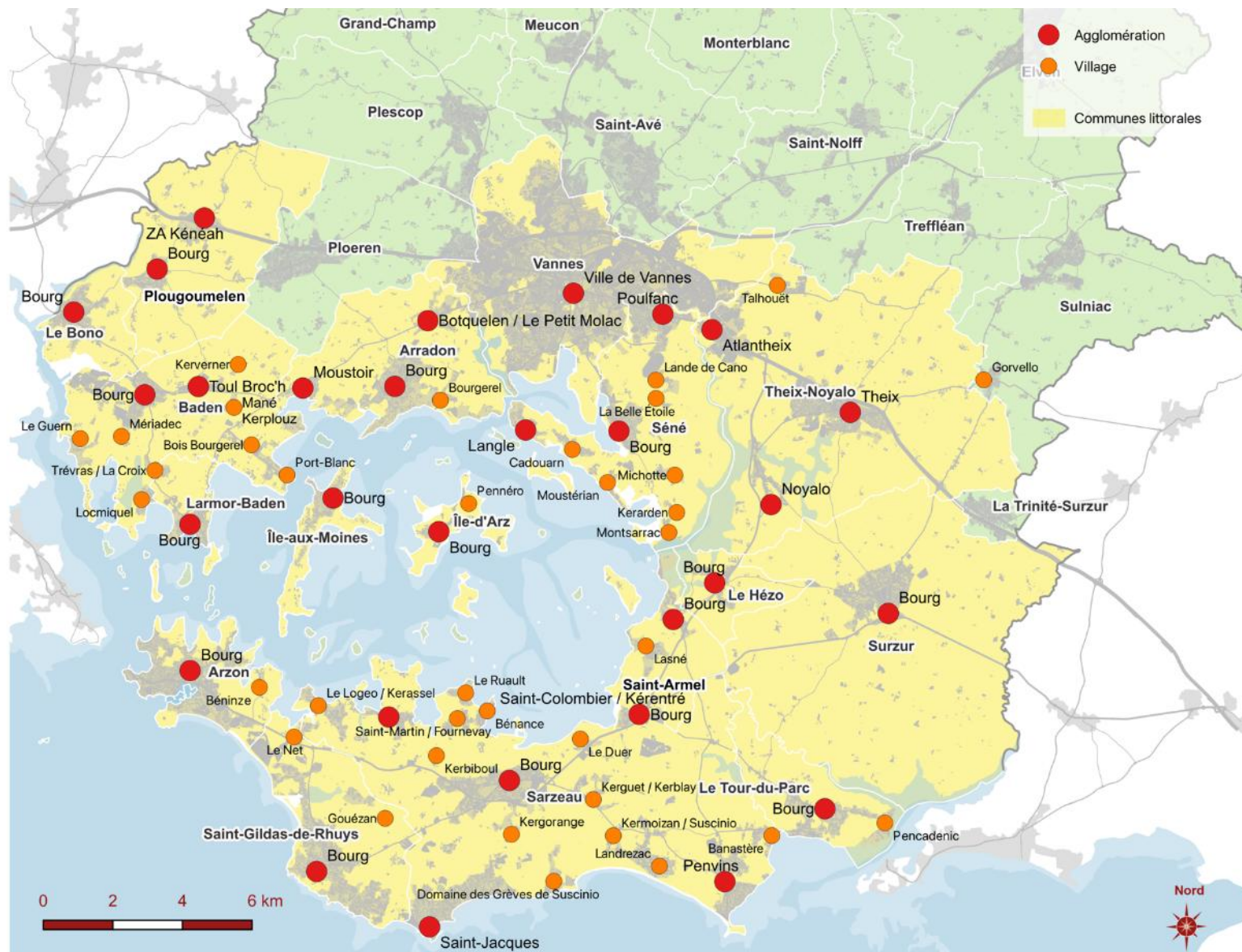
- tenir compte de l'identification des agglomérations et des villages, sans qu'il en résulte une obligation d'urbaniser au sein ou en continuité de ces secteurs,

Nom des Communes	Nom des agglomérations	Nom des villages
Arradon	Botquelen / Le Petit Molac Bourg Moustoir	Bourgerel
Arzon	Bourg	Béninze
Baden	Bourg Toul Broc'h	Bois Bourgerel Kerverner Le Guern Locmiquel Mané Kerplouz Mériadec Port-Blanc
Bono	Bourg	
Ile-aux-Moines	Bourg	
Ile-d'Arz	Bourg	Pennéro
Larmor-Baden	Bourg	
Le Hézo	Bourg	
Le Tour-du-Parc	Bourg	Pencadenic
Plougoumelen	Bourg ZA Kénéah	
Saint-Armel	Bourg	Lasné
Saint-Gildas-de-Rhuys	Bourg	Gouézan Le Net
Sarzeau	Bourg Brillac Penvins Saint-Colombier / Kérentré Saint-Jacques	Banastère Bénance Domaine des Grèves de Susciniou Kerbiboul Kerguet / Kerblay Kergorange Kermoizan / Susciniou Landrezac Le Duer Le Logeo / Kerassel Le Ruault Saint-Martin / Fournevay
Séné	Bourg Langle Poulfanc	Cadouarn Kerarden Michotte Montsarrac

		Moustérian La Belle Etoile La Lande de Cano
Surzur	Bourg	
Theix-Noyal	Atlantheix Noyal Theix	Gorvello Talhouët
Vannes	Ville de Vannes	
Larmor-Baden et Baden		Trévrass / La croix

- fixer des règles spécifiques à ces entités déjà significativement urbanisées dans le respect de la capacité d'accueil de chaque commune littorale, en prenant en compte notamment la fragilité des milieux littoraux, au regard de leur sensibilité écologique (Orientation 1 et Objectif 10.2), des risques littoraux (Objectif 8.2) et d'un ensemble de critères complémentaires pour qualifier cette capacité d'accueil (capacité épuratoire, approvisionnement en eau potable, rapport aux activités primaires, desserte par la voirie, niveau de fréquentation du public, collecte des déchets, etc.) ; l'extension de l'urbanisation au sein de ces entités urbanisées n'est qu'une faculté, nullement une obligation ;
- définir les règles d'urbanisme propres à ces secteurs déjà significativement urbanisés sur les principes de l'urbanisme durable (Orientation 10) ;
- mettre la priorité au renforcement du tissu urbain principal de l'agglomération avant de procéder à des extensions de l'urbanisation en continuité des villages identifiés au titre de la loi Littoral ;
- déterminer les mesures d'évitement et de réduction des enjeux dans les secteurs où la capacité d'accueil est contrainte aux motifs de la présence de risques, d'une trame verte et bleue, d'espaces remarquables, de sites à pressions touristiques, d'axes de déplacements, etc.

Localisation indicative des agglomérations et villages au titre de la loi Littoral



❖ Possibilités d'extension de l'urbanisation en continuité

Le Code de l'urbanisme dispose notamment que « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ». Cette règle est une disposition anti-mitage. Les opérations susceptibles d'être qualifiées d'extension de l'urbanisation sont de natures diverses quelle que soit leur destination ou affectation (exemples : habitat, activité économique, installation dédiée à la production d'énergie, parc de stationnement, équipement, etc.).

La notion de continuité implique que bien que proche d'une agglomération ou d'un village, le projet d'extension ne soit pas séparé par un élément constituant une rupture de continuité. Au regard de la jurisprudence cette rupture s'apprécie en fonction des caractéristiques effectives des espaces concernés. Elle peut être constituée parfois :

- par un ouvrage d'infrastructure linéaire marquant une limite avec un espace naturel, dont l'effet doit être apprécié au cas par cas selon les caractéristiques de cet ouvrage et les caractéristiques des espaces environnants ; par exemple, si une urbanisation significative existe déjà au-delà de cet ouvrage (comme par exemple sur le secteur de Chapeau-Rouge), il pourra être considéré que ledit ouvrage ne constitue pas une limite à l'urbanisation mais est englobé dans l'agglomération ou dans le village existant, ou bien si l'ouvrage ne constitue pas une rupture, mais assure plutôt un lien entre un espace naturel et l'espace urbain.
- par un espace naturel significatif qui n'exercerait pas une fonction sociale, récréative ou environnementale au sein d'un ensemble urbain constitué, existant ou à venir. Ainsi, par exemple, une coulée verte urbaine exerçant cette fonction et assurant la continuité au sein de l'espace urbain peut ne pas constituer une rupture de continuité.
- par un ensemble de bâtiments organisé de façon lâche et diffuse bien qu'il soit en continuité d'un espace urbanisé caractérisé par une densité significative de bâtiments.

104 | 206

La notion de continuité s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, sans tenir compte des limites administratives.

La mise en œuvre de l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations repose sur les éléments suivants que les documents d'urbanisme devront suivre :

- sans préjudice des autres dispositions du DOO, les PLU peuvent organiser l'extension de l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations et villages, dans le respect de la notion de continuité précisée ci-avant par le SCoT-AEC ;
- le développement des villages, s'il est envisagé, ne peut s'effectuer que de manière complémentaire et non privilégiée par rapport à la centralité principale caractérisée en tant qu'agglomération. Les villages situés dans des secteurs de sensibilité environnementale (Orientation 1 et Objectif 10.2), soumis à des risques littoraux (Objectif 8.2) ou contraints par leur capacité d'accueil ne pourront néanmoins pas s'étendre, même de manière limitée ;
- respecter les objectifs suivants :
 - o sauf exception prévue par les lois et règlements (ouvrages nécessaires à la sécurité civile, stations d'épuration autorisées par dérogation ministérielle, activités de cultures marines, activités agricoles ou forestières en dehors des espaces proches du rivage, etc.), tout espace qui n'est pas situé en continuité d'une agglomération ou d'un village ne peut

accueillir une extension de l'urbanisation. Les logements attendus sur les communes littorales ne pourront être programmés que si les conditions liées au respect de la capacité d'accueil de ces communes littorales sont assurées ;

- les PLU apprécient à leur échelle, les limites des agglomérations et villages, en identifiant ce qui peut constituer des ruptures de continuité comme indiqué ci-dessus ;
- à ce titre, il convient de rappeler qu'un secteur d'urbanisation diffuse constitue une rupture de continuité. En revanche, si ce secteur est densifié depuis la limite caractérisée de l'agglomération ou du village, il peut devenir partie intégrante de l'agglomération ou du village et constituer à terme un point d'appui pour une extension en continuité.
- Les droits à construire seront définis en prenant en compte la capacité d'accueil au regard notamment :
 - de la qualité des milieux (eau et milieux aquatiques, air et climat local, sol et sous-sols, écosystèmes et continuités écologiques, risques) pour garantir la protection des espaces nécessaires à leur maintien ;
 - des espaces dédiés aux activités humaines pour maîtriser les dynamiques des activités économiques et préserver les ressources associées aux milieux et valorisées par les activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes des communes littorales ;
 - des équipements et services (assainissement, adduction d'eau potable, voirie, déchets, santé et sécurité) pour phaser le développement ;
 - étant précisé que les PLU ne pourront programmer l'accueil de nouvelles constructions que si les conditions liées au respect de la capacité d'accueil des communes littorales sont assurées.
 - il en ressort un enjeu faible ou notable lié à la capacité d'accueil sur des agglomérations et des villages qui amènent dans le parti d'aménager à mettre en œuvre des mesures pour préserver la capacité d'accueil dans les documents d'urbanisme, en particulier :
 - les villages de Béninze (Arzon), Lasné (St-Armel), Le Net (St Gildas de Rhuys), Domaine de grèves, Kermoisian-Suscinio, Le Duer (Sarzeau), Michotte, La Belle Etoile, La Lande de Cano (Séné), les documents d'urbanisme veillent à prendre en compte les objectifs liés à ce critère (Orientation 1, Orientation 2, Orientation 8, Orientation 10).

105 | 206

❖ Critères d'identification des secteurs déjà urbanisés (SDU)

Les secteurs déjà urbanisés restent moins significatifs que les agglomérations et les villages en nombre et en densité de constructions.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :

- à minima d'environ 25 constructions organisées en continuité les unes des autres ;
- d'une épaisseur du tissu urbanisé permettant notamment de le distinguer d'une urbanisation purement linéaire ;
- d'un réseau de voirie adaptée à la bonne desserte des bâtiments ;
- de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ;

- d'une densité suffisante de l'urbanisation résultant de la continuité des bâtiments entre eux ;
- deux critères additionnels peuvent venir conforter l'identification de tels secteurs :
 - o la présence d'un noyau historique ;
 - o la présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.

Les secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis et se situent en dehors ou en limite des espaces proches du rivage. Ils sont identifiés par le SCoT dans le tableau et localisés sur la cartographie ci-après.

En ce qui concerne les secteurs déjà urbanisés, autres que les agglomérations et les villages identifiés par le SCoT-AEC, les documents d'urbanisme veilleront à :

- **tenir compte de l'identification des secteurs déjà urbanisés, sans qu'il en résulte une obligation d'urbaniser au sein de ces secteurs,**

Nom des Communes	Nom des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)	Nom des Communes	Nom des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)
Arradon	Trévelin	Sarzeau	Kerséal
Baden	Belanno		Belle croix
	Kerboulven		Le Riellec
	Keryonvarch		Le Vondre
	Mané Kercadio		Poulhors
	Mané Ormand		
	Tréver	Theix-Noyalo	Burguan
Bono	Kervennec		Calzac église
Plougoumelen	Cahire		Calzac moulin
	Le Hallate		Cleisse
	Lérion/Kerval /Le Bot		Kergoual
	Lestréviau		Kergounioux
	Lohenven		Le Clérigo
	Penvern		Le Grivé
	Trémodec		Le Saindo
Saint-Gildas-de-Rhuys	Kerdouin		Noyance
	Kersauz		Tréhenvaud /Le verger
	Le Botpenal		Turluman
Sarzeau	Bodérin	Vannes	Bernard
	Boisdanic		Meudon
	Calzac bas		Trehuinec
	Kercoquen		
	Kerguillehuic		
	Kerhouët-Saint-Colombier		

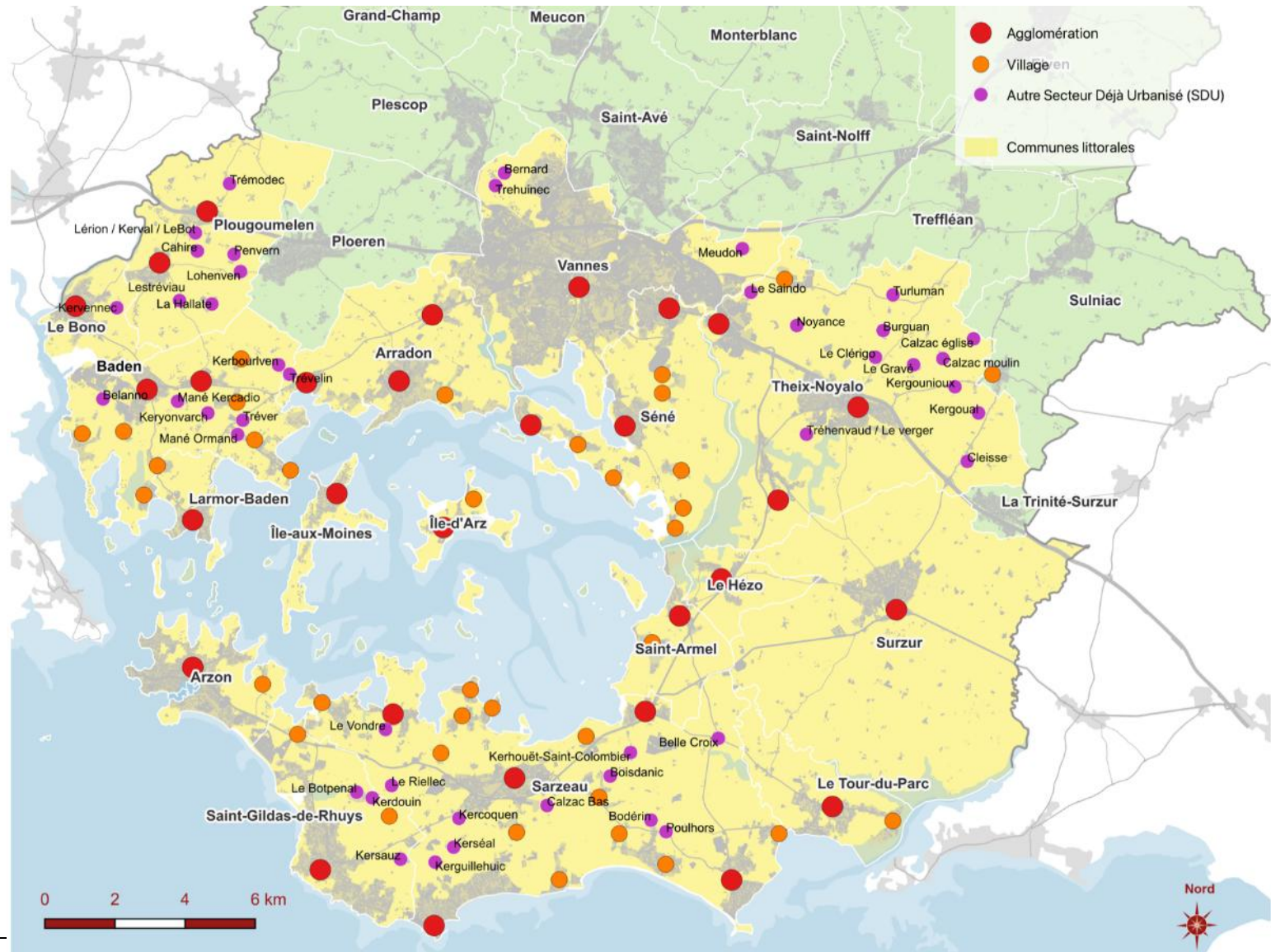
- **délimiter les secteurs déjà urbanisés en s'assurant de ne pas étendre le périmètre bâti déjà existant. Cette orientation ne fait pas obstacle à l'extension des bâtiments existants, à l'intérieur ou non du périmètre bâti existant. Les documents d'urbanisme inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à préserver la sensibilité des milieux et à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Ils veillent également à ne pas dénaturer le secteur, à répondre aux enjeux,**

le cas échéant, d'adaptation du littoral aux aléas climatiques (submersion, érosion, inondation, ruissellement, etc.) ;

- inscrire une réglementation ne permettant pas de nouvelles constructions dans les parties déjà urbanisées des secteurs identifiés situées dans les espaces proches du rivage qui ne se trouvent pas en continuité des agglomérations et des villages existants ;
- n'y autoriser, tout au plus, que des constructions et installations, en dehors de la bande littorale de cent mètres, 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, ni de fragiliser les milieux naturels littoraux, au regard de leur sensibilité écologique (Orientation 1 et Objectif 10.2), ni d'accroître une exposition aux risques littoraux (Objectif 8.2) ni d'impacter fortement la capacité d'accueil du SDU) ;
- permettre l'évolution de ces secteurs déjà urbanisés, autres que les agglomérations et villages identifiés précédemment, dans leur enveloppe bâtie existante, dans l'optique d'assurer une structuration, une harmonisation ou une valorisation du site en lien avec les caractéristiques bâties et éventuellement les activités présentes ;
- effectuer ces constructions dans les secteurs déjà urbanisés que de manière complémentaire et non privilégiée par rapport à la centralité principale caractérisée en tant qu'agglomération et aux villages, en veillant à respecter le principe de non-consommation d'espace naturel agricole et forestier (Objectif 10.2) ainsi que les activités primaires éventuellement présentes (Objectif 17.1).
- répondre ponctuellement au besoin existant en matière résidentielle à un objectif de diversification et d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement sans qu'une telle production ne vienne concurrencer les programmes de renforcement des agglomérations, bourgs et villages.
- Les droits à construire seront définis en prenant en compte la capacité d'accueil au regard notamment :
 - o de la qualité des milieux (eau et milieux aquatiques, air et climat local, sol et sous-sols, écosystèmes et continuités écologiques, risques) pour garantir la protection des espaces nécessaires à leur maintien ;
 - o des espaces dédiés aux activités humaines pour maîtriser les dynamiques des activités économiques et préserver les ressources associées aux milieux et valorisées par les activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes des communes littorales ;
 - o des équipements et services (assainissement, adduction d'eau potable, voirie, déchets, santé et sécurité) pour phaser le développement ;
 - o étant précisé que les PLU ne pourront programmer l'accueil de nouvelles constructions que si les conditions liées au respect de la capacité d'accueil des communes littorales sont assurées.
 - o il en ressort un enjeu faible ou notable lié à la capacité d'accueil sur des agglomérations et des villages qui amènent dans le parti d'aménager à mettre en œuvre des mesures pour préserver la capacité d'accueil dans les documents d'urbanisme, en particulier :

- les SDU Cleisse, Le Clérigo (Theix-Noyalo) Tréhuinec (Vannes), les documents d'urbanismes veillent à prendre en compte les objectifs liés aux enjeux de capacité d'accueil (Orientation 1, Orientation 2, Orientation 8, Orientation 10,)

Localisation indicative des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)



❖ Des évolutions à la marge dans les zones d'urbanisation diffuse

Dans les zones d'urbanisation diffuse et dans les secteurs agricoles, naturels et forestiers, l'extension de l'urbanisation y est proscrite, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme.

Les documents d'urbanisme veilleront :

- à traduire le principe selon lequel, dans les secteurs d'urbanisation diffuse, l'extension de l'urbanisation est en principe à proscrire, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme ; qu'en ce qui concerne les extensions de constructions existantes, seul peut être admis l'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 ;
- au titre des exceptions prévues par le code de l'urbanisme, autoriser dans le respect des réglementations en vigueur, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines. 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 ;
- permettre l'adaptation et l'évolution du bâti existant par des extensions limitées notamment, sous réserve de l'application des autres règles applicables de la loi Littoral (bande des 100 mètres, espaces remarquables, etc.) et des autres dispositions des documents d'urbanisme locaux.

110 | 206

OBJECTIF 13.2 - PRESERVER DES COUPURES D'URBANISATION

Le SCoT-AEC définit à son échelle les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral.

70 coupures d'urbanisation sont identifiées aux abords des agglomérations et villages (voir carte en fin d'orientation) afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue.

Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à :

- traduire au niveau parcellaire les coupures d'urbanisation avec un zonage garantissant le maintien de ces coupures. Il appartient au PLU de prévoir les éventuelles autres coupures nécessaires à son niveau pour compléter celles que le SCoT-AEC définit à l'échelle du territoire.

Les coupures d'urbanisation ne peuvent pas en principe recevoir d'urbanisation de nature à en compromettre la fonctionnalité. En fonction de la configuration de chaque coupure, seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- Équipements légers de sport et de loisirs.
- Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.).
- Création et extension mesurée des bâtiments agricoles et conchylicoles dans le respect des autres dispositions du présent DOO et de la réglementation en vigueur, mises aux normes, etc.

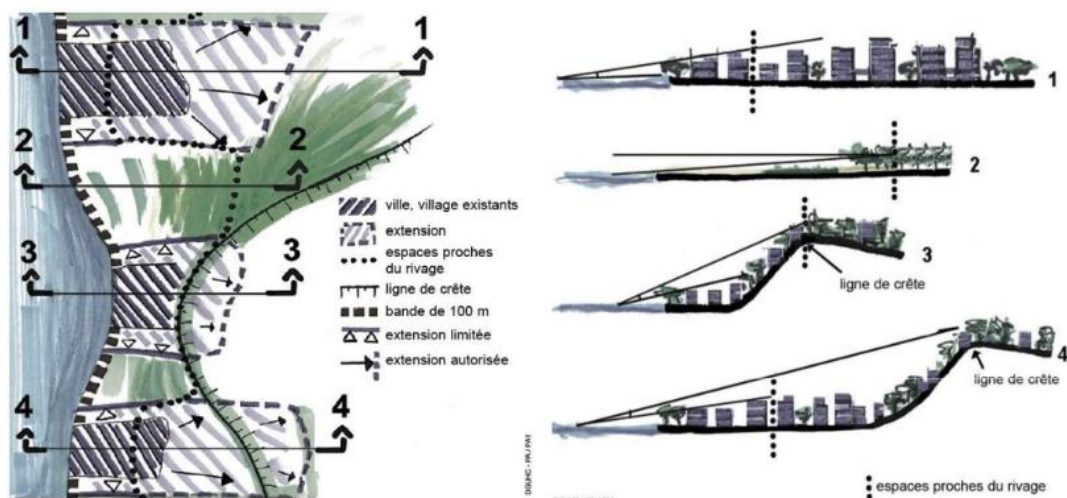
- Réfection et extension mesurée des bâtiments existants dans le respect des autres dispositions du présent DOO et de la réglementation en vigueur.
- Infrastructures publiques stratégiques et infrastructures socio-économiques ayant un lien avec la mer, concernées par le repli stratégique selon les principes définis sur la gestion du trait de côte face aux risques submersion, érosion et inondation.

OBJECTIF 13.3 - CONDITIONS D'URBANISATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

❖ Identifier les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral sont déterminés en croisant les critères suivants, qui émanent de la jurisprudence :

- La distance par rapport au rivage.
- La covisibilité avec la mer, appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.
- La nature et l'occupation de l'espace (urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure, etc.) ou la présence d'un espace remarquable au sens de la loi Littoral peut constituer un indice déterminant.



111 | 206

Modalités de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)

Source : “Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral” - Ministère de l'Équipement et Ministère de l'Écologie - 2006

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- transposer à leur échelle la localisation et l'étendue des espaces proches du rivage du territoire qui sont identifiés dans le SCoT-AEC par la cartographie située en fin d'objectif.
- traduire, par une approche géographique à la parcelle, ces différents critères à l'échelle locale sans que l'un des critères soit prédominant.

