

# SCOT

**Schéma de cohérence territoriale**  
**Golfe du Morbihan-Vannes agglomération**

**Document d'Orientations  
et d'Objectifs(DOO)**  
**Document d'Aménagement  
Artisanal et Commercial(DAAC)**

**Approuvé  
en conseil communautaire  
le 13 février 2020**

Modification de droit commun N° 1 - approuvée en conseil communautaire le 27 juin 2024







*Avec la participation de...*





# Sommaire

<b>Avant-propos</b>	<b>4</b>
Le DOO, qu'est ce que c'est ? .....	4
Comment lire le DOO ? .....	5
<b>AXE 1 : ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT POUR UNE GESTION ECONOMIE ET EQUILIBREE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>6</b>
<b>ORIENTATION 1 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE</b>	<b>7</b>
Objectif 1.1 - Organiser et valoriser les complémentarités des 3 composantes principales de l'intercommunalité .....	7
Objectif 1.2 - Assurer un développement équilibré modérant la consommation foncière .....	9
Objectif 1.3 - Une organisation territoriale qui privilégie les centralités locales .....	10
<b>ORIENTATION 2 - PROMOUVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENT EQUILIBREE ET UN URBANISME DURABLE</b>	<b>13</b>
Objectif 2.1 - Organiser la production de logements selon l'armature territoriale .....	13
Objectif 2.2 - Diversifier l'offre de logements .....	15
Objectif 2.3 - Mettre en œuvre un urbanisme durable .....	18
<b>ORIENTATION 3 - ORGANISER DES MOBILITES DURABLES .....</b>	<b>26</b>
Objectif 3.1 - Engager une politique cyclable et piétonne ambitieuse .....	26
Objectif 3.2 - Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains .....	27
Objectif 3.3 - Développer le potentiel multimodal du territoire .....	28
Objectif 3.4 - Organiser les mobilités touristiques .....	30
<b>ORIENTATION 4 - RENFORCER LA QUALIFICATION DE DESTINATION D'EXCEPTION PAR LA QUALITE DES AMENAGEMENTS ET DES PAYSAGES.....</b>	<b>31</b>
Objectif 4.1 - Mettre en valeur la richesse et la diversité paysagère qui fait du territoire une destination d'exception	31
Objectif 4.2 - Valoriser tous les patrimoines .....	34
Objectif 4.3 - Mettre en œuvre des cadres de vie de qualité .....	36
<b>ORIENTATION 5 - TRADUIRE LOCALEMENT LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL.</b>	<b>39</b>
Objectif 5.1 - Conditions d'urbanisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés .....	40
Objectif 5.2 - Préserver des coupures d'urbanisation .....	48
Objectif 5.3 - Conditions d'urbanisation des espaces proches du rivage .....	49
Objectif 5.4 - Ménager le littoral tout en accompagnant les usages qui le caractérisent .....	50

## **AXE 2 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES CONDITIONS DE L’ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE 54**

### **ORIENTATION 6 - CONFORTER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU CŒUR DU PROJET 55**

Objectif 6.1 - Assurer une politique d’accompagnement des activités primaires .....	55
Objectif 6.2 - Diffuser la biodiversité en s’appuyant sur la Trame Verte et Bleue .....	60
Objectif 6.3 - Renforcer la nature en ville .....	66
Objectif 6.4 - Prévoir et anticiper les risques naturels et technologiques .....	68

### **ORIENTATION 7 - SE DONNER LES MOYENS D’UNE EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE.....71**

Objectif 7.1 - Assurer une politique qui anticipe les transitions énergétiques .....	71
Objectif 7.2 - Préservation et gestion des ressources .....	75
Objectif 7.3 - Une politique de valorisation des déchets .....	77

### **ORIENTATION 8 - ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIALES PAR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES .....80**

Objectif 8.1 - Permettre les grands projets d’équipements et de services .....	80
Objectif 8.2 - Anticiper les équipements et services de proximité .....	81
Objectif 8.3 - Déployer les réseaux de communications électroniques .....	82

### **ORIENTATION 9 - CONFORTER L’ATTRACTIVITE ECONOMIQUE AU SERVICE DE L’EQUILIBRE DU TERRITOIRE .....84**

Objectif 9.1 - Animer les centralités par les économies .....	84
Objectif 9.2 - Promouvoir le développement de l’économie productive.....	93
Objectif 9.3 - Développer les fonctions tertiaires et supérieures du cœur d’agglomération .....	95
Objectif 9.4 - Optimiser le foncier économique dédié .....	97
Objectif 9.5 - Développer l’offre touristique « quatre saisons » .....	106

## **DOCUMENT D’AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)..... 113**

### **Avant-Propos 115**

La hiérarchie opérationnelle des orientations .....	116
Champ d’application du DAAC : définition du commerce .....	116
Localisation préférentielle du développement commercial .....	117
Armature commerciale .....	119

### **LES SITES DE CENTRALITES ..... 120**

#### **1. Le site de centralité principale ..... 121**

1.1. Centre ville de Vannes .....	121
-----------------------------------	-----

#### **2. Les sites de centralités des pôles d’équilibre ..... 123**

2.1. Centre ville d’Elven .....	123
2.2. Centre ville de Grand-Champ.....	125
2.3. Centre ville de Sarzeau.....	127

### **3. Les sites de centralités intermédiaires dont les centralités de quartier au sein du cœur d'agglomération 129**

3.1. Centre ville d'Arradon .....	129
3.2. Arzon Port Crouesty .....	131
3.3. Centre ville de Plescop .....	133
3.4. Centre ville de Ploeren .....	135
3.5. Centre ville de Saint-Avé .....	137
3.6. Centre ville de Séné .....	139
3.7. Centre ville de Theix-Noyal .....	141
3.8. Vannes Cliscouët .....	143
3.9. Vannes Dunant .....	145
3.10. Vannes Kercado .....	147
3.11. Vannes Menimur .....	149
3.12. Vannes Pempidou .....	151

### **LES SITES D'IMPLANTATIONS PERIPHERIQUES..... 153**

#### **1. Les sites d'implantations périphériques majeurs..... 154**

1.1. Vannes Ouest (Vannes + Ploeren Luscanen) .....	154
1.2. Séné le Pouffanc .....	156
1.3. Theix Atlantheix / St Léonard .....	158

#### **2. Les sites d'implantations périphériques intermédiaires..... 160**

2.1. Arradon CC de la Brèche .....	160
2.2. Baden Est 162 .....	
2.3. Elven Sud 164 .....	
2.4. Grand-Champ Sud .....	166
2.5. Ploeren 2 Moulins .....	168
2.6. Saint-Avé Kermelin .....	170
2.7. Saint-Avé / Vannes Trois Rois .....	172
2.8. Vannes Tohannic .....	174

#### **3. Les sites d'implantations périphériques à forte influence touristique ..... 176**

3.1. Arzon le Sanso .....	176
3.2. Sarzeau Kerblanquet .....	178
3.3. Sarzeau Kergroës .....	180
3.4. Sarzeau Kerollaire .....	182

## Avant-propos

---

### Le DOO, qu'est ce que c'est ?

#### *Des orientations et objectifs pour mettre en œuvre le PADD*

Le Document d'Orientation et d'Objectifs **met en application le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

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.

#### *Un document opposable*

Le DOO a des effets juridiques. Pour rappel, les plans, opérations, périmètres et autorisations suivants doivent être compatibles avec ces 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 déplacements urbains (PDU),
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réserve foncière de plus de 5 ha),
- Les autorisations d'exploitation commerciale,
- Les autorisations d'aménagement cinématographique.

Le Plan Climat Air Energie Territorial doit également prendre en compte le SCoT.

## Comment lire le DOO ?

Le Document d'Orientation et d'Objectifs est composé de deux grands axes déclinés en 9 grandes orientations, elles-mêmes déclinées en 32 grands objectifs.

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

Le Document d'Orientation 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 :
  - o Les titres, qui ont valeur, de grande orientation ou d'objectif ;
  - o La déclinaison des objectifs, en bleu, qui constituent les règles et principes à respecter. Ils s'appliquent par défaut à l'ensemble des documents et opérations qui peuvent être concerné par l'objectif sauf mention contraire ;
  - o Les éléments contextuels, en noir, qui permettent d'explicitier les objectifs.
  
- Les illustrations (cartographies, schémas, tableaux, etc.) du Document d'Orientation 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 règles 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. 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.

# **AXE 1 :**

# **ORGANISATION DU**

# **DEVELOPPEMENT**

# **POUR UNE GESTION**

# **ECONOME ET**

# **EQUILIBREE DU**

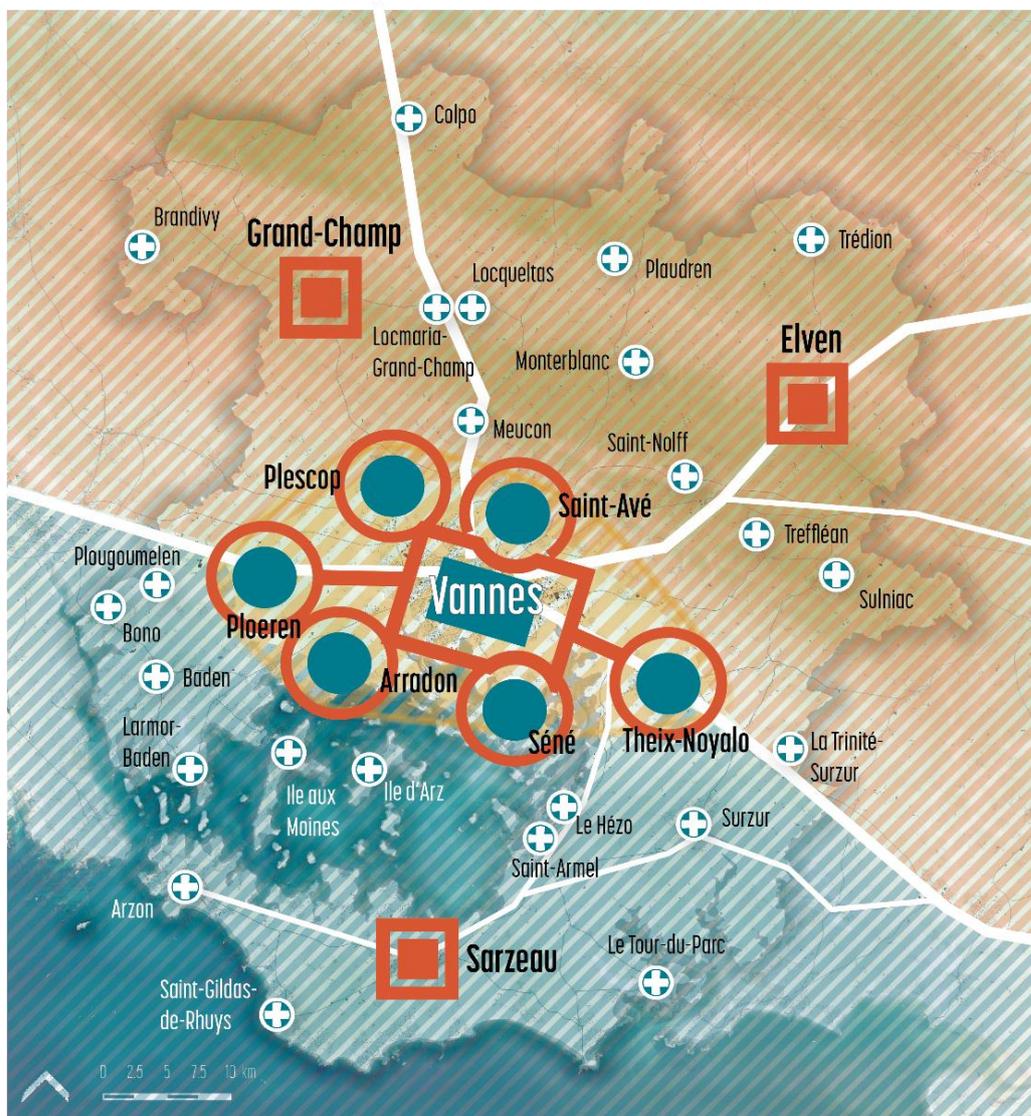
# **TERRITOIRE**

---

## ORIENTATION 1 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

### Objectif 1.1 - Organiser et valoriser les complémentarités des 3 composantes principales de l'intercommunalité

Cette première orientation du DOO est un rappel de l'organisation territoriale mise en avant dans le PADD. Cette armature a pour vocation d'assurer un aménagement cohérent et équilibré entre les 3 composantes principales de l'intercommunalité.



## Organisation territoriale



Pôles du cœur d'agglomération



Pôles d'équilibre



Pôles de proximité



Landes de Lanvaux



Cœur d'agglomération



Golfe du Morbihan et ses îles

## 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.

### 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 drainent la dynamique économique et jouent aussi un rôle clé dans le parcours résidentiel sur l'ensemble du territoire des Landes de Lanvaux, et au-delà.

### Les pôles de proximité ruraux

Les bourgs des Landes de Lanvaux constituent des centralités qui ont vocation à continuer d'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.

### 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 sud du territoire verra sa vocation littorale renforcée autour de l'ensemble de ses usages, dans le respect de milieux naturels et de paysages maritimes prisés et protégés. Le Golfe et ses îles est une locomotive touristique essentielle à l'économie du territoire. Il est néanmoins important de veiller au bon fonctionnement de cette partie du territoire à l'année, 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 de proximité littoraux

Situés ou non dans l'aire d'influence directe du cœur d'agglomération, voire du pôle d'Auray, ces pôles ont vocation à assumer leur attractivité touristique tout en veillant à assurer une réponse aux besoins les plus courants. Il s'agira ainsi de conforter ces lieux de vie à l'année, leurs particularités et la qualité de leur cadre de vie.

## Objectif 1.2 - Assurer un développement équilibré modérant la consommation foncière

Afin de préserver l'équilibre de « l'écosystème territorial » entre les fonctions agricoles, naturelles, résidentielles et économiques ; l'évolution de l'occupation des sols entre ces usages doit être maîtrisée et notamment l'artificialisation des sols, difficilement réversible, doit être limitée.

A ce titre, de nombreux objectifs, en partie repris et détaillés dans les chapitres suivants, visent à assurer cette maîtrise :

- ↪ Privilégier le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés pour l'ensemble des types de développement de l'urbanisation sur tout le territoire (habitat comme activités et équipements). Ce principe est détaillé dans l'objectif 2.3 relatif au développement résidentiel et 9.1 relatif au développement des activités.
- ↪ Limiter les extensions foncières selon des principes d'optimisation (notamment l'objectif 2.3 relatif aux densités résidentielles) et de limitation de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier, toutes vocations confondues. Les extensions foncières devront respecter un objectif de modération de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier qui fixe l'enveloppe maximale autorisée sur le territoire à environ 600 ha, soit un rythme d'environ 40ha/an, répartis comme suit :
  - 354 ha pour la vocation résidentielle (*voir objectif 2.3*) ;
  - 125 ha pour la vocation économique (*voir objectif 9.4*) ;
  - 60 hectares pour les projets de grands équipements et services notamment touristiques (*voir objectif 8.1*) ;
  - 40 hectares pour les aménagements d'équipements, de services et d'espaces publics de proximité (*voir objectif 8.2*).
  - 25 hectares pour la production d'énergies renouvelables (*voir objectif 7.1*) ;
- ↪ Assurer le maintien des espaces agricoles et permettre la reconquête de terres exploitables. Ces principes sont développés dans l'objectif 6.1 relatif à la préservation des terres agricoles.
- ↪ Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, support de biodiversité, et assurer les connexions avec la « nature en ville » (objectif 6.3).

### Consommation de l'espace agricole, naturel et forestier ?

L'objectif de modération de la consommation de l'espace est un plafond que doit respecter la consommation effective d'espace sur la période de mise en œuvre du SCoT. Il ne s'agit pas d'un droit à consommer de l'espace. Elle peut être mise en perspective avec l'analyse passée de la consommation foncière qui identifie environ 92 ha de consommation foncière par an sur la période de 2007 - 2017

**Voir le rapport de présentation pour l'analyse détaillée.**

## Objectif 1.3 - Une organisation territoriale qui privilégie les centralités locales

L'organisation territoriale détaillée précédemment répond à des logiques de développements qui structurent et recherchent les complémentarités au sein de GMVA. Mais à une échelle plus locale, les principes d'aménagement et d'organisation sont tout aussi importants. Si le SCoT n'a pas vocation à décliner cette organisation à l'échelle infra communale, il vise toutefois à inscrire des objectifs garantissant la vitalité de toutes les centralités du territoire.

### Des centralités principales moteur du territoire

Afin de pouvoir offrir un niveau satisfaisant de services, d'équipements et une animation commerciale, le poids démographique des centralités doit être renforcé. L'organisation des services publics (offre de transports, ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères, etc.) sera plus facile et moins coûteuse si les logements sont regroupés au sein des centralités. Plus les logements seront répartis de manière diffuse sur le territoire communal, moins les bourgs capteront naturellement les habitants et plus difficile et coûteuse sera l'organisation des services publics.

- └ Les différents plans, programmes et opérations veilleront à affirmer la vitalité des centralités, voire leur revitalisation, le cas échéant. Il s'agira de favoriser le maintien, le développement et la création des usages qui font la vie d'un bourg (équipements, services, commerces, espaces publics, etc.) au même titre que le maintien des habitants dans toute leur diversité.
- └ A l'échelle locale, l'organisation territoriale devra aller dans le sens d'un confortement ou d'un renforcement des centralités bâties. Chaque commune possède au moins une centralité, le bourg ou la ville agglomérée. Le renforcement des centralités devra être garanti dans les documents d'urbanisme en accueillant une multitude de fonctionnalités et de destinations. Ainsi l'essentiel du développement démographique et urbain (équipements et de services adaptés, logements, etc.) devra s'effectuer au sein des centralités ou en continuité.
- └ Les espaces urbains centraux devront être accessibles, conviviaux et attractifs et refléteront les identités du territoire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.

#### L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) :

Périmètre de coordination de nombreux dispositifs prévus pour faciliter la revitalisation des villes moyennes, l'ORT s'inscrit dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville dont la ville de Vannes fait partie.

Les enjeux sont notamment de :

- renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville ;
- favoriser la réhabilitation de l'habitat ;
- faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux ;
- mieux maîtriser le foncier.



*Le bourg d'Arradon, une vitalité à maintenir toute l'année*

## Des villages qui doivent jouer la complémentarité

- ↵ Espaces attractifs d'importance secondaire, ces secteurs sont caractérisés par une offre en matières de services, d'équipements ou de logements moins diversifiée que dans les centralités principales.
- ↵ Les villages ne doivent pas être le support d'un développement urbain qui s'effectue au dépend des centralités principales. Au contraire, ils doivent assurer une offre urbaine et résidentielle complémentaire et adaptée au regard de l'armature communale, tant en nombre qu'en surface. Ce développement doit être justifié et cohérent. Ces villages permettront de conserver des identités variées sur l'ensemble du territoire, notamment en matière de forme urbaine.
- ↵ Pour les communes littorales, le DOO détermine les critères d'identification des villages, en définit la localisation ainsi que les principes de constructibilité dans le chapitre spécifique à la traduction de la loi Littoral (voir orientation 5).

## La possibilité de structurer d'autres secteurs urbanisés

Les secteurs abordés dans cette partie bien qu'étant urbanisés, sont moins significatifs que les centralités principales et les villages.

- ↵ Les secteurs déjà urbanisés, autre que les agglomérations et villages identifiés précédemment, doivent pouvoir évoluer dans leur enveloppe bâtie existante, dans l'optique d'assurer structuration, harmonisation ou valorisation du site en lien avec les caractéristiques bâties et éventuellement les activités présentes.
- ↵ Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :
  - A minima d'environ 25 bâtiments organisés en continuité ;
  - D'une épaisseur du tissu urbanisé permettant notamment de le distinguer d'une urbanisation 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.
  - Deux critères peuvent venir conforter l'identification de tels secteurs :
    - La présence d'un noyau historique ;
    - La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.



***Le village du Gerville, un patrimoine et un cadre environnemental de grande qualité***

- ↵ En matière résidentielle, la possibilité d'inscrire de nouvelles constructions doit répondre à un objectif de diversification et d'amélioration de l'offre communale sans qu'une telle production ne vienne concurrencer les programmes de renforcement des agglomérations, bourgs et villages.
- ↵ La production de constructions au sein de ces autres secteurs urbanisés répond à un principe de non-consommation de foncier agricole et dans le respect des activités agricoles éventuellement présentes.
- ↵ Sur le littoral, les secteurs déjà urbanisés ne peuvent être délimités qu'en dehors des espaces proches du rivage (cf. partie relative aux notions de la loi Littoral). Ils sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Sur les communes non littorales, d'autres destinations de constructions sont possibles notamment pour assurer le développement de certaines activités isolées.

### Maîtriser l'urbanisation diffuse

- ↵ En dehors des trois entités évoquées ci-dessus, de nouvelles constructions n'ont pas vocation à être réalisées, sauf à destination des activités primaires ou de manière exceptionnelle en lien avec l'intérêt général ou avec le caractère exceptionnel d'un lieu et de ses usages.
- ↵ La volonté de développer de manière ambitieuse la production d'énergies renouvelables sur le territoire (voir objectif 7.1), ne devra pas s'effectuer au détriment des activités agricoles et de la biodiversité. Néanmoins, de manière à permettre une cohabitation ponctuelle et au regard de l'intérêt général associé à la production d'une énergie renouvelable, les aménagements associés pourront être autorisés dans ces espaces.
- ↵ L'évolution des constructions existantes, tant en matière d'extension que de changement de destination, peut être autorisée au regard des enjeux locaux (patrimoniaux, résidentiels, sociétaux, économiques, fonciers, etc.) et de la prise en compte des intérêts agricoles, naturels et paysagers des sites environnants.
- ↵ Pour les communes littorales, les secteurs d'urbanisation diffuse doivent, en outre, respecter les différentes dispositions de la loi Littoral (voir orientation 5 relative aux notions de la loi Littoral).



***Maîtriser l'urbanisation diffuse, un préalable à la préservation du bocage du territoire***

## ORIENTATION 2 - PROMOUVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENT EQUILIBREE ET UN URBANISME DURABLE

### Objectif 2.1 - Organiser la production de logements selon l'armature territoriale

#### Programmer en moyenne 1 700 logements par an d'ici 2035 au service de la structuration du territoire

La production de logements doit répondre aux besoins de nouveaux arrivants mais aussi aux besoins des habitants qu'ils soient permanents ou occasionnels. Elle répond par ailleurs aux phénomènes qui s'observent au sein des ménages et du parc immobilier (décohabitation, logements vacants, démolitions et divisions, etc.).

Ainsi, en intégrant les phénomènes d'évolution du parc immobilier et les besoins en résidences principales et secondaires, pour répondre à la croissance estimée de 1700 habitants supplémentaires par an, ce sont autant de nouveaux logements qu'il faut anticiper.

- ↳ Prévoir la production de 1 700 nouveaux logements en moyenne chaque année afin de répondre aux besoins du territoire et d'accueil de population nouvelle.
- ↳ Organiser la production de logements selon les objectifs suivants :

#### - Par secteur :

Secteur	Objectif moyen annuel de production de logements	Pour une croissance démographique estimée à...
Landes de Lanvaux	350 logements	+ 500 habitants
Cœur d'agglomération	900 logements	+ 850 habitants
Golfe et ses îles	450 logements	+ 350 habitants

#### - Par commune :

Voir carte ci-après

- ↳ L'objectif de production prévisionnelle de logements est formulé en fonction des prévisions démographiques établies, à l'échéance de 2035. Ces prévisions ne font pas obstacle à ce qu'une commune, dans le respect des grands équilibres retenus par le SCoT, puisse adopter un parti d'aménagement justifiant d'adapter cet objectif à l'échelle de la commune pour tenir compte des circonstances

**Produire du logement ça n'est pas forcément construire.**

L'objectif porte sur la création de nouveaux logements. Ceux-ci peuvent être créés au sein de locaux existants à travers notamment : le changement de destination d'une grange agricole vers un logement, la division d'une maison en plusieurs appartements, ou la remise sur le marché d'un logement vacant.

Par exemple, les objectifs de production prennent en compte la sortie de vacance d'environ 60 logements par an sur Vannes sur la durée du PLH.

**L'objectif moyen annuel :** un indicateur avec lequel être compatible.

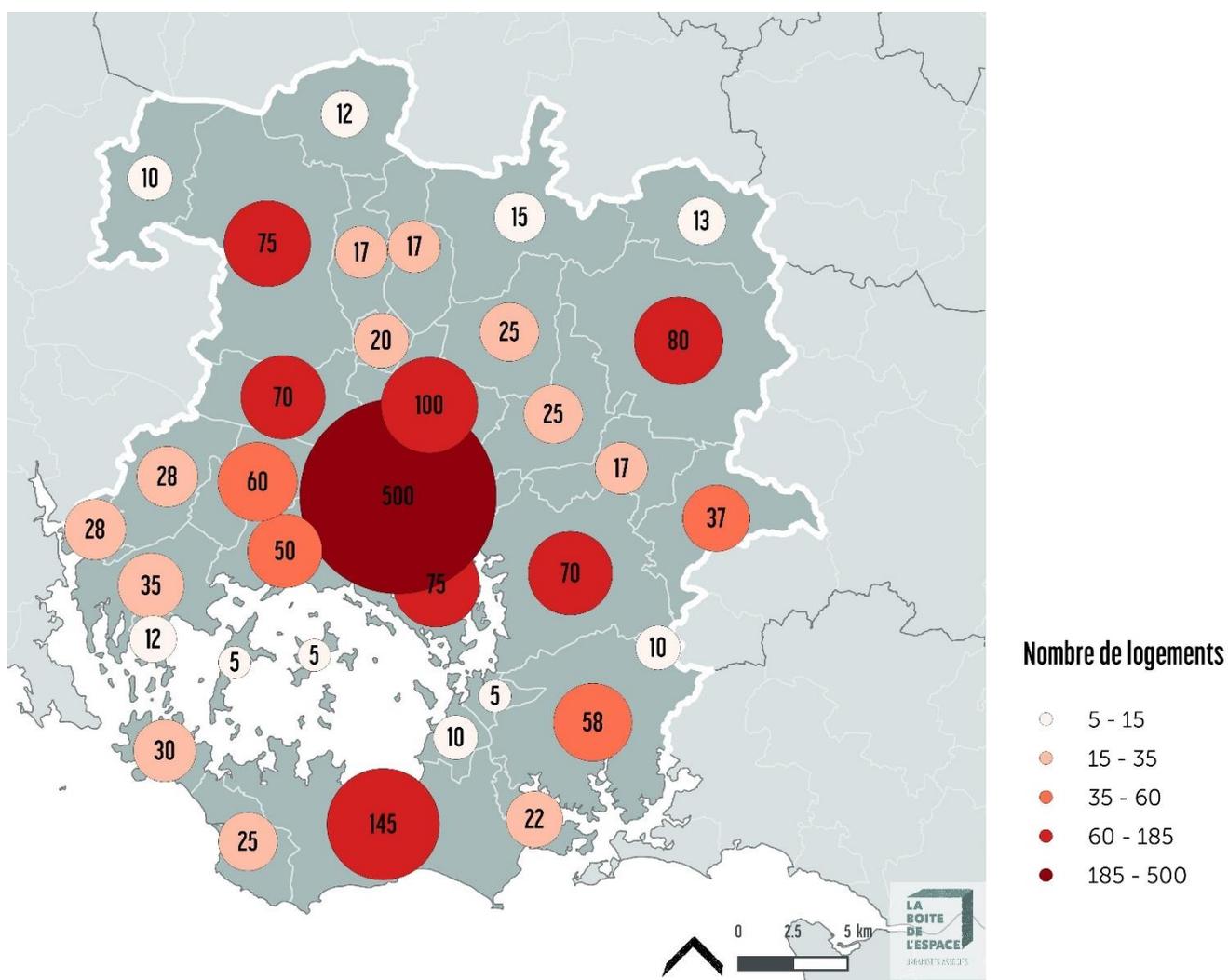
Il s'agit d'un indicateur « lissé » de l'approbation du SCoT à l'horizon 2035 mais en aucun cas d'un minimum ou d'un maximum par an. Il s'agit ainsi d'assurer une cohérence territoriale à l'échelle de l'ensemble du territoire.

locales particulières (par exemple : densification rendue impossible ou non souhaitée pour des raisons de risques, de servitudes, d'enjeux paysagers ou patrimoniaux ou simplement par la présence d'une capacité analysée inférieure, etc.).

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

- ne devra pas générer de consommation d'espace supérieure aux objectifs du présent DOO pour le développement à vocation résidentielle.

- être cohérente avec la capacité d'accueil et l'armature urbaine.



**Objectif de production prévisionnelle annuelle moyenne de logements**

## Objectif 2.2 - Diversifier l'offre de logements

### Maintenir l'attractivité du parc de logements existant dans les parcours résidentiels

Les hypothèses de production de logements intègrent une forte politique de remise sur le marché de logements déclarés vacants. Il s'agit de poursuivre la requalification du parc ancien dans le centre-ville de Vannes et dans les centres bourg afin de réduire la vacance et de remettre sur le marché des logements bien placés par rapport aux services.

- ↳ Poursuivre la requalification du parc ancien, vacant ou dégradé, public et privé, en ciblant prioritairement les logements situés à proximité de commerces et services, notamment dans les centralités.
- ↳ Encourager la rénovation des logements pour permettre l'amélioration de la performance énergétique du parc existant et son adaptation aux attentes du confort contemporain et à la mobilité réduite.
- ↳ Maîtriser l'évolution du bâti existant, selon les secteurs et les besoins locaux en logements et permettre, le cas échéant, les 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 a minima à la reconstruction de l'offre en logements à l'échelle de l'enveloppe urbaine.

Le SCoT favorise l'arrivée de nouveaux actifs. Cette politique concerne toutes les communes de l'agglomération alors qu'aujourd'hui certaines connaissent un fort vieillissement du fait de l'arrivée de retraités. Pour ce faire, il convient de permettre des parcours résidentiels ascendants mais aussi de l'accession multi-cibles (social et libre, en lien avec les qualifications et revenus des ménages).

- ↳ Diversifier l'offre de logements dans toutes les centralités et plus particulièrement dans les polarités principales (Vannes, Cœur d'agglomération et pôles d'équilibre).
- ↳ Développer une offre adaptée au contexte local et aux évolutions des modes de vie.

#### Pourquoi diversifier le parc de logements ?

Loger un jeune actif nouvellement muté, reloger un ménage qui se sépare, accueillir une nouvelle famille, offrir une solution à une personne âgée seule de se reloger dans le bourg, ou à une famille recomposée ayant besoin d'un logement plus grand, etc., sont autant de cas concrets qui rappellent la nécessité de disposer d'une offre diversifiée pour s'adapter aux parcours résidentiels de chacun.

Selon les secteurs du territoire, les leviers de diversification seront différents, d'où l'intérêt de mener un diagnostic qualitatif en interrogeant cette diversité au regard de la population en présence ou souhaitée et du parc de logements en termes de taille (familial ou non), et/ou de marché (locatif/accession), et/ou encore de forme de logement (du logement familial en appartement, des appartements avec extérieur, etc.).

## Garantir le maintien d'une mixité sociale

L'attractivité du territoire engendre un marché immobilier parfois ségréatif, notamment sur le littoral. La volonté affichée d'assurer une mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du territoire implique une politique adaptée pour assurer la production d'une offre immobilière accessible à tous et la maîtrise de cette offre sur le long terme.

- ↳ Développer ou maintenir une offre locative sociale, en particulier au sein des polarités principales et dans les secteurs soumis à la plus forte pression foncière, afin de répondre aux objectifs de la loi :
  - Une production assurant un « rattrapage » mutualisé sur l'ensemble du territoire et détaillé par grand secteur sera déclinée dans les PLH successifs.
  - Une production adaptée sur les communes directement concernées par l'article 55 de la loi SRU ou amenées à l'être d'ici à 2035 (Monterblanc et Sulniac) :

Part de logements locatifs sociaux parmi la production neuve	
Arradon	30%
Baden	30%
Elven	20%
Grand-Champ	25%
Monterblanc	25%
Plescop	30%
Ploeren	30%
Saint-Avé	25%
Saint-Nolff	25%
Sarzeau	30%
Séné	30%
Sulniac	25%
Surzur	30%
Theix-Noyal	30%
Vannes	20%

- ↳ Mise en œuvre d'une réflexion globale sur l'évolution des quartiers regroupant l'offre très sociale. Cette réflexion doit anticiper l'évolution des quartiers prioritaires de la politique de la ville, notamment du quartier de Kercado, vers davantage de mixité sociale et assurer le maintien d'une offre de logements locatifs « très sociaux » à l'échelle du territoire.

### Article 55 de la loi SRU, qui est concerné ?

L'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), adoptée le 13 décembre 2000, oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer de 25 % de logement social, au regard des résidences principales, d'ici 2025 ; un taux dérogatoire de 20 % s'applique sur l'agglomération de Vannes (décret 2013-671 du 24 juillet 2013).

### Les logements locatifs sociaux : quelle définition ?

Les logements du parc locatif social ici considérés sont :

- Les logements appartenant à des organismes d'HLM (Habitation à Loyer Modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.
- Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ;
- L'accession sociale dans le cas de la mise en œuvre de l'Office Foncier Solidaire ;
- Les terrains des gens du voyage ;
- Les logements privés conventionnés par l'ANAH.

- Proposer des logements à coût abordable pour maintenir une mixité sociale. Les documents d'urbanisme mettront en œuvre les outils permettant la réalisation de ces logements. Une réflexion sur la mise en œuvre plus régulière de baux emphytéotiques ou la création d'un Office Foncier Solidaire (voir encadré ci-contre) est à engager. Cela aura en outre l'avantage de desserrer la contrainte foncière des prix du logement abordable et de maintenir du logement permanent.