❖ **Assurer des développements adaptés au secteur**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit présenter un caractère limité.

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation est apprécié au cas par cas selon un faisceau d'indices, à savoir :

- L'implantation, la situation du projet,
- Le volume, la surface du projet,
- La densité du projet,
- La destination du projet,
- La topographie de l'espace concerné,
- L'exposition aux risques.

Les documents d'urbanisme veilleront à :

- exclure de façon générale les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein d'un tissu urbain existant environnant ou en continuité duquel elles viennent s'implanter. Le principe d'extension limitée de l'urbanisation n'interdit pas, notamment en secteur déjà urbanisé, une modification sensible des caractéristiques d'un quartier existant dès lors qu'une telle rupture de proportion n'est pas avérée. Cette extension limitée de l'urbanisation inclut les développements en continuité du tissu urbain et les opérations de densification d'ampleur. L'application de la stratégie de sobriété foncière vient limiter l'impact de ces extensions de l'urbanisation (Objectif 1.2) ;
- appliquer les objectifs du SCoT-AEC en matière de densité des extensions urbaines, d'intensification urbaine et de réinvestissement des friches dans les enveloppes bâties existantes (Orientation 10) en tenant compte de la notion d'extension limitée et en fonction du contexte local notamment au titre de la sensibilité environnementale du secteur ;
- apprécier à l'échelle plus globale de la commune ou des communes qui sont directement intéressées par ces équipements, la notion d'extension limitée pour la réalisation d'équipements d'intérêt général dont les gabarits rendus nécessaires par la configuration ou la gestion de ces équipements pourraient induire des modifications morphologiques visibles (exemples d'équipements : structure médicalisée, équipement dédié à la sécurité civile, à l'amélioration de la qualité de l'environnement ou à la gestion de l'espace en termes de desserte, etc.) ;
- inscrire l'organisation des projets d'équipement de mobilités, dédiés à améliorer les flux de l'interface terre-mer dans une approche de gestion différenciée des espaces proches du rivage en articulation avec la gestion des

112 | 206

risques et la limitation de l'imperméabilisation (exemples de parking tous modes, d'installation pour la mise à l'eau des bateaux, etc.) ;

- respecter le critère de la valorisation et la protection des patrimoines et des paysages pour une extension de l'urbanisation cohérente avec cet environnement de qualité, en prenant appui sur les actions du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, et dans l'esprit des autres démarches de valorisation à l'exemple de l'inscription des mégalithes de Carnac et des rives du Morbihan au patrimoine mondial de l'UNESCO. Plusieurs modes d'intervention participent à la valorisation du patrimoine littoral et maritime au côté de la protection ou du classement des sites, en tenant compte du patrimoine emblématique reconnu (exemple du Site Patrimonial Protégé, SPR), de leur rôle majeur sur la façade maritime (exemple des phares en activité), etc. ;
- prendre en compte les besoins spécifiques du port de Vannes, port de commerce régional et port maritime, pour organiser de manière adaptée les projets et opérations stratégiques en fonction de la gestion des risques littoraux, de la limitation de l'imperméabilisation et de la nature en ville ;
- proscrire ou autoriser sous conditions, au regard du niveau d'aléa de référence, des connaissances et de la surveillance des secteurs sensibles à l'évolution du trait de côte, les constructions dans les zones du littoral (Orientation 8). Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements fondés sur la nature qui facilitent la résilience des sites face au changement climatique.

113 | 206

OBJECTIF 13.4 - PRENDRE SOIN DU LITTORAL TOUT EN ACCOMPAGNANT LES USAGES QUI LE CARACTERISENT

❖ Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres

Les documents d'urbanisme s'attacheront à :

- dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, au sein des espaces déjà urbanisés des agglomérations et des villages, à définir les règles de constructibilité adaptées aux contextes locaux, dans le respect des orientations du SCOT, en proscrivant toute densification significative de ces espaces ;
- autoriser en dehors des espaces déjà urbanisés des agglomérations et des villages, la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics stratégiques (sécurité civile, gestion des ressources, etc.) ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou à des aménagements des réseaux de transports ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ;
- adapter les droits à construire fixés dans les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans et à un horizon compris entre trente et cent ans, conformément aux prescriptions fixées par la loi en cette matière ;
- adapter la largeur de la bande littorale inconstructible à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

❖ **Permettre le développement des activités agricoles et conchylicoles**

Les documents d'urbanisme s'emploieront à :

- autoriser les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières en discontinuité des agglomérations et villages, en dehors des espaces proches du rivage, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et des autres dispositions de la loi Littoral et du SCoT-AEC. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit ;
- autoriser les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines en discontinuité des agglomérations et villages, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et des autres dispositions de la loi Littoral et du SCoT-AEC ;
- autoriser dans les espaces proches du rivage, les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines en discontinuité de l'urbanisation, sous réserve de l'accord du représentant de l'État et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages, sous réserve du respect des règlements en vigueur et des autres dispositions de la loi Littoral et du SCoT-AEC. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit ;
- accompagner la gestion cohérente du foncier conchylicole à terre et sur le domaine public maritime, en tenant compte de l'élévation du niveau de la mer et de l'évolution du trait de côte, afin de s'assurer d'unités fonctionnelles d'exploitations (bâtiment d'activité, cale, quai, bassin de clarification, etc.). Cette démarche peut amener à définir des secteurs privilégiés de repli stratégique de ces installations sur des bases-arrières. Les documents d'urbanisme communaux concernés pourront déterminer des sites dédiés.

114 | 206

❖ **Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning**

Les documents d'urbanisme s'attacheront à :

- ne pas rendre possible la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes, dès lors que cette création ou cet agrandissement ne serait pas lui-même situé au sein d'un village ou d'une agglomération ;
- permettre l'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes que lorsque l'extension concernée est située en continuité d'une agglomération ou d'un village ;
- ne pas se servir d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes comme support d'extensions de l'urbanisation pour tout autre projet ou camping ;
- poursuivre, dans le respect des principes rappelés ci-avant (**Objectif 8.1**), l'organisation du repli des « campeurs-caravaniers » pour régler les problèmes d'occupation illégale de terrains situés dans les espaces côtiers (espaces proches du rivage, bande des 100 mètres à partir du littoral, etc.), assurer une mise en sécurité des secteurs soumis au risque de submersion et anticiper les incidences du changement climatique en matière de retrait du trait de côte et de montée du niveau de la mer. Les leviers suivants sont à mobiliser :
 - Le SCoT-AEC s'engage d'une manière générale dans la régulation de la pression touristique, par une limitation de la fréquentation de sites,

une gestion adaptée des sentiers littoraux soumis aux risques érosion et submersion, et une limitation de l'impact de l'offre de villégiature sur les ménages locaux (> **Objectif 11.2**)

- des secteurs de repli des campeurs caravaniers pourront être identifiés afin de permettre des échanges de terrains, en vue de régulariser ces usages et de supprimer progressivement ces installations ;
- le SCoT-AEC encourage les communes à s'engager dans un processus de réaménagement foncier permettant d'assurer la résorption du phénomène. Les documents d'urbanisme communaux concernés pourront déterminer des sites dédiés. Au regard de l'occupation du sol des secteurs initiaux et de la vocation à retrouver un état naturel ou agricole, les surfaces foncières destinées à devenir des zones de repli ne sont pas comptabilisées comme de la consommation d'espace naturel agricole ou forestier, dès lors que les terrains initiaux sont renaturés tout en garantissant une optimisation et une limitation de la consommation de foncier entre les terrains initiaux et les terrains de repli ;
- les secteurs de repli des campeurs caravaniers sont dédiés à cette seule destination et ils ne peuvent pas être valorisés par d'autres projets.

❖ Protéger les espaces remarquables

Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés en cohérence avec les réservoirs de biodiversité et espaces d'intérêt écologique reconnus par le SCoT-AEC et pressentis remarquables au sens de la Loi Littoral.

Peuvent notamment être concernés, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, les rias ou abers et les caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gavage de l'avifaune.

Les documents d'urbanisme devront :

- préciser localement la délimitation des espaces qualifiés de remarquables au sens de la loi Littoral. Les PLU s'appuieront sur les enveloppes proposées à l'échelle du SCoT-AEC (voir cartographie en fin d'orientation) voire au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant sur le caractère remarquable de ces espaces, leur intérêt au titre du patrimoine naturel et culturel du littoral ou des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Les documents d'urbanisme communaux peuvent identifier à leur échelle, sur la base de connaissance des éléments d'intérêt écologique majeur de leur territoire, d'autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique spécifique ;
- prendre en compte au sein des PLU les engagements communaux au regard de l'inscription des sites mégalithiques du Golfe au patrimoine mondial de l'UNESCO (> **Objectif 9.2**) ;
- prendre en compte la qualité de la biodiversité sous-marine associée à la qualité de l'eau venant des bassins versants terrestres, participe à qualifier l'intérêt écologique des espaces remarquables.

En cohérence avec la compétence de l'État, au titre du SMVM de 2020, les documents d'urbanisme devront :

- définir des règles d'urbanisme cohérentes avec les arrêtés de protection de biotope dédiés aux zones de tranquillité, pour limiter les pressions humaines, dans les zones les plus sensibles, afin de protéger l'avifaune ;
- affiner les vocations et les aménagements associés admissibles, dans le respect de la loi Littoral et de la compatibilité avec le SCoT-AEC, au regard des vocations des espaces pressentis remarquables, en application du SMVM de 2020, qui se concentrent sur des fonctions écologiques, récréatives ou relevant des activités primaires ;
- prendre les dispositions adaptées dans des espaces situés au sein d'un site classés et ne recevant pas la qualification d'espace littoral remarquable, en application du SMVM de 2020, pour assurer la préservation du site classé (par exemple les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone) ;
- prendre en compte la capacité d'accueil des espaces remarquables et de leur proximité immédiate pour ne pas y accentuer les pressions anthropiques ;
- protéger les espaces remarquables de toute forme d'urbanisation, sauf exception prévue par les lois et règlements applicables (constructions nécessaires à la sécurité civile, etc.) ;
- permettre la réalisation, dans le respect des formalités prévues par ces lois et règlements, uniquement :
 - o des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
 - o des aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

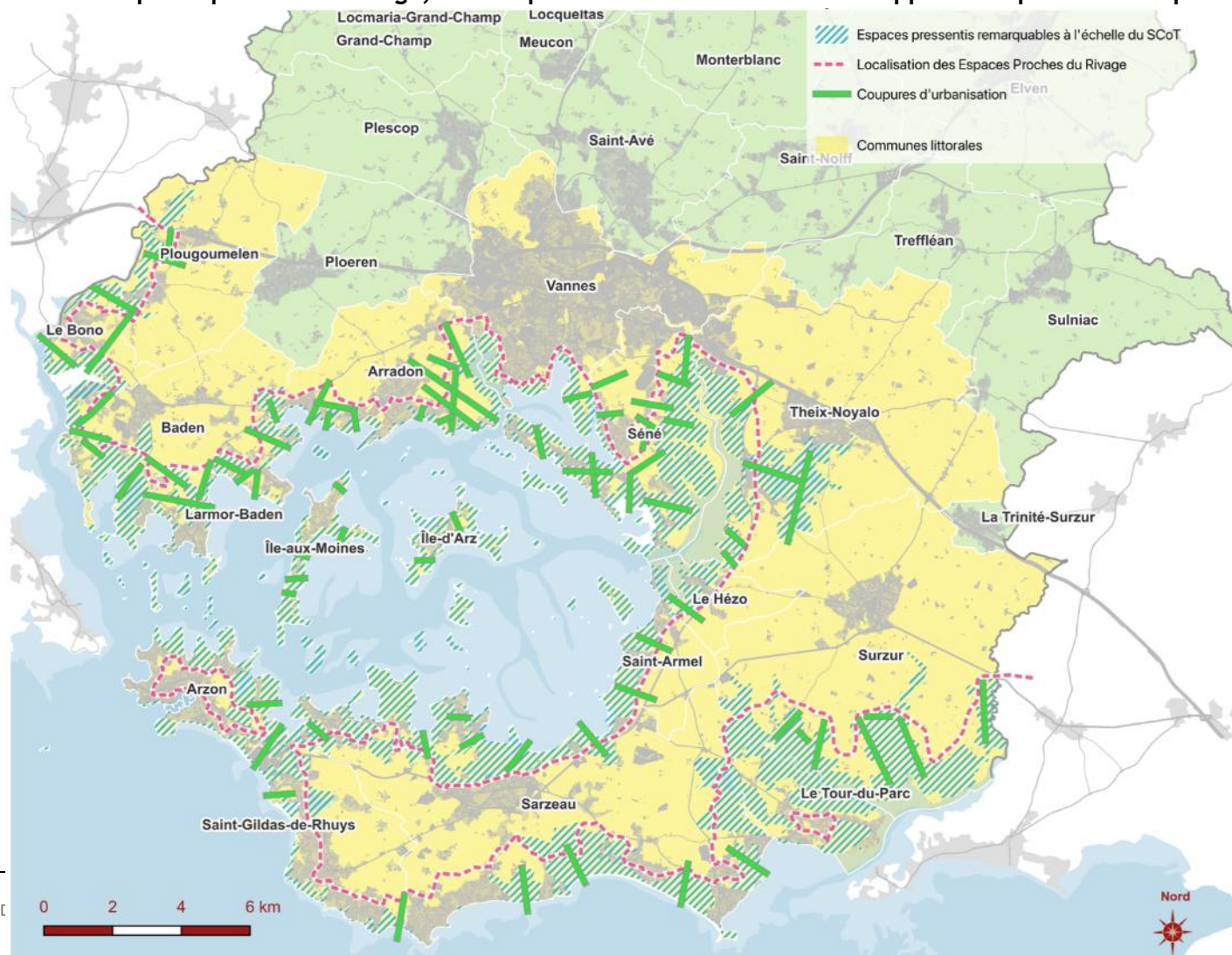
116 | 206

Pour aller plus loin :

La protection des espaces remarquables s'appuie également sur :

- La préservation des habitats marins patrimoniaux, inclus dans les espaces remarquables, relève du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) de 2020 qui régit notamment l'installation de nouvelles concessions conchylicoles sur le domaine public maritime.
- Au regard de l'arrêté ministériel du 18 décembre 2003 dédié au cantonnement de pêche au Sud de l'île Longue, les activités de pêche professionnelle et de loisir sont exclues de cette réserve sous-marine, ainsi que le mouillage forain au sein de cette zone suite au complément par arrêté du Préfet maritime.

Localisation des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation et enveloppe des espaces remarquables





**AXE 3 : CONFORTER UNE
REPARTITION ET UN
DEVELOPPEMENT EQUILIBREE
DES FONCTIONS
ECONOMIQUES ET DES
SERVICES**

AXE 3 : CONFORTER UNE REPARTITION ET UN DEVELOPPEMENT EQUILIBREE DES FONCTIONS ECONOMIQUES ET DES SERVICES

ORIENTATION 14 - UNE ORGANISATION TERRITORIALE REPENSEE POUR UN REEQUILIBRAGE DES POLARITES DANS UNE LOGIQUE DE COOPERATION ET DE SOBRIETE

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) définit dans son **Orientation 2.1** une organisation territoriale qui vise à soutenir le rééquilibrage et le dynamisme de l'armature urbaine pour favoriser un fonctionnement territorial plus sobre et adapté aux évolutions climatiques. Dans son rôle de traduction réglementaire du PAS, le DOO fixe des objectifs et des orientations qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux, mais également au Programme Local de l'Habitat, au Plan de Mobilité, aux PSMV, etc.

Le Code de l'urbanisme demande aux DOO de fixer des objectifs territorialisés en matière d'activités économiques, de l'habitat, de la consommation foncière qui consistent en une déclinaison à la fois quantitative (déterminer des cibles en nombre de logements à produire, en maximum d'hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers à urbaniser...) et qualitative (tenir compte des particularités locales dans la traduction opérationnelle de ces objectifs quantitatifs). La démarche de territorialisation des objectifs se traduit par une organisation territoriale souhaitable.

Ce chapitre transversal a pour but de bien faire le lien entre le PAS et les axes thématiques du DOO et d'explicitier les grands principes d'organisation territoriale et géographique qui guident la définition de ces objectifs.

119 | 206

OBJECTIF 14.1 - ORGANISER ET VALORISER LES COMPLEMENTARITES DES 3 COMPOSANTES PAYSAGERES ET SPATIALES PRINCIPALES DE L'INTERCOMMUNALITE

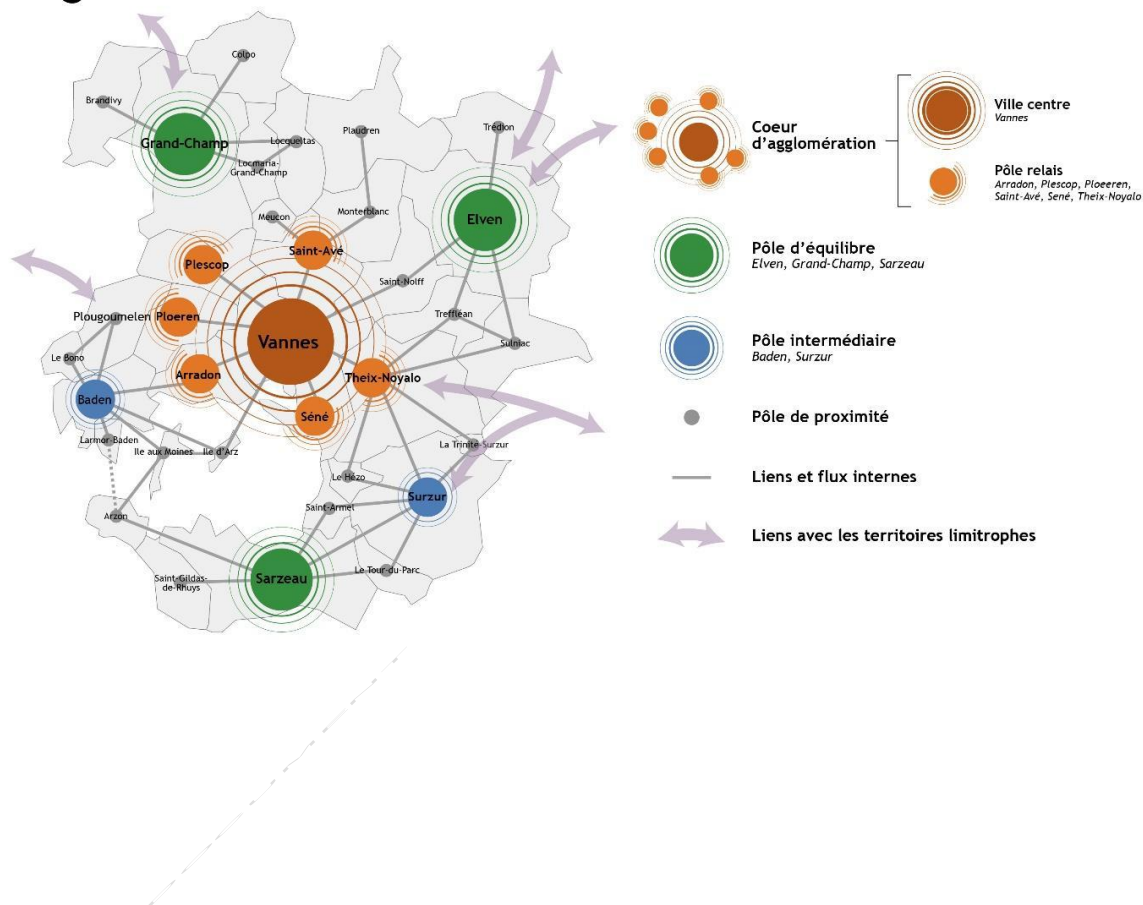
Le PAS appelle à consolider les complémentarités entre le cœur d'Agglomération, le Golfe et ses îles et les Landes de Lanvaux. Le DOO organise le rééquilibrage et les complémentarités entre ces trois grandes composantes territoriales. Les documents d'urbanisme veilleront à :

- soutenir le développement des fonctions économiques et de services dans les Landes de Lanvaux, afin de profiter de la dynamique résidentielle qui caractérise cet espace pour l'inscrire dans un modèle de développement soutenable, équilibré, sobre, moins dépendant des mobilités automobiles et d'un marché de l'emploi extérieur. Il s'agit d'assurer une plus grande proximité d'emplois et de services pour les actifs résidant dans cette ceinture plus rurale de l'Agglomération, et de valoriser également son rôle environnemental important en tant que tête de bassins versant, réservoirs de biodiversité, puits carbone, etc. ;
- accompagner le rayonnement du cœur d'Agglomération en assurant une offre résidentielle vecteur de mixité sociale et d'inclusivité, un rayonnement régional et

une attractivité adaptée aux enjeux de sobriété, en axant son développement économique sur l'adaptation du territoire aux enjeux de la transition écologique et climatique ;

- adapter le Golfe et ses îles aux dynamiques et pressions anthropiques à l'œuvre sur le littoral atlantique pour offrir des solutions de vie à l'année pour les habitants de ce secteur soumis à de forts enjeux de mixité sociale, démographique et économique, à une forte pression touristique et aux impacts directs du changement climatique sur le trait de côte.

Organisation territoriale 2050



LES LANDES DE LANVAUX : une campagne accueillante et productive, interface verte et rurale du territoire

Ce secteur conserve des milieux variés, des bourgs ruraux, des hameaux agricoles, des villes structurées le long d'axes dynamiques ou encore d'espaces naturels emblématiques. Il est dépendant d'infrastructures et d'équipements structurants du cœur d'agglomération mais possède de véritables atouts d'attractivité et de complémentarité. L'accueil de familles est fort, les emplois industriels et agricoles sont nombreux et les paysages sont variés. Ce secteur a vocation à accueillir les activités économiques pour permettre de rapprocher habitants et emploi dans une logique de limitation et meilleure répartition des déplacements à l'échelle de l'agglomération mais aussi de rapprochement des lieux de vie et de travail et de services.

Grand-Champ et Elven : pôles d'équilibre

Les polarités d'Elven et de Grand-Champ ont vocation à structurer deux bassins de vie et à offrir une véritable réponse aux besoins courants en milieu rural. Chacun situé sur un axe majeur, ces pôles ont vocation à animer la dynamique des Landes de Lanvaux aux bénéfices de toutes les communes.

Les pôles de proximité ruraux

Les bourgs des Landes de Lanvaux constituent des centralités qui ont vocation à offrir une réponse aux besoins les plus courants et à offrir un cadre de vie recherché, parfois isolé. Celui-ci sera conservé tout en confortant ces lieux de vie privilégiés et leur attractivité.

LE CŒUR D'AGGLOMÉRATION : le cœur attractif et régulateur

Formant le principal continuum aggloméré à l'interface entre les deux secteurs des Landes de Lanvaux et du Golfe et ses îles, le cœur d'agglomération verra son rayonnement renforcé autour d'une ville moderne, accueillante et innovante, associée à des polarités relais complémentaires. Ce secteur a vocation à accueillir les logements nécessaires pour limiter les déplacements pendulaires, répondre au besoin de logement des salariés des entreprises du Cœur d'agglomération, tout en continuant d'accueillir les activités dans une logique de proximité habitants, activités, services.

Vannes : pôle majeur

Vannes a vocation à consolider son attractivité et son positionnement dans l'organisation territoriale régionale. Tout en structurant son accueil démographique et sa production diversifiée d'habitats, elle a pour objectif de demeurer le foyer des grands équipements liés notamment à la culture, au tourisme, à l'économie de pointe ou encore au tertiaire et à l'emploi présentiel. Son organisation structurée et accessible, doit être bénéfique à l'ensemble des communes du territoire.

La première couronne : les pôles relais de l'agglomération

Pôles profondément transformés ces dernières décennies, leur proximité directe avec Vannes leur confère des responsabilités particulières. Ils ont vocation à ancrer leur dynamisme sur le long terme à travers leur rôle dans l'accueil démographique et économique. Ils participeront ainsi pleinement à renforcer l'urbanité de ce cœur d'agglomération multipolaire tout en préservant leurs particularités propres et leur ambiance, tant littorale que rurale.

LE GOLFE ET SES ÎLES : un espace sous pression, interface littorale et touristique

Le Golfe et ses îles est une locomotive touristique essentielle à l'économie du territoire qui verra cette vocation évoluer et s'adapter dans le respect de sa capacité d'accueil, des milieux naturels et paysagers maritimes protégés. Il est néanmoins important de veiller au bon fonctionnement de cette partie du territoire à l'année, dans une optique d'adaptation au changement climatique et de gestion des risques littoraux et en permettant : le renouvellement des générations et le logement des actifs, un tissu économique approprié, une bonne gestion des ressources et en veillant à développer une accessibilité adaptée à un fonctionnement saisonnier et multipolaire.

Sarzeau, pôle d'équilibre

Positionné au centre de la presqu'île de Rhuys, Sarzeau rassemble de nombreux emplois, services, équipements et commerces qui constituent une offre à l'année structurante pour la Presqu'île de Rhuys. Située au cœur de paysages et de milieux littoraux sensibles, elle a vocation à conforter son rôle dans l'accueil démographique tout en veillant à maîtriser son développement spatial.

Les pôles intermédiaires et de proximité du littoral

Points d'appui entre le littoral et les influences proches du cœur d'agglomération et des territoires voisins, Baden et Surzur sont des pôles intermédiaires pour l'organisation de l'offre de services. Les pôles de proximité du littoral ont vocation à accompagner l'attractivité touristique tout en veillant à assurer une réponse aux besoins les plus courants. Il s'agira de conforter ces lieux de vie à l'année, leurs particularités et la qualité de leur cadre de vie.