## Développer les possibilités de parcours résidentiel sénior

Le vieillissement de l'agglomération est amené à se poursuivre du fait de son peuplement actuel et de l'attractivité du territoire auprès des retraités. C'est particulièrement visible dans les communes littorales mais la nécessité d'assurer une offre de logements adaptés concernera l'ensemble du territoire d'ici 2035. Il convient de commencer dès aujourd'hui à adapter les logements pour favoriser le maintien à domicile.

- 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, des services et des commerces de proximité notamment dans les opérations de renouvellement urbain en centralités
- Anticiper la programmation d'équipements adaptés à l'accompagnement des séniors. L'implantation de nouveaux équipements devra se faire en priorité en fonction de l'armature territoriale (dans le Cœur d'agglomération ou dans les pôles d'équilibre) et des besoins sur le territoire.

## Assurer des réponses au besoin en logement des publics spécifiques

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

- Assurer de bonnes conditions au séjour des gens du voyage (aire d'accueil, aire de grand passage) et les besoins en habitat diversifié (terrains familiaux, habitat intermédiaire). Une aire d'accueil sera notamment à réaliser sur la commune de Plescop.
- Compléter l'offre d'hébergement à destination des travailleurs saisonniers dans le secteur du Golfe et ses îles. La mutualisation des usages sera recherchée avec d'autres bâtiments ou équipements ou produisant des hébergements par densification des secteurs concernés dans le respect de la loi Littoral.

### Pourquoi un Office Foncier Solidaire ?

Dans le contexte de marché tendu sur le littoral et le centre, il est complexe pour les collectivités d'acquies mais aussi de préserver leur action et de garantir durablement le caractère abordable d'un logement. Dès lors, les collectivités doivent toujours renouveler leurs efforts pour mettre à disposition du logement abordable.

Proposés par les lois « Alur » et « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », les Organismes de Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire constituent de nouveaux outils visant à permettre une accession abordable ou la création de logements locatifs dans les zones tendues, au foncier rare et cher. En secteur non tendu, cela permet également au public de maîtriser le foncier.

Ce système repose sur le principe de la dissociation de la propriété du bâti de celle du foncier. À vocation sociale, les ménages destinataires, sous plafond de ressource, les prix de vente (et de location) sont encadrés sur une très longue durée, avec des procédures de non-spéculation à la revente pour rester abordable. Une étude de définition doit définir les critères spécifiques au territoire.

## Objectif 2.3 - Mettre en œuvre un urbanisme durable

### Produire les nouveaux logements, en priorité et majoritairement au cœur du tissu urbanisé

La recherche d'un développement non impactant pour les terres agricoles et naturelles est une priorité pour parvenir à préserver les grands équilibres du territoire détaillés dans l'orientation n° 1.

Outre les recherches d'efficacité foncière, le fait de « faire la ville sur la ville » vise à renforcer la vitalité des centralités, à limiter les distances entre les logements et les services mais aussi dans une optique de long terme à limiter les coûts de gestions des réseaux.

- **Identifier la capacité de production dans l'enveloppe urbaine**

- ▮ Les plans locaux d'urbanisme identifient la capacité de production de logements dans l'enveloppe urbaine à court, moyen et long termes, en tenant compte :

- De la densification douce (division parcellaire) :

La forme la plus simple de production de logements au sein des espaces bâtis repose sur l'urbanisation au coup par coup de petites dents creuses et de parcelles issues de la division d'une unité foncière bâtie. Le cumul de ces petits projets est déjà une part conséquente de la production de logements sur toutes les communes du territoire. Il s'agira donc d'analyser le potentiel de production de logements via cette filière en recensant petites dents creuses et parcelles divisibles pour la réalisation de petits projets. Cette filière étant mise en œuvre par la multitude des propriétaires sur la commune, le rythme d'activation de ce gisement foncier sera à pondérer en fonction des choix urbanistiques (recentralisation du développement vers le bourg, formes de division acceptées, etc.) et du rythme de densification diffuse observé.

- Des dents creuses (terrains libres entre deux constructions) :

Les grandes emprises peu ou non bâties représentent un autre type de densification, plus encadré et maîtrisé par la collectivité (OAP, Maîtrise d'ouvrage publique, etc.). Dans des modes opératoires circonstanciés (lots libres denses, petite ou grande promotion), ce gisement est mobilisable sur toutes les communes du territoire. Le recensement de ces différents

#### L'enveloppe urbaine

Cette enveloppe urbaine dans les documents d'urbanisme locaux sur la se base de trois critères : la continuité du bâti, la densité existante et le nombre de constructions dans les différentes poches d'urbanisation.

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

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

- La proximité à moins de 500 mètres du cœur du bourg pour les polarités ou à moins de 250 mètres pour les autres communes est un critère complémentaire pour évaluer le fait d'être inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune.

gisements fonciers sera à pondérer pour tenir compte de la faisabilité de l'opération à moyen terme en fonction de la dureté foncière, définie par la complexité de la situation morphologique et juridique de l'emprise (nombre de propriétaires, rétention foncière, etc.).

- Du renouvellement urbain (démolition/reconstruction sur des terrains stratégiquement situés et/ou permettant une opération d'ensemble significative) :

Plus compliquée à mobiliser, en particulier dans les communes où le marché est moins dynamique (Landes de Lanvaux), la densification forte d'unités foncières bâties est une filière à explorer prioritairement dans les communes du cœur d'agglomération. Le potentiel de production de logements sur ce type d'emprise devra être analysé au regard des secteurs prioritaires de développement urbain, le long d'axes structurant ou à proximité immédiate du cœur du bourg. Le bâti concerné est à définir sur des critères propres à chaque commune, 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 anciennes, etc.)

▮ L'identification de ce potentiel tient compte :

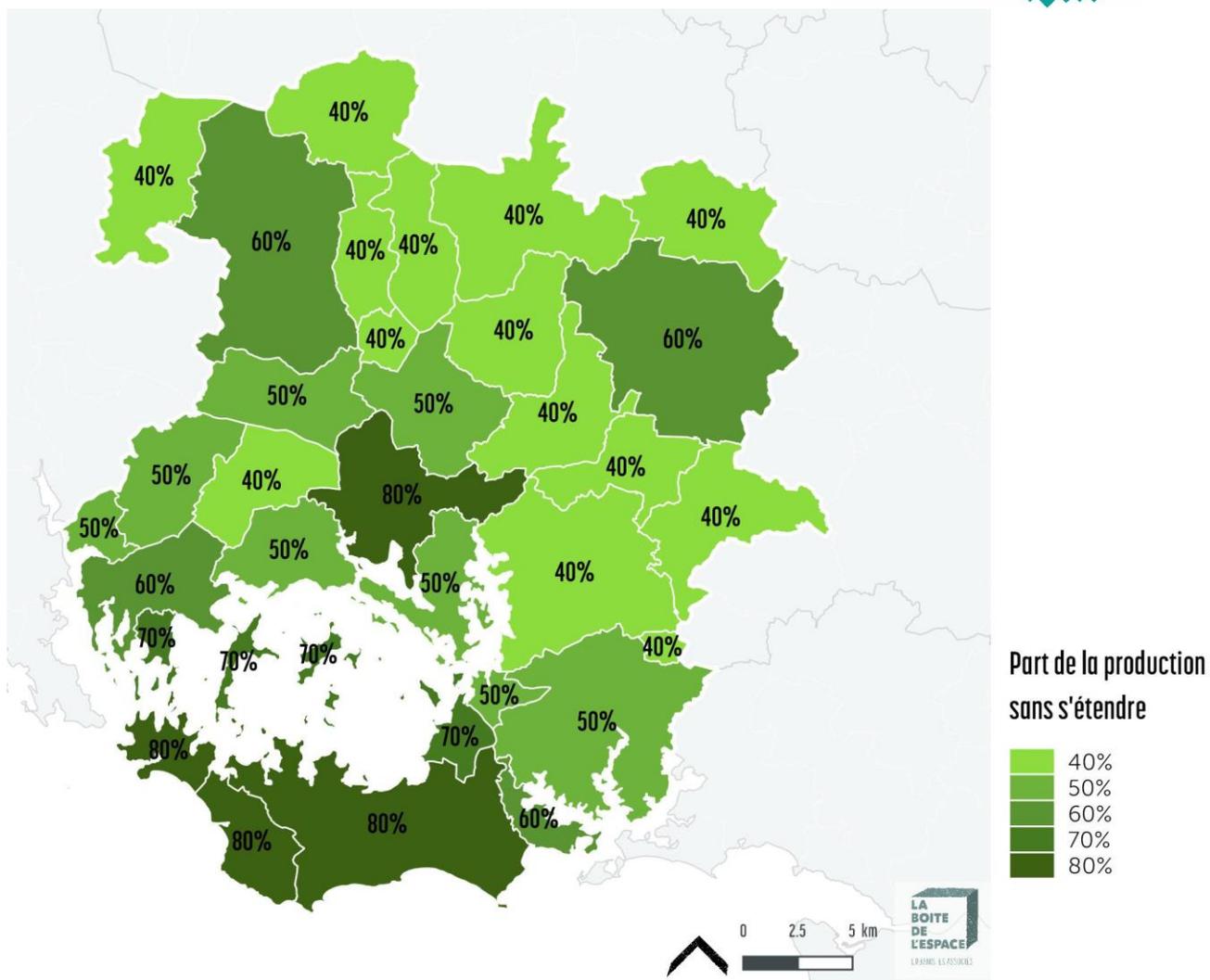
- des délais de mobilisation de ce foncier dans le temps : dureté foncière, temps de mise en œuvre des outils adaptés au regard de l'intérêt des sites (renforcer les centres et améliorer la mixité et le fonctionnement urbains, etc.) ;
- des besoins de maintenir des respirations dans l'espace urbain : nature en ville, loi Littoral, perspective paysagère, approche patrimoniale, gestion des ruissellements, etc.

▮ Sur cette base, les documents d'urbanisme mobilisent le potentiel mutable et densifiable, adapté à l'échéance du projet, en s'assurant que ces capacités respectent les objectifs communaux de la production de logements dans l'enveloppe urbaine (voir carte ci-après).

Au regard du contexte local et de la capacité des tissus à être densifiés, les documents d'urbanisme pourront, le cas échéant, justifier d'adapter les objectifs dans un rapport de compatibilité avec le présent SCoT.

#### Intensification puis extension ?

La production de logements nécessitera d'activer les deux leviers à la fois. En effet, les délais de mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine doivent être anticipés pour mobiliser utilement les différents gisements : la densification diffuse, le comblement de dents creuses, le renouvellement urbain etc. La maîtrise publique n'étant pas toujours assurée, les développements résidentiels en extension peuvent relayer utilement l'intensification.



### **Objectif communal de production des logements au sein de l'enveloppe bâtie**

- ▮ Pour s'assurer de la mise en œuvre de ces objectifs, les communes peuvent mobiliser plusieurs leviers d'action, dans les documents d'urbanisme et en dehors. L'objectif est d'exploiter au mieux l'ensemble des possibilités d'intervention et donc des « outils » de l'aménagement du territoire, selon l'enjeu local :
- ▮ Les « outils de maîtrise foncière » (emplacements réservés, Droit de Préemption Urbain, Zones d'Aménagement Concerté, etc.) afin d'assurer une réalisation des projets les plus complexes ou les plus stratégiques.
- ▮ Les « 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.

- ↵ Les « outils réglementaires ou de concertation » (accompagnement des habitants, etc.) afin d'engager une démarche de qualité dans les secteurs.
- ↵ Accompagner 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.

### **Optimiser les tissus urbains en tenant compte des spécificités locales et de la qualité des sites**

La logique du « moins mais mieux » doit pouvoir s'appliquer à la production de logements en assurant une offre autant voire plus qualitative sur des surfaces plus réduite. 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 concevoir autrement les nouvelles opérations afin de ne pas reproduire un modèle urbain identique mais plus contraint.

- ↵ Aménager autrement pour un urbanisme innovant et qualitatif :
  - une approche de l'habitat intégrant de nouvelles typologies urbaines en relation avec la morphologie historique du bourg ;
  - l'usage et la pratique des espaces publics existants et futurs, tant à l'échelle du quartier ou de la rue, qu'en relation avec la centralité ;
  - une offre adaptée à la demande, notamment dans le travail soigné des espaces extérieurs privatifs et des vis-à-vis.
- ↵ Organiser l'intensification en tenant compte des qualités de l'espace urbain à maintenir ou à renforcer : gestion des accès aux nouvelles constructions, rythme entre volumes bâtis et espaces non bâtis, élément végétal intéressant en termes de paysage local, gestion du ruissellement pluvial, etc.

## Maîtriser l'urbanisation en extension

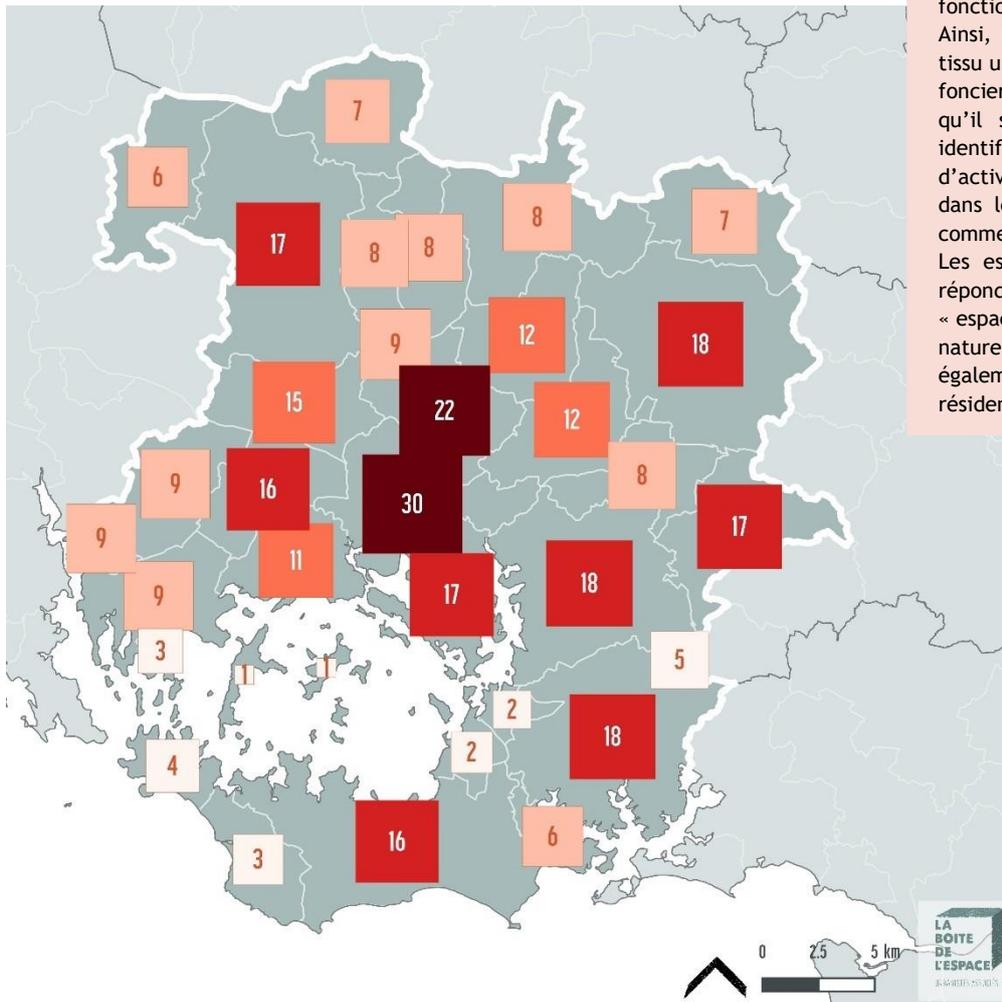
- ↳ Mobiliser, si nécessaire et de manière complémentaire à la production de logements dans le tissu existant, du foncier en extension. Le foncier doit s'inscrire en continuité des enveloppes urbaines, en respectant l'objectif de modération de la consommation d'espace formulé ci-après, au travers d'enveloppes communales maximales ainsi que les principes de l'objectif 1.3. A l'échelle du territoire cela représente un foncier maximal de 354 ha pour la vocation résidentielle à l'horizon 2035.

### Définition de ce qui rentre dans la vocation résidentielle

Le foncier à vocation résidentielle n'est pas exclusivement composé de logements, il tient également compte des bâtiments et îlots dits « mixtes » qui occupent des fonctions d'équipements, de services, de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat et non mono fonctionnels.

Ainsi, un commerce intégré dans un tissu urbain sera comptabilisé dans le foncier à vocation résidentielle alors qu'il sera compté à part s'il est identifié dans le DOO en tant que zone d'activités à vocation commerciale ou dans le PLU en tant que centralité commerciale.

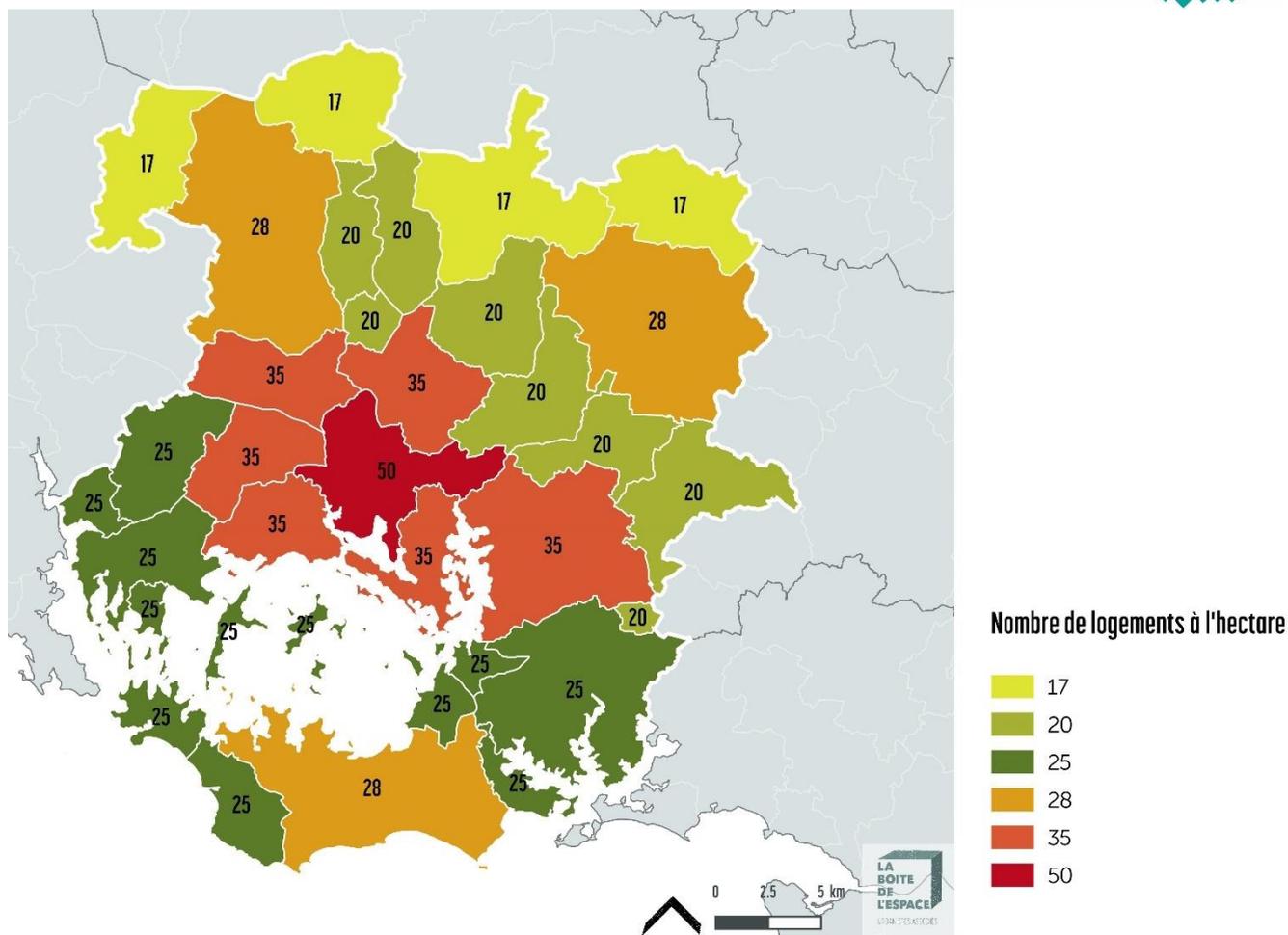
Les espaces publics et privatifs ne répondant pas à la définition des « espaces de respiration » (voir partie nature en ville du DOO) sont également intégrés dans le foncier résidentiel.



### Objectif de limitation de la consommation foncière à vocation résidentielle

#### Pour l'ensemble des communes :

- ↳ Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, des objectifs de densité moyenne minimale des surfaces à vocation résidentielle (voir encadré ci-contre) sont identifiés. Ceux-ci sont différenciés par communes, en fonction des enjeux qui leur sont propres (cf. carte ci-après).



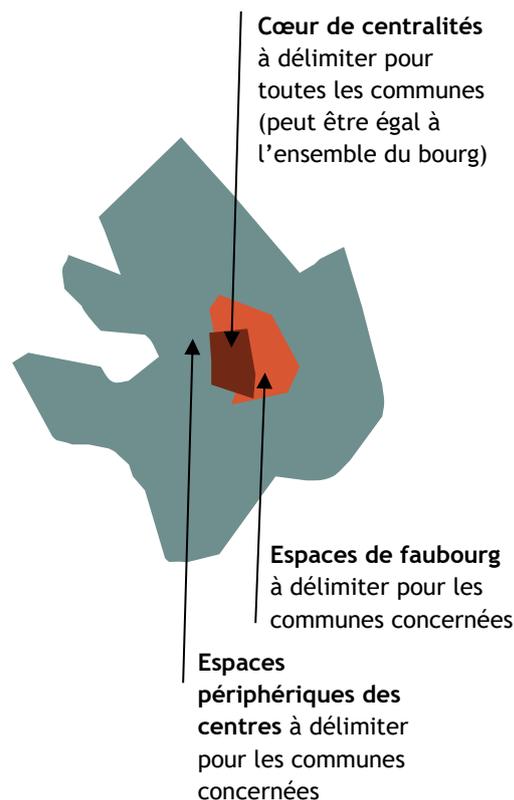
**Objectif de densité moyenne minimale des surfaces  
d'extension à vocation résidentielle**

- Étant donné les aléas (contraintes économiques, foncières, naturelles, etc.) liés aux opérations d'urbanisme, les densités moyennes proposées pour les nouvelles opérations ne s'appliquent pas strictement à une opération. 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 suivant les conditions inscrites au présent DOO.

**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 de densité détaillés ci-après.
- Ces objectifs d'intensité sont au nombre de trois :

- **intensité très forte** : tendre vers une augmentation globale de la densité de 3 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 35 logements/hectare au cœur des centralités principales d'Elven, de Plescop, de Ploeren, de Saint-Avé, de Sarzeau et de Theix-Noyal ;
- **intensité forte** : tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 28 logements/hectare dans :
  - les cœurs de centralités d'Arradon, d'Arzon, de Baden, de l'Ile d'Arz, de Le Bono, de Le Hézo, de Le Tour-du-Parc, de Meucon, de Monterblanc, de Plougoumelen, de Saint-Armel, de Saint-Gildas-de-Rhuys, de Saint-Nolff, de Séné, de Sulniac, de Surzur et de Treffléan ;
  - les espaces de faubourg d'Elven, Plescop, Sarzeau et Theix-Noyal.
- **intensité moyenne** : tendre vers une augmentation globale de la densité de 1 point sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logements/hectare dans les espaces périphériques des centres.



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

Les secteurs situés hors centralités (ou hors bourgs) doivent conserver une vocation principale agricole et naturelle, tout en permettant une adaptabilité pour les autres usages.

- ↳ Comme évoqué dans l'objectif 1.3, l'extension des secteurs urbanisés hors centralités (bourgs / villages) n'est pas autorisée. Néanmoins, pour répondre à des enjeux locaux, le confortement de certains regroupements bâtis existants est possible, en densification des enveloppes urbaines, s'il est justifié.

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 à optimiser, équipements d'intérêt communal, etc.) ;
- La proximité d'une centralité, la connexion à des zones d'emplois ou d'équipements ;

### Quelles possibilités dans l'espace rural ?

Voir Objectif 1.3 pour identifier les différents secteurs pouvant faire l'objet d'évolutions dans l'espace rural.

A noter que pour les communes littorales, d'autres objectifs sont complémentaires et précisés dans la partie relative à la traduction de la loi Littoral.

- Des enjeux spécifiques au contexte local de l'habitat pour assurer une offre complémentaire au reste du territoire.

La justification de ces secteurs peut s'accompagner d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU afin de s'assurer d'un cadre adapté aux objectifs du SCoT.

- ▮ 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.).

## **ORIENTATION 3 - ORGANISER DES MOBILITES DURABLES**

---

### **Objectif 3.1 - Engager une politique cyclable et piétonne ambitieuse**

Le territoire est organisé de manière rayonnante autour de Vannes avec une grande proximité des bourgs et villages, ce qui constitue une structuration adaptée pour les mobilités douces. La grande qualité paysagère et l'attractivité touristique de GMVA ont favorisé le développement de réseaux cyclables et pédestres à vocation essentiellement de loisir. Aujourd'hui, l'organisation du territoire et les infrastructures existantes apparaissent pleinement adaptées à un réel maillage des réseaux de mobilité douce.

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

En lien avec l'armature territoriale développée dans le PADD et rappelée en début du 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 :

- ↪ 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.

#### **À l'échelle des tissus agglomérés existants ou futurs, 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.

### **Objectif 3.2 - Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains**

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. Densément habité, le territoire offre un cadre adapté à un tel réseau. L'objectif est de développer le réseau en prenant appui sur l'armature urbaine et les polarités du territoire.

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

- ↪ Conforter le rôle du réseau urbain structurant à l'échelle du cœur d'agglomération par une offre performante, notamment vers 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 :
  - 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 ;
  - 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.

- ↳ Mettre en œuvre des sites propres bus en cœur d'agglomération 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.
- ↳ 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.

## **Objectif 3.3 - Développer le potentiel multimodal du territoire**

Plutôt que de favoriser un mode de déplacement, le projet vise à accompagner l'ensemble des mobilités et surtout la possibilité d'utiliser plusieurs modes pour un même trajet.

### **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 ainsi que l'aéroport se doivent d'être le support privilégié d'un déploiement des différents réseaux de mobilité.

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

- ↳ Consacrer le rôle structurant de la gare de Vannes dans l'offre de transports collectifs et comme centralité du cœur d'agglomération.
- ↳ 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 :**

- 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,
- des liaisons et des temps de trajet fiables, cadencés et compétitifs vers Rennes, Nantes, Lorient et Quimper.

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

- ↳ Poursuivre 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**

- ↳ Développer des parcs-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 sur les points stratégiques du territoire.
- ↳ Engager une politique d'accompagnement des stationnements de vélos en appui des principaux points de transports (gare, transports en commun, navettes maritimes, etc.).
- ↳ Développer à l'échelle de chaque commune une stratégie de mobilité globale intégrant l'ensemble des modes et services de mobilité.

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

- ↳ 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) et si nécessaire en créer de nouveaux.
- ↪ Garantir la sécurisation des traversées piétonnes et cycles.
- ↪ Limiter la création de nouveaux axes structurant aux contournements du bourg de Grand-Champ, de Kerguet à Sarzeau et à l'échangeur au nord du bourg d'Elven. Pour les autres axes structurants ou amenés à l'être, privilégier des mises en 2x2 voies, le cas échéant, notamment pour l'axe Vannes-Questembert.

## **Objectif 3.4 - Organiser les mobilités touristiques**

### **Garantir la mobilité maritime**

- ↪ Garantir des possibilités de développement de navettes maritimes et passeurs.
- ↪ Travailler les correspondances clés avec les autres transports collectifs (Bus et Train).

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

- ↪ Développer un service de parkings-relais et de navettes pour les communes littorales. Envisager à grande échelle une expérimentation de transports collectifs adaptés à la situation de la presqu'île de Rhuys avec des stationnements en amont des ralentissements et des navettes associées, par exemple.
- ↪ Concevoir et mettre en œuvre un schéma cyclable touristique pour compléter le cas échéant le réseau intercommunal.

## ORIENTATION 4 - RENFORCER LA QUALIFICATION DE DESTINATION D'EXCEPTION PAR LA QUALITE DES AMENAGEMENTS ET DES PAYSAGES

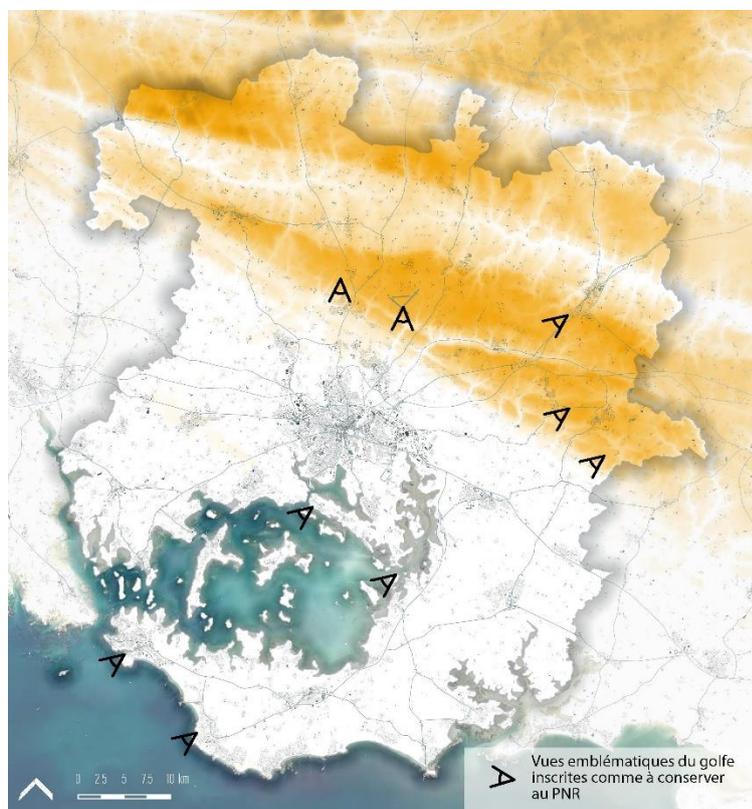
### Objectif 4.1 - Mettre en valeur la richesse et la diversité paysagère qui fait du territoire une destination d'exception

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**

A 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.

- ↪ Afin de conserver des vues remarquables du Golfe, la mise en œuvre des outils détaillés ci-dessus amènera les communes du Golfe 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 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 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, 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 « intégrateur », au-delà de la « transposition » directe des « dispositions pertinentes de la charte » au sein du PADD et du DOO, se doit d'être un relais dans la valorisation de l'« outil » PNR.

- ↳ Ainsi, dans le cadre de l'élaboration ou l'évolution de documents d'urbanisme et d'opérations d'aménagements, le SCoT encourage 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.

### Pour aller plus loin

La charte du PNR aborde un certain nombre d'orientations qui sortent du cadre de compétence du SCoT mais qui sont pertinentes pour sa mise en œuvre.

Par exemple, les dispositions sur les espaces sous-marins, la mise en œuvre et l'accompagnement de comités spécifiques, les bonnes pratiques d'entretiens type « zéro pesticide », etc.



## Objectif 4.2 - 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 devront :

- ↳ 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 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 les patrimoines propres au territoire

- ↳ 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, en organisent l'accès et le stationnement sans les dénaturer et en préservant la vision d'ensemble, ainsi que par la signalétique.

Le Sud de la Bretagne est connu pour son patrimoine mégalithique, mais moins connus que leur voisin de Carnac, les sites mégalithiques de GMVA gagnent tout autant à être connus.

- ↳ Valoriser les sites mégalithiques du territoire (Cairn du Petit Mont, Gavrinis, etc.), en lien avec l'association chargée du classement UNESCO pour les sites du Golfe.
- ↳ Cette valorisation pourra se traduire par l'organisation de connexions aux voies douces, implantation de points d'information, implantation d'équipements culturels spécifiques (musée archéologique, etc.).
- ↳ En outre, afin de protéger les mégalithes et de les valoriser en assurant le maintien ou l'amélioration de la qualité de

#### Vers un Pays d'Art et d'Histoire

La ville de Vannes fait l'objet du label « Ville d'Art et d'Histoire » et le territoire fait l'objet d'une candidature au label « Pays d'Art et d'Histoire ».

Ce label est attribué par le ministère de la Culture et de la Communication aux collectivités locales qui souhaitent valoriser leur patrimoine, favoriser la création architecturale.

Le terme de patrimoine doit être entendu dans son acception la plus large puisqu'il concerne aussi bien l'ensemble de patrimoine bâti de la ville que les patrimoines naturel, industriel, maritime, etc.

leurs abords, les collectivités veilleront à conserver autour des sites mégalithiques un « espace tampon » non destiné à l'urbanisation qu'elles préciseront. Dans cet « espace tampon », les ouvrages, constructions et aménagements seront possibles dès lors :

- qu'ils sont liés à la mise en valeur des sites (paysagère, historique, culturelle, etc.) et/ou à leur accessibilité notamment pour le public,
- et qu'ils respectent les prescriptions en vigueur spécifiques à la protection de ce patrimoine (monument historique, etc.).

### **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, sous réserve d'assurer une intégration paysagère, de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

## Objectif 4.3 - Mettre en œuvre des cadres de vie de qualité

### Faire des entrées de ville de qualité

Premier vecteur de l'image de la ville, les « entrées » nécessitent un traitement spécifique. Etant 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.