OBJECTIF 14.2 - ORGANISER LE TERRITOIRE EN PRIVILEGIANT LES CENTRALITES LOCALES ET EN FAVORISANT LES COOPERATIONS

Pour faciliter la mise en œuvre de coopérations soutenues par Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, les documents d'urbanisme veilleront à :

- renforcer les polarités (notamment des pôles d'équilibre et des pôles intermédiaires) pour assurer la taille critique nécessaire à une offre de services et d'équipements d'échelle locale et intercommunale de proximité ;
- définir l'échelle de subsidiarité pertinente qui permet, selon les thématiques et les enjeux, d'avoir la réponse territoriale adaptée, pour offrir le meilleur cadre à l'action publique et les meilleurs services à la population et aux acteurs du territoire. À ce titre, les bassins de vie de proximité sont porteurs de coopérations entre les communes pour optimiser l'investissement public, éviter la démultiplication d'équipements similaires entre des communes voisines qui auraient davantage intérêt à les mutualiser et à en partager la charge foncière et financière.

OBJECTIF 14.3 - RENFORCER LES LIENS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Les grands enjeux de la transition écologique et territoriale dépassent le cadre des limites administratives et doivent être appréhendés à plusieurs échelles : mobilités, énergie, eau, développement économique sont autant de sujets que Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération aborde avec les territoires voisins (Auray Quiberon Terre Atlantique, Arc Sud Bretagne, Questembert Communauté, etc.) et avec les collectivités territoriales de rang supérieur que sont le Département et la Région. Si le Programme d'Actions du SCoT-AEC est le principal vecteur pour traduire l'**Orientation 1.2** du PAS (Accompagner le développement de notre territoire à l'échelle de son bassin de vie et renforcer la cohérence des stratégies avec les territoires limitrophes), le DOO la décline néanmoins sur plusieurs aspects importants. Les documents d'urbanisme s'attacheront à :

122 | 206

- prendre en compte la dimension paysagère, en lien avec la charte du PNR du Golfe du Morbihan mais également la Charte de l'UNESCO concernant le site des mégalithes (**Orientation 9.2**), le site inscrit du Golfe du Morbihan, etc.
- mobiliser la dimension mobilité, autour des sujets d'accessibilité et de connexion du territoire par le biais des grandes infrastructures ferroviaires, routières ou portuaires et au travers de l'Alliance métropolitaine Bretagne Sud, etc.
- se saisir des dimensions environnementales (eau, énergie, déchets, etc.) par le biais d'une inscription du territoire dans les grands systèmes écologiques concernés par le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel, le SRADDET, etc.

Pour aller plus loin :

S'appuyer sur l'expérience du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan pour préserver les patrimoines naturels, paysagers et bâtis par des pratiques promouvant un développement respectueux des équilibres et de la capacité d'accueil du territoire.

ORIENTATION 15 - ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIALES PAR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Cette orientation s'inscrit dans la logique de l'Orientation 2.2 du PAS, qui affirme la nécessité de renforcer les proximités et les solidarités à l'échelle des 34 communes du territoire communautaire. Elle vise à organiser de manière cohérente et hiérarchisée les équipements et services, depuis les plus structurants jusqu'aux services de proximité, afin de garantir une accessibilité équilibrée pour tous les habitants. Dans cette perspective, elle engage le SCoT-AEC à favoriser la coopération intercommunale, la mutualisation des moyens et la complémentarité des rôles entre centralités, dans un souci de sobriété et d'adaptation aux évolutions démographiques et climatiques. Ce cadre stratégique permet ainsi de penser l'aménagement non seulement comme un outil de rayonnement métropolitain, mais aussi comme un levier de solidarité et de cohésion territoriale, au bénéfice de la qualité de vie et du quotidien des habitants.

OBJECTIF 15.1 - PERMETTRE LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Le territoire dispose d'équipements structurants : établissements hospitaliers, établissements d'enseignement supérieur, administrations publiques, centre des congrès, etc. L'accompagnement du rayonnement départemental et régional de l'agglomération amène à poursuivre le développement d'une offre d'équipements structurants accessible à l'échelle du SCoT-AEC et du Sud Bretagne.

À cette fin, les documents d'urbanisme et de programmation auront pour objectif le renforcement de cette offre par la création ou la reconfiguration d'équipements existants en priorité dans le cœur d'agglomération mais aussi sur les pôles du territoire. Ces équipements portent notamment sur les domaines de la culture, du tourisme, de l'événementiel, des formations et fonctions économiques supérieures (université, recherche & développement, pôle tertiaire, etc.), de la santé, du sport, etc.

Certains projets d'équipements structurants sont déjà avancés ou en projet :

- Campus data sciences et cybersécurité (Vannes),
- Extension des tribunes du stade de la Rabine (Vannes),
- Musée des beaux-arts dans le château de l'Hermine (Vannes),
- Nouvel établissement pénitentiaire (Vannes),
- Évolution du site de Kerboulard à Saint-Nolff,
- Plusieurs nouveaux centres de secours et incendie,
- Nouvelle usine d'eau potable.

Les documents d'urbanisme veilleront à :

- conforter le maillage des équipements et services en fonction de l'organisation territoriale déterminée de la manière suivante :
 - o à l'échelle du cœur d'agglomération, avec le rôle spécifique de la ville de Vannes pour un rayonnement sur le territoire communautaire et au-delà ;

- à l'échelle des trois secteurs avec le rôle des deux types de pôles (d'équilibre et intermédiaire) pour un rayonnement sur leur bassin de vie ;
 - au sein des secteurs et des pôles de proximité, selon le principe de coopérations entre communes pour une recherche de mutualisation des équipements en réponse aux besoins des habitants qui vivent au sein d'un bassin de vie ;
- inciter à la mutualisation des équipements chaque fois que possible ;
- assurer les conditions optimales de déploiement des équipements structurants, en cohérence avec les dynamiques et le fonctionnement du territoire, dans une logique de sobriété qui repose sur les préconisations suivantes :
 - privilégier la localisation des nouveaux équipements avec la proximité des axes de desserte performants et des pôles de services urbains en assurant, le cas échéant, leur intégration dans des parcs d'activités lorsque ces équipements impliquent une proximité fonctionnelle avec les entreprises (intégration au regard des flux, aux morphologies urbaines, etc.) ;
 - reconnaître un rôle spécifique au cœur d'agglomération, aux pôles d'équilibre et aux pôles intermédiaires pour y cibler les nouvelles implantations d'équipements à fort rayonnement, en accord avec des conditions d'accessibilité garanties par des solutions de transport multimodal, dans l'objectif d'un fonctionnement territorial plus sobre et adapté aux évolutions climatiques ;
 - garantir de disposer des fonctions et équipements de base supports de l'animation du quotidien dans chaque centralité, avec une vigilance spécifique sur les pôles de proximité, afin d'apporter une réponse aux besoins premiers des habitants dans la logique du SCoT-AEC en vue de modes de vie plus décarbonés ;
 - concevoir les futurs équipements structurants dans une approche privilégiant la mutualisation (stationnement, cheminements, etc.), la coordination, la réhabilitation des équipements existants, voire la superposition des usages (production d'énergie sur les bâtis existants, productions nourricières dans les espaces d'agréments, etc.),
 - mutualiser impérativement entre collectivités les projets d'équipements dont l'envergure dépasse la seule réponse aux besoins des habitants d'une commune et adapter l'échelle de dialogue en fonction du niveau de rayonnement de l'équipement ou du service envisagé,
 - poursuivre les investissements dédiés aux formations d'enseignement supérieur et continue en lien avec les filières économiques stratégiques (**>Objectif 16.2**).
- adapter les équipements aux enjeux sociétaux, accompagner de nouvelles pratiques plus sobres, à partir des leviers suivants :
 - améliorer l'accessibilité physique des équipements par les transports en commun, les modes actifs et la desserte numérique,
 - veiller à l'intégration des principes de soutenabilité dans les projets d'équipements (performance énergétique, gestion du foncier et de l'eau

- pluviale, mixité, etc.), à travers une approche combinant AEC, prévention des risques et réponse mesurée à l'analyse de la capacité d'accueil ;
- adapter les équipements aux évolutions des modes de vie, à commencer par le vieillissement de la population, ainsi que l'inclusion des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et les publics spécifiques ;
- favoriser les expérimentations intergénérationnelles au sein des équipements de services aux ménages (cantine scolaire accueillant des personnes âgées, projet entre périscolaire et maison de retraite, lecture intergénérationnelle à la médiathèque, etc.) ;
- soutenir l'affirmation du territoire dans ses dimensions patrimoniales, culturelles et paysagères, en mobilisant les leviers suivants :
 - conforter la valorisation des patrimoines culturels et des paysages vecteurs de l'identité du territoire (par exemples en lien avec le centre d'interprétation du patrimoine à l'hôtel de Limur à Vannes, la Micro-Folie des îles du Ponant, le château de l'Hermine à Vannes, le château de Suscinio, Colpo « destination Napoléon », etc.), notamment par une reconfiguration des équipements en cohérence avec les engagements de la charte du PNR, de l'inscription à l'UNESCO des Mégalithes, du classement de communes en Station Verte, la protection des sites, etc ;
 - soutenir et valoriser le patrimoine culturel immatériel, dans une logique de coopération et en lien avec les projets communaux et les cultures bretonnes (langues, pratiques artistiques, rituels, oralité, coutumes, jeux, savoir-faire...) ;
 - faciliter la réhabilitation du patrimoine en lien avec la démarche du Pays d'Arts et d'Histoire ;
 - en relation étroite avec le Parc Naturel Régional (PNR), contribuer à la conservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire (sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques, patrimoine bâti inventorié, inventaire archéologique).

125 | 206

OBJECTIF 15.2 - ORGANISER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE DANS UNE LOGIQUE DE COOPERATION

Le territoire bénéficie aujourd'hui d'une offre étoffée en équipements, commerces et services pour les habitants et les visiteurs. Toutes les communes ont vocation à accueillir des équipements d'intérêt communal et de quartier, et à conforter l'offre et l'attractivité des commerces et services de proximité, répondant notamment aux besoins essentiels du quotidien (habitants - dont actifs, touristes).

Pour le développement de l'offre de proximité, l'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle et l'intensification des usages au sein des centres-villes, des quartiers mais aussi des opérations, afin de soutenir leur dynamisme et fréquentation vis-à-vis des populations, en particulier les actifs.

Cette échelle n'exclut pas les possibilités de mutualisation, de coopération entre plusieurs communes voisines et d'adaptabilité des locaux existants pour optimiser et enrichir l'offre sur l'ensemble de l'espace de vie de ces communes (petite enfance, locaux associatifs, etc.), voire pour mettre en réseau des équipements qui facilitent leur utilisation par les usagers, à l'image du réseau des médiathèques.

- ❖ **Assurer les conditions optimales de déploiement des équipements de proximité, en cohérence avec les dynamiques et le fonctionnement du territoire**

Les politiques publiques s'emploieront à :

- concevoir des équipements et services polyvalents, mutualisables, évolutifs (en termes de taille, de capacité d'accueil du public, d'usages ponctuels, voire de possibilité d'extension pour l'avenir, etc.) et réversibles aux usages possiblement différenciés dans le temps (école en hébergement saisonnier, parking silo en futurs bureaux ou appartements, etc.). Cette modularité des équipements s'inscrit dans une approche d'un site pour plusieurs usages mise en évidence par la notion de « tiers-lieu » ;
- accompagner la réversibilité des sites d'équipements c'est à dire prévoir, dès la conception d'un équipement, sa capacité à être transformé, démonté ou supprimé en fin de vie;
- diversifier et conforter l'offre de services de proximité, avec un rayonnement local, qui permet de limiter les déplacements fréquents vers le cœur d'agglomération ;
- considérer les équipements et services mobiles comme des offres alternatives à l'accueil physique, notamment dans les secteurs les moins denses, et anticiper à ce titre leur localisation (place sur espace public, aménagement dédié, salle d'accueil modulable, etc.) ;
- mettre en réseau des équipements et des services à l'échelle des bassins de vie et encourager leur mutualisation entre communes à l'image de ce qui a été réalisé pour le réseau de lecture publique ; d'autres services pourraient être mis en réseau comme les centres de loisirs, services de restauration adossés à une cuisine centrale, etc ;
- élaborer en concertation avec les différentes communes du bassin de vie concerné, les projets d'équipements qui ont un rayonnement à l'échelle du bassin de vie, pour garantir la coordination avec les autres équipements. Cette concertation entre communes s'inscrit dans une logique de vocations complémentaires des équipements entre les différentes communes contributrices à un maillage de services de proximité ;
- améliorer l'offre d'équipements et de services par un traitement qualitatif des espaces publics environnants pour qu'ils conservent leur caractère d'espace d'échanges et de partage.

126 | 206

Pour faciliter les services de secours, en particulier sur les zones à risques (>Objectif 8.2)

Le territoire et ses acteurs devront :

- accompagner l'organisation de la couverture opérationnelle du risque d'incendie et de secours à l'échelle de l'agglomération vannetaise en s'appuyant sur l'armature

territoriale et en apportant les ressources suffisantes, en lien avec les plans de massifs élaborés par le Département ;

- adapter les installations de la sécurité civile pour couvrir chaque secteur du territoire, en prenant en compte les besoins liés aux dynamiques démographiques notamment le vieillissement de population, et les évolutions du trait de côte pour les sites dédiés aux sauvetages en mer.

Pour les équipements en termes d'offre de santé et de services de soins à la population

Le territoire et ses acteurs devront :

- faciliter la structuration de l'offre de santé par l'émergence de projets favorables à un meilleur parcours de soins inscrit dans une logique de coordination de l'offre entre communes à l'échelle d'un bassin de vie ;
- permettre l'accès aux soins spécifiques par la mise en place de permanences de médecins spécialistes dans les secteurs non dotés de cette offre de santé spécialisée ;
- s'appuyer sur les technologies numériques, en complément des solutions en présentiel, pour permettre des solutions alternatives à l'offre de santé par l'itinérance ou la dématérialisation ;
- en accord avec l'orientation dédiée à l'urbanisme favorable à la santé (**>Objectif 10.4**), des publics en situation de handicap par une politique urbaine adaptée (accessibilité aux équipements publics, services et offres de transport public, qualité des espaces publics et des cheminements, etc.) ;
- garantir le maintien d'un hôpital avec le projet de modernisation et extension du Centre Hospitalier Bretagne Atlantique, à Vannes.

127 | 206

Pour les équipements dédiés à l'accompagnement du vieillissement de la population et des publics spécifiques (personnes en situation de handicap, en situation de précarité, d'urgence)

Le territoire est caractérisé par une population âgée, notamment dans sa frange littorale, et sera concerné par un vieillissement plus soutenu sur l'ensemble du territoire d'ici à 2045. L'offre en équipements et services adaptés doit évoluer en conséquence et le territoire et ses acteurs devront :

- consolider la compréhension des impacts du vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire à l'horizon 2050 pour spécifier les besoins dans l'accompagnement des populations âgées ;
- apporter des solutions adaptées, de qualité et abordables pour l'accès aux services et équipements des personnes âgées ou en situation de handicap à la fois par l'offre de proximité à préserver, à diversifier et à renforcer ;
- favoriser le rapprochement des personnes aidantes (salarié, proches, ...) et aidées par le logement, pour faciliter les modalités d'accompagnement des personnes âgées dépendantes ou des personnes handicapées, en particulier sur le secteur du Golfe et ses îles ;

- assurer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et aux publics spécifiques dans le cadre d'une politique favorable au maintien à domicile (adaptation des logements existants) et promouvant des formes de logements innovantes (comme le béguinage, etc.) ainsi que les petits logements proches des services ;
- développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées pour soutenir le parcours résidentiel et libérer de grands logements sous-occupés ;
- favoriser, autant que possible, des mobilités mieux adaptées aux besoins des personnes âgées et aux publics spécifiques (mobilité douce de proximité, transports collectifs, qualité des espaces publics et cheminement, etc.) et porter une attention particulière à l'accessibilité des équipements et services.

Pour les services à la petite enfance

En lien direct avec le vieillissement de la population, les besoins pour garantir le renouvellement des générations et plus particulièrement la capacité à accueillir des jeunes ménages avec enfants doit passer par une offre de service adaptée.

Les documents d'urbanisme locaux doivent anticiper les besoins en structures d'accueil de la petite enfance. L'accompagnement des services de type crèche publique, crèche d'entreprise ou Maison d'Assistants Maternelles pourra être favorisé. Le territoire et ses acteurs devront :

- Conforter l'offre sur l'ensemble du territoire en adéquation avec les besoins et les modes de vie, en mobilisant les leviers suivants :
 - o inciter les communes à conduire des études à l'échelle de leur territoire pour identifier leurs besoins précis sur la petite enfance en cohérence avec l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) et la Convention Territoriale Généralisée (CTG) portées par l'Agglomération en partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ;
 - o faciliter un maillage de structures petite enfance - enfance sur le territoire en adéquation avec les dynamiques démographiques, basé sur la mutualisation de services et la réhabilitation de l'existant dans l'enveloppe urbaine, ainsi qu'à proximité et au sein des ZAE (crèches d'entreprises) lorsque cela est pertinent ;
 - o Mieux coordonner les offres petite enfance et jeunesse, en renforçant notamment la coopération entre les communes à l'échelle du bassin de vie, pour constituer une offre cohérente de services à l'attention des ménages ;
- Développer une offre en adéquation avec les besoins, les évolutions des modes de vie, et les spécificités saisonnières des communes littorales (besoins des résidents secondaires, des saisonniers, etc.), en mobilisant les leviers suivants :
 - o permettre la diversification des solutions de garde de la petite enfance dans le territoire en accord avec les besoins des jeunes ménages en particulier des actifs (assistantes maternelle, MAM, crèche publique ou d'entreprise, etc.) ;

128 | 206

- faciliter la diversification des solutions de garde en termes de coopération et de fonctionnement (horaires, etc.) à l'échelle du bassin de vie, pour répondre notamment aux besoins atypiques.

Pour les équipements dédiés à la culture, sports et loisirs

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer de manière anticipée les besoins en équipements culturels, sportifs et de loisirs. L'objectif est de renforcer cette offre, par la création ou la reconfiguration d'équipements existants, afin de répondre à une population en croissance et de consolider un cadre de vie attractif, notamment pour les actifs. Le territoire et ses acteurs devront :

- privilégier la réhabilitation des équipements sportifs et culturels existants, et compléter l'offre, par la création de nouveaux sites selon les besoins avérés, dans une logique de coopération à l'échelle du bassin de vie, pour accompagner la diversification des pratiques et adapter cette offre aux dynamiques démographiques ;
- proposer aux associations locales de nouvelles pratiques plus sobres (besoins d'espaces notamment de stockage optimisés, salle ou atelier partagé, etc.) et d'engager une dynamique de mutualisation des espaces ;
- accompagner l'expérimentation de nouvelles formes d'équipements favorisant la mixité fonctionnelle, du type tiers-lieux, propice à la mutualisation et la modularité des usages au sein d'un même espace.

129 | 206

OBJECTIF 15.3 - DEPLOYER LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

L'accessibilité à l'ensemble des services liés aux communications électroniques et à Internet en particulier est un besoin aujourd'hui incontournable. Outre les services à la personne et l'attractivité économique, l'accessibilité numérique participe également à réduire l'usage de la voiture individuelle dans de nombreux domaines et notamment la pratique du télétravail.

Le SCoT-AEC a pour objectif de faciliter cet accès dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Morbihan à travers les principes suivants. Le territoire et ses acteurs devront :

- déployer le réseau numérique dans toutes les communes dans le respect du Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) du projet Bretagne Très Haut Débit ;
- faire des tissus agglomérés identifiés les bases de déploiement et d'extension du réseau et des systèmes de communication numérique ;
- installer les infrastructures dédiées aux réseaux de communication électronique en priorité sur les supports existants (hors sites sécurisés), effectuer les évaluations d'incidences préalables à tout projet d'installation, et éviter de les rendre visible dans les espaces paysagers patrimoniaux d'intérêt ;

- remettre en état le site (y compris en évacuant les fondations de l'équipement, sauf contre-indication) dès lors qu'une infrastructure dédiée aux réseaux de communication électronique n'est plus utilisée.

ORIENTATION 16 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SOUTENABLE

Pour accompagner et adapter sa forte attractivité économique (+52% d'emplois depuis 1990 pour +46% d'habitants) qui sera encore nécessaire demain pour conserver une pyramide des âges équilibrée et pour soutenir les évolutions structurelles de son tissu économique **>Orientation 17**, le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération doit s'engager, en cohérence avec ses ambitions en faveur de la sobriété, dans un modèle économique plus soutenable.

Un développement économique soutenable repose sur la capacité du territoire à créer de la valeur et de l'emploi tout en respectant les équilibres écologiques et sociaux. Il implique d'inscrire les activités dans les limites des ressources du territoire, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, en préservant les ressources et la biodiversité, et en orientant la production vers des filières durables. Cette évolution suppose à la fois de soutenir les secteurs compatibles avec la transition (énergies renouvelables, économie circulaire, agroécologie, mobilité douce...) et d'accompagner la transformation, voire l'arrêt, des activités fortement émettrices ou prédatrices. Elle vise enfin à garantir une répartition équitable des bénéfices, en renforçant la résilience des territoires et en assurant une transition juste pour les acteurs économiques et sociaux.

Concrètement, il convient de faire évoluer le modèle de développement économique dans :

- sa spatialisation pour limiter les mobilités des actifs mais aussi des consommateurs et usagers,
- son occupation du sol pour limiter la consommation foncière dédiée aux activités économiques,
- son utilisation des ressources et ses impacts générés (eau, air, énergie, biodiversité, etc.).

OBJECTIF 16.1 - DIFFERENCIER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

Si le développement des centralités du territoire selon des principes de multifonctionnalités est considéré comme prioritaire, l'accueil de nouvelles entreprises et le développement d'entreprises existantes peuvent aussi nécessiter, selon leurs activités, une offre foncière adaptée et diversifiée disponible au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE). Les documents

d'urbanisme prévoient les dispositifs réglementaires permettant de faciliter l'implantation des activités économiques, de manière différenciée en fonction des secteurs géographiques suivants :

- les activités commerciales, de services, d'artisanat, de logistiques urbaines ou de bureaux compatibles avec l'habitat ont vocation à être accueillies en priorité au sein des centralités des 34 communes **>Objectif 16.2** en prenant en compte leur niveau dans l'armature urbaine ;
- les Zones d'activités économiques (ZAE) **>Objectif 16.3** ont vocation à accueillir, en fonction de leur dimensionnement, de leurs infrastructures et de leur positionnement, les activités industrielles, de petite production, de logistique, et artisanales hors commerce de détail qui ne peuvent trouver place au sein des centralités. Les activités de « tertiaire productif » (type R&D) liée à une activité industrielle pourront également trouver leur place au sein des ZAE. Les documents d'urbanisme devront veiller à respecter les vocations économiques des différentes ZAE telles que définies dans l'**>Objectif 16.3** afin de permettre l'accueil adapté d'entreprises en cohérence avec les spécificités de chacun des sites ;
- les espaces portuaires réservés ont vocation à accueillir les activités liées à la pêche et à l'aquaculture **>Objectif 17.1**, au tourisme, au transport de passagers et à la plaisance **>Objectif 17.4** et activités liées (y compris en termes d'industries) ;
- concernant les autres secteurs (hors centralité, hors ZAE et hors zones portuaires) l'implantation d'activités économiques, ne relevant pas du secteur primaire ou de la production d'énergies renouvelables **>Objectif 17.1**, n'est pas souhaitable.

131 | 206

Certaines activités économiques pourront néanmoins conserver ou trouver leur place au sein des espaces ruraux (activités ludiques et touristiques de plein air **>Objectif 17.4** ou activités artisanales déjà existantes), sous réserve d'un accompagnement spécifique et du respect de l'ensemble des objectifs du SCoT-AEC notamment en matière de préservation de l'espace agricole, naturel et forestier ou des conditions d'accessibilité pour limiter les déplacements et leurs conséquences. Les documents d'urbanisme veilleront ainsi à permettre de :

- maîtriser le développement d'activités touristiques hors centralités en privilégiant celles qui valorisent l'identité et les milieux de chacun des secteurs du territoire (Landes de Lanvaux, cœur d'agglomération et Golfe du Morbihan et ses îles) ;
- autoriser le maintien de l'artisanat existant dans l'espace rural sous réserve que ces activités ne compromettent pas les activités agricoles, les fonctions naturelles et la compatibilité avec l'habitat proche et qu'elles ne génèrent pas un nombre important de déplacements (pas d'accueil de public pour ces activités par exemple).

OBJECTIF 16.2 - RENFORCER LES FONCTIONNALITES ECONOMIQUES DES CENTRES BOURGS ET CENTRES VILLES

Pour les activités économiques compatibles avec l'habitat, le renforcement de leur territorialisation et des emplois qui en découlent au sein du tissu urbain des différents niveaux de polarités du territoire constitue un important levier en faveur de la sobriété du territoire, notamment en termes de mobilités (en limitant les besoins de se déplacer et en favorisant l'émergence de solutions de transports alternatives à la voiture individuelle) et d'aménagement du territoire (en limitant la consommation foncière dédiée aux activités économiques et ses impacts et en encourageant à la mixité fonctionnelle du tissu urbain).