- ↪ Sur le long terme, il s'agira d'organiser le traitement paysager des espaces déqualifiés en mutation le long des axes d'entrée de ville.
- ↪ 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.
- ↪ Un 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.
- ↪ Eviter la banalisation du paysage des entrées de ville par la protection des éléments bâtis et paysagers typiques et leur visibilité.
- ↪ Le SCoT incite les collectivités situées hors du PNR à mettre en place un Règlement Local de Publicité, ceci 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.

En outre, sur l'aspect paysager, les transitions sont toujours importantes en matière de visibilité et celles qui seront réalisés d'ici à 2035 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 quant au traitement des secteurs interstitiels et de transition entre l'urbanisation et les espaces naturels. Ainsi, les collectivités sont tenues, dans leur PLU :
  - De 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.

- De 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.
- ↳ Quelle que soient 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 encourage la réalisation d'opérations d'urbanisme exemplaires et de constructions de qualité architecturale et environnementale innovantes et contemporaines.
- ↳ 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 bâtis s'appuyant sur des éléments fixes paysagers environnant (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 encourage.
- ↪ Dans les projets d'aménagements et de constructions, la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments seront à favoriser, de pair avec l'image d'une architecture novatrice et identitaire du territoire.

## ORIENTATION 5 - TRADUIRE LOCALEMENT LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

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'Ile-aux-Moines, l'Ile-d'Arz, Larmor-Baden, Plougoumelen, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau, Séné, Surzur, Theix-Noyal, Le Tour-du-Parc et Vannes.



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

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

« *Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des 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 [...].* »

### Le SCoT ne délimite pas !

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

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

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

## **Objectif 5.1 - Conditions d'urbanisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés**

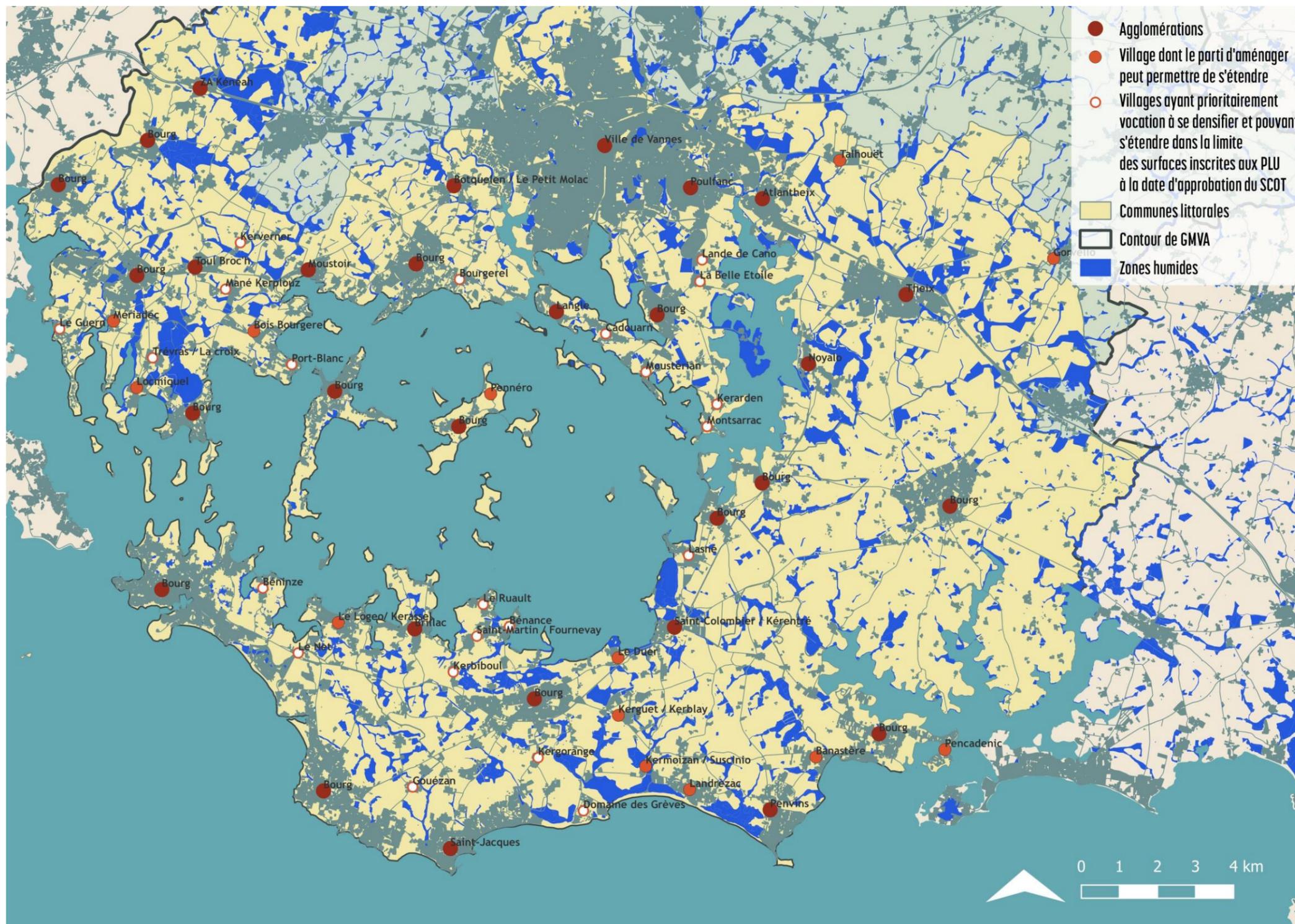
### **Critères d'identification des agglomérations et villages et localisation**

- ↵ Les agglomérations et villages sont des zones urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de bâtiments. 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 sans tenir compte des limites administratives communales.
- ↵ Les critères de densité et de nombre de bâtiments, retenus pour identifier les villages et les agglomérations, ont permis de localiser la quasi-totalité des villages et des agglomérations du territoire.
- ↵ Afin de tenir compte d'une particularité du territoire, mais aussi de traduire le parti d'aménagement voulu par les auteurs du SCoT, 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...). Le village de Kermoizan-Suscino 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.
- ↵ Comme évoqué dans l'objectif 1.3, les villages identifiés au titre de la loi Littoral, de même que ceux des communes non littorales, n'ont pas pour vocation d'étendre leur urbanisation au dépend des agglomérations. Ainsi, parmi les villages identifiés, certains peuvent uniquement faire l'objet d'une densification ou d'une extension limitée aux surfaces déjà inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du SCoT. Cette distinction est précisée dans le tableau ci-après. A noter que cela ne signifie pas que les autres villages doivent s'étendre. Ils pourront être légèrement étendus uniquement, en

continuité avec l'existant, selon le parti d'aménagement retenu à l'échelle communale.

Les agglomérations		Les villages dont le parti d'aménager peut permettre de s'étendre		Les villages ayant prioritairement vocation à se densifier et pouvant s'étendre dans la limite des surfaces inscrites aux PLU à la date d'approbation du SCoT	
Commune	Nom	Commune	Nom	Commune	Nom
Arradon	Botquelen / Le Petit Molac	Baden	Bois Bourgerel	Arradon	Bourgerel
	Bourg		Locmiquel	Arzon	Béninze
	Moustoir		Mériadec	Baden	Kerverner
Arzon	Bourg	Ile-d'Arz	Pennéro		Le Guern
Baden	Bourg	Le Tour-du-Parc	Pencadenic	Larmor-Baden et Baden	Mané Kerplouz
	Toul Broc'h		Banastère		Trévrass / La croix
Bono	Bourg	Sarzeau	Kerguet / Kerblay	Saint-Armel	Lasné
Ile-aux-Moines	Bourg		Kermoizan / Suscinio		Saint-Gildas-de-Rhuys
Ile-d'Arz	Bourg		Landrezac	Sarzeau	Bénance
Larmor-Baden	Bourg		Le Duer		Le Ruault
Le Hézo	Bourg		Le Logeo / Kerassel		Saint-Martin / Fournevay
Le Tour-du-Parc	Bourg	Gorvello	Kerbiboul		
		Theix-Noyal	Talhouët	Domaine des Grèves de Suscinio	
Plougoumelen	Bourg			Kergorange	
	ZA Kénéah			Cadouarn	
Saint-Armel	Bourg			Kerarden	
Saint-Gildas-de-Rhuys	Bourg			Montsarrac	
Sarzeau	Bourg			Moustérian	
Saint-Gildas-de-Rhuys	Brillac			La Belle Etoile	
	Penvins			La Lande de Cano	
	Saint-Colombier / Kérentré			Gouézan	
	Saint-Jacques				
	Bourg				
	Langle				
Séné	Poulfanc				
Surzur	Bourg				
Theix-Noyal	Atlantheix				
Surzur	Noyal				
	Theix				
Theix-Noyal	Ville de Vannes				
Vannes					

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



## Possibilités d'extension de l'urbanisation en continuité

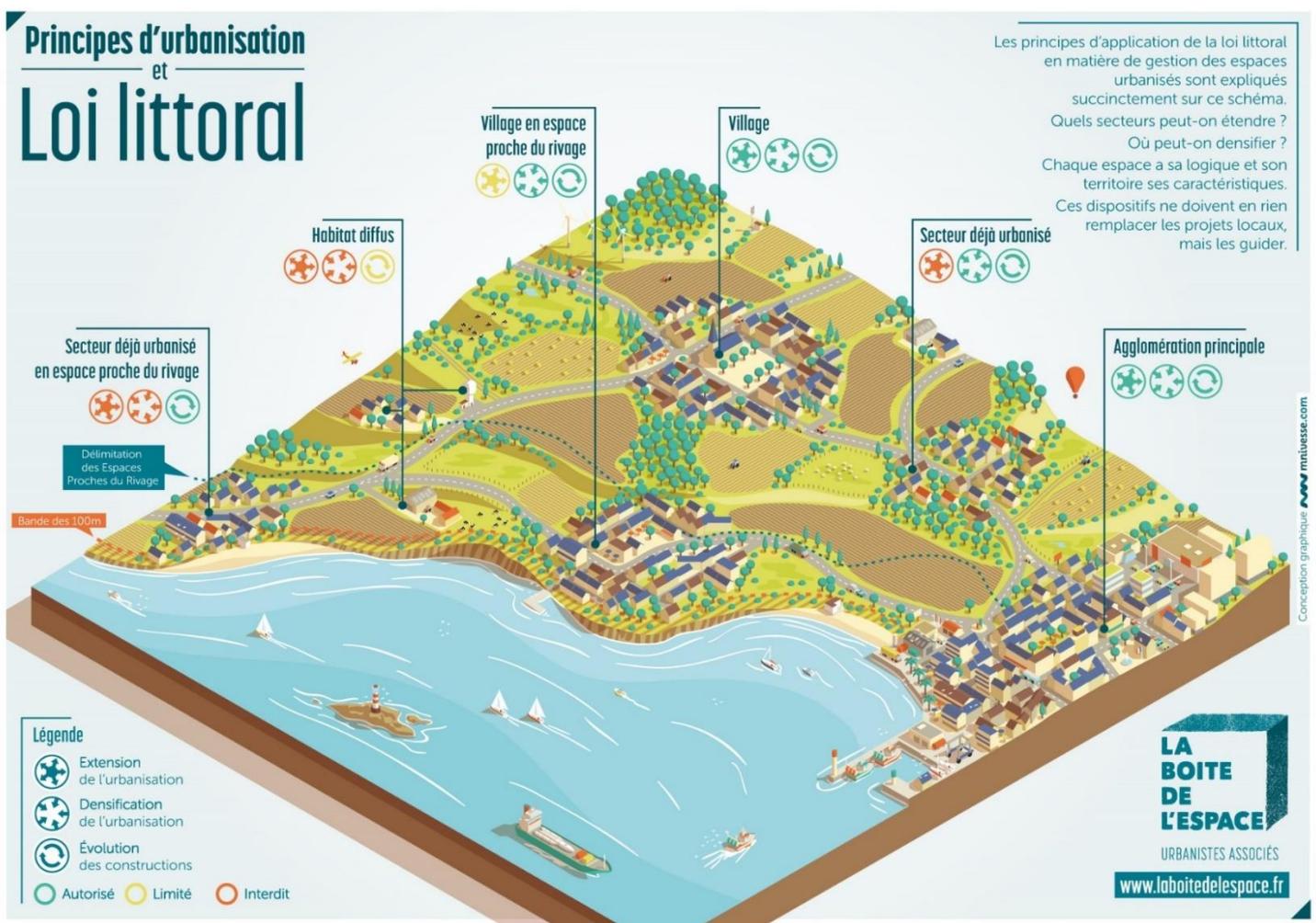
Le Code de l'urbanisme dispose notamment que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. ». Cette règle est une disposition anti-mitage.

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.
- ↪ La notion de continuité s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, sans tenir compte des limites administrative.
- **Mise en œuvre de l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomération**
    - ↪ 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.
    - ↪ Comme évoqué dans l'objectif 1.3, le développement des villages ne doit s'effectuer que de manière complémentaire et non privilégiée par rapport à la centralité principale caractérisée en tant qu'agglomération.

Les PLU assurent le respect des objectifs suivants :

- 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 en continuité d'une agglomération ou d'un village ne peut accueillir une extension de l'urbanisation.
- Les PLU apprécient à leur échelle, les limites externes des agglomérations et villages, en identifiant ce qui peut constituer des ruptures de continuité comme indiqué ci-dessus.
- A 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.



## Identification des secteurs déjà urbanisés

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Le SCoT détaille les critères permettant d'identifier ces secteurs :

- ↳ Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :
  - la présence au minimum d'environ 25 bâtiments situés en continuité les uns des autres ;
  - une épaisseur du tissu urbanisé permettant notamment de le distinguer d'une urbanisation purement linéaire ;
  - la présence d'un réseau de voirie adaptée à la bonne desserte des bâtiments ;
  - présence de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ;
  - une relative densité résultant de la continuité des bâtiments entre eux.
- ↳ Deux critères additionnels peuvent venir conforter l'identification de tels secteurs :
  - La présence d'un noyau ancien historique ;
  - La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.
- ↳ 52 secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis et se situent en dehors ou en limite des espaces proches du rivage. Ils sont localisés dans le tableau et sur la cartographie ci-après. Selon les partis d'aménagement des documents d'urbanisme locaux et au regard des différentes prescriptions de ce présent chapitre, de nouvelles constructions peuvent être autorisées au sein de ces secteurs, sous respect de la réglementation en vigueur : des constructions et installations peuvent y être autorisées 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.

### Un bâtiment c'est quoi ?

Extrait du lexique national de l'urbanisme :

« Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ; - soit de l'absence de toiture ; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close. »

- ↪ Les documents d'urbanismes les délimitent en veillant à ne pas étendre le périmètre bâti 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 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'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.
- ↪ Les documents d'urbanisme inscrivent 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.

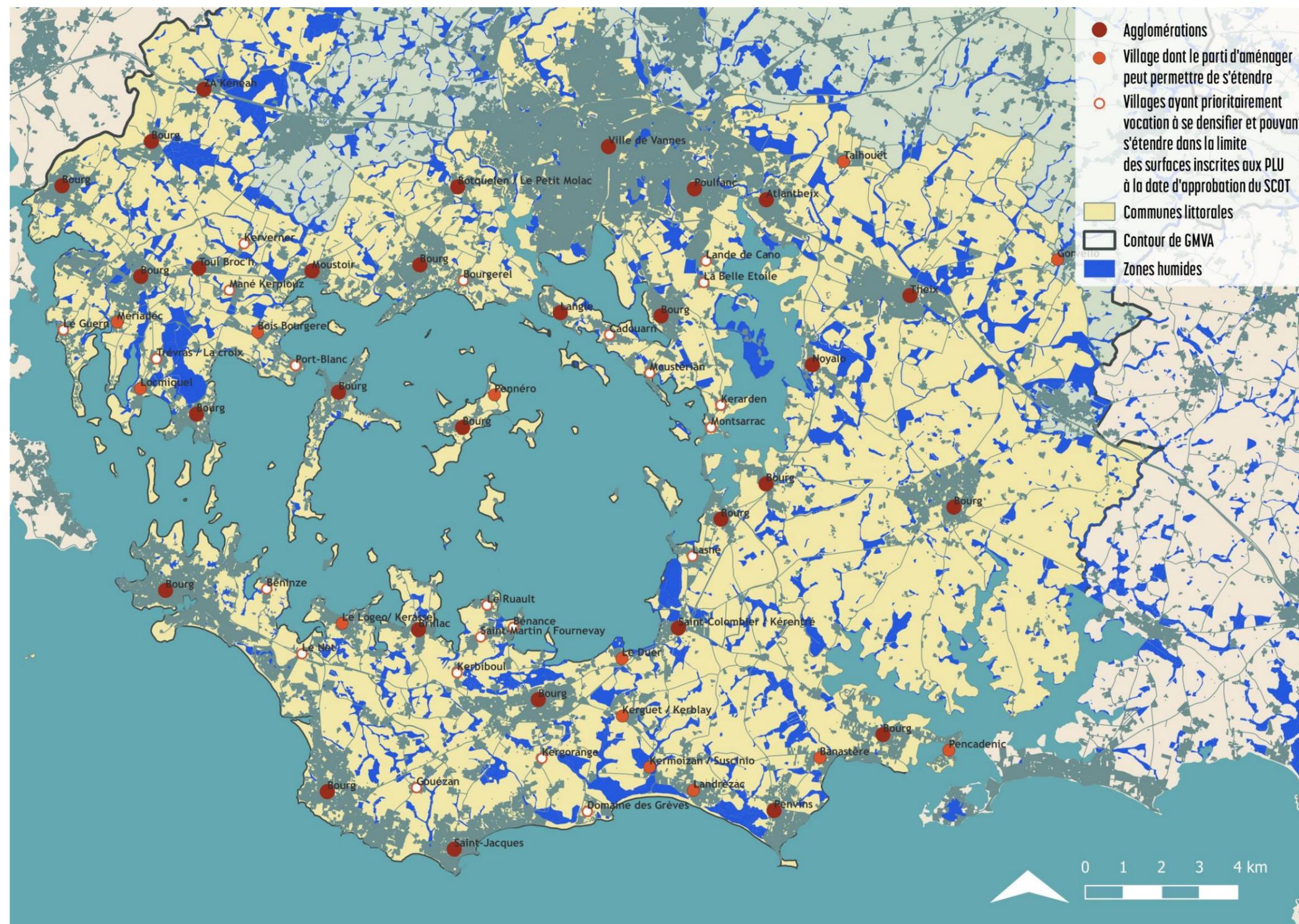
Sur le territoire, les secteurs déjà urbanisés localisés par le SCoT sont identifiés ci-après :

Commune	Nom
Arradon	Trévelin
	Belanno
Baden	Kerboulven
	Keryonvarch
	La Lande de Trévras
	Mané Kercadio
	Mané Ormand
Bono	Tréver
	Kervennec
Plougoumelen	Cahire
	Le Hallate
	Lérion/Kerval /LeBot
	Lestréviau
	Lohenven
	Penvern
Trémodec	
Saint-Gildas de-Rhuys	Kerdouin
	Kersauz
	Le Botpenal

Commune	Nom
Sarzeau	Bodérin
	Boisdanic
	Calzac bas
	Kerbigeot
	Kercoquen
	Kerguillehuic
	Kerhouët-Saint-Colombier
	Kerséal
	Belle croix
	Le Riellec
	Le Vondre
	Pouhors

Commune	Nom
Theix-Noyallo	Burguan
	Calzac église
	Calzac moulin
	Cleisse
	Kergoual
	Kergounioux
	Le Clérigo
	Le Gravé
	Le Saindo
	Noyance
Vannes	Tréhenvaud /Le verger
	Turluman
	Bernard
	Meudon
	Tréhuinec / Parc Lann

**Localisation des secteurs déjà urbanisés**



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

## **Objectif 5.2 - Préserver des coupures d'urbanisation**

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

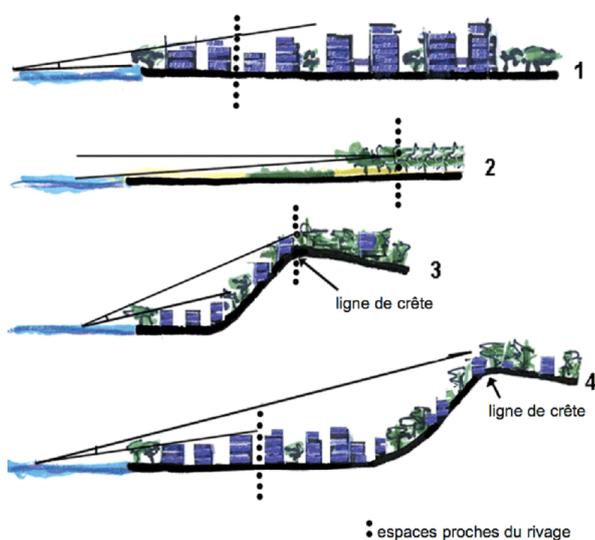
- ↵ 70 coupures d'urbanisation sont identifiées aux abords des agglomérations et villages (voir carte en fin d'orientation) afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue.
- ↵ Les documents d'urbanisme locaux traduisent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

## Objectif 5.3 - 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,
  - 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.



*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)*

- ↳ La localisation et l'étendue des espaces proches du rivage du territoire sont définies par la cartographie située en fin d'orientation.
- ↳ Les documents d'urbanisme locaux traduisent, par une approche géographique concrète, 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.
- ↪ De façon générale, sont exclues 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.
- ↪ Les objectifs du SCoT en matière de densité des extensions urbaines et d'intensification de la capacité d'accueil en logement dans les enveloppes bâties existantes doivent s'appliquer en tenant compte de la notion d'extension limitée et en fonction du contexte local.
- ↪ En outre, 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, la notion d'extension limitée s'apprécie à l'échelle plus globale de la commune ou des communes qui sont directement intéressées par ces équipements (ex : structure médicalisée, Musée, etc.).

## Objectif 5.4 - Ménager le littoral tout en accompagnant les usages qui le caractérisent

### Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres

Au sein des espaces déjà urbanisés des agglomérations et des villages, la constructibilité est permise, sous réserve des autres règles en vigueur, dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage.

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, peut être autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le plan local d'urbanisme peut porter 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 conchyliques**

Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées 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. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines peuvent être autorisées 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. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

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

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes, qui lui-même n'est pas situé au sein d'un village ou d'une agglomération, n'est pas possible.

L'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes n'est possible que lorsque l'extension concernée est située en continuité d'une agglomération ou d'un village.

D'autre part, dans le respect des principes rappelés ci-avant, les documents d'urbanisme communaux poursuivent 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.

- ↪ 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 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 consommation foncière supplémentaires, dès lors qu'un

équivalent foncier 1 pour 1 est observé entre les terrains initiaux et les terrains de repli.

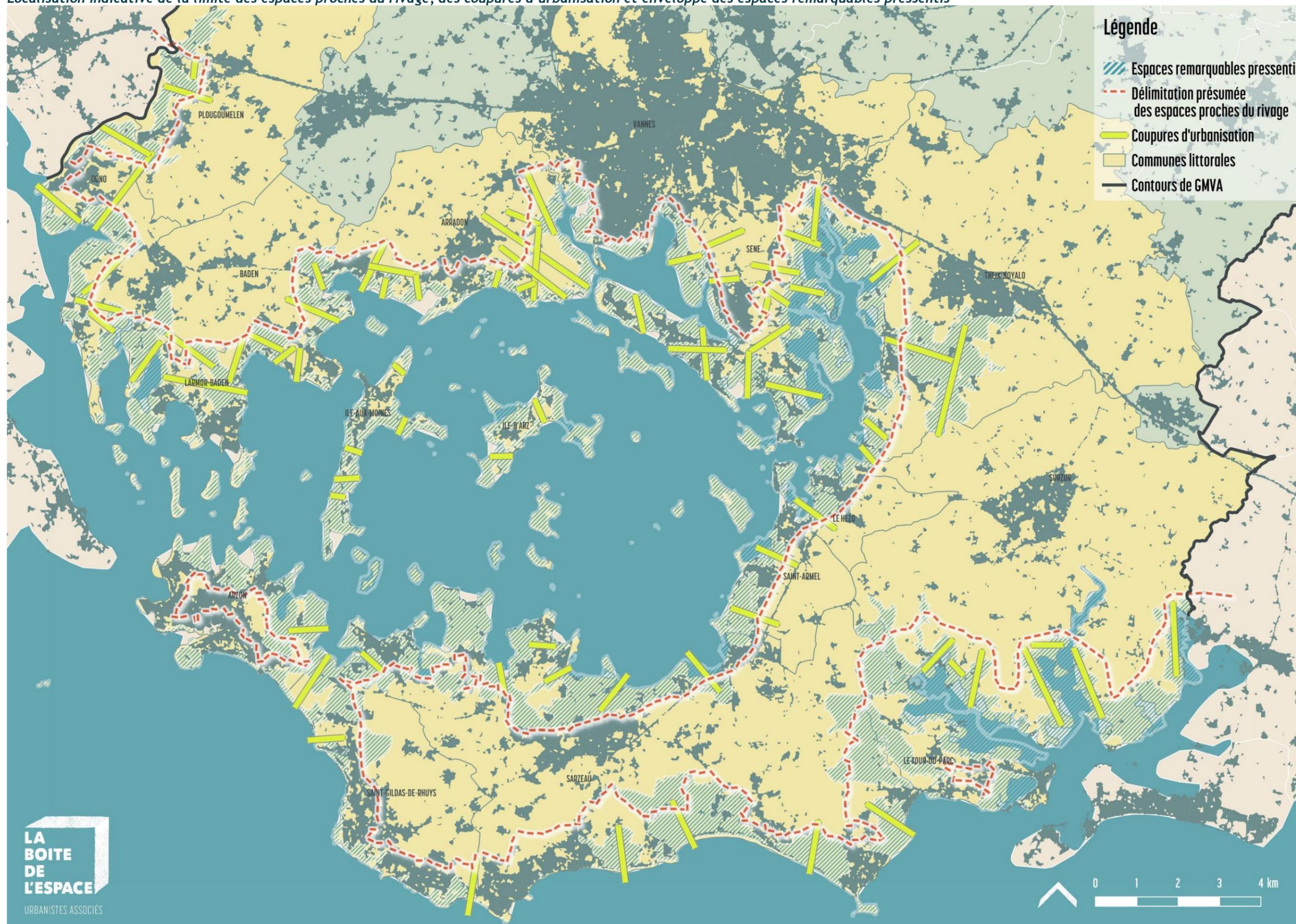
## Protéger les espaces remarquables

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.

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 gagnage de l'avifaune.

- ↵ Le SCoT identifie à son échelle, les enveloppes des espaces pressentis remarquables au sens de la loi Littoral (voir carte en fin d'orientation).
- ↵ Les documents d'urbanisme précisent localement la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT 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 espaces remarquables sont protégés de toute forme d'urbanisation, sauf exception prévue par les lois et règlements applicables (constructions nécessaires à la sécurité civile, etc.).
- ↵ Ne peuvent y être réalisés, dans le respect des formalités prévues par ces lois et règlements, que :
  - des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
  - ainsi que les 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.

Localisation indicative de la limite des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation et enveloppe des espaces remarquables pressentis



# **AXE 2 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES CONDITIONS DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE**

---

## ORIENTATION 6 - CONFORTER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU CŒUR DU PROJET

### Objectif 6.1 - Assurer une politique d'accompagnement des activités primaires

Le premier chapitre a mis en avant l'importance de préserver les grands équilibres territoriaux et notamment les terres agricoles. Dans une approche cohérente et globale, l'accompagnement des activités primaires est 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.).

#### Connaître les activités primaires et se concerter avec les acteurs :

Les dynamiques et contextes agricoles, aquacoles et forestiers sont multiples et nécessitent un regard spécifique à chaque étape du développement du territoire. Ainsi, en amont des réflexions de planification mais aussi d'aménagement, le diagnostic de ces activités devra assurer la connaissance nécessaire à la bonne intégration des enjeux associés. Et à ce titre :

- ↗ A l'échelle locale, dans le cadre des opérations d'aménagement et documents d'urbanisme locaux, il s'agira d'intégrer aux réflexions les acteurs des économies primaires du territoire et plus particulièrement ceux qui sont susceptibles d'être impactés par les projets.
- ↗ La connaissance des activités primaires implique de tenir compte des éléments suivants :
  - Bâtiments et sites de production et de transformation ;
  - Productions et surfaces d'exploitation ;
  - Principaux circuits d'engins agricoles/aquacoles ;
  - Modes d'exploitations (propriétaire, exploitant, etc.) ;
  - Projets de développement d'activités des agriculteurs/aquaculteurs à court ou à long terme et transmissions envisagées ;
  - Présence de secteurs en friche ou en déprise pouvant faire l'objet d'un retour à l'agriculture.

#### Loi Elan, de nouvelles possibilités en communes littorales

La loi Elan, promulguée en novembre 2018 permet désormais de nouvelles possibilités en communes littorales.

Article L121-10 du Code de l'urbanisme :

« [...] les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »



**Exploitation bovine au lieu-dit Kerfalher à Saint-Avé**

## Préserver les terres agricoles et la diversification des activités

Les terres agricoles et forestières demeurent le premier outil de ces activités et dans un contexte de pression foncière, le SCoT entend préserver cet outil au mieux. Le parti d'aménagement développé dans le SCoT vise à privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation foncière et à s'assurer que le développement s'effectue en continuité de l'existant en limitant les incidences sur le foncier agricole.

### • Préservation des terres agricoles

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

- ↳ D'identifier ces espaces dans les PLU et les transcrire par des zonages et règlements appropriés aux besoins spécifiques de fonctionnement des différentes activités primaires (par exemple au travers d'un classement A dédié).
- ↳ De maintenir la vocation des sites et espaces dédiés aux activités agricoles et limiter le morcellement foncier et l'enclavement des exploitations agricoles.
- ↳ D'identifier les espaces intermédiaires en zone littorale et péri urbaine tels que 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.
- ↳ De réduire la consommation de foncier agricole. Les choix d'aménagement et d'urbanisation se portent sur la valorisation des capacités urbaines disponibles et privilégient des modèles de développement économes en foncier en continuité des zones urbaines existantes.
- ↳ De conduire des aménagements fonciers agricoles et forestiers 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.
- ↳ De préserver les activités d'élevage qui conduisent à l'entretien et la valorisation des espaces naturels tels que les zones humides. Maintenir la destination agricole des bâtiments d'élevage en activité ou vacants. Permettre le cheminement des engins agricoles et des animaux.

#### Pour aller plus loin :

Les collectivités disposant de fonciers qu'elles ne souhaitent pas aménager peuvent les mettre à disposition d'exploitants agricoles dans le cadre de baux ou conventions pour les valoriser.

Les collectivités peuvent également mettre en place des outils spécifiques de protection du foncier agricole, tels que les ZAP (zones agricoles protégées) ou les PAEN (périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains), qui sont deux outils permettant de garantir une préservation et une valorisation des pratiques agricoles à très long terme.

- **Un aménagement du territoire qui intègre les enjeux agricoles**

Le SCoT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des activités primaires par la préservation de la fonctionnalité des espaces agricoles. Afin d'arbitrer sur la nécessité d'un espace à urbaniser, les communes devront tenir compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation. Dans ce but, les collectivités :

- ↳ Prennent en compte pour les projets d'urbanisation (habitat, infrastructure, équipement, parc d'activités, zones de loisirs, etc.), les impacts potentiels sur les activités primaires afin d'identifier le scénario le moins impactant sur leur pérennité économique selon les critères suivants : surface agricole consommée, distance en allongement de parcours, réduction des surfaces d'épandage, incidence sur le temps et la pénibilité du travail, etc. Le scénario retenu prendra également en compte les objectifs du SCoT et la faisabilité environnementale, technique et économique des projets.
- ↳ Renforcent une veille et une réserve foncière adaptée (SAFER, EPF, etc.) afin de réduire et compenser les impacts des projets d'urbanisation.

- **Diversification des activités**

En outre, le contexte économique et social nécessite d'apporter un niveau d'adaptabilité et une capacité d'évolution aux acteurs de cette sphère économique. Les objectifs visent à :

- ↳ Valoriser, reconquérir, les terrains de petites surfaces non adaptés aux grandes exploitations, pour d'autres types d'exploitations.
- ↳ Accompagner le développement des circuits-courts à la fois par des principes de vente directe à la ferme mais aussi par des équipements valorisant les produits locaux, dans le respect des orientations commerciales du présent document.
- ↳ Favoriser la diversification économique des exploitations agricoles, notamment le développement de nouvelles activités (transformation, agritourisme, etc.) en intégrant les besoins en accueil du public.
- ↳ Développer des filières issues de l'exploitation agricole au service de la production d'énergies renouvelables : énergie produite à partir des produits 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.
- ↳ Permettre, dans le cadre d'une diversification économique, la production d'énergie renouvelables :

**Diversifier, pour compléter !**

La qualification d'« activité accessoire » est encadrée par le code rural. Il définit à ce jour des conditions comme par exemple un chiffre d'affaire représentant moins de 30 % du chiffre d'affaire de l'exploitation ou à un chiffre d'affaire de moins de 50 000 € ; autre exemple pour des cas particuliers tels que la méthanisation, dont 50 % des produits sont issus d'exploitations agricoles, les constructions sont possibles dans le cadre des conditions qu'il fixe. L'éolien pourrait entrer dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole étant donné que les pylônes ont une faible emprise au sol et à condition que les créations d'accès soient limitées.