À cette fin, les documents d'urbanisme et de programmation auront pour objectif le renforcement des fonctionnalités économiques au sein des centralités principales des différentes communes du territoire, et notamment dans les principales polarités.

❖ Soutenir le déploiement des fonctions économiques dans le tissu urbain

Les opérations d'aménagement permettront l'implantation des activités économiques compatibles avec l'habitat en priorité au sein des centralités des différentes communes dans les espaces les plus denses, les plus accessibles et les plus dotés en infrastructures, équipements, services. Les documents d'urbanisme s'emploieront en ce sens :

- à identifier les zones favorables à la mixité fonctionnelle habitat-activités pour y développer et pour y intégrer une offre foncière ou immobilière nouvelle (bureaux, locaux, foncier à bâtir) en cohérence avec la bonne cohabitation des fonctions résidentielles et économiques et en l'absence de nuisances ;
- prévoir l'intégration d'une offre immobilière économique adaptée au sein d'opérations menées dans les secteurs favorables à la mixité fonctionnelle habitat-activités en cohérence avec les besoins identifiés ;
- prévoir au sein des opérations mixtes des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti tout en respectant les objectifs de densification ;
- identifier les biens ou les ensembles immobiliers (à vocation résidentielle ou économique) dont l'usage est devenu obsolète et pouvant être requalifiés en vue d'un usage économique ;
- développer et dimensionner une offre immobilière pour répondre aux besoins de parcours résidentiel des entreprises (pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises, ateliers relais, etc.) ;
- favoriser un développement dimensionné d'espaces dédiés à la pratique du télétravail en prenant en compte les initiatives développées dans les communes limitrophes et les initiatives privées.

Il s'agira notamment de veiller dans les opérations d'aménagement à la bonne intégration des fonctions économiques en répondant notamment aux objectifs de sobriété et aux enjeux de fonctionnement et de conflits d'usage. À cette fin, les documents d'urbanisme s'attacheront à :

- organiser le stationnement et l'espace public pour favoriser les mobilités actives (vélo, marches, etc.), y compris des publics à mobilité réduite, au sein du tissu urbain tout en intégrant les besoins spécifiques de logistique en milieu urbain pour les services et commerces ;
- favoriser la mutualisation des stationnements au sein des opérations mixtes habitat-activités ;
- prévoir dans l'enveloppe urbaine des secteurs contenus (petits espaces dédiés) pour répondre aux besoins spécifiques de certaines entreprises artisanales et de services lorsque les conditions de fonctionnement des entreprises le requièrent pour limiter les conflits d'usage ;
- favoriser l'implantation d'espaces de stockage ou de parking en arrière des bâtiments ou parcelles à vocation économique pour ne pas impacter la qualité et la continuité des façades bâties et l'harmonie des constructions qui forment des alignements cohérents.

❖ Les localisations préférentielles de commerce

Champ d'application du DAACL : définition du commerce

Le commerce contribue à la dynamique économique du territoire, dans une logique de services aux habitants et usagers du territoire. Afin d'adapter les orientations et recommandations du SCoT-AEC à la complexité des univers du commerce, les principes de localisation préférentielle applicables aux nouvelles implantations commerciales, telles qu'établies ci-après, concernent les 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 » et

« les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,

plus particulièrement les bâtiments à destination commerce ayant vocation à accueillir des activités relevant du commerce de détail au sens INSEE (section G division 47 du code NAF).

Les prescriptions concernent en conséquence le commerce à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises).

Les orientations et objectifs du SCoT-AEC, au travers du DAACL, sont opposables aux documents d'urbanisme et s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale.

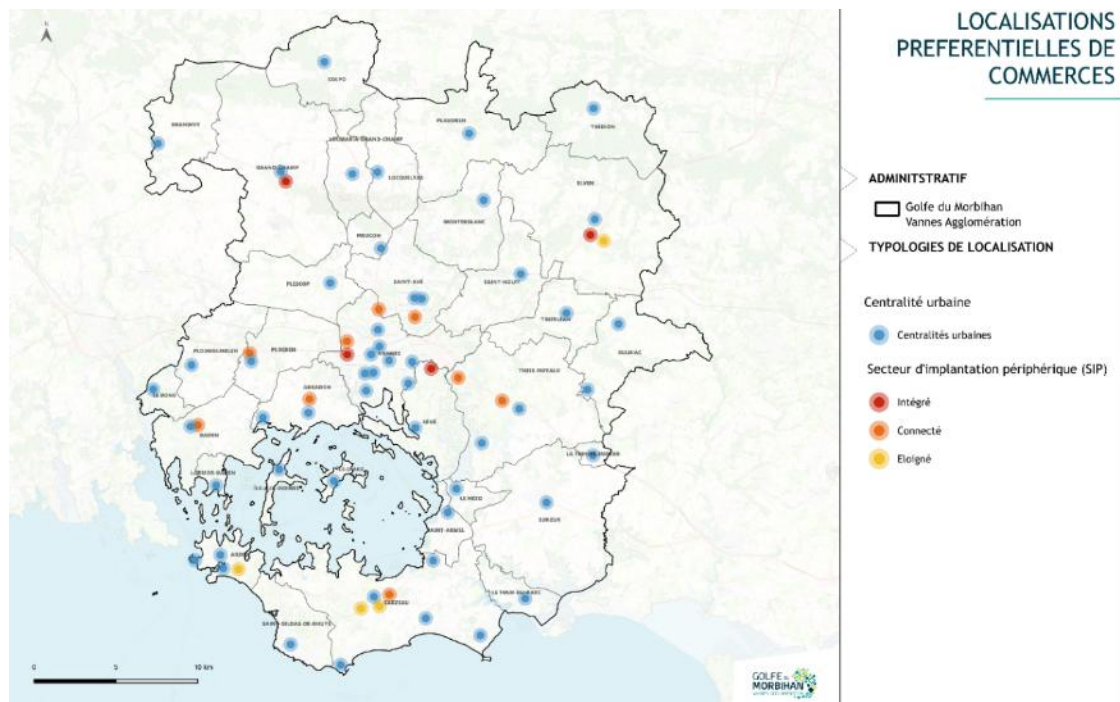
Le commerce, par les flux de déplacement qu'il génère, au-delà de son rôle de services à la population, influence fortement la fonctionnalité du territoire. Le positionnement du commerce au plus près des habitants est préférable à une large dispersion. Ainsi il permet à la fois de lutter contre l'étalement urbain, d'optimiser la mutualisation des déplacements et d'animer les centres-bourgs.

Ces orientations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble des projets de construction, extension, transformation ou changement de destination, quelle que soit la surface des locaux concernés.

Sur l'ensemble du territoire, la localisation préférentielle du commerce, est la suivante :

- prioritairement au sein des sites de centralités urbaines localisées dans le DAACL. La centralité urbaine correspond aux secteurs d'une commune (centre-ville, centre-bourg, cœur de quartier) 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) ;
- subsidiairement, au sein des Sites d'Implantations Périphériques (SIP). Les SIP sont des espaces localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. Ces secteurs se cantonnent uniquement ou majoritairement à l'activité commerciale. Les conditions d'implantations précisées dans le DAACL en différenciant 3 types de SIP en fonction de leur proximité avec les espaces habités :
 - o les SIP intégrés aux espaces d'habitat c'est-à-dire entourés d'un potentiel significatif d'habitants ;
 - o les SIP connectés aux espaces d'habitat en continuité des quartiers résidentiels ;
 - o les SIP éloignés des espaces d'habitat obligent à des déplacements plus contraignants ;
 - o les auteurs des documents locaux d'urbanisme définissent des règles d'urbanisme adaptées aux centralités urbaines en s'appuyant sur la définition de la centralité urbaine du SCoT.

134 | 206



Liste des centralités urbaines

Commune	Espace
Arradon	Centralité communale
Arradon	Le Moustoir
Arzon	Centralité communale
Arzon	Port du Crouesty
Arzon	Port Navalo
Baden	Centralité communale
Brandivy	Centralité communale
Colpo	Centralité communale
Elven	Centralité communale
Grand-Champ	Centralité communale
Île-aux-Moines	Centralité communale
Île-d'Arz	Centralité communale
La Trinité-Surzur	Centralité communale
Larmor-Baden	Centralité communale
Le Bono	Centralité communale
Le Hézo	Centralité communale
Le Tour-du-Parc	Centralité communale
Locmaria-Grand-Champ	Centralité communale
Locqueltas	Centralité communale
Meucon	Centralité communale
Monterblanc	Centralité communale
Plaudren	Centralité communale

Commune	Espace
Plescop	Centralité communale
Ploeren	Centralité communale
Plougoumelen	Centralité communale
Saint-Armel	Centralité communale
Saint-Avé	Bourg du Haut
Saint-Avé	Bourg d'en Bas
Saint-Gildas-de-Rhuys	Centralité communale
Saint-Nolff	Centralité communale
Sarzeau	Centralité communale
Sarzeau	Penvins
Sarzeau	Saint Colombier
Sarzeau	Saint Jacques
Sarzeau	Suscinio
Séné	Centralité communale
Sulniac	Centralité communale
Sulniac / Theix-Noyalo	Le Gorvello
Surzur	Centralité communale
Theix-Noyalo	Centralité communale
Theix-Noyalo	Noyalo
Trédion	Centralité communale
Treffléan	Centralité communale
Vannes	Centralité principale
Vannes	Beaupré-La Lande
Vannes	Cliscouët
Vannes	Dunant
Vannes	Kercado
Vannes	Madeleine
Vannes	Menimur
Vannes	Pompidou
Vannes	Zone de Tohannic

Liste des secteurs d'implantation périphérique

Commune	Espace	Typologie
ARRADON	Centre-commercial de La Brèche	Connecté
ARZON	Le Sanso	Eloigné
BADEN	Baden Est	Connecté
ELVEN	Le Landy	Connecté
ELVEN	Pourprio	Intégré
ELVEN	Lande de Lescoët	Eloigné
GRAND-CHAMP	Zone de Grand-Champ Sud	Intégré
PLOEREN	Zone des 2 Moulins	Connecté
SAINT-AVE	Zone de Kermelin	Connecté
SARZEAU	Zone de Kerollaire	Eloigné
SARZEAU	Zone de Kergroës	Eloigné
SARZEAU	Kerblanquet	Connecté
SENE	Zone du Poulfanc	Intégré
THEIX-NOYALO	Atlantheix	Connecté
VANNES	Kerlan Fourchêne	Intégré
VANNES - PLOEREN	Parc Lann Luscanen	Connecté
VANNES - SAINT-AVE	Zone des Trois Rois	Connecté

137 | 206

L'expérience montre que les changements de destination au sein des zones d'activités, de l'artisanat vers le commerce notamment, peuvent être extrêmement impactant sur la qualité du fonctionnement de ces zones et sur la localisation d'activités hors commerce. À terme, cela peut amener à l'extrême à devoir créer de nouvelles zones d'activités plus adaptées à une activité non commerciale. C'est pourquoi il est important de bien différencier les zones d'activités sur lesquelles sont identifiées des sites à vocation commerciale, des zones d'activités sans site commercial identifié, tout en n'empêchant pas les acteurs économiques de pouvoir, de manière encadrée, développer une vente directe de productions réalisées sur place.

Ainsi, s'agissant de la localisation de nouvelles implantations commerciales (création, extension ou changement de destination), en lien avec une activité de production au sein des zones d'activités économiques, en dehors des périmètres des sites commerciaux identifiés dans le DAACL et délimités dans les documents d'urbanisme locaux ; une implantation commerciale dans ces ZAE respectera les principes suivants :

- toute implantation commerciale sera cantonnée principalement à la vente de produits fabriqués dans la zone d'activité économique ;
- la surface de plancher à destination commerce sera limitée à 300 m² au maximum par implantation commerciale ;
- la fréquentation commerciale générée par cette implantation ne perturbera pas l'organisation fonctionnelle de la zone d'activité.

Le commerce de détail tend de plus en plus à s'organiser autour de la logique des flux, au détriment des logiques de centralités, remettant en cause l'organisation multifonctionnelle du territoire au risque de désertifier les centralités et de démultiplier les déplacements contraints pour la réalisation d'achats.

Afin d'éviter le développement de bâtiments commerciaux uniquement organisé autour d'opportunités de capter des flux de déplacement, risquant de détruire l'animation des centralités, le SCoT-AEC proscrit toute nouvelle implantation commerciale en dehors des sites commerciaux identifiés et des enveloppes urbaines délimitées par les documents d'urbanisme locaux.

En dehors des localisations préférentielles (centralité ou SIP), tout nouveau projet d'implantation commerciale est à proscrire et les extensions commerciales devront être mesurées et se limiter strictement à des obligations de mise aux normes fixées par la législation. Les changements d'activités commerciales seront possibles dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

Cas spécifique des activités liées à la vente directe

Sous-réserve que l'activité ne nuise pas à la vocation du secteur et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le SCoT-AEC autorise en zones A et N les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Conformément à l'article 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement peut également autoriser dans les zones agricoles ou forestières les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La création de points de vente directe aux sièges des exploitations agricoles et au sein des zones portuaires ou des élevages conchylicoles, avec une surface de vente sous forme de locaux accessoires en rapport avec la production issue de l'exploitation, en complémentarité avec les commerces et marchés en centralités. **>Objectif 17.1.**

Lorsque le site est situé en dehors de l'exploitation (magasin de producteurs), les localisations préférentielles énoncées par le DOO s'appliquent.

❖ S'appuyer sur une armature commerciale stable dans le temps

La localisation préférentielle du commerce vise à établir une armature commerciale cohérente et stable dans le temps, afin de pouvoir anticiper les aménagements publics nécessaires (accessibilité, environnement) et de donner une visibilité suffisante aux acteurs économiques par rapport à leurs décisions d'investissement. Le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération possède un maillage complet de centralités complété de sites d'implantations périphériques adaptés aux besoins actuels et futurs. En effet, les fortes mutations de

comportements d'achats et de modes de vie impliquent une part moindre du commerce physique dans les dépenses. Ces mutations profondes impliquent pour les 20 ans qui viennent une démultiplication des canaux de vente, mais des besoins moindres, ou au plus égaux, en surfaces de vente physiques.

Il n'est pas prévu, dans le temps du SCoT-AEC, de création de nouveaux sites commerciaux excepté pour les pôles d'équilibre en respectant les conditions précisées dans le DAACL. Cette création de nouveaux sites commerciaux à vocation à répondre à une augmentation de la population de leur bassin de vie.

OBJECTIF 16.3 - OPTIMISER LE FONCIER DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNAUTAIRES ET AMELIORER LA SOBRIETE ET LA QUALITE DE LEURS AMENAGEMENTS

Si la création d'activités et d'emplois est prioritairement ciblée au sein du tissu urbain multifonctionnel des polarités du territoire **>Objectif 16.2**, certaines filières et activités, souvent incompatibles avec l'habitat, ont et auront besoin d'une offre foncière spécifique dans ou en continuité des 51 Zones d'activités économiques (ZAE) communautaires pour se développer. Ces ZAE jouent un rôle majeur dans le fonctionnement et le développement économique du territoire qu'il convient de conforter, notamment au regard des ambitions de rattrapage de l'économie productive **>Objectif 16.2**.

139 | 206

Afin de maintenir le taux d'emploi de 43% et en corrélation avec la croissance démographique projetée (210 000 habitants), le territoire devra contribuer à la création d'environ 13 800 emplois entre 2025 et 2050. En cohérence avec les ambitions de rattrapage de l'économie productive, plus de 5 300 de ces nouveaux emplois devront trouver leur place au sein des ZAE communautaires déjà existantes ou en projet, prioritairement dans les filières industrielles, artisanales et logistiques, incompatibles avec l'habitat des centralités.

L'aménagement (ou la requalification) des ZAE existantes et en projet devront s'inscrire dans un modèle territorial sobre et responsable : sobriété foncière, accessibilité alternative à la voiture individuelle, amélioration de la gestion des déchets ou de l'eau, adaptation au changement climatique des infrastructures, performance énergétique des bâtiments, contribution à la production d'ENR, développement des logiques de mutualisation, etc.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs de sobriété et de soutenabilité du développement économique, les ZAE communautaires devront demain s'engager dans une gestion repensée à travers :

- **Une stratégie de diversification** en cohérence avec les ambitions de renforcer l'économie productive, notamment industrielle, et de territorialiser les différentes filières économiques entre tissu urbain et ZAE.
- **Une stratégie d'adaptation, de requalification et d'exemplarité des ZAE existantes et en projet** pour répondre aux ambitions de sobriété et d'optimisation foncière (densification, requalification, mutualisation, etc.), d'amélioration de la gestion des

ressources (eau, énergie, etc.) et de diminuer leurs impacts (renaturation, intégration paysagère, etc.).

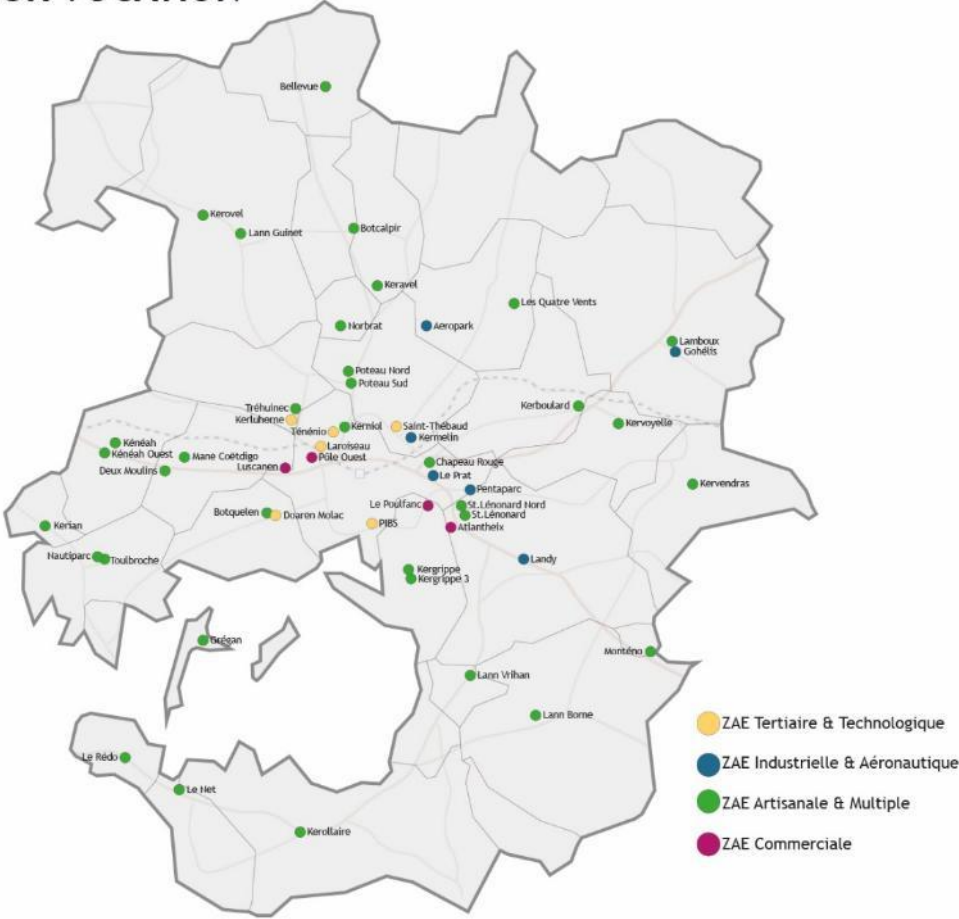
- **Une stratégie d'observation continue des ZAE** (taux d'occupation, foncier disponible, mises aux normes, etc.) déployée à travers un outil communautaire permettant d'accompagner les évolutions souhaitées dans la gestion et l'aménagement de ZAE.

❖ **Faire des ZAE des espaces supports durables et sobres à la création d'activités et d'emplois**

Pour permettre l'accueil des 5 300 emplois dans les ZAE, **le territoire disposera, au travers de son foncier économique, existant à ce jour et en projet, de 168 hectares à horizon 2050** (soit environ 32 emplois par hectare dans la moyenne des principaux pôles urbains français), dont :

- 68,8 hectares mobilisables sur les ZAE existantes, en densification et/ou en renouvellement urbain,
- 67,9 hectares en extension urbaine d'ici 2031,
- 31,4 hectares en extension urbaine entre 2031 et 2050.

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES
& LEUR VOCATION



ZAE existantes : surfaces et vocation (septembre 2025)

COMMUNES	ZAE	SURFACE HA.	VOCATION
ARRADON	Botquelen	3,3	Multiple
	Doaren Molac	3,2	Tertiaire
ARZON	Redo 1, 2 et 3	29	Nautique
BADEN	Nautiparc	5,7	Nautique et artisanale
	Toulbroche	5,2	Artisanale
COLPO	Bellevue	7,7	Artisanale et commerciale

ELVEN	Gohélis	74	Industrielle et logistique
	Lamboux	21,8	Artisanale
GRAND-CHAMP	Kerovel	19,7	Artisanat et commerce spécialisé
	Lann Guinet	13	Artisanale et commerciale
ILE-AUX-MOINES	Gregan	1	Artisanale
LA TRINITE SURZUR	Monteno	10,8	Artisanale
LE BONO	Kerian	4,8	Artisanale
LE HEZO	Lann Vrihan	5,5	Artisanale
LOCMARIA-GRAND-CHAMP	Botcalpir	9	Artisanale
LOCQUeltas	Keravel	23,7	Artisanat et production
MEUCON	Norbrat	2,2	Artisanale
MONTERBLANC	Aeropark	3,6	Aéronautique
	Les Quatre Vents	6	Artisanale
PLESCOP	Kerluherne	19,4	Tertiaire
	Trehuinec	29,9	Artisanale
PLOEREN	Deux Moulins	7,4	Multiple
	Luscanen	24,2	Commerciale
	Mane Coetdigo	14,3	Artisanale
PLOUGOUMELLEN	Kénéah Nord et Sud	23,3	Multiple
	Kénéah Ouest	15,9	Artisanale, petite production, services, transport et négoce aux professionnels
SAINT-AVE	Kermelin	42,5	Industrielle
	Poteau Nord	27,1	Artisanale
	Poteau Sud	21	Artisanale
	Saint-Thébaud	8,9	Tertiaire
SAINT-GILDAS-DE-RHUYS	Le Net	1,2	Artisanale
SAINT-NOLFF	Kerboulard	19,6	Artisanale
SARZEAU	Kerollaire	32	Multiple
SENE	Kergrippe 1 et 2	3,7	Artisanale
	Kergrippe 3	3,7	Artisanale
	Poulfanc	25,4	Commerciale

SULNIAC	Kervendras	9,4	Artisanale
SURZUR	Lann Borne	9,9	Artisanale
THEIX-NOYALO	Atlantheix	27,8	Commerciale
	Landy	33,3	Industrielle
	Saint-Léonard	51,6	Artisanale
	Saint-Léonard Nord	4,8	Artisanale
TREFFLEAN	Kervoyelle	3,7	Artisanale
VANNES	Chapeau Rouge	17	Multiple
	Kerniol	13,8	Artisanale
	Laroiseau	28,1	Tertiaire
	Pentaparc	21,2	Industrielle
	PIBS 1 et 2	23,8	Tertiaire
	Pôle Ouest	105,8	Commerciale
	Prat	175,4	Industrielle
	Ténénio 1 et 2	25,6	Tertiaire

Potentiel foncier disponible et mobilisable en densification dans les ZAE existantes et selon leur vocation

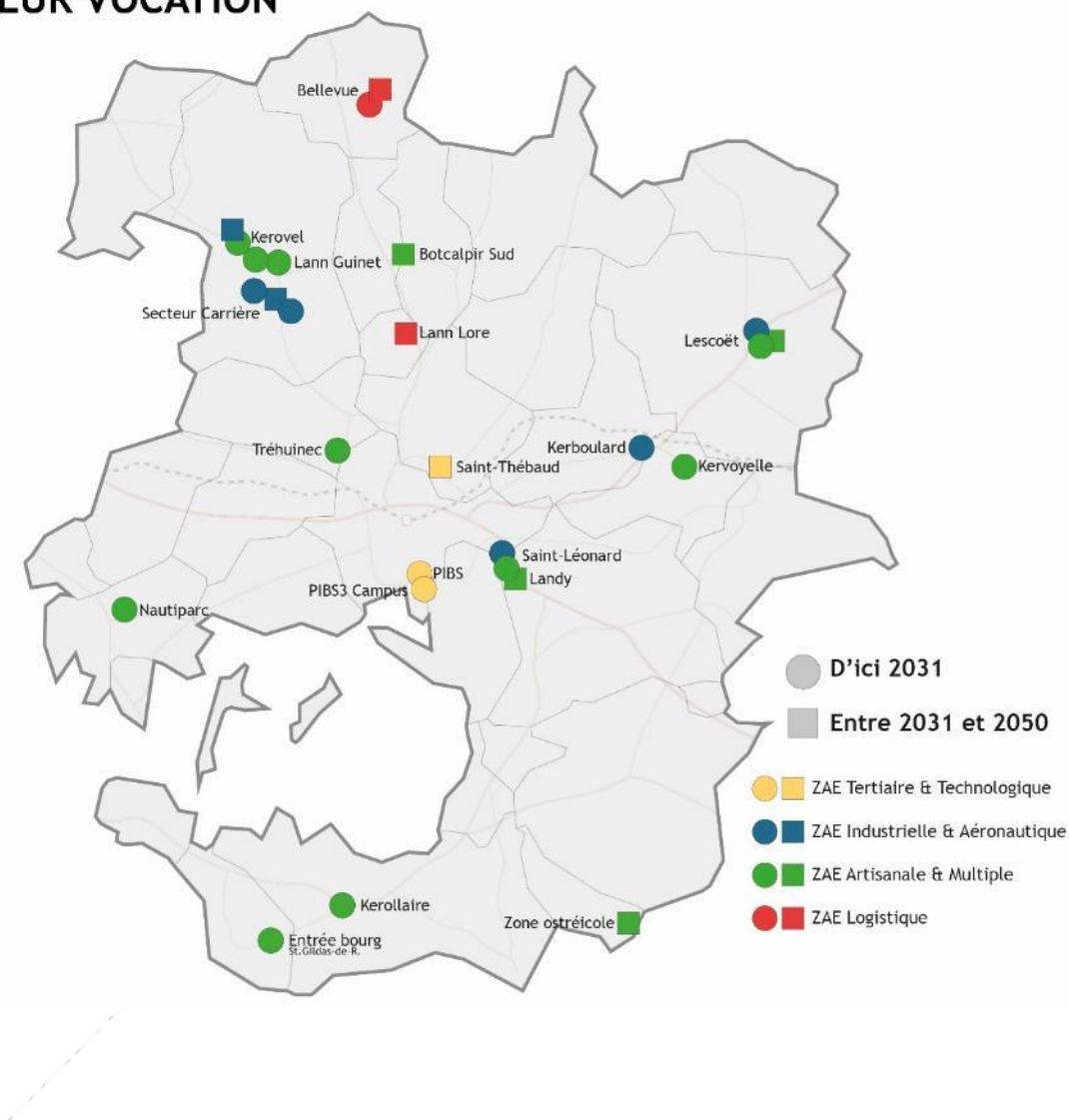
VOCATION	COMMUNE	ZAE	SURFACE MOBILISABLE
Tertiaire technologique	SAINT AVE	SAINT-THEBAUD	0,1
	VANNES	LAROISEAU	1,0
		PIBS 1	0,5
		PIBS 2	1,4
		TENENIO 1	1,2
	TOTAL		4,2
Industrie	ARZON	LE REDO 1 ET 2	0,3
	GRAND-CHAMP	KEROVEL	0,9
	PLOUGOUME LEN	KENEAH NORD	0,7
		KENEAH OUEST	0,2
		KENEAH SUD	0,8
	SAINT-AVE	KERMELIN	2,0
	THEIX-NOYALO	SAINT LEONARD	6,0
		SAINT LEONARD NORD	0,1
	VANNES	CHAPEAU ROUGE	0,9
		PRAT	6,1
		PRAT Site Michelin	14,3
	TOTAL		32,3
	ARRADON	BOTQUELEN	0,25

143 | 206

Artisanat, fonctions supports	BADEN	TOULBROCHE	0,37
	ELVEN	LAMBOUX	2,18
	GRAND- CHAMP	LANN GUINET	0,56
	LA TRINITE SURZUR	MONTENO	1,54
	LE BONO	KERIAN	0,39
	LE HEZO	LANN VRIHAN	0,98
	LOCMARIA GRAND CHAMP	BOTCALPIR	0,15
	LOCQUELTA S	KERAVEL	3,22
	MONTERBLA NC	QUATRE VENTS	0,91
	PLESCOP	TREHUINEC 1	0,25
	PLOEREN PLOEREN	DEUX MOULINS	0,29
		MANE COETDIGO	1,60
	SAINT NOLFF	KERBOULARD	2,06
	SAINT-AVE	POTEAU SUD	3,93
	SARZEAU	KEROLLAIRE	2,42
	SENE	KERGRIPPE	0,56
	SULNIAC	KERVENDRAS	2,08
	SURZUR	LANN BORNE	0
	THEIX- NOYALO	LANDY	2,12
	TREFFLEAN	KERVOYELLE	0,21
	VANNES	KERNIOL	0,93
	TOTAL		
Logistique	COLPO	Bellevue	3,54
	LOCQUELTA S	KERAVEL	1,8
	TOTAL		
TOTAL			68,84

Les création/extension de ZAE sont les suivantes :

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN PROJET & LEUR VOCATION



| 206

Consommation d'ENAF en ZAE (création ou extension) d'ici 2031

Communes	Nom	Surface (ha)	Vocation
BADEN	Nautiparc	4,9	Artisanale
COLPO	Bellevue	4,4	Logistique
ELVEN	Lescoet	3,5	Artisanale
	Lescoët	5,5	Industrielle
GRAND-CHAMP	Kerovel	5,0	Multiple
	Lann Guinet	3,5	Multiple
	ZAE (Lann Guinet)	1,2	Artisanale
	Secteur Carrière (Chausson)	3,6	Industrielle
	Secteur Carrière (CGMO)	5,4	Industrielle
PLESCOP	Trehuinec CAB	2,5	Artisanale
SARZEAU	Kerollaire (extension)	2,0	Artisanale
SAINT-GILDAS-DE-RHUYS	Entrée Bourg Route de Sarzeau	2,0	Artisanale
SAINT-NOLFF	Kerboulard	6,8	Industrielle
THEIX-NOYALO	Saint-Léonard	4,3	Industrielle
	Saint-Léonard	4,3	Artisanale
TREFFLEAN	Kervoyelle	2,8	Artisanale
VANNES	PIBS 3 Campus	3,1	Tertiaire
	PIBS 3	3,1	Tertiaire
TOTAL AVANT 2031			67,9 hectares

Consommation d'ENAF en ZAE entre 2031 et 2050

Communes	Nom	Surface (ha)	Vocation
COLPO	Bellevue	3,4	Logistique
ELVEN	Lescoët	4,0	Multiple
GRAND-CHAMP	Kerovel	4,0	Industrielle
	Secteur Carrière	5,0	Industrielle
LE TOUR DU PARC	Zone ostréicole	1,3	Artisanale
LOCMARIA-GRAND-CHAMP	Botcalpir Sud	4,1	Artisanale
MEUCON	Lann Lore (Sud VAP)	4,0	Logistique
SAINT-AVÉ	Saint-Thébaud	3,8	Tertiaire
THEIX-NOYALO	Extension Landy	1,8	Artisanale
TOTAL ZAE EN PROJET 2031-2050			31,4 hectares

❖ Optimiser la gestion foncière des ZAE communautaires existantes et en projet

Au regard des disponibilités foncières existantes au sein des ZAE actuelles (22 ha en septembre 2025) et des capacités de densification/renouvellement évaluées à 42 hectares, l'optimisation de l'aménagement et de la gestion foncière des ZAE constitue un impératif pour accompagner un développement économique soutenable et contribuer notamment à renforcer la densité d'emplois par hectare ou par m² construit. Pour certaines filières, comme l'artisanat, au-delà d'un objectif en emplois/hectare, des solutions innovantes seront à privilégier (type village d'artisans).

Les documents d'urbanisme et opération d'aménagement veilleront à :

- intégrer des seuils minimaux de densité bâtie afin d'intensifier la densité de construction dans le cadre de la commercialisation de nouveaux fonciers économiques, en création ou extension des ZAE en lien avec l'Agglomération :

La densité de construction prévue est variable entre les ZAE en fonction du type d'activités qu'elles ont vocation à accueillir :

- au sein des Zones d'activités tertiaires et technologiques : fixer des minimums souhaités qui ne puissent pas être inférieurs à 40% d'emprise au sol et R+2 en hauteur, avec la possibilité de bénéficier de règles de hauteur plus favorables en cas de parking en RDC ;
- au sein des Zones d'activités artisanales et multiples : privilégier la mutualisation des espaces au travers le concept de " villages artisans " ; fixer une emprise au sol minimale qui ne soit pas inférieure à 35% en privilégiant l'implantation des bureaux à l'étage. Des adaptations pourront être envisagées pour les activités nécessitant peu de bâti et exploitant surtout des surfaces extérieures ;

- au sein des Zones d'activités industrielles et aéronautique : fixer une emprise au sol qui ne soit pas inférieure à 35% minimum. Promouvoir l'évolutivité des bâtiments dès leur conception en privilégiant l'implantation des bureaux à l'étage en cohérence avec l'activité.

Afin d'atteindre les objectifs de densité et d'optimisation foncière recherchés, dans le cadre des opérations de requalification des ZAE existantes, d'extension de ZAE ou de développement de nouvelles ZAE, les documents d'urbanisme veilleront à :

- lier l'ouverture de nouveaux fonciers économiques aux disponibilités foncières existantes et disponibles dans les ZAE ;
- lier également l'ouverture de nouveaux fonciers économiques aux besoins réels des entreprises ;
- inciter à la division des grandes parcelles existantes peu ou sous-occupées ;
- intégrer des principes et dispositions en faveur de la mutualisation des espaces et des fonctions (stationnement, logistique, espaces verts, salles de réunion, restauration, espaces de *coworking*, fonctions de gardiennage, gestion des déchets, etc.) à l'échelle de plusieurs parcelles entreprises ou d'une même parcelle et d'un même bâtiment accueillant plusieurs entreprises ;
- inciter le recours aux dérogations (loi « Barnier ») pour réduire autant que possible les marges de recul, tout en valorisant la qualité environnementale et paysagère des ZAE ;
- assurer la possibilité de densification dans le temps en imposant pour les projets n'atteignant pas les seuils recommandés précédemment, que la ou les constructions soient réalisées en limite parcellaire, afin de laisser une capacité à une éventuelle division future de l'unité foncière du projet concerné ;
- privilégier la mobilisation de la hauteur bâtie dans une logique de verticalisation et d'intensification. La conception des bâtiments nouveaux devra permettre des évolutions de leur hauteur dans le temps. Des autorisations de surélévation des bâtiments en ZAE seront notamment favorisées pour accueillir les fonctions tertiaires des entreprises présentes (bureaux, salles communes, etc.) dans une logique de mixité fonctionnelle au sein des bâtiments ;
- encourager la conception de bâtiments multifonctionnels surélevés accueillant différentes activités réparties dans les étages en fonction de leurs spécificités et permettant la mutualisation d'équipements entre les entreprises. Il conviendra de veiller à la compatibilité des activités pour éviter les conflits d'usage ;
- promouvoir le développement d'une offre en bail emphytéotique.

148 | 206

En parallèle d'une nécessaire optimisation du foncier économique existant au sein des ZAE, il conviendra d'accompagner l'ouverture de nouveaux fonciers à vocation économique. Les documents d'urbanisme veilleront à :

- conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, évaluer pour tout projet la possibilité de se développer en priorité au sein d'une parcelle de ZAE déjà aménagée (au sein de bâtiments existants vacants) ou a minima déjà viabilisée et répondant aux besoins de l'entreprise. Il ne peut être prévu l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.» (L. 151-5 CU);
- cibler la présence en proximité d'une offre minimale d'infrastructures et de services existante ou en projet de création :
 - o la proximité immédiate d'un réseau routier structurant pour les ZAE de rayonnement ; la proximité immédiate d'une route principale pour les ZAE structurante ; la continuité de la ZAE avec l'enveloppe urbaine et/ou une jonction en mode doux avec la centralité la plus proche pour les ZAE de proximité ;
 - o une desserte numérique suffisante ;
 - o une accessibilité possible par un autre mode que la voiture individuelle (transport en commun, solution de covoiturage, aménagement vélo ou piéton, etc.) ;
 - o une solution de logement de service limitée à la seule fonction de gardiennage.

149 | 206

Pour aller plus loin

Pour permettre la mise en œuvre des préconisations en faveur de la gestion foncière des ZAE communautaires existantes et en projet, l'Agglomération pourra se doter des leviers adaptés en lien avec l'élaboration d'une stratégie foncière soutenue par des outils opérationnels (droit à la préemption, bail à construire, négociations, etc.).

❖ Renforcer l'accessibilité des ZAE communautaires existantes et en projet

Regroupant environ 30% des emplois du territoire, les ZAE communautaires emploient de fait un nombre important d'actifs et sont au cœur de nombreux flux d'actifs domicile-travail (résidents ou non sur le territoire) mais aussi économiques. Afin de contribuer aux ambitions de sobriétés énergétique et carbone, l'amélioration de leur accessibilité en faveur de mobilités plus durables constitue un enjeu majeur.

Les documents d'urbanisme et les différents acteurs concernés veilleront à intégrer les questions d'accessibilité dans la conception des aménagements des ZAE et des projets d'implantation. Ils devront notamment :

- inscrire toute création ou extension de ZAE dans une logique de recherche de connexion au maillage viaire, cyclable et piéton et aux différents systèmes et réseaux partagés (eau

potable, assainissement, fibre numérique, etc.) existant ou en projet à l'échelle intercommunale ;

- étudier la faisabilité et la pertinence des différentes solutions de mobilités pour toute opération de création d'une ZAE ou d'un site d'activités de plus de 100 emplois, ainsi que toute ZAE ou site d'activités de plus de 100 emplois non-desservi par une offre de transport collectif en lien avec les entreprises, les actifs, la communauté d'agglomération, la ou les communes concernées, l'opérateur de transport;
- étudier la création de stationnements vélos sécurisés pour tout établissement s'installant sur une nouvelle parcelle au sein d'une ZAE nouvelle ou existante. Le stationnement vélo répondant au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 devra être intégré au projet pour représenter un minimum de 15% des effectifs ;
- étudier la possibilité, conformément à la loi d'orientation des mobilités (LOM) du 24 décembre 2019 et à la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, la création de bornes de recharges électriques pour tout parking collectif de plus de 20 places sur les ZAE nouvelles et existantes ;
- intégrer à chaque création ou réaménagement d'aire de stationnement dans une ZAE des emplacements réservés et identifiés pour le covoiturage, représentant au minimum 10 % du nombre total de places, avec une signalétique spécifique ;
- étudier la possibilité d'aménager une aire de covoiturage dans les nouvelles ZAE de plus de 100 emplois lorsque cela est techniquement possible.

150 | 206

Les mobilités au sein des ZAE devront également faire l'objet d'une attention particulière. À cette fin, il s'agira notamment au sein des document d'urbanisme de :

- Intégrer des cheminements sécurisés et adapté pour les piétons, les personnes à mobilité réduite, les cyclistes et distincts de la voirie automobile dans les aménagements des nouvelles ZAE et les ZAE existantes faisant l'objet d'une opération de réhabilitation/requalification. Par ailleurs, les choix en termes végétalisation des ZAE en création ou existantes devront veiller à intégrer des espèces ne générant pas de difficulté de déplacement des publics à mobilité réduite.

❖ **Conforter la contribution à la préservation de la biodiversité des ZAE communautaires existantes et en projet**

Les zones d'activités économiques constituent un enjeu fort pour la conciliation entre développement économique et préservation de l'environnement. Dans un contexte de transition écologique, il s'agit de renforcer leur rôle dans la préservation et la reconquête de la biodiversité. À ce titre, le SCoT-AEC encourage la transformation des ZAE existantes en espaces plus perméables, écologiquement fonctionnels, et intégrés dans les trames vertes et bleues du territoire. Pour les projets de nouvelles zones ou d'extension, une conception écologique devra être intégrée dès l'amont, dans une logique d'aménagement durable.

Les documents d'urbanisme veilleront à ce que les ZAE puissent contribuer aux objectifs de préservation de la biodiversité et de renaturation du territoire. À cette fin, il s'agira notamment de :

- intégrer dans les créations et les extensions de ZAE un taux minimal de végétalisation en pleine terre de la surface totale de la ZAE ou de la surface en extension de la ZAE existante ;
- prévoir systématiquement pour toutes les opérations de réhabilitation de ZAE existantes une augmentation des surfaces de végétalisation en pleine terre à travers des opérations de végétalisation, de désimperméabilisation de surfaces non-nécessaires (voiries surdimensionnées, espaces interstitiels, zones de stockage désaffectées, etc.) et de préservation des espaces de pleine terre existants sans compromettre les évolutions des entreprises présentes sur la zone ou les potentiels futurs projets d'implantation,
- contribuer à une végétalisation des ZAE en création ou existantes à partir d'espèces locales et adaptées au climat, sans recours à des espèces invasives ou fortement consommatrices d'eau,
- tenir compte, lors de l'extension ou la création de ZAE, de la biodiversité du site existant et de sa végétalisation en maintenant les haies fonctionnelles ou les sujets caractéristiques permettant ainsi l'intégration paysagère et la continuité écologiques de la ZAE ;
- permettre à travers les pratiques (horaires, intensité, orientation) en termes d'éclairage nocturne artificiel des ZAE en création ou existante de contribuer à préserver et constituer la trame noire du territoire communautaire. Les différents projets de réhabilitation, extension ou création de ZAE situés à proximité d'espaces naturels ou de corridors écologiques devront intégrer une analyse d'impact lumineux ;
- dimensionner les surfaces d'infiltration en tenant compte du bassin versant des eaux pluviales ;
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs végétalisés contribuant également à la biodiversité.

151 | 206

❖ **Améliorer la gestion de la ressource en eau au sein des ZAE communautaires existantes et en projet**

Dans un contexte de changement climatique, de tensions croissantes sur la ressource en eau et d'enjeux de qualité des milieux aquatiques, les zones d'activités économiques doivent évoluer vers une gestion plus sobre, intégrée et résiliente de l'eau.

Les ZAE existantes et en projet doivent ainsi contribuer à une gestion durable de la ressource, en limitant les prélèvements, en réduisant les risques de pollution et en favorisant l'infiltration sur site. Il conviendra dans les documents d'urbanisme de :

- limiter l'imperméabilisation des sols par la désartificialisation des espaces extérieurs et la mise en place de surfaces perméables en dehors de certaines activités non-compatibles avec des sols perméables ;
- promouvoir des systèmes de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle en substitution ou en complément des réseaux classiques ;
- encourager la réutilisation des eaux non conventionnelles (eaux pluviales, eaux grises, eaux usées traitées) pour certains usages (nettoyage, arrosage, process industriel lorsque pertinent) ;
- prévenir les pollutions diffuses ou accidentelles par la maîtrise des rejets industriels, le stockage sécurisé des produits dangereux, et la mise en œuvre de dispositifs de traitement adaptés ;
- sensibiliser et accompagner les entreprises vers une sobriété hydrique (équipements performants, bonnes pratiques, suivi des consommations) ;
- intégrer la gestion de l'eau dès la conception des nouvelles zones ou lors de la requalification des ZAE existantes, dans une approche de gestion intégrée par bassin versant.

152 | 206

Les documents d'urbanisme veilleront à ce que les ZAE puissent contribuer aux objectifs de gestion des eaux pluviales. À cette fin, il s'agira notamment de :

- aménager les ZAE et les parcelles en cohérence avec le règlement communautaire sur la gestion des eaux pluviales ;
- intégrer des techniques de revêtement perméables dans les opérations de création ou réaménagement des aires de stationnement des ZAE ;
- intégrer les solutions fondées sur la nature pour la gestion des eaux pluviales (fossés végétalisés, noues végétalisées, toitures végétalisées) ;
- prévoir, lors des opérations de réhabilitation, la désimperméabilisation des surfaces non nécessaires à l'activité au sein des ZAE existantes (voiries surdimensionnées, espaces interstitiels, zones de stockage désaffectées, etc.) au profit de la pleine terre, de l'infiltration des eaux pluviales ou d'aménagements végétalisés.

Les documents d'urbanisme veilleront à ce que les ZAE puissent contribuer aux objectifs de gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il s'agira notamment de :

- intégrer aux projets de construction ou d'aménagement de ZAE situés dans les zones soumises à des tensions sur la ressource en eau identifiées par les documents de planification, des dispositifs de réduction des consommations (robinetterie à faible débit, réutilisation des eaux pluviales pour les usages non domestiques, etc.) ;
 - équiper toute activité potentiellement polluante de dispositifs de prétraitement ou de confinement adaptés, conformément à la réglementation en vigueur. Le stockage de substances dangereuses se fera en rétention conformément à la réglementation ICPE, même pour les activités non classées.
- ❖ **Engager les ZAE communautaires existantes et en projet dans la stratégie de sobriété énergétique du territoire**

Les éléments ci-dessous sont un rappel des préconisations formulées dans l'Orientation 3.

En cohérence avec les Objectifs 3.2 et 3.3, dans un objectif de transition énergétique et de réduction de l'empreinte carbone du territoire, les zones d'activités économiques (ZAE) doivent contribuer à la stratégie de sobriété énergétique de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Il conviendra de concevoir toute nouvelle construction dans une logique de sobriété et d'efficacité énergétique (privilégiant l'orientation optimale des bâtiments, l'isolation renforcée, la compacité des volumes, l'éclairage naturel, la ventilation passive et/ou l'usage de matériaux biosourcés ou recyclés) et de contribution à la production d'énergies renouvelables.

153 | 206

RAPPEL OBJECTIF 3.2 RENFORCER LA SOBRIETE ET L'EFFICACITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Le SCoT-AEC incite à la mise en œuvre de mesures spécifiques visant à renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments : résidentiel, tertiaire, commerce, artisanat et industriel.

Objectifs pour les bâtiments neufs

L'atteinte des objectifs de réduction de consommation énergétique sera possible grâce à la réalisation de constructions neuves performantes énergétiquement. Ainsi, la conception bioclimatique des constructions, qui consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique intérieur, est privilégiée :

- la conception des bâtiments favorise une implantation et une orientation permettant d'optimiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs ;
- la distribution intérieure des pièces des logements tient compte de l'exposition du bâti : les pièces de vie sont favorisées dans les espaces au sud tout en se préservant des surchauffes ;
- les matériaux et couleurs choisis pour le bâti cherchent une performance thermique : couleurs claires, favorisant le pouvoir réfléchissant de la surface (albédo) ;
- les constructions privilégieront la compacité pour minimiser les déperditions d'énergie.

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT-AEC fixe un ensemble de prescriptions ciblées et dont il sera possible d'assurer le suivi et le contrôle via des documents réglementaires.

Les objectifs et les préconisations se déclinent suivant la typologie du bâtiment (résidentiel, tertiaire, etc.) et des réglementations thermiques auxquelles il est soumis (RE 2020 ou RT 2012).

Pour les bâtiments neufs, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme :

- inciter à la réalisation de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables ; une règle dite de « bonus de constructibilité » pourra dans ce cas être édictée en identifiant des secteurs urbains, des opérations, au sein desquels les PLU pourront proposer une bonification aux constructions neuves en cohérence avec le contexte urbain environnant pour favoriser les constructions confortables en saisons chaudes et à faible impact environnemental ;
- éviter autant que possible, le recours à la climatisation au profit du rafraîchissement passif (non motorisé) ;
- pour les bâtiments soumis à la RE 2020, inciter à l'atteinte du seuil de performance thermique recommandé de 250 Degrés Heures (DH) pour un confort thermique optimal en période estivale. Le nombre de Degré Heures correspond à la durée cumulée pendant laquelle les occupants d'un bâtiment sont exposés à une température supérieure à un seuil de confort prédéfini. Les PLU pourront prévoir un bonus de constructibilité pour les bâtiments respectant ce seuil.

Cette prescription sur le confort d'été permet également de répondre aux enjeux de l'adaptation des logements pour les personnes sensibles et davantage exposées aux risques de la canicule. Ces enjeux sont abordés dans les prescriptions relatives à l'adaptation au changement climatique (**Objectifs 10.3**) et à l'urbanisme favorable à la santé (**Objectifs 10.4**).

154 | 206

Objectifs pour les bâtiments existants

Lever majeur de la transition énergétique, la rénovation de l'ensemble des bâtis de l'agglomération, quels que soient leur destination (résidentiel, tertiaire, commerce et artisanat) est une des priorités du territoire. Il s'agit notamment de massifier cette dynamique afin de permettre l'efficacité énergétique des bâtis et un moindre besoin d'énergie.

Dans le cas de travaux de bâtiments (toute typologie confondues), les rénovations globales et l'usage de matériaux biosourcés sont privilégiés en évitant les rénovations éléments par éléments. De même, les systèmes de rafraîchissement passifs et les protections solaires adaptées sont encouragés.

RAPPEL OBJECTIF 3.3 AUGMENTER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES DES BATIMENTS

Au-delà des objectifs, prescriptions et recommandations exposées au chapitre transversal des enjeux climat-air-énergie, le SCoT-AEC propose des mesures visant à augmenter la production d'énergie renouvelable et la mobilisation des énergies de récupération, notamment des bâtiments : résidentiel, tertiaire, commerce et artisanat et industriel.

Le SCoT-AEC fixe en ce sens les orientations opérationnelles suivantes :

- **Pour les bâtiments neufs (non soumis à la RE 2020)**, la part de production d'énergies renouvelables et de récupération estimée (EnR&R*) dans le bilan énergétique devra

tendre vers 30% des consommations en énergie primaire pour l'ensemble des usages, sauf impossibilités techniques justifiées

*La méthode de calcul du taux d'EnR&R (en %) : $(C + D + E \times 95\%) / (A + B)$

- A : Consommations annuelles électriques estimées en énergie primaire (kWh/an) = consommations finales estimées x 2,3
- B : Consommations annuelles thermiques en énergie primaire estimées (kWh/an) = consommations finales estimées x 1
- C : Productions annuelles estimées d'énergies électriques renouvelables (kWh/an).
- D : Productions annuelles estimées d'énergies thermiques renouvelables (en kWh/an).
- E : Consommations annuelles estimées par raccordement au réseau de chaleur public (en kWh/an).

A noter que ces équipements de production d'énergies renouvelables présentent des coûts maîtrisés pour un bâtiment durable et limitent la vulnérabilité face aux crises énergétiques.

A noter que pour les bâtiments soumis à la RE 2020, cet objectif de production d'énergie renouvelable est réglementairement inscrit (en limitant la part d'énergie fossile à 12 kWh/m²/an).