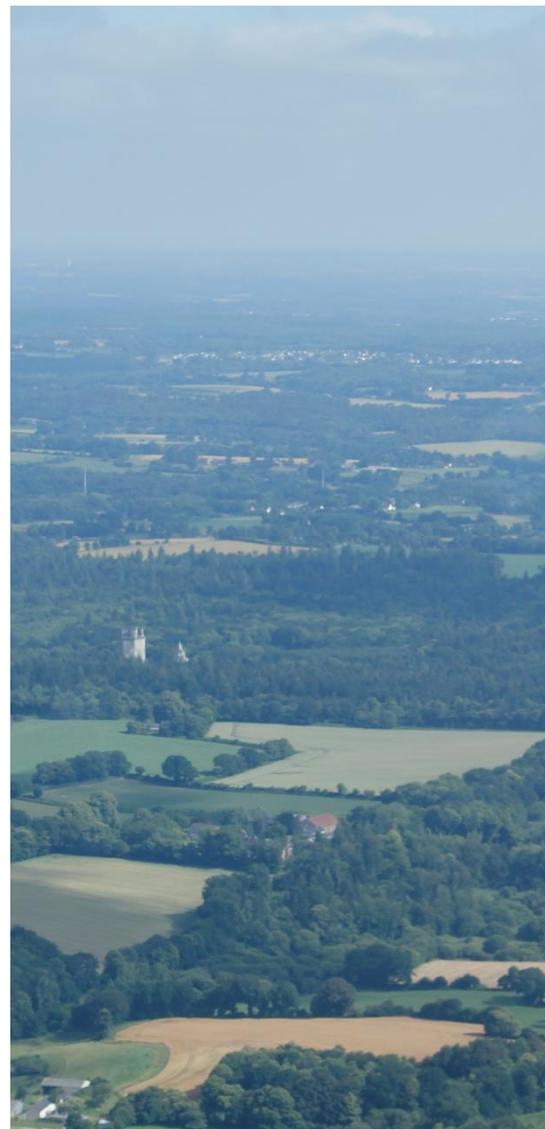
production d'énergie solaire photovoltaïque sur des bâtiments d'exploitation, éolien.

- ↳ Favoriser l'insertion des nouveaux bâtiments agricoles dans leur milieu et leur environnement en respectant les paysages, l'orientation, la topographie ou encore des volumes adaptés.

## Protéger et valoriser le bocage et la forêt

Marqueurs essentiels des paysages, 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 développement des boisements et de l'exploitation de ceux-ci seront encouragés par les objectifs suivants :

- ↳ Développer une gestion forestière raisonnée, notamment avec des outils de type plan simple de gestion. Préserver les boisements et bosquets sans empêcher leur valorisation forestière.
- ↳ Valoriser la ressource forestière et bocagère sur les sites les plus adaptés. Mobiliser de manière adéquate des outils de protection complémentaires (élément protégé au titre du paysage, Espace Boisé Classé, etc.).
- ↳ Préserver les continuités écologiques et la biodiversité des bois et forêts avec, le cas échéant, un traitement de clôtures adapté (problèmes de déplacement et donc de régénération des espèces animales et végétales).
- ↳ Privilégier 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). Les projets d'activités de loisirs seront évalués sur leurs impacts sur le bocage et la forêt afin d'identifier le scénario le moins impactant (surface boisée consommée, besoins en surface de stationnement, etc.).
- ↳ Pour les forêts et bois privés, encadrer l'accès au public en identifiant des parcours dédiés et balisés. Développer des conventions entre les propriétaires privés et la collectivité pour un transfert de responsabilité civile.



***Boisements et bocages sont fortement représentés sur le territoire, notamment sur les Landes de Lanvaux, comme ici aux abords de la Forteresse de Largoët.***

## Préserver les conditions d'exercice pour les activités liées aux cultures marines

Acteurs clés du territoire et de l'identité du Golfe du Morbihan, les cultures marines sont sujettes à l'impact du développement urbain et des changements climatiques. Afin d'assurer leur pérennité, des engagements pour les accompagner sont nécessaires :

- ↪ Veiller, avec un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme, à préserver sur le long terme la vocation conchylicole des sites d'exploitation en mer (incluant la rivière Pénerf) et à terre, même en cas de déprise, afin de maintenir le potentiel de production.
- ↪ Afin de préserver leur vocation, les bâtiments d'activités aquacoles ne peuvent changer de destination.
- ↪ Pour les activités conchylicoles et pêches, et afin notamment d'éviter les conflits d'usage :
  - 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, notamment à Port-Anna où l'accès au carburant est indispensable.
  - Permettre, en complément de l'activité, le développement de l'accueil du public (vente, dégustation sur place, etc.) dans le respect de la réglementation en vigueur.

## Maîtriser les autres usages au sein des espaces ruraux

La première partie du DOO met en avant l'importance de l'équilibre entre les espaces et notamment la place des usages non agricoles dans l'espace rural. A ce titre, certaines activités doivent faire l'objet d'un accompagnement spécifique :

- ↪ Maîtriser le développement d'activités touristiques 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 enjeux agricoles, naturels et la compatibilité avec l'habitat proche.

## Objectif 6.2 - Diffuser la biodiversité en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue

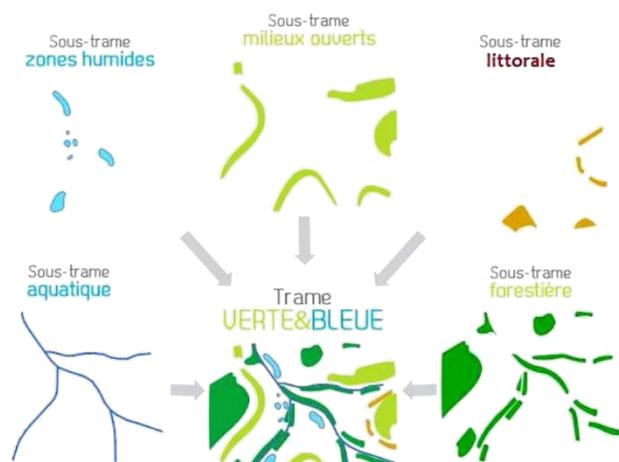
Le territoire dispose d'une palette de milieux naturels divers et variés et d'une biodiversité riche, en lien avec les milieux aquatiques, littoraux, bocagers, forestiers, etc.

Afin d'assurer le maintien de cette richesse écologique, le SCoT entend préserver les milieux naturels en optimisant le 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 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 majeurs,
- Réservoirs de biodiversité 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 est présentée page suivante.

- ↳ Définir et décliner les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Cette déclinaison se fera en cohérence avec les territoires voisins.

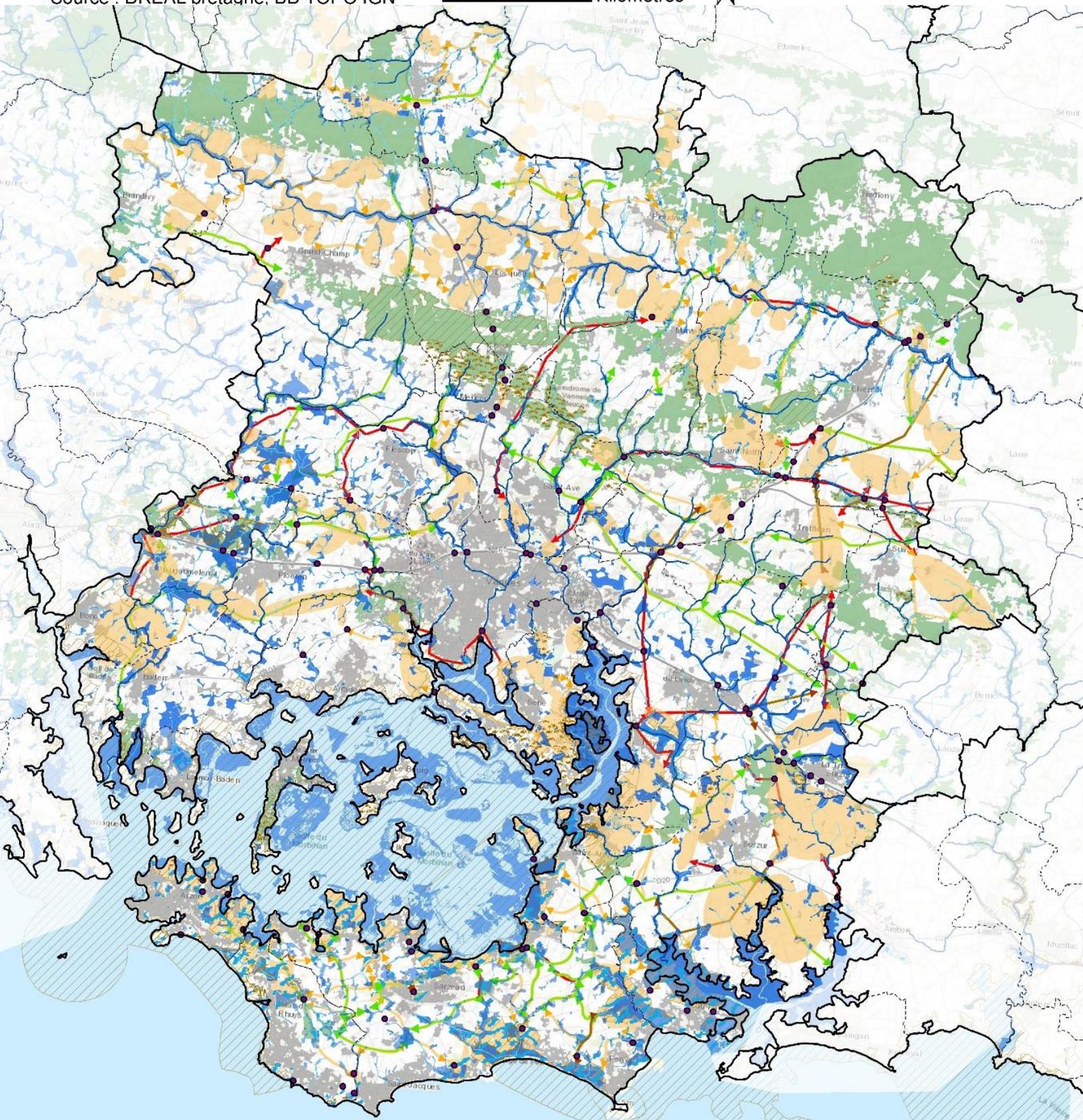
### Pour aller plus loin

Le chapitre 5.4 du rapport n°3 du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne propose une méthodologie pour bien transcrire localement le Trame Verte et Bleue.

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  Trame aquatique régionale                  |  Rés. de biodiversité milieux landes | <b>Corridors écologiques boisés</b>   |  Enveloppe urbaine    |
|  Trame aquatique                            |  Rés. de biodiversité bocagers       |  dégradé     |  Secteur de fragilité |
|  Réservoirs de biodiversité littoraux       |  Rés. de biodiversité stricts        |  fonctionnel |  |
|  Réservoirs de biodiversité majeurs         |   | <b>Corridors écologiques bocagers</b>   |  |
|  Réservoirs de biodiversité humides stricts |   |  dégradé     |  |
|   |   |  fonctionnel |  |

conception : EcoVia, décembre 2019  
 Source : DREAL Bretagne, BD TOPO IGN

0 2,75 5,5  
 Kilomètres



## 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 :
  - les cours d'eau ;
  - les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope ;
  - les sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive Habitats ;
  - les Zones d'Intérêts Naturels Ecologiques Faunistiques et Floristiques de type 1 ;
  - les sites classés naturels ;
  - les sites du conservatoire du littoral.
- Réservoirs de biodiversité complémentaires :
  - Les boisements et espaces boisés (humides ou non) ;
  - Les milieux littoraux et côtiers ;
  - Un ensemble d'habitats mixtes diversifiés, constitués de milieux ouverts et agricoles (zones bocagères, prairies permanentes, landes, etc.) ;
  - Les zones humides constituées de marais et vasières, des eaux stagnantes, des lagunes et des boisements humides.

Ainsi l'ensemble des sites répondant à cette nomenclature, sites existants actuellement ou futurs, sont identifiés comme réservoirs de biodiversité.

- ↗ 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.
- ↗ Veiller à ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques en assurant :
  - Une transition douce végétale entre les extensions urbaines 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.
- ↗ Dans les réservoirs de biodiversité du SCoT seuls peuvent être envisagés ponctuellement, 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 :

- 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 ;
  - les projets d'équipements publics ou d'aménagements légers à vocation touristique, de loisirs éducatifs ou pédagogiques voire scientifiques.
- ↳ 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.

## 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.

- ↳ Les PLU délimitent à l'échelle parcellaire, les espaces protégés au titre des corridors qui assurent le maintien pérenne de leur fonctionnalité afin de les préserver de toute urbanisation.
- ↳ Tout nouveau projet d'infrastructures de transport impactant un corridor devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures, etc.).
- ↳ Identifier, le cas échéant, 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.

### Les outils pour protéger les continuités écologiques :

Ces protections peuvent prendre la forme des outils suivants :

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

## Une valorisation des supports de la biodiversité

La force de la biodiversité réside dans la diversité des milieux qui compose l'écosystème. 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 :

- ▮ Préserver les boisements et bosquets sans empêcher leur valorisation forestière. (Voir l'orientation « Protéger et valoriser le bocage et la forêt » dans la partie relative aux activités primaires).

### Le bocage :

- ▮ Préserver et développer le maillage de haies et la densité globale du bocage. En cas de modification du maillage, les possibilités de compenser les haies perdues seront examinées au regard du rôle des haies sur la gestion des ruissellements et des transferts de pollution ainsi que de leur rôle écologique.

### Les zones humides :

- ▮ 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 afin de les protéger dans les documents d'urbanisme. A 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 ;
  - Sont autorisés la restauration, l'entretien et la valorisation des zones humides dans un objectif de maintien à long terme ;
  - A 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.
- ▮ Favoriser l'interconnexion des zones humides avec le réseau hydrographique (connexions zones humides, prairies humides, boisements, ripisylve, cours d'eau, etc.).

### Les cours d'eau :

- ▮ Maintenir les continuités écologiques de la trame bleue par des aménagements adaptés et favorisant, le cas échéant, une remise en état des ruptures écologiques.

- ↵ Identifier à la parcelle, les lits des cours d'eau 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 des cours d'eau ;
- ↵ Préserver les ripisylves (formation boisée ou buissonnante en rive de cours d'eau), les prairies humides et boisements attenants.
- ↵ Porter une attention toute particulière sur les têtes de bassin versant.
- ↵ Favoriser l'implantation des nouvelles urbanisations en retrait par rapport aux berges des cours d'eau. Ce retrait consiste en une bande inconstructible dont la largeur est définie par les PLU (en fonction de la configuration des lieux). Lorsque l'urbanisation s'est traditionnellement développée aux abords directs du cours d'eau, l'implantation d'urbanisations nouvelles privilégiera les opportunités d'éloignement par rapport aux abords du cours d'eau.
- ↵ Préserver et restaurer la qualité des cours d'eau en corrélation avec le changement climatique.

## Objectif 6.3 - Renforcer la nature en ville

Avec pour objectif un urbanisme durable et en réponse aux attentes de qualité du cadre de vie urbain, le SCoT vise à préserver et étendre les espaces de nature en ville.

### Des « espaces de respiration » dans le tissu urbain, une qualité de vie pour les habitants

Afin de maintenir une qualité de vie dans les espaces urbanisés, le corolaire de la densification et de l'optimisation des sols doit être le maintien d'une présence végétale et d'espaces de « respiration » adaptés.

La présence du végétal en ville joue un rôle essentiel à plusieurs titres, tant du point de vue esthétique pour la qualité des espaces publics mais aussi privatifs que du point de vue fonctionnel, pour le maintien des continuités écologiques ou encore pour la limitation des îlots de chaleur à Vannes et les principaux secteurs agglomérés du territoire.

- ↪ Identifier à l'échelle locale les espaces de nature en ville existants à préserver, voire à créer ou requalifier. 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.
- ↪ 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.
- ↪ Dans le cadre d'extensions de l'urbanisation, les espaces maintenus naturels de manière significative afin d'assurer le rôle de respiration n'ont pas vocation à être considérés comme de l'urbanisation, même s'ils sont intégrés dans une opération d'ensemble. Ils ne sont pas, à ce titre, comptabilisés dans l'évaluation de la consommation foncière.
- ↪ Dans la palette végétale des aménagements publics, espaces verts et futures opérations, privilégier les essences

#### Quels outils pour la mise en place d'« espaces de respiration » ?

Les documents d'urbanisme peuvent mobiliser différents outils du Code de l'urbanisme :

- inscription du zonage en tant que N ou A selon les vocations naturelles ou agricoles de l'espace de respiration ;
- identification au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation d'une vocation spécifique non constructible ;
- inscription dans le règlement de la zone d'un coefficient de biotope favorisant à la fois le maintien de pleine terre et les plantations, notamment les arbres de haute tige.

#### Pour aller plus loin :

Le Conservatoire Botanique de Brest a établi une liste des essences reconnues invasives. L'utilisation de ces essences devra être évitée dans les aménagements publics. Une information auprès des habitants pourra être réalisée.

d'usage traditionnel ou adaptées au changement climatique et moins productrices de déchets.

## Favoriser les continuités entre Trame Verte et 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 est amenée à passer d'un milieu à un autre. Le SCoT 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.
- ↳ Pour cela, les nouvelles zones d'urbanisation et la conception des projets urbains prendront en compte les enjeux environnementaux locaux. Ainsi, les communes devront préserver une perméabilité du tissu urbain grâce au maintien de caractéristiques naturelles ou agricoles 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.
- ↳ Favoriser la reconquête des espaces aquatiques dans les milieux densément urbanisés. Ce principe passe notamment par une réflexion concernant la remise à l'air libre des cours d'eau enterrés et l'aménagement de leurs abords, 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.