- **Pour les bâtiments neufs et en cas de rénovation lourde pour les bâtiments existants de types industriels, tertiaires et résidentiels, les documents d'urbanisme inciteront au caractère « PV-ready » des constructions pouvant accueillir des installations photovoltaïques immédiates ou futures en toiture (si pertinent par rapport au productible photovoltaïque potentiel)**

155 | 206

Le surcoût est évalué à moins de 0,5% pour rendre prêt au solaire une construction neuve (logements individuels ou collectifs) pour tous types de bâtiments (étude Enerplan, 2024).

ORIENTATION 17 - DIVERSIFIER ET ADAPTER L'ECONOMIE

Avec plus de 70% d'emplois issus de la sphère présentielle (services publics, commerces, services à la personne, tourisme), le territoire souhaite s'engager, conformément au Plan d'Aménagement Stratégique (PAS), dans un rééquilibrage de son tissu économique et un renforcement des activités productives et notamment de son secteur primaire (agriculture, conchyliculture, sylviculture) et de son secteur industriel. Il convient donc de créer les conditions de cette diversification.

Au-delà de cette évolution structurelle, chaque filière économique du territoire doit s'inscrire dans une évolution générale de ses pratiques pour répondre aux ambitions générales de sobriété et aux défis du changement climatique.

OBJECTIF 17.1 - ASSURER UNE POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT ET D'ADAPTATION DES ACTIVITES PRIMAIRES

Dans une approche cohérente et globale, l'accompagnement et la dynamisation des activités primaires (agriculture, conchyliculture, pêche, sylviculture, etc.) apparaissent comme une nécessité et une priorité à de nombreux titres (offre alimentaire de courte distance, structuration paysagère du territoire, activités économiques non délocalisables, composante écologique, etc.).

Au regard de leurs interactions directes avec les ressources naturelles du territoire, elles sont particulièrement concernées par le changement climatique et devront s'adapter à ses conséquences et contribuer à en atténuer les causes au même titre que les autres filières économiques.

Les recommandations et prescriptions ci-dessous s'inscrivent en cohérence avec la Stratégie activités primaires, alimentation et foncier de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération horizon 2050 qui prévoit de :

- **préserver l'environnement, atténuer et s'adapter au changement climatique (contribution de l'agriculture à la stratégie nationale bas carbone et préservation du bon état écologique des masses d'eau),**
- **s'inscrire dans une dynamique permettant aux acteurs de respecter les objectifs de la loi EGALIM en favorisant l'accès à une alimentation locale, durable et accessible,**
- **mettre en place les conditions pour maintenir et adapter les activités primaires notamment par la préservation du foncier.**

156 | 206

❖ **Préserver les terres agricoles et les activités agricoles dans les stratégies d'aménagement du territoire**

Dans un contexte de pression foncière, le SCoT-AEC entend en premier lieu préserver les terres agricoles qui constituent le premier garant de la pérennisation des activités agricoles et déterminent le potentiel de production du territoire.

Pour y contribuer, le SCoT-AEC porte une stratégie globale d'aménagement, soutenant la sobriété foncière, qui vise à privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation foncière et à s'assurer que les nouveaux espaces de développement s'effectuent en continuité des espaces artificialisés existants en limitant les incidences sur le foncier agricole et ainsi réduire sa consommation.

Afin de prendre en compte les besoins liés à la préservation et au développement des activités primaires, le SCoT-AEC prévoit dans le cadre des documents et opérations d'urbanisme et de programmation de :

- **identifier les espaces agricoles dans les PLU et les transcrire par des zonages et règlements appropriés aux besoins spécifiques de fonctionnement des différentes activités agricoles (par exemple au travers d'un classement A dédié) ;**

- maintenir la vocation des sites et espaces dédiés aux activités agricoles et limiter le morcellement foncier et l'enclavement des exploitations agricoles ;
- identifier notamment en zone littorale et péri urbaine, le foncier en déprise, les friches agricoles, la rétention foncière afin de repérer des secteurs prioritaires de reconquête et développer une activité professionnelle via des territoires de projets agricoles. Cette démarche sera d'autant plus importante pour maintenir un aménagement du territoire équilibré et faciliter une consommation de proximité ;
- conduire des aménagements fonciers agricoles pour favoriser les échanges parcellaires entre exploitations et regrouper les terres autour des sites de production. Cette rationalisation de l'usage de l'espace agricole conduira à limiter les déplacements et la réduction des gaz à effet de serre ;
- préserver les activités d'élevage qui conduisent à l'entretien et la valorisation des espaces naturels tels que les zones humides, les espaces de bocages et de prairies ;
- maintenir la destination agricole des bâtiments d'élevage en activité ou vacants ;
- permettre le cheminement des engins agricoles et des animaux.

La préservation des terres agricoles devra plus globalement concerner l'ensemble des stratégies et projets d'aménagement déployés sur le territoire afin de veiller à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des activités agricoles. Afin de mesurer l'impact de leurs projets et d'être en capacité d'arbitrer, les communes devront tenir compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme des conséquences induites par l'ouverture d'espaces à l'urbanisation. Dans ce but, les documents d'urbanisme veilleront à :

- prendre en compte, pour l'ensemble de leurs projets d'urbanisation (habitat, infrastructure, équipement, parc d'activités, zones de loisirs, etc.), les impacts potentiels sur les activités agricoles afin d'identifier et privilégier le scénario le moins impactant selon les critères suivants (surface agricole consommée, qualité agronomique des terres, distance en allongement de parcours pour les professionnels agricoles, réduction des surfaces d'épandage, incidence sur le temps et la pénibilité du travail, etc.) Le scénario retenu prendra également en compte les différents objectifs du SCoT-AEC et la faisabilité environnementale, technique et économique des projets ;
 - renforcer la veille et la réserve foncière (avec l'appui si besoin de la SAFER ou de l'EPF Bretagne, etc.) afin de réduire et compenser les impacts des projets d'urbanisation.
- ❖ **Accélérer la transition environnementale des exploitations agricoles, en réduisant leurs pressions sur les milieux naturels et en les adaptant aux effets du changement climatique**

Si le maintien de terres agricoles est le premier déterminant de la pérennisation des activités agricoles, elle sera aussi déterminée par sa capacité à s'inscrire dans les défis environnementaux du territoire (gestion de la ressource en eau, préservation des sols, entretien de la biodiversité) et à s'adapter au changement climatique. Il s'agira notamment de :

- encourager les pratiques agroécologiques (rotations longues, cultures associées, éléments bocagers, bandes enherbées, sols couverts, prairies naturelles, etc.), les programmes de conversion et les démarches de certification environnementale (AB, HVE, Zéro phyto, etc.) ;
- préserver et restaurer les trames paysagères et écologiques en recommandant notamment la plantation ou la préservation de haies bocagères, des arbres isolés et des prairies naturelles ; la renaturation des cours d'eau ainsi que la restauration et l'entretien de zones humides ou des fossés végétalisés dans les exploitations agricoles.
- anticiper les effets du changement climatique en recommandant le développement de cultures adaptées au changement climatique et de pratiques plus résilientes.
- favoriser des pratiques et des solutions favorables à la sobriété hydrique.

De manière concrète, il s'agira au sein des documents d'urbanisme locaux de :

- interdire toute ouverture à l'urbanisation ou tout équipement structurant dans les zones agricoles à fort potentiel agronomique ;
- garantir la protection des continuités écologiques traversant les espaces agricoles ;
- s'assurer que les projets agricoles intégrant des systèmes d'irrigation, de stockage d'eau ou d'aménagements connexes soient compatibles avec les objectifs de gestion durable de la ressource en eau (SDAGE, SAGE) ;
- encadrer l'implantation de projets agricoles dans les zones humides, périmètres de protection des captages, ou espaces à enjeux pour la biodiversité **>Objectif 2.1** ;
- Encadrer les projets de bâtiments agricoles ou d'élevage et leurs aménagements (notamment dans le cadre de projets intégrant des installations en faveur de la production d'énergies renouvelables) afin qu'ils ne génèrent pas d'imperméabilisation excessive ni de pollution diffuse, qu'ils intègrent des dispositifs de gestion des effluents, de traitement des eaux, et d'intégration paysagère, en particulier dans les zones sensibles.

158 | 206

❖ Soutenir la diversification des activités agricoles

Par ailleurs, le contexte économique et social de la filière agricole nécessite d'accompagner sa capacité d'évolution pour garantir sa pérennité en cohérence avec la contribution effective de ses activités aux défis environnementaux et de son adaptation au changement climatiques. Les objectifs visent à :

- favoriser l'agriculture du territoire adaptée aux enjeux agroécologiques identifiés dans le diagnostic agricole du SCOT AEC, en privilégiant la production alimentaire et participant à la structuration de circuits courts (via des ateliers de transformation, la vente directe, les AMAP, la restauration collective locale),
- valoriser, reconquérir, les terrains de petites surfaces non adaptés aux grandes exploitations, pour d'autres types d'exploitations,

- favoriser la diversification économique des exploitations agricoles, notamment le développement de nouvelles activités liées à l'agritourisme (visites pédagogiques, restauration à base de produits fermiers) en intégrant les besoins en accueil du public,
- encourager les installations de production d'énergie (méthanisation, photovoltaïque sur toiture, agrivoltaïsme, éolien, etc.) comme forme de diversification agricole, à condition qu'elles soient intégrées à l'exploitation, ne concurrencent pas l'usage agricole des sols et ne fragilisent pas les continuités et les milieux écologiques. Il s'agira notamment de développer des filières issues de l'exploitation agricole au service de la production d'énergies renouvelables : énergie produite à partir des produits et process de l'exploitation (chauffage des bâtiments d'exploitation à partir de paille ou de bois, etc.), biomasse issue des produits végétaux, effluents, déchets et résidus de l'exploitation.

L'évolution et la diversification des activités agricoles devra se faire en cohérence avec les différents principes inscrits au SCoT-AEC. Il s'agira au sein des documents d'urbanisme locaux de :

- encadrer strictement les projets de diversification pour qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole principale des terres et l'exploitation agricole ;
- autoriser les constructions et aménagements nécessaires à la diversification agricole d'une exploitation agricole (transformation, vente directe, accueil pédagogique ou touristique, production d'ENR, etc.), sous réserve qu'ils soient intégrés ou situés à proximité immédiate du siège d'exploitation, accessibles, proportionnées à l'activité et respectueux des paysages (orientation, topographie, volumétrie) ;
- inciter à ce que les équipements liés à la diversification (ateliers de transformation mutualisés, légumeries, conserveries, lieux de vente collectifs, etc.) soient prioritairement implantés dans les centralités urbaines des communes rurales ou les Zones d'activités économiques (ZAE) identifiées au DOO.

159 | 206

❖ Protéger et valoriser le bocage et la forêt dans le contexte du changement climatique

Marqueurs essentiels des paysages (22% de surfaces de forêt, 14 000 hectares et 5 180 km de linéaires de haie), le bocage et les boisements représentent également une filière économique importante amenée à se développer, au regard de l'aspect durable de cette ressource et des capacités énergétiques associées. Le territoire doit aujourd'hui se doter des conditions et capacités pour accompagner ce développement.

Au-delà de son développement économique, la sylviculture locale doit également s'inscrire, au travers des modalités et conditions d'entretien et de gestion de la forêt, dans les enjeux environnementaux en préservant le rôle de la forêt en faveur de la ressource en eau, de la biodiversité et de la séquestration carbone dans le contexte du changement climatique.

Concernant les haies, outre les éléments figurant dans l'**Objectif 1.1**, le SCOT-AEC recommande de :

- favoriser le développement de filières de valorisation du bois bocage locales et durables en complément de la forêt, y compris pour la construction (bois d'œuvre) ou le bois-énergie ;
- conditionner l'exploitation et la valorisation du bois issu des haies à des pratiques de gestion durable ;
- interdire les pratiques de gestion dégradantes qui détériorent ou menacent la survie de la haie (épareuse sur/entre les arbres ou sur le sommet des talus) ;
- valoriser le paysage bocager en soutenant des démarches de pédagogie, de mise en tourisme doux (sentiers d'interprétation, signalétique, circuits de découverte...), de labellisation ou de programmes participatifs (plantations citoyennes de haies, etc.).

Concernant les forêts et la sylviculture, le SCoT-AEC recommande de :

- soutenir une gestion durable et multifonctionnelle de la forêt en :
 - o promouvant les chartes forestières de territoire ou les plans de gestion en lien avec les propriétaires et les collectivités ;
 - o favorisant le développement de filières bois locales durables, y compris pour la construction ou le bois-énergie ;
 - o encadrant la valorisation des boisements et bosquets ;
 - o valorisant la ressource forestière sur les sites les plus adaptés ;
- adapter les essences et des pratiques forestières au changement climatique en :
 - o encourageant l'introduction d'essences plus résilientes ou diversifiées, en veillant à la préservation des sols, des milieux humides et des paysages ;
 - o recommandant des pratiques de sylviculture douce ou irrégulière pour maintenir la biodiversité et la capacité d'adaptation des peuplements.

160 | 206

En cohérence, les documents d'urbanisme et acteurs du territoire s'attacheront, en complément des éléments figurant dans l'**Objectif 1.1** à :

- orienter le développement des activités de loisirs (type accrobranche) sur des parcelles dont les essences d'arbres dominantes sont des feuillus (types chênes, châtaigniers, qui présentent une longévité et une résistance plus importantes que celles des conifères).;
- encadrer l'accès au public des forêts et bois privés en identifiant des parcours dédiés et balisés ;

Pour aller plus loin

En complément, des partenariats entre les propriétaires privés et la collectivité pour un transfert de responsabilité civile seront recherchés.

- ❖ **Préserver les conditions d'exercice pour les activités liées à la pêche et aux cultures marines**

Acteurs clés du territoire et de l'identité du Golfe du Morbihan, la pêche et les cultures marines font face à des enjeux économiques majeurs (infrastructures et foncier limitant le développement, difficulté de recrutement, absence de formation). Elles sont aussi sujettes à l'impact du développement urbain (qualité de l'eau) et aux conséquences du changement climatique (recul du trait de côte, etc.).

Afin d'assurer leur pérennité, des engagements pour les accompagner sont nécessaires :

- conforter la reconnaissance des cultures marines comme activités structurantes à travers une intégration explicite dans les documents d'urbanisme et un soutien aux projets contribuant au dynamisme de la filière (foncier dédié, accessibilité, appui à l'émergence de lieux de transformation, de commercialisation, d'accueil de publics ou de formation, soutien à la diversification, etc.) ;
- conforter et adapter les sites au sein des zones portuaires dédiées aux activités de pêche et de cultures marines en maîtrisant les potentiels conflits d'usage avec les autres activités (plaisance, passagers, etc.), en veillant à la qualité, notamment architecturale, des aménagements, en contribuant à la gestion responsable et environnementale des zones portuaires et en maîtrisant les impacts sur les milieux littoraux et habitats sous-marins identifiés au titre de Natura 2000 ;
- intégrer les activités marines dans les projets littoraux en organisant la bonne insertion paysagère des infrastructures nécessaires et des installations ostréicoles et la cohabitation raisonnée des cultures marines avec l'habitat ou les activités de tourisme (signalétique, valorisation patrimoniale, circuits de découverte) afin notamment d'éviter les conflits d'usage ;
- préserver la qualité des eaux littorales en soutenant la maîtrise de l'urbanisation, du ruissellement et de l'assainissement dans les bassins versants littoraux et les actions partenariales de reconquête de la qualité des eaux conchyliques ;
- anticiper les impacts du changement climatique en accompagnant la prise en compte de l'élévation du niveau de la mer et les risques de submersion ou de salinisation des sols dans les politiques de localisation et de sécurisation des installations ostréicoles et en encourageant les techniques d'élevage innovantes.

161 | 206

En cohérence, à propos des activités conchyliques et de pêche, les documents d'urbanisme s'attacheront à :

- préserver, avec un zonage spécifique, sur le long terme, la vocation halieutique et conchylique des sites d'exploitation en mer et à terre, même en cas de déprise, afin de maintenir le potentiel de production ;
- préserver la vocation des bâtiments d'activités halieutiques et aquacoles en empêchant leur changement de destination ;
- autoriser de nouveaux aménagements liés aux activités halieutiques et conchyliques sur les secteurs terrestres identifiés en cohérence avec les obligations existantes ;

- maintenir et encadrer les accès aux ports et aux cales afin de permettre aux professionnels l'exercice de leur métier ;
- maintenir les points d'avitaillement ;
- permettre, uniquement en complément de l'activité de pêche et de culture, le développement encadré et dans le respect des règles de concurrence d'activités annexes : co-culture, visites des parcs, accueil du public dans le respect de la réglementation en vigueur.

OBJECTIF 17.2 - PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE INDUSTRIELLE ET PRODUCTIVE

Au-delà des activités primaires **Objectif 17.1**, l'économie productive du territoire repose sur son tissu industriel qui reste relativement modeste en nombre d'emplois sur le territoire mais qui se distingue, d'une part, par son dynamisme avec un nombre d'emplois industriels en croissance alors qu'il s'affaiblit sur la plupart des territoires et, d'autre part, par la présence de filières structurantes, reconnues et spécifiques (industrie agro-alimentaire (IAA), filière nautique) ou émergentes (mobilités décarbonées, etc.).

L'objectif de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est de créer les conditions pour conforter les filières existantes et développer de nouvelles filières et, en parallèle, de structurer une offre logistique cohérente. À ce titre, le Pays de Vannes a été labellisé Territoire d'Industrie en 2023.

Au-delà des actions de promotions et d'animations de ces filières, dans le cadre de sa stratégie de développement économique, une attention particulière sera à porter sur l'adaptation des documents d'urbanisme locaux.

❖ Cibler le développement des activités industrielles et logistiques au sein des Zones d'Activités Economiques de rayonnement

Conformément à l'**Objectif 16.3**, les différentes activités industrielles et les activités logistiques du territoire ont vocation à s'inscrire comme espace économique de rayonnement. Leur développement territorial devra suivre les recommandations et prescriptions relatives aux ZAE décrites au sein de l'Objectif.

❖ Soutenir les projets dans le domaine de l'écologie industrielle

Le territoire souhaite favoriser l'émergence et l'implantation de projets exemplaires dans les domaines de l'écologie industrielle et de l'agroécologie pour inscrire durablement le territoire dans une trajectoire de transition environnementale et d'économie circulaire :

- encourager les synergies interentreprises dans les zones d'activités (récupération de chaleur, traitement mutualisé des déchets, plateformes de réemploi, boucles locales d'énergie, etc.) ;

- développer de projets de zones d'activités à « haute qualité environnementale » intégrant des principes d'économie circulaire et de gestion des ressources ;
- encourager l'implantation de démonstrateurs ou de micro-filières d'économie circulaire sur des friches au sein des ZAE (exemples : filière déchets coquillés, réutilisation de biodéchets, de matériaux du BTP, etc.).

En cohérence, les documents d'urbanisme veilleront à :

- identifier, au sein des zones d'activités économiques, les secteurs pouvant accueillir des projets d'écologie industrielle (partage de ressources, mutualisation d'infrastructures, recyclage, énergies renouvelables, etc.) dans des conditions d'implantation compatibles avec les objectifs de sobriété foncière, de gestion durable de l'eau et de limitation des pollutions ;
- faciliter l'installation et la conversion des entreprises en proposant un foncier et un aménagement adaptés aux nouveaux modes de production, voire en développant des produits immobiliers adaptés.

❖ Poursuivre le développement de la filière nautique

Pourvoyeuse d'emplois et de rayonnement économique, le développement de la filière nautique doit s'inscrire, au regard de ses spécificités, majoritairement sur les zones littorales ou a minima avec un accès à la mer, son développement répondant à un cadre spécifique. Il s'agira notamment d'encourager en priorité les projets qui participent à l'accompagnement de la transformation de la filière (propulsions décarbonées, matériaux renouvelables) plutôt que la seule poursuite du développement.

163 | 206

En cohérence, les documents d'urbanisme s'emploieront à :

- permettre une accessibilité des points d'accès à la mer pour les activités de la filière nautisme (cales de mise à l'eau utilisées par les entreprises), à travers un réseau viaire adapté (gabarit, stationnement, espaces de manœuvre) ;
- garantir les capacités des réseaux viaires (gabarit, espaces de manœuvre) entre les points d'implantation des entreprises de la filière nautisme et les points d'accès à la mer ;
- préserver la vocation des sites qui accueillent des activités maritimes afin de conserver des emprises foncières que des accès à l'eau valorisent ;
- veiller à ce que les projets liés à la filière nautique soient compatibles avec les objectifs de préservation des milieux littoraux et de la qualité de l'eau. Les travaux d'amélioration et de modernisation des zones portuaires devront prendre en compte le traitement des eaux de cale à bateau, de carénage et les eaux grises et noires.

OBJECTIF 17.3 - CONFORTER LES FONCTIONS TERTIAIRES ET SUPERIEURES DU CŒUR D'AGGLOMERATION

Le développement des fonctions tertiaires et métropolitaines supérieures constitue un axe fort pour le territoire tant en termes de services aux habitants et aux entreprises qu'en termes de dynamisme et de rayonnement du territoire.

Le développement de l'innovation, de la recherche, des formations, des fonctions supports dépend d'actions de promotion, d'animation et de mise en synergie s'appuyant sur les atouts que sont l'université et les établissements de formation supérieure présents ou à venir sur le territoire, les laboratoires et les entreprises innovantes.

Mais il dépend aussi d'une offre immobilière adaptée, ainsi que du développement d'infrastructures de transport et de communication permettant une insertion dans les grands flux nationaux et internationaux.

❖ Faire du pôle d'échange multimodal une vitrine et une porte d'entrée du territoire

L'aménagement du Cœur d'Agglomération autour du pôle d'échanges multimodal en lien avec la LGV constitue un enjeu majeur d'affirmation de l'ambition métropolitaine du territoire. Le PEM constitue également une opportunité majeure pour le déploiement d'une offre immobilière renouvelée et la promotion de la multimodalité et des mobilités durables.

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement devront prévoir la programmation d'espaces et/ou de programmes immobiliers autour du Pôle d'Echanges Multimodal permettant de :

- accueillir des activités innovantes (bureaux, laboratoires, activités paramédicales, espaces de *coworking*, etc.) en complémentarité avec les autres sites dédiés aux filières d'excellence et aux activités innovantes (Le Prisme, Créalis, Parc d'Innovation Bretagne Sud) ;
- accueillir des services aux entreprises et à leurs salariés, en lien avec la multimodalité ;
- relier le PEM aux sites du territoire dédiés aux principaux équipements et sites économiques du territoire, notamment ceux regroupant les filières d'excellence et les activités innovantes, à travers le réseau de transports en commun ou par la réalisation de voies douces.

Il s'agira notamment au niveau de la ville de Vannes de :

- prescrire une densité et une intensité urbaine renforcées autour du PEM (mixité fonctionnelle, logements, bureaux, commerces, services) ;
- tendre vers un bon niveau de qualité urbaine et architecturale pour tout projet situé dans le périmètre de réaménagement du PEM ;
- prescrire l'intégration des projets au sein d'une trame urbaine cohérente avec les quartiers environnants, en lien avec les axes structurants piétons et cyclables ;

164 | 206

- prévoir des dispositifs de franchissement adaptés aux coupures urbaines (passerelles, cheminements).

❖ **Accompagner les besoins fonciers et immobiliers pour le développement de l'Université et la formation supérieure**

Composante majeure du dynamisme de l'agglomération, la poursuite du développement de l'offre de formation supérieure et le renforcement de sa structuration à l'échelle du territoire. Il s'agit notamment de :

- renforcer la structuration des fonctions universitaires au sein du Parc d'Innovation Bretagne Sud et renforcer sa connexion urbaine avec le port et le centre-ville de Vannes par les offres de mobilités collectives et les liaisons douces ;
- améliorer l'accessibilité multimodale du Parc d'Innovation Bretagne Sud et des autres sites de formation supérieure ;
- permettre sur le site de Castel Solère à Arradon, à proximité immédiate du site de l'Université Catholique de l'Ouest (UCO), le développement d'un potentiel « pôle de services universitaires » (logements étudiants, resto U, maison de l'étudiant, équipements sportifs, etc.) ;
- intégrer les objectifs de transition écologique au sein des aménagements et équipements dédiés à la formation supérieure ;
- renforcer les synergies avec le monde économique afin de soutenir en priorité des formations répondant aux besoins des différentes filières ;
- accompagner le déploiement du pôle data-science et cybersécurité comme pôle de référence breton.

165 | 206

En cohérence, les documents d'urbanisme réservent les capacités foncières nécessaires à l'extension des établissements de formation supérieure existants, lorsque cela est possible. Ils veillent également à adapter le règlement pour permettre la densification des espaces actuels afin d'optimiser les possibilités d'évolution de ces équipements. La mutualisation de leur usage sera recherchée. Pour la réalisation de nouveaux équipements universitaires (centres d'enseignement ou de recherche, espaces d'accueil temporaire pour les chercheurs, équipements sportifs, parkings, etc.), les documents d'urbanisme, au travers de leur règlement ou OAP, viseront à :

- prévoir en priorité des possibilités d'installation de ces équipements structurants en extension ou en restructuration des sites et bâtiments existants du Parc d'Innovation Bretagne Sud ou le cas échéant en proximité du site, tout en garantissant leur bonne insertion urbaine et environnementale ;
- prévoir des possibilités, en complément ou à défaut, de création de locaux dans le tissu urbain à la condition de leur implantation au sein des centralités urbaines, de leur bonne accessibilité et de leur bonne insertion urbaine et environnementale ;

- prévoir un développement urbain mixte, dense et fonctionnel autour des pôles universitaires (logements étudiants, équipements, services, mobilités).

❖ **Réadapter les produits immobiliers vacants dans le tissu urbain pour répondre aux nouveaux besoins des entreprises tertiaires à moyen / long terme**

Après avoir identifié les locaux vacants dans le tissu urbain existant, les collectivités évalueront leur potentiel de réadaptation pour les adapter aux produits immobiliers répondant aux besoins actuels des entreprises. Il s'agira notamment d'identifier les problèmes et limites liés à leur configuration et leur adaptabilité, leur performance énergétique, leur raccordement aux réseaux numériques, leur accessibilité (stationnement, desserte en transports en commun, réseau cyclable), la qualité de leur prestation et de leur prix sur le marché immobilier.

Les documents d'urbanisme s'attacheront à permettre de :

- soit favoriser les conditions de mutation de ces immeubles si les niveaux d'investissement s'avèrent incompatibles avec les prix de marché ;
- soit, au contraire, favoriser leur rénovation au travers de dispositifs réglementaires facilitateurs et/ou de mise en œuvre de services et/ou d'équipements (THD, stationnement, mobilités, etc.).

166 | 206

OBJECTIF 17.4 - ACCOMPAGNER UNE OFFRE TOURISTIQUE MIEUX INTEGREE, PLUS SOBRE, PLUS RESILIENTE ET PLUS DIVERSIFIEE

S'appuyant sur la richesse patrimoniale du territoire (avec 25 communes classés en Parc naturel régional, classement UNESCO) et constituant un marqueur majeur du territoire en termes d'emplois et de retombées économiques, le tourisme fait également face à des enjeux de transformation pour mieux maîtriser les pressions qui l'accompagnent (pics de fréquentation sur quelques jours et créneaux horaires par an, concentration des flux sur le littoral, problématiques de stationnement et de mobilités, tensions sur le marché de l'immobilier, tension résidents-touristes, difficultés de recrutement, etc.). L'offre touristique doit donc évoluer vers plus de sobriété et plus de diversité.

Son évolution doit aussi s'inscrire dans la perspective du changement climatique, et notamment par la prise en compte du recul du trait de côte, qui viendront impacter l'aménagement de la bande littorale et les activités touristiques qui s'y concentrent.

En cohérence avec la stratégie touristique communautaire et son ambition d'être labellisée « Destination Innovante Durable », les ambitions pour le territoire communautaire sont donc de :

- S'engager pour un tourisme mieux intégré prenant notamment en compte les capacités d'accueil des communes littorales,
- Agir pour un tourisme plus durable et plus inclusif,
- Conforter le positionnement patrimonial et culturel du territoire,

- Révéler davantage encore l'identité du territoire et répondre aux attentes évolutives des visiteurs,
- Améliorer l'accès à l'emploi et au logement des saisonniers.

Sans méconnaître l'importance économique du secteur touristique pour son territoire, le SCoT-AEC vise à mieux accompagner les conséquences de l'activité touristique sur son environnement, l'accès au logement des habitants, etc.

❖ **Réorganiser les fonctions et activités touristiques sur le littoral au regard du changement climatique, du recul du trait de côte et des capacités d'accueil des communes littorales**

En lien avec l'**Objectif 13.4** et la mise en œuvre de la loi Littoral et au regard des pressions liées au changement climatique (recul du trait de côte, risques, etc.) et de leur capacité d'accueil limitée (espaces naturels, infrastructures, etc.), les communes littorales du territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, doivent accompagner l'évolution de leurs activités touristiques littorales et notamment :

- Mettre en œuvre une stratégie de recomposition spatiale du tourisme littoral,
- Adapter les modes d'accueil et les infrastructures,
- Sensibiliser les acteurs et les visiteurs aux risques littoraux et à la gestion de la ressource en eau.

En lien avec les préconisations de l'**Orientation 13** et en cohérence avec la capacité d'accueil des communes littorales, les documents d'urbanisme viseront à :

- affirmer la limitation de l'urbanisation et l'interdiction de nouvelles installations touristiques dans les secteurs identifiés comme fortement exposés au recul du trait de côte ou à la submersion marine ;
- accompagner la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les cartographies d'aléas (érosion, submersion) et les documents de gestion du littoral (SAGE, SLGRI, PPRL, etc.) ;
- assurer la protection des espaces naturels du littoral et accompagner leur restauration ;
- accompagner le développement d'infrastructures et réseaux en cohérence avec les limites de la capacité d'accueil des communes littorales.

Plus spécifiquement, en lien avec les activités touristiques présentes sur les communes littorales, les documents d'urbanisme veilleront à :

- encadrer le développement des pratiques des activités de loisirs nautiques légères (ski nautique, kite-surf et planche à voile, kayak de mer, plongée, etc.) dans l'objectif de maîtriser la fréquentation dans le respect de la Loi littoral en :
 - Identifiant les zones à terre de stationnement à encadrer ;
 - Balisant les cheminements pour l'accès au plan d'eau balisé ;

- Voir en limitant l'accès à des sites sensibles à certaines périodes de l'année ;
- encadrer l'aménagement des zones portuaires contribuant aux transports de passagers vers les îles du Golfe dans le respect des sites patrimoniaux qu'ils accompagnent ;
- encadrer la navigation de plaisance et l'organisation de l'accueil de la flotte en :
 - définissant quantitativement des capacités de stationnement,
 - précisant les conditions d'équipements et de gestion des sites (qualité de l'eau, lien aux centralités, etc.) ;
- encadrer les pratiques de mouillages avec des équipements réglementaires (récupération des eaux pluviales, sanitaires, gestion des déchets, traitement des peintures antisalissures et des eaux des aires de carénage...), maîtriser l'incidence sur l'environnement du mouillage léger, maîtriser l'incidence sur l'environnement et accompagner les projets et le développement des ports à sec selon les dispositions de la Loi littoral ;
- préserver l'accès des espaces naturels et patrimoniaux sensibles des sites littoraux et maritimes (exemples de l'île Berder à Larmor Baden, de l'île aux Moines, de l'île d'Arz), notamment ceux concernés par une forte fréquentation, par une gestion des cheminements sur les sentiers côtiers, des espaces de stationnement limités, des capacités d'accueil mesurées, etc.
- définir une offre de randonnée complémentaire pouvant servir d'alternative ou de délestage par rapport au sentier littoral.

168 | 206

D'autre part, les documents d'urbanisme communaux poursuivent l'organisation du repli des « campeurs-caravaniers » (installation sur parcelles privatives agricoles ou naturelles en méconnaissance des règles) pour régler les problèmes d'occupation illégale de terrains situés dans les espaces côtiers (espaces proches du rivage, bande des 100 mètres à partir du littoral, etc.). Des secteurs de repli des campeurs caravaniers pourront être identifiés afin de permettre des échanges de terrains, en vue de régulariser ces usages et de supprimer progressivement ces installations. **>Objectif 13.4** Le SCoT-AEC encourage les communes à s'engager dans un processus de réaménagement foncier permettant d'assurer la maîtrise du phénomène. Les documents d'urbanisme communaux concernés pourront déterminer des sites dédiés.

❖ Organiser des mobilités touristiques plus durables

Dans un territoire déjà confronté à des mobilités contraintes, les mobilités touristiques et excursionnistes renforcent à certains moments de l'année la problématique (saturation des axes de circulation et des offres de stationnement). L'organisation de mobilités touristiques plus durables, constitue un double levier majeur pour, d'une part, réduire les émissions de CO2 liées aux déplacements et, d'autre part, contribuer au désengorgement des secteurs sensibles et à l'amélioration de l'expérience touristique. Il s'agit notamment de :

- développer une offre de mobilité touristique compatible avec les mobilités douces en soutenant des itinéraires et circuits touristiques accessibles en transport collectif, à vélo

ou à pied (itinérances douces, visites sans voiture, packages "mobilité durable") ou en encourageant les offres d'hébergements et de services labellisés "accueil vélo", "écotourisme", ou "mobilité douce" ;

- valoriser des solutions de transport partagées et innovantes pour les flux touristiques : navettes touristiques saisonnières (électriques, maritimes), solutions de covoiturage organisé, de location de vélos dans les zones touristiques, solutions et outils numériques, visibilité des offres, etc.

En cohérence, les collectivités et acteurs concernés devront :

- réguler l'accès automobile dans les secteurs naturels et patrimoniaux sensibles (côtes, îles, ports, grands sites...) en cohérence avec les réglementations sur l'interdiction de circulation des véhicules à moteur dans les espaces naturels définies par le Parc naturel régional,
- identifier la création ou le renforcement de dispositifs de rabattement (aires de stationnement périphériques, pôles d'échange touristiques) couplés à des mobilités alternatives dans le cadre d'aménagements sobres et intégrés dans leur environnement,
- aménager la continuité des itinéraires cyclables et piétons entre les hébergements, les lieux de visite et les centralités urbaines ou littorales,
- Intégrer des dessertes touristiques dans les réseaux de transports en commun existants,
- rendre possible l'accès limité à certaines périodes de l'année sur les espaces Natura 2000 ou classés pour ménager les sites.

169 | 206

❖ **Encourager le développement d'une offre touristique diversifiée et durable à l'année**

Pour atténuer la concentration du tourisme sur la bande littorale et sur la période estivale, le territoire souhaite désaisonnaliser et diversifier son offre touristique. Il s'agit notamment de :

- diversifier les thématiques touristiques hors saison en encourageant le développement d'une offre touristique fondée sur les patrimoines culturels, gastronomiques, artisanaux, naturels et religieux du territoire et les initiatives autour du tourisme de bien-être, des arts, des itinérances douces, de la nature en hiver, ou des événements hors-saison ;
- créer les conditions d'un accueil qualitatif toute l'année par le développement d'offres de restauration, de transport et de services, d'espaces publics conviviaux, de cheminements accessibles, d'équipements d'interprétation et de signalétique touristique fonctionnels en toute saison, notamment dans les pôles touristiques secondaires situés hors secteur littoral et les Landes de Lanvaux ;
- articuler tourisme à l'année et qualité de vie locale en encourageant le développement d'offres compatibles avec la vie quotidienne des habitants (circuits courts, événements, vie culturelle, etc.) ;
- éviter la surfréquentation touristique en haute saison sur les communes littorales par une maîtrise de la capacité d'hébergement touristique. La surface des campings existants ne

pourra notamment pas être augmentée sur les communes littorales en cohérence avec les objectifs de maîtrise de la fréquentation touristique ;

- maîtriser l'impact des résidences secondaires et des locations meublées de courte durée sur le marché du logement permanent et l'attractivité des centres-bourgs en cohérence avec les outils proposés à l'**Objectif 10.1** et notamment la servitude de résidences principales ;
- assurer la compatibilité de tout projet touristique dans les zones classées au titre du patrimoine paysager avec les objectifs de préservation (Paysages des Mégalithes, etc.) ;
- concentrer les projets de développement touristique dans les secteurs urbains existants et, inversement, les éviter dans les zones Natura 2000 ou les espaces classés.

En cohérence, les documents d'urbanisme devront :

- favoriser l'accueil d'équipements multifonctionnels et activités (commerces et services) à vocation résidentielle et touristique à l'année dans les centralités urbaines en veillant à l'intégration architecturale, paysagère et environnementale des aménagements réalisés,
- développer, aux abords des sites identifiés, des espaces publics de qualité et conviviaux tant pour les touristes que pour les habitants : mobilier urbain bien intégré, gestion du stationnement en amont pour libérer des perspectives visuelles sur le site, traitement végétal en accord avec le site, etc ;
- favoriser la création de lieux d'hébergements touristiques (ou la réhabilitation des lieux d'hébergements touristiques saisonniers) avec un fonctionnement annuel en veillant à leur intégration urbaine, architecturale et paysagère ;
- garantir la conciliation des activités touristiques avec les autres activités du territoire, notamment primaires.
-

❖ **Adapter l'offre d'hébergement touristique sans impacter les conditions de vie des habitants**

Le territoire souhaite permettre l'évolution de son offre d'hébergement touristique diversifiée et répartie dans le territoire, adaptée à tous les publics et aux nouvelles pratiques de séjour, tout en veillant à préserver le parc de logements accessibles aux habitants et à maintenir une qualité de vie durable dans les communes touristiques. Il s'agit notamment de :

- maintenir et développer des hôtels au cœur des centralités,
- encourager des formes d'hébergement alternatives, innovantes et soutenables (éco-lodges, chambres d'hôtes, habitats réversibles ou saisonniers, hébergements immersifs, collaboratifs, solidaires, etc.), intégrées à leur environnement urbain ou rural (nature et

paysage), notamment dans les centralités touristiques hors littoral. Ces projets ne pourront se développer sur des sites Natura 2000 ou protégés ;

- articuler développement touristique et accès au logement en observant et en régulant l'évolution du nombre de meublés de tourisme.

En cohérence, les documents d'urbanisme devront :

- appliquer les principes de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement, densification) aux hébergements touristiques ;
- protéger le parc de logements destinés à l'habitat permanent, en encadrant l'implantation de meublés de tourisme dans les secteurs tendus. Dans les zones diffuses, et notamment dans le nord de l'agglomération, le développement de meublés de tourisme restera adapté ;
- renforcer les conditions de transformation de logements existants en hébergements touristiques, en particulier dans les centres-bourgs à forte tension locative,
- cibler l'accueil d'hébergements touristiques dans des secteurs maîtrisés (centralités, pôles relais, zones d'activité touristique), évitant la dispersion et les conflits d'usage, encadrer les extensions ou nouvelles constructions à vocation touristique pour qu'elles respectent la trame urbaine, la densité et la mixité sociale.

Schéma de Cohérence Territoriale
Air Energie Climat



**DOCUMENT D'AMENAGEMENT
ARTISANAL, COMMERCIAL ET
LOGISTIQUE (DAACL)**

Avant-Propos

La hiérarchie opérationnelle des orientations

Champ d'application du DAACL : définition du commerce

Localisation préférentielle du développement commercial

Les prescriptions générales pour les SIP

Les prescriptions pour les SIP intégrés

Les prescriptions pour les SIP connectés

Les prescriptions pour les SIP éloignés

Bilan des prescriptions pour les SIP

Volet environnemental, architectural et paysager en SIP

La logistique commerciale

Localisation des SIP

1. Arradon - Centre commercial de La Brèche
2. Arzon - Le Sanso
3. Baden - Baden Est
4. Elven - Elven Sud
5. Elven - Lescoët
6. Grand-Champ - Grand Champ Sud
7. Ploeren - 2 Moulins
8. Saint-Avé - Kermelin
9. Sarzeau - Kerollaire
10. Sarzeau - Kergroës
11. Sarzeau - Kerblanquet
12. Séné - Le Poulfranc
13. Theix-Noyalo - Atlantheix
14. Theix-Noyalo - Le Landy
15. Vannes - Kerlan Fourchêne
16. Vannes / Ploeren - Parc Lann Luscanen
17. Vannes / Saint Avé - Trois Rois

Avant-Propos

174 | 206

LA HIERARCHIE OPERATIONNELLE DES ORIENTATIONS

Dans son contenu, le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) présente deux types de traduction juridique des objectifs exprimés dans le projet d'aménagement stratégique (PAS) : les prescriptions, qui s'imposent juridiquement, et les recommandations, qui sont des propositions du SCoT-AEC d'outils et de bonnes pratiques à utiliser sur les territoires.

Les prescriptions et recommandations sont présentées comme suit :

Les prescriptions (en couleur) :

Les orientations sont opposables, selon les thématiques qu'elles traitent, aux documents d'urbanisme ou de planification (PLU, PLUi, PLH, PDU, etc.), dans un lien de compatibilité.

Les recommandations :

Les recommandations n'ont pas de portée juridique et prennent la forme de propositions et de pistes d'actions qui participent à la cohérence de la mise en œuvre du PAS.

RAPPEL DE LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DEFINIE DANS LE DOO

La stratégie d'aménagement commercial du territoire s'appuie sur le confortement du commerce prioritairement en centralité urbaine. Cette stratégie vise à maintenir la vitalité des centres-bourgs et centres-villes, et à conforter une offre de proximité au plus près des lieux de vie. Cette orientation s'inscrit également dans la volonté de renforcer la vocation multifonctionnelle des centralités urbaines, gage de réussite des commerces. Cette multifonctionnalité se traduit par le confortement du poids des habitants, du maintien des services publics et de santé, et de la recherche d'une véritable identité urbaine.

En dehors des centralités urbaines, le territoire circonscrit le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphérique uniquement pour le grand commerce, en privilégiant les secteurs les plus proches de lieux d'habitat. L'objectif est ainsi de réduire la dépendance à la voiture pour la fréquentation du commerce et permettre une réduction significative de l'emprunte carbone.

Le DAACL, traduction cartographiée de la localisation préférentielle du développement commercial sur le territoire de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération définie dans le DOO, est structuré autour des principes suivants :

- Les nouvelles implantations⁵ de commerces, dans la définition donnée précédemment (champ d'application **>Objectif 16.1.**), se font prioritairement dans les centralités urbaines identifiées dans le présent document (DAACL). Pour chaque commune, les documents locaux d'urbanisme définissent un périmètre de centralité urbaine, destiné à accueillir prioritairement les commerces. Conformément à l'article 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement peut

⁵ Par création, extension ou changement de destination d'un bâtiment.

également autoriser dans les zones agricoles ou forestières les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, se font secondairement dans les secteurs d'implantation périphérique » (SIP), identifiés dans le présent document (DAACL), dans les conditions détaillées ci-après, en différenciant 3 types de SIP en fonction de leur proximité avec les espaces habités :
 - Les SIP intégrés aux espaces d'habitat c'est-à-dire entourés d'un potentiel significatif d'habitants.
 - Les SIP connectés aux espaces d'habitat en continuité des quartiers résidentiels.
 - Les SIP éloignés des espaces d'habitat obligeant à des déplacements plus contraignants.
- Le DOO précise les conditions d'évolution du commerce implanté en dehors des localisations préférentielles de commerce identifiées au DAACL ainsi que les cas particuliers de certaines activités commerciales implantées en ZAE.
- L'implantation hors des sites précités, de l'enveloppe urbaine (continuités bâties existantes) ou des zones d'activités économiques (ZAE), est proscrite, afin de limiter au maximum la consommation d'ENAF, de préserver les ressources agricoles et le cadre paysager, et de limiter les risques de transferts d'activités des centres-bourgs, centres-villes et sites de centralité, vers le bord des axes de flux routiers.

LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES

ADMINISTRATIF

 Golfe du Morbihan
 Vannes Agglomération

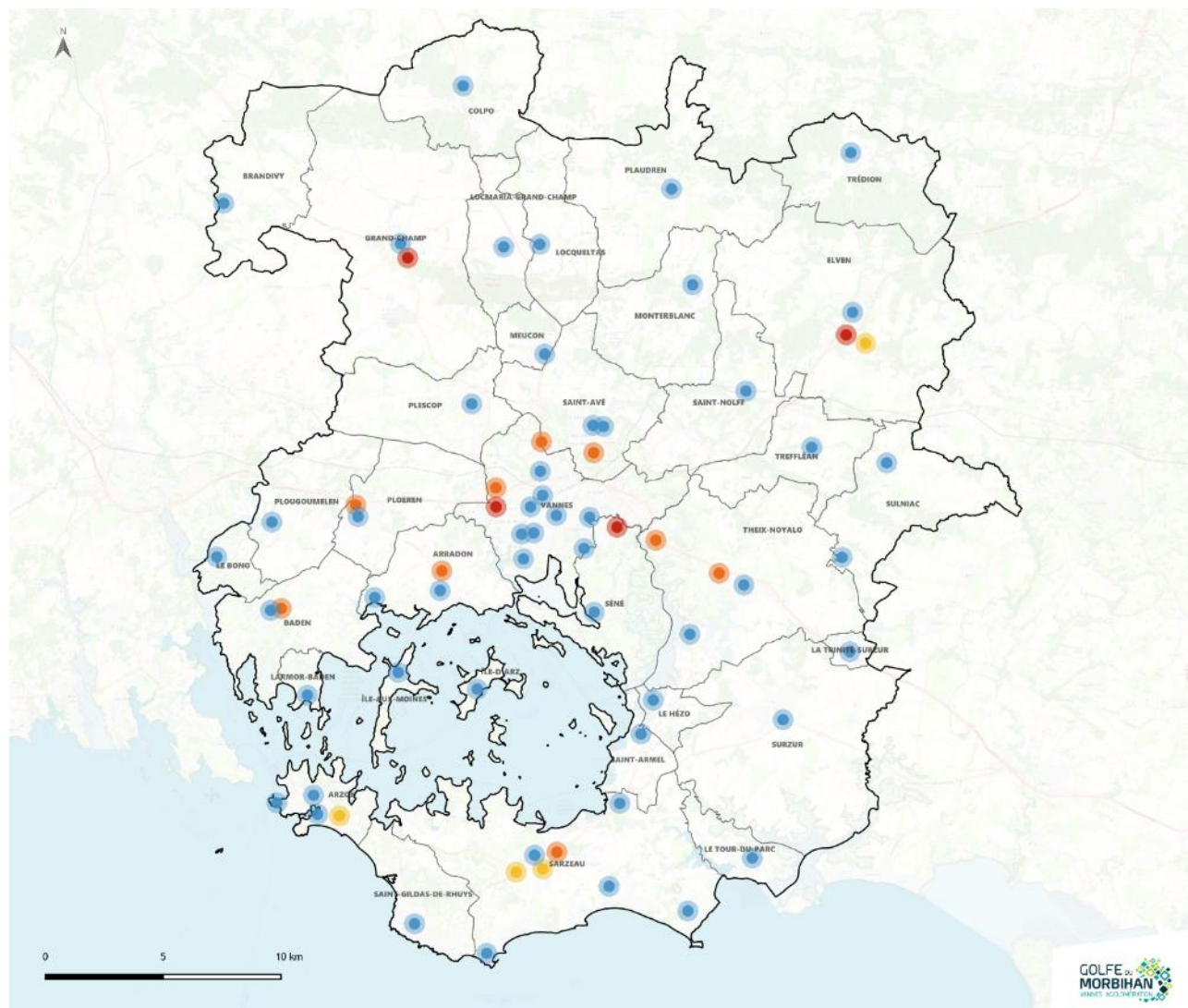
TPOLOGIES DE LOCALISATION

Centralité urbaine

 Centralités urbaines

Secteur d'implantation périphérique (SIP)

 Intégré
 Connecté
 Eloigné



LISTE DES CENTRALITES URBAINES

Commune	Espace
Arradon	Centralité communale
Arradon	Le Moustoir
Arzon	Centralité communale
Arzon	Port du Crouesty
Arzon	Port Navalo
Baden	Centralité communale
Brandivy	Centralité communale
Colpo	Centralité communale
Elven	Centralité communale
Grand-Champ	Centralité communale
Île-aux-Moines	Centralité communale
Île-d'Arz	Centralité communale
La Trinité-Surzur	Centralité communale
Larmor-Baden	Centralité communale
Le Bono	Centralité communale
Le Hézo	Centralité communale
Le Tour-du-Parc	Centralité communale
Locmaria-Grand-Champ	Centralité communale
Locqueltas	Centralité communale
Meucon	Centralité communale
Monterblanc	Centralité communale
Plaudren	Centralité communale
Plescop	Centralité communale
Ploeren	Centralité communale
Plougoumelen	Centralité communale
Saint-Armel	Centralité communale
Saint-Avé	Bourg du Haut
Saint-Avé	Bourg d'en Bas
Saint-Gildas-de-Rhuys	Centralité communale
Saint-Nolff	Centralité communale
Sarzeau	Centralité communale
Sarzeau	Penvins
Sarzeau	Saint Colombier
Sarzeau	Saint Jacques
Sarzeau	Suscinio
Séné	Centralité communale
Sulniac	Centralité communale
Sulniac / Theix-Noyalo	Le Gorvello
Surzur	Centralité communale
Theix-Noyalo	Centralité communale
Theix-Noyalo	Noyalo
Trédion	Centralité communale
Treffléan	Centralité communale
Vannes	Centralité principale
Vannes	Beaupré-La Lande
Vannes	Cliscouët
Vannes	Dunant
Vannes	Kercado

Commune	Espace
Vannes	Madeleine
Vannes	Menimur
Vannes	Pompidou
Vannes	Zone de Tohannic

LES PRESCRIPTIONS POUR LES CENTRALITES

- Les centralités ont vocation à recevoir tous les formats de commerce sous réserve du respect du document d'urbanisme. Le DAACL ne définit ni seuil plancher, ni seuil plafond pour l'implantation de commerces dans les centralités urbaines afin d'alléger les contraintes d'implantation des commerces. Des seuils maximums de surface de plancher par unité commerciale (soit l'espace bâti dédiée à une activité commerciale) pourront toutefois être définis dans les PLU au regard des enjeux spécifiques à chaque commune.

LES PRESCRIPTIONS GENERALES POUR LES SIP

LISTE DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

Commune	Espace	Typologie
ARRADON	Centre-commercial de La Brèche	Connecté
ARZON	Le Sanso	Eloigné
BADEN	Baden Est	Connecté
ELVEN	Le Landy	Connecté
ELVEN	Pourprio	Intégré
ELVEN	Lande de Lescoët	Eloigné
GRAND-CHAMP	Zone de Grand-Champ Sud	Intégré
PLOEREN	Zone des 2 Moulins	Connecté
SAINT-AVE	Zone de Kermelin	Connecté
SARZEAU	Zone de Kerollaire	Eloigné
SARZEAU	Zone de Kergroës	Eloigné
SARZEAU	Kerblanquet	Connecté
SENE	Zone du Poulfanc	Intégré
THEIX-NOYALO	Atlantheix	Connecté
VANNES	Kerlann Fourchêne	Intégré
VANNES - PLOEREN	Parc Lann Luscanen	Connecté
VANNES - SAINT-AVE	Zone des Trois Rois	Connecté

- Les périmètres des SIP identifiés dans le SCoT-AEC sont délimités dans les PLU.
- Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, la surface de plancher minimum par cellule, à destination du commerce, sera fixée à 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher. Lors d'une division de locaux ou une construction d'ensemble commercial en SIP, chaque unité commerciale (au sens d'accès différencié) doit respecter ce seuil.
- La consommation d'ENAF en SIP n'est pas souhaitée exceptée pour les pôles d'équilibre de l'armature urbaine et limitée à la création de surface unitaire ne dépassant pas 2000 m² de surface de plancher (détail des SIP concernés ci-après) **et n'ayant pas de solution d'implantation en centralité**. Le SCoT-AEC préconise de **favoriser prioritairement l'exploitation des friches existantes** (réhabilitation, destruction/reconstruction) avant d'autoriser des projets supposant une extension de surfaces non urbanisées.

Pour tous les autres SIP, les implantations des équipements commerciaux doivent être réalisées sans consommation d'ENAF.

- Tout projet de création ou d'extension de surface de vente est **conditionnée à la des-imperméabilisation d'une partie des espaces de stationnement** dont la proportion minimale est précisée dans les PLU.
- Les autres activités économiques (non soumises au champ d'application du DAACL) sont autorisées au sein des SIP mais devront respecter les règles définies pour les activités commerciales.

LES PRESCRIPTIONS POUR LES SIP INTEGRES

180 | 206

- Les SIP intégrés sont des **espaces commerciaux de périphérie ouverts à la création de logements** en surélévation dans le cadre d'une opération mixte habitat / commerce. Les conditions précises de ces créations de logements seront détaillées dans les PLU.
- Les opérateurs bénéficient d'une **liberté de réorganisation de leurs espaces à l'échelle de leur unité foncière** déjà urbanisée pour accroître leur surface de vente par densification en respectant les règles urbaines du PLU.
- La construction de nouvelle surface de vente sera soumise à la création par surélévation de nouvelle fonction (habitat, bureau, service). Cette densification peut s'effectuer pour créer de l'habitat et des services compatibles avec l'activité commerciale du site. Les rez-de-chaussée devront être réservés à l'activité commerciale et respecter le seuil minimum de 300 m² de surfaces de vente ou de 400 m² de surface de plancher. Les **activités de santé** sont exclues de cette capacité de diversification en SIP. Cette exclusion ne concerne pas les pharmacies.
- La **création de nouvelle surface de vente** pourra également s'effectuer par la **mutation de bâtiments non commerciaux au sein du périmètre du SIP**.

LES PRESCRIPTIONS POUR LES SIP CONNECTES

- Les SIP connectés sont des espaces commerciaux de périphérie ouverts à la création de logements en surélévation dans le cadre d'une opération mixte habitat / commerce. Les conditions précises de ces créations de logements seront détaillées dans les PLU.
- La construction de nouvelle de surface de vente sera plafonnée à des unités de commerce ne dépassant 2000 m² de surface de plancher.
- L'agrandissement de la surface d'un bâtiment commercial existant sera plafonné dans une limite précisée dans chaque PLU mais ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher existante.
- La création de nouveaux concepts de vente par démolition / reconstruction de commerce existant est autorisée avec une capacité d'extension plafonnée dans une limite précisée dans chaque PLU mais ne pouvant dépasser 20% de la surface de vente d'origine.
- La création de nouvelle surface de vente pourra également s'effectuer par la mutation de bâtiments non commerciaux au sein du périmètre du SIP mais son éventuel agrandissement ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher d'origine.

LES PRESCRIPTIONS POUR LES SIP ELOIGNES

- En SIP éloignés, la création de surfaces de vente, que ce soit par transformation de bâtiment non commercial en commerce ou par construction nouvelle, n'est pas autorisée.
- L'agrandissement de la surface d'un bâtiment commercial existant sera plafonné dans une limite précisée dans chaque PLU mais ne pouvant dépasser 10% de la surface de plancher existante.
- La création de nouveaux concepts de vente par démolition / reconstruction de commerce existant est autorisée avec une capacité d'extension plafonnée dans une limite précisée dans chaque PLU mais ne pouvant dépasser 10% de la surface de vente d'origine.
- Uniquement pour les pôles d'équilibre, la construction de nouvelle de surface de vente sera plafonnée à des unités de commerce ne dépassant 2000 m² de surface de plancher.

181 | 206

Définition : Unité commerciale

La surface de l'unité commerciale est déterminée par la somme des surfaces de vente, de stockage et des annexes (bureaux, locaux du personnel, etc.).

Les seuils minimums de surface doivent être respectés y compris lors d'une division de locaux ou lors d'une construction d'ensemble commercial en SIP.

BILAN DES PRESCRIPTIONS

Type d'espace		Seuil à respecter	Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Création par densification	Création par transformation de bâtiment non commercial	Création par déconstruction de bâtiment commercial	Agrandissement de surface commerciale existante	Multifonctionnalité ouverte par le SCoT-AEC
Les périmètres de centralité * (cf. p24)		Sans limite de surface	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Toutes sur la base des règles du PLU
SIP	Intégré	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**	Non sauf pour les pôles d'équilibre plafonné à 2000 m ² de SDP	Oui sans plafond de surface	Oui sans plafond de surface	Oui avec obligation de multifonctionnalité	Oui sans plafond de surface	Habitat et bureau en surélévation
	Connecté			Oui plafonné à 2000 m ² de SDP	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP	Habitat et bureau en surélévation
	Eloigné			Non	Non	Oui plafonné à +10% de la surface d'origine	Oui plafonné à +10% de la surface actuelle SDP	Bureau en surélévation

VOLET ENVIRONNEMENTAL, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER EN SIP

Tout projet de nouvelles surfaces de vente en SIP (en création, extension ou changement de destination) devra respecter les prescriptions suivantes :

- La création de parcours marchands cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.
- Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières) et des toitures qui seraient directement visible des espaces environnants, masquant les zones de stockage de déchets / livraisons, etc. En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, un traitement végétalisé des espaces de stationnement sera demandé.
- 5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques. 10% des places créées devront être réservées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles). Des emplacements réservés aux deux roues devront être prévus.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visible ni accessible du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.
- Pour la gestion des eaux pluviales urbaine, une surface d'infiltration à la parcelle sera préservée selon le zonage pluvial en vigueur
- Toute nouvelle construction devra être conçue dans une logique de sobriété et d'efficacité énergétique privilégiant l'orientation optimale des bâtiments, l'isolation renforcée, la compacité des volumes, l'éclairage naturel, la ventilation passive et/ou l'usage de matériaux biosourcés ou recyclés.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbuste.
- L'aménagement de nouvelles parcelles à destination commerce prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

183 | 206

Les éléments ci-dessous sont un rappel des préconisations formulées dans l'Orientation 3.

En cohérence avec les Objectifs 3.2 et 3.3, dans un objectif de transition énergétique et de réduction de l'empreinte carbone du territoire, SIP doivent contribuer à la stratégie de sobriété énergétique de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Il conviendra de concevoir toute

nouvelle construction dans une logique de sobriété et d'efficacité énergétique (privilégiant l'orientation optimale des bâtiments, l'isolation renforcée, la compacité des volumes, l'éclairage naturel, la ventilation passive et/ou l'usage de matériaux biosourcés ou recyclés) et de contribution à la production d'énergies renouvelables.

RAPPEL OBJECTIF 3.2 RENFORCER LA SOBRIETE ET L'EFFICACITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Le SCoT-AEC incite à la mise en œuvre de mesures spécifiques visant à renforcer l'efficacité énergétique de l'ensemble des bâtiments.

Objectifs pour les bâtiments neufs

L'atteinte des objectifs de réduction de consommation énergétique sera possible grâce à la réalisation de constructions neuves performantes énergétiquement. Ainsi, la conception bioclimatique des constructions, qui consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique intérieur, est privilégiée :

- la conception des bâtiments favorise une implantation et une orientation permettant d'optimiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs ;
- la distribution intérieure des pièces des logements tient compte de l'exposition du bâti : les pièces de vie sont favorisées dans les espaces au sud tout en se préservant des surchauffes ;
- les matériaux et couleurs choisis pour le bâti cherchent une performance thermique : couleurs claires, favorisant le pouvoir réfléchissant de la surface (albédo) ;
- les constructions privilégieront la compacité pour minimiser les déperditions d'énergie.

184 | 206

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT-AEC fixe un ensemble de prescriptions ciblées et dont il sera possible d'assurer le suivi et le contrôle via des documents réglementaires.

Les objectifs et les préconisations se déclinent suivant la typologie du bâtiment (résidentiel, tertiaire, etc.) et des réglementations thermiques auxquelles il est soumis (RE 2020 ou RT 2012).

Pour les bâtiments neufs, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme :

- inciter à la réalisation de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables ; une règle dite de « bonus de constructibilité » pourra dans ce cas être édictée en identifiant des secteurs urbains, des opérations, au sein desquels les PLU pourront proposer une bonification aux constructions neuves en cohérence avec le contexte urbain environnant pour favoriser les constructions confortables en saisons chaudes et à faible impact environnemental ;
- éviter autant que possible, le recours à la climatisation au profit du rafraîchissement passif (non motorisé) ;
- pour les bâtiments soumis à la RE 2020, inciter à l'atteinte du seuil de performance thermique recommandé de 250 Degrés Heures (DH) pour un confort thermique optimal en période estivale. Le nombre de Degré Heures correspond à la durée cumulée pendant laquelle les occupants d'un bâtiment sont exposés à une température supérieure à un

seuil de confort prédéfini. Les PLU pourront prévoir un bonus de constructibilité pour les bâtiments respectant ce seuil.

Cette prescription sur le confort d'été permet également de répondre aux enjeux de l'adaptation des logements pour les personnes sensibles et davantage exposées aux risques de la canicule. Ces enjeux sont abordés dans les prescriptions relatives à l'adaptation au changement climatique (**Objectifs 10.3**) et à l'urbanisme favorable à la santé (**Objectifs 10.4**).

Objectifs pour les bâtiments existants

Levier majeur de la transition énergétique, la rénovation de l'ensemble des bâtis de l'agglomération, quels que soient leur destination (résidentiel, tertiaire, commerce et artisanat) est une des priorités du territoire. Il s'agit notamment de massifier cette dynamique afin de permettre l'efficacité énergétique des bâtis et un moindre besoin d'énergie.

Dans le cas de travaux de bâtiments (toute typologie confondues), les rénovations globales et l'usage de matériaux biosourcés sont privilégiés en évitant les rénovations éléments par éléments. De même, les systèmes de rafraîchissement passifs et les protections solaires adaptées sont encouragés.

RAPPEL OBJECTIF 3.3 AUGMENTER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES DES BATIMENTS

Au-delà des objectifs, prescriptions et recommandations exposées au chapitre transversal des enjeux climat-air-énergie, le SCoT-AEC propose des mesures visant à augmenter la production d'énergie renouvelable et la mobilisation des énergies de récupération, notamment des bâtiments : résidentiel, tertiaire, commerce et artisanat et industriel.

185 | 206

Le SCoT-AEC fixe en ce sens les orientations opérationnelles suivantes :

- **Pour les bâtiments neufs (non soumis à la RE 2020), la part de production d'énergies renouvelables et de récupération estimée (EnR&R*) dans le bilan énergétique devra tendre vers 30% des consommations en énergie primaire pour l'ensemble des usages, sauf impossibilités techniques justifiées**

*La méthode de calcul du taux d'EnR&R (en %) : $(C + D + E \times 95\%) / (A + B)$

- A : Consommations annuelles électriques estimées en énergie primaire (kWh/an) = consommations finales estimées x 2,3
- B : Consommations annuelles thermiques en énergie primaire estimées (kWh/an) = consommations finales estimées x 1
- C : Productions annuelles estimées d'énergies électriques renouvelables (kWh/an).
- D : Productions annuelles estimées d'énergies thermiques renouvelables (en kWh/an).
- E : Consommations annuelles estimées par raccordement au réseau de chaleur public (en kWh/an).

A noter que ces équipements de production d'énergies renouvelables présentent des coûts maîtrisés pour un bâtiment durable et limitent la vulnérabilité face aux crises énergétiques.

A noter que pour les bâtiments soumis à la RE 2020, cet objectif de production d'énergie renouvelable est réglementairement inscrit (en limitant la part d'énergie fossile à 12 kWh/m²/an).

- **Pour les bâtiments neufs et en cas de rénovation lourde pour les bâtiments existants** de types industriels, tertiaires et résidentiels, les documents d'urbanisme inciteront au caractère « PV-ready » des constructions pouvant accueillir des installations photovoltaïques immédiates ou futures en toiture (si pertinent par rapport au productible photovoltaïque potentiel)

Le surcoût est évalué à moins de 0,5% pour rendre prêt au solaire une construction neuve (logements individuels ou collectifs) pour tous types de bâtiments (étude Enerplan, 2024).

Concernant les ombrières sur aires de stationnement : mettre en cohérence les stratégies de développement des ombrières sur les aires de stationnement avec les stratégies de densification foncière et de renaturation

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.

Le champ d'application du volet logistique commerciale

186 | 206

Selon le Code de l'urbanisme, le DAACL détermine les **localisations préférentielles des entrepôts dédiés à la logistique commerciale**. Cette terminologie n'englobe pas l'ensemble des entrepôts mais seulement **les entrepôts dont la fonction est de stocker des produits, en vue de leur livraison directement vers les points de vente du territoire et ou les particuliers**.

Le SCoT-AEC distingue deux formes de logistique commerciale, qui font état de prescriptions distinctes :

- **La logistique émissive :** elle concerne les entrepôts d'où partent des livraisons. La construction de nouveau entrepôt est possible dans les SIP en respectant les seuils maximums du tableau ci-dessous, les plus importants devront privilégier les ZAE. L'organisation de la logistique hors de la logistique commerciale est déclinée au sein du chapitre économique du SCoT.

Type d'espace

Logistique commerciale (création)

Les périmètres de centralité

Entrepôt de logistique de proximité (<500 m² de surface de plancher)

SIP	Intégré	Entrepôt de logistique de proximité (<500 m ² de surface de plancher)
	Connecté	Entrepôt de logistique de proximité (<1500 m ² de surface de plancher)
	Eloigné	Entrepôt et messagerie (<5000 m ² de surface de plancher)

- **La logistique réceptive** : elle concerne les lieux de réception des livraisons dans les formes de casiers ou de Drive. Les dispositifs de type casiers, distributeurs automatiques, magasin autonome et drives piétons devront s'implanter prioritairement dans les centralités urbaines du territoire ainsi qu'à proximité des pôles d'échanges multimodaux (PEM) intégrés au tissu urbain.

Par ailleurs, tout projet commercial nouveau intégrera des solutions logistiques propres et/ou mutualisées pour répondre aux besoins directs comme indirects générés par l'activité.

LOCALISATION DES SIP

1. ARRADON - CENTRE COMMERCIAL DE LA BRECHE

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

Le site, véritable interface entre Arradon et l'agglomération Vannetaise, présente d'abord des enjeux de qualification de son intégration urbaine et paysagère.



2. ARZON - LE SANSO

SIP éloigné

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Non
Création par transformation de bâtiment non commercial	Non
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +10% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +10% de la surface actuelle SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Bureau en surélévation

Le site présente prioritairement un enjeu de qualification de ses espaces extérieurs, à mettre en cohérence avec

l'évolution du site de centralité d'Arzon, Port du Crouesty et Port Navalo.



3. BADEN - BADEN EST

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

Le site présente un enjeu de pérennisation et d'adaptation aux évolutions des attentes et comportements de

consommation dans les années à venir.



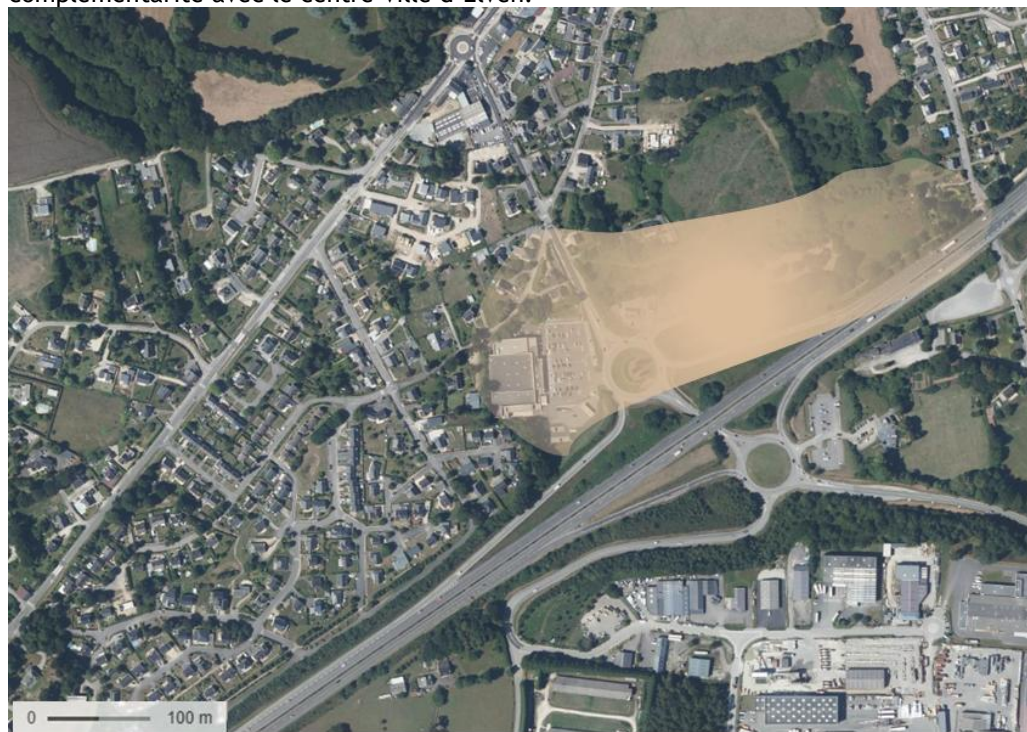
4. ELVEN - POURPRIO

SIP intégré

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par densification	Oui sans plafond de surface
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui sans plafond de surface
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui avec obligation de multifonctionnalité
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui sans plafond de surface
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

Ce site présente des enjeux de confortement, dans le cadre d'un développement démographique rapide, en complémentarité avec le centre-ville d'Elven.



191 | 206

5. ELVEN - LANDE DE LESCOËT

SIP éloigné

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par densification	Non
Création par transformation de bâtiment non commercial	Non
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +10% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +10% de la surface actuelle SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Bureau en surélévation

Ce nouveau SIP éloigné sera à créer/calibrer en fonction du projet à venir. Il sera conditionné à la libération de fonciers en centre bourg et à leur maîtrise pour répondre aux besoins de la commune en matière de logement, etc.



6. GRAND-CHAMP - GRAND CHAMP SUD

SIP intégré

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par densification	Oui sans plafond de surface
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui sans plafond de surface
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui avec obligation de multifonctionnalité
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui sans plafond de surface
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

Ce site doit pouvoir s'adapter au développement de la demande locale, afin de couvrir au mieux les besoins des habitants de la commune et du bassin de vie environnant, par un développement des établissements présents et d'éventuels compléments d'offres, à l'exception de la création ou le développement de galeries marchandes.



7. PLOEREN - 2 MOULINS

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

A la fois proche du centre-ville et avec une façade sur la RN165, le site présente avant tout un enjeu de qualification de ses espaces bâtis et non bâtis, sans vocation à se développer au-delà d'un périmètre restreint.



8. SAINT-AVE - KERMELIN

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

Porte d'entrée de la ville, le site présente des enjeux en termes de qualité paysagère et d'insertion urbaine. Il n'a pas vocation à s'étendre plus avant, en particulier au sein de la

ZAE existante, afin de conserver une capacité d'accueil d'entreprises artisanales et industrielles.

Au regard du volume du trafic automobile, le site commercial a vocation à bénéficier d'une amélioration des accès pour une meilleure fluidité du trafic routier, à articuler avec l'opération de requalification de la ZAE.



9. SARZEAU - KEROLLAIRE

SIP éloigné

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Non
Création par transformation de bâtiment non commercial	Non
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +10% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +10% de la surface actuelle SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Bureau en surélévation

L'enjeu principal du site est d'engager une restructuration partielle permettant de qualifier un espace dédié au

commerce, différencié de l'espace des activités économiques voire de reconquérir la zone dans sa vocation artisanale et économique.

Ainsi, les transferts d'activité économique est à conditionner à la réorientation du foncier vers des activités artisanales.



10. SARZEAU - KERGROËS

SIP éloigné

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Non
Création par transformation de bâtiment non commercial	Non
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +10% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +10% de la surface actuelle SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Bureau en surélévation



L'insertion urbaine et paysagère de ce site est un enjeu premier, et en particulier sa liaison en modes doux avec le centre-ville.

11. SARZEAU - KERBLANQUET

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Oui Plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

Ce site présente surtout des enjeux de pérennisation, dans un contexte concurrentiel dense, et d'évolution qualitative de son insertion urbaine et paysagère de par sa position d'entrée de ville.

L'élargissement du SIP sur le foncier Sud à urbaniser vise à accueillir le transfert de commerces présents sur site de Kerollaire notamment afin de permettre de réorienter la vocation de cette dernière vers l'artisanat et ainsi limiter les flux notamment automobiles et les conflits d'usage.



12. SENE - LE POULFANC

SIP intégré

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui sans plafond de surface
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui sans plafond de surface
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui avec obligation de multifonctionnalité
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui sans plafond de surface
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

Dans la poursuite des opérations déjà réalisées, le site présente des enjeux de qualification / réorganisation majeurs, une meilleure mutualisation des espaces de stationnement, et une meilleure attractivité de l'ensemble.



13. THEIX-NOYALO - ATLANTHEIX

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

L'enjeu premier de ce site, qui constitue une vitrine du Cœur d'agglomération avec son positionnement direct sur la N165, porte sur sa qualité fonctionnelle. Ainsi, sa restructuration progressive doit permettre, dans une logique multifonctionnelle, de qualifier les espaces non bâtis, d'améliorer les conditions de circulation et

d'accessibilité. Le site a vocation à conserver ses spécificités commerciales, sans accueillir de très grande surface généraliste de type hypermarché.

En tant que SIP connecté, le site devra travailler une meilleure accessibilité avec les quartiers d'habitat qui l'entourent notamment pour les modes de déplacement alternatifs (piéton, vélo, etc.).



14. THEIX-NOYALO - LE LANDY

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

mieux les besoins des habitants de la commune par le développement d'une offre complémentaire à encadrer.



Ce secteur en continuité du bourg présente des enjeux de développement d'une demande locale afin de couvrir aux

15. VANNES - KERLANN FOURCHENE

SIP intégré

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui sans plafond de surface
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui sans plafond de surface
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui avec obligation de multifonctionnalité
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui sans plafond de surface
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

L'enjeu premier sur le site est d'accompagner le renouvellement commercial par une réorganisation physique des bâtis. Cette réorganisation doit permettre de :

- Favoriser la requalification de ce SIP situé en entrée de ville notamment via le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- Développer un caractère multifonctionnel au site, afin d'anticiper les grandes mutations commerciales,
- Traiter la problématique de l'accessibilité au site, en particulier en période de forte affluence.



16. VANNES / PLOEREN - PARC LANN LUSCANEN

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

L'enjeu premier sur le site est d'accompagner le renouvellement commercial par une réorganisation physique des bâtis. Cette réorganisation doit permettre :

- de développer un caractère multifonctionnel au site, afin d'anticiper les grandes mutations commerciales,
- de traiter la problématique de l'accessibilité au site, en particulier en période de forte affluence.



17. VANNES / SAINT AVE - TROIS ROIS

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m ² de surface de vente ou 400 m ² de surface de plancher**
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 2000 m ² de SDP
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +20% de la surface d'origine SDP
Multifonctionnalité ouverte par le SCoT	Habitat et bureau en surélévation

Le site présente des enjeux d'accessibilité pour fluidifier le trafic et favoriser les modes alternatifs à la voiture.



204 | 206

GLOSSAIRE

C

Les Casiers sont définis comme des consignes automatiques permettant aux clients la récupération d'achats.

La Centralité urbaine correspond aux secteurs d'une commune (centre-ville, centre-bourg, cœur de quartier) 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).

L'activité Commerce et l'artisanat : correspond à 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). Afin d'adapter les orientations et objectifs du SCoT au PLU, les principes de localisation préférentielle sont applicables à la destination commerce et activités de services et plus précisément 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).

D

Les Distributeurs automatiques (ou magasin autonome) sont des automates permettant la vente d'un produit sans intervention d'un vendeur.

E

Un Ensemble commercial est le regroupement de plusieurs unités commerciales au sein d'un même bâtiment.

G

Une Grande surface commerciale est une unité commerciale de plus de 300 m² de surface de vente.

L

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.

N

Une Nouvelle implantation commerciale correspond à la création, extension ou changement de destination d'un bâtiment

S

Les Secteurs d'implantation périphérique (SIP) sont des espaces localisés dans le

U

prolongement de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs se cantonnent uniquement ou majoritairement à l'activité commerciale

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