### 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'Orientation 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.

## Objectif 6.4 - Prévoir et anticiper les risques naturels et technologiques

### Assurer la prise en compte des risques d'inondation et de submersion et œuvrer pour la réduction des vulnérabilités

Le risque inondation est un risque fort sur ce territoire, à la fois par le risque d'inondation fluviale qui touche au moins 8 communes (plus fortement Vannes), mais aussi, et principalement par le risque de submersion marine qui concerne 17 communes de la Communauté d'Agglomération.

- ↳ Respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques (PPR) applicables en matière d'inondation et de submersion marine et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne.
- ↳ En dehors des secteurs couverts par un Plan de Prévention des Risques inondation ou de submersion marine, prendre en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation (atlas des zones inondables et vulnérabilité au changement climatique, porter à connaissance, etc.).

Dans les zones inondables ou submersibles identifiées, le cas échéant, par ces informations (aléas), des mesures proportionnées au risque seront prises. Elles pourront consister à interdire l'urbanisation ou à la soumettre à des conditions spéciales.

Les communes pourront améliorer ces informations en réalisant par exemple des études (de type PPR et à mener en concertation avec l'Etat). Cette amélioration de la connaissance du risque doit permettre de garantir le cas échéant qu'un phénomène d'inondation ne constitue pas un risque ou que le risque qu'il constitue est compatible avec une urbanisation pour que les PLU puissent autoriser cette urbanisation dans les zones urbanisées existantes, et exceptionnellement dans les zones non urbanisées.

- ↳ Dans tous les cas, les choix d'aménagement des collectivités devront :
  - Garantir la sécurité des personnes et des biens ;
  - Garantir la conservation des capacités d'expansion naturelle de crue ;
  - 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 ;
  - 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).

#### Le PGRI, un document cadre :

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne 2016-2021 vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 56637 du Code de l'environnement. Certaines sont communes au SDAGE Loire-Bretagne.

#### Un PAPI pour compléter l'action du SCoT

L'agglomération s'est engagée dans un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) qui viendra utilement compléter l'action du SCoT. Le PAPI contribuera à la bonne prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme et projets futurs.

- ↪ Les communes de Treffléan et de Theix-Noyalto sont soumises au risque de rupture de barrage. Elles sont amenées à le prendre en compte dans les documents d'urbanisme de façon à ne pas aggraver les conséquences négatives pour les personnes et assurer les conditions de mise en œuvre des plans d'intervention et de secours éventuellement définis.
- ↪ Arzon, Saint-Gildas de Rhuys, Sarzeau et Le-Tour-du-Parc sont concernées par le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) de la Presqu'île de Rhuys et Damgan qu'elles devront prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme et aménagements.
- ↪ A défaut de PPR Littoral, les autres communes littorales mettent en œuvre les mesures permettant de protéger les biens et les personnes tenant compte des cartographies des aléas actuels et futurs de submersion et de l'évolution du trait de côte (communes littorales et à proximité directe du réseau hydrographique majeur) en :
  - Maîtrisant le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles populations dans les zones basses et les secteurs à risque connus (doctrine Xynthia) ;
  - Prévoyant, le cas échéant, les aménagements et infrastructures nécessaires à la réduction des risques (en privilégiant les aménagements doux) ;
  - Recherchant des solutions techniques adaptées à la maîtrise des écoulements et l'imperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement ;
  - Travaillant sur l'adaptation des infrastructures des activités économiques exposées ;
  - Renforçant la gestion durable des espaces naturels et agricoles littoraux en vue de limiter les aléas.

### **Limiter les risques de feux de forêt**

Le secteur des Landes de Lanvaux est plus particulièrement concerné par les risques liés aux feux de forêt. Avec une augmentation probable des périodes sans précipitations dans les prochaines décennies, en raison des évolutions climatiques, le risque actuel est amené à s'accroître. Les communes exposées veilleront à :

- ↪ Assurer la maîtrise de l'urbanisation aux abords des massifs boisés concernés en imposant des retraits à l'urbanisation nouvelle par rapport aux lisières (ne s'applique pas aux espaces urbanisés en secteur boisé) ;
- ↪ Garantir la cohérence des règles en termes de plantations dans les urbanisations existantes en secteur boisé en vue de ne pas aggraver les facteurs de risque.

## Minimiser les autres risques présents sur le territoire

- ↵ 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 sont amenés à limiter la prise aux vents (réseaux, des aménagements publics, alignements d'arbres, constructions, etc.).
- ↵ 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.
- ↵ La prise en compte des risques industriels doit être intégrée dans la définition des choix d'aménagement et d'urbanisme.
- ↵ Les documents d'urbanisme devront respecter les dispositions prévues au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Vannes-Golfe du Morbihan implanté à Monterblanc.

## Contribuer à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques

Le SDACR arrêté par le Préfet du Morbihan le 7 février 2014 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.

A ce titre, le SDIS étudie l'évolution de la couverture opérationnelle de l'agglomération Vannetaise pour assurer une meilleure couverture du risque à travers deux objectifs complémentaires :

- ↵ Repositionner, fusionner ou adapter les centres d'incendie et de secours périphériques pour permettre une meilleure couverture du risque eu égard aux évolutions de la population et des activités ;
- ↵ S'appuyer sur certains centres d'incendie et de secours existants en les dotant d'une « garde postée ».
- ↵ A cet égard, la mutualisation des centres de secours de Plescop et Grand-Champ pourrait être envisagée. Enfin, le repositionnement des centres d'incendie et de secours de Ploeren et de Surzur est également étudié.
- ↵ Des aménagements ou création d'équipements et infrastructures pour garantir un niveau de secours adaptés sont également à anticiper (voir partie relative aux grands équipements et services).
- ↵ Les documents d'urbanisme veilleront à prévoir les espaces nécessaires à ces évolutions.

## **ORIENTATION 7 - SE DONNER LES MOYENS D'UNE EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE**

---

### **Objectif 7.1 - Assurer une politique qui anticipe les transitions énergétiques**

Elaboré en parallèle du SCoT, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) assure la cohérence du projet territorial en matière énergétique et inversement, le SCoT assure une politique d'aménagement en cohérence avec les orientations du PCAET.

#### **Un territoire exemplaire et solidaire**

La transition énergétique est un axe majeur d'opportunité pour ce territoire d'exception.

- ↪ GMVA s'engage dans une démarche de territoire à énergie positive (TEPOS) à l'horizon 2050, soit à 2030 :
  - Moins 30% de consommations énergétiques par rapport à la consommation de 2010 (dernières données disponibles).
  - Porter à 32% la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique et une production multipliée par 5 par rapport à la production actuelle.
- ↪ Les PLU pourront mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la thématique « énergie et climat ».

#### **Un territoire sobre et efficace en énergies**

La maîtrise de l'énergie est la priorité n°1 du PCAET. Ainsi, le document vise à engager une lutte contre les gaspillages énergétiques et les consommations inutiles.

- **Vers un habitat sobre**

- ↪ L'habitat joue un rôle important dans la consommation énergétique. La sobriété des logements à la fois à travers la réhabilitation thermique du parc ancien mais aussi l'efficacité énergétique des nouveaux logements sont favorisés.
- ↪ Les documents d'urbanisme locaux encouragent la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie, etc.), afin de permettre la généralisation des bâtiments économes en énergie.

- **Vers des équipements et des bâtiments d'activités sobres**

- ↳ Afin d'assurer une meilleure efficacité énergétique de leur parc immobilier, les collectivités peuvent analyser leur niveau de consommation énergétique et favoriser le maintien voire la diminution de consommations actuelles.
- ↳ Outre les enjeux d'optimisation et de densification des secteurs d'activités développés dans l'orientation 9, les bâtiments d'activités, existants et futurs, doivent également viser une sobriété énergétique au même titre que les logements.

- **Vers une mobilité sobre**

Détaillé dans l'orientation 3, le SCoT vise à agir sur des modes et usages de transports plus efficaces énergétiquement :

- ↳ Réduire les besoins en déplacement à travers une organisation territoriale qui limite l'étalement urbain et favorise la proximité des usages ;
- ↳ Mutualiser des transports par le développement des transports collectifs et les systèmes de partage de véhicules privés ;
- ↳ Accompagner les modes doux et notamment les circulations cyclables.

## **Un territoire qui anticipe les changements climatiques à venir et préserve ses ressources**

- **En lien avec les activités agricoles**

Dans l'optique de réduire les émissions de gaz à effet de serre issues des entreprises agricoles d'ici 2030, le SCoT vise à :

- ↳ Accompagner les échanges parcellaires entre exploitations agricoles afin de rendre plus performantes les exploitations agricoles sur le plan environnemental, tout en valorisant le développement du pâturage ;
- ↳ Encourager, sans remettre en cause les besoins pour l'alimentation, la diversification vers les cultures pour un usage de matières biosourcées ou les cultures à vocation énergétique qui constitue à la fois une opportunité de revenus et une contribution à la réduction de l'empreinte carbone des consommations.

- **En lien avec la structuration naturelle du territoire**

Détaillé dans les orientations 1 et 6, le SCoT protège et valorise les espaces naturels et agricoles du territoire. En effet, la Trame Verte et Bleue, que le SCoT protège et préserve, participe à la régulation du climat en jouant un rôle d'atténuation par l'intermédiaire des milieux qui la composent (captation du carbone par les forêts et les prairies, rôle tampon des zones humides, etc.).

- ↳ Le SCoT vise également à renforcer la capacité de stockage du carbone sur le territoire en :
  - Optimisant le stockage du carbone dans les boisements, et favorisant la résilience des milieux forestiers au changement climatiques,
  - Valorisant comme espaces de stockage de carbone et source de biodiversité les friches sans valeur agricole,
  - Encourageant une gestion des prairies permanentes permettant une optimisation du stockage du carbone.
- **Le cas spécifique de l'érosion côtière**
  - ↳ Vis à vis du risque d'érosion du trait de côte et de la montée des eaux, les documents d'urbanisme locaux veillent à limiter les implantations dans les secteurs sous tension. Outre les mesures visant à réduire l'érosion côtière, les documents d'urbanisme locaux anticipent, le cas échéant, le repli :
    - des sentiers côtiers à la fois pour sécuriser les parcours et maintenir des accès ;
    - des logements, activités et équipements sur les secteurs les plus sensibles ;
    - des secteurs de camping (voir objectif 9.5 relatif à la diversification des hébergements).
  - ↳ En matière de fréquentation littorale les communes engagent également une réflexion sur les replis des secteurs de stationnement des véhicules en amont des accès. Ces replis pourront s'accompagner du développement de navettes durant les périodes estivales pour en faciliter l'accès.

## Un territoire producteur d'énergie

Dans une optique de limiter la dépendance énergétique, tant en matière de type de combustible qu'en matière de réseaux et de risque de rupture de ceux-ci, la capacité à produire sur le territoire est un enjeu fort d'autonomie énergétique.

- ↳ Développer le solaire thermique et photovoltaïque sur le territoire, en visant l'ensemble des publics concernés : les particuliers, les administrations, le tertiaire, les entreprises, le secteur agricole, etc.
- ↳ Permettre le changement de vocation des espaces dégradés (espaces ayant déjà fait l'objet d'une artificialisation et pouvant nécessiter ou non une dépollution, comme une décharge à réhabiliter, une carrière par exemple) pour la production d'énergies

renouvelables, notamment à travers des parcs photovoltaïques (Theix, Sarzeau, Locmaria Grand-Champ, etc.).

- ↵ Développer la filière biomasse énergie en faisant émerger des installations de chaufferie bois. La filière bois-énergie doit être développée dans le respect de la ressource locale et d'une exploitation raisonnée des boisements.
- ↵ Encourager le développement d'unités de méthanisation permettant le développement d'un réseau de distribution du gaz assurant un apport en énergie moins chère et locale aux communes non desservies.
- ↵ Développer la production d'énergie éolienne.
- ↵ Valoriser le potentiel de production d'énergie renouvelable de récupération. Poursuivre et développer la production d'énergie à partir des déchets et développer la production d'énergie provenant de l'assainissement des eaux usées.
- ↵ Mieux connaître le potentiel géothermique du territoire et développer la ressource.
- ↵ Le SCoT vise à accompagner le développement de toutes les énergies renouvelables, en s'assurant d'une bonne optimisation des ressources naturelles et d'une consommation foncière limitée. A ce titre, lorsque cela s'avère nécessaire au regard des enjeux locaux et de l'absence d'alternatives adaptées, les aménagements veilleront à ne pas dépasser une consommation foncière maximale de 25 hectares d'ici à 2035.

## Objectif 7.2 - Préservation et gestion des ressources

La stratégie du SCoT implique de répondre à l'enjeu d'amélioration et de bon fonctionnement des ressources sur le long terme, indispensables au renouvellement de la capacité d'accueil du territoire et à ses activités liées à la mer.

Si la conchyliculture et la pêche sont directement dépendantes de la qualité des milieux aquatiques marins et continentaux, l'ensemble des autres usages en est également dépendant.

En effet, toutes les fonctions résidentielles (à l'année ou estivale) qui constituent le moteur économique du territoire s'appuient aussi sur la présence d'un patrimoine environnemental remarquable et des capacités du territoire à gérer les pollutions (déchets, gestion des matériaux du BTP, assainissement, etc.).

L'ambition qualitative du projet de développement du SCoT renforce l'enjeu d'assurer pour le futur non seulement un contexte pérenne pour le renouvellement des ressources et de leurs usages, mais aussi pour améliorer leur valeur et leur qualité.

### Sécuriser l'approvisionnement en eau potable

Les collectivités veilleront à optimiser l'utilisation de la ressource en eau potable en coopération avec les différents partenaires et territoires. En matière d'aménagement, l'optimisation des réseaux participera à limiter les pertes.

Pour assurer un accès de tous à l'eau potable, les collectivités contribuent à la sécurisation de leur approvisionnement en eau potable. Pour cela, elles devront :

- ↳ Assurer en amont de l'ouverture à l'urbanisation, la bonne adéquation entre objectifs de développement résidentiel et touristique et besoins en eau potable ;
- ↳ Anticiper la réponse aux besoins d'alimentation en eau potable par la diversification ou la réorganisation et la mutualisation des ressources, y compris avec les territoires voisins, et, le cas échéant, en recourant à de nouvelles capacités de production ;
- ↳ 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.
- ↳ Les communes devront également 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 d'inciter au

#### Pour aller plus loin :

Pour assurer la capacité d'alimentation en eau potable, plusieurs techniques alternatives et mesures visant à économiser l'eau potable peuvent être mobilisées :

- L'utilisation des eaux de pluie pour les usages domestiques (double réseau à l'intérieur des constructions, citernes, réservoirs souterrains, puits, etc.) ;
  - Le développement des dispositifs alternatifs d'utilisation des eaux de pluie pour les activités agricoles et économiques (réservoirs d'eau, citernes, etc.)
  - La poursuite de la gestion différenciée des espaces verts par les collectivités et la plantation de végétaux faiblement demandeurs en ressource en eau.
- + aménagements urbains permettant de stocker l'eau pour les moments où cela manque (exemple chaussée réservoir)

développement d'alternatives à la consommation d'eau potable.

- ↵ Les collectivités devront assurer la bonne qualité des eaux potables en limitant les sources de pollutions des ressources. Ainsi, les documents d'urbanisme devront adapter leur zonage aux périmètres de protection des captages d'eau potable afin d'assurer une occupation du sol contribuant à préserver la qualité de la ressource et favoriser les modes de gestion les moins polluants.

### **Assurer une amélioration globale des solutions d'assainissement des eaux usées et pluviales**

- ↵ Les communes devront faire converger les objectifs de population et les capacités des équipements d'assainissement pour assurer un traitement adapté des eaux usées. L'ouverture à l'urbanisation des zones est donc conditionnée aux capacités de traitement existantes ou programmées des réseaux et stations d'épuration.
- ↵ Le développement de l'urbanisation prévu dans les documents d'urbanisme locaux doit être en adéquation avec la capacité des réseaux et des stations d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution, et avec l'acceptabilité des milieux récepteurs dans le respect des dispositions des SAGE.
- ↵ Lors de la conception de projets urbains, les communes auront pour objectif de réduire les besoins d'imperméabiliser les sols et de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales en traduisant les principes suivants :
  - Structurer et hiérarchiser le réseau viaire en prenant en compte les extensions futures et en évitant les voies en impasse ;
  - Favoriser l'utilisation des revêtements plus perméables pour les voiries de desserte, les parkings, les sentiers piétons qui n'impliquent pas de besoins de dépollution des eaux pluviales ;
  - Anticiper les modes de gestion des eaux ruisselées afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et l'insertion paysagère des équipements et installations éventuellement nécessaires à la collecte, la rétention, la régulation, l'infiltration ou le traitement de ces eaux. Les collectivités seront attentives au potentiel d'infiltration dans le périmètre des projets afin que, selon les techniques choisies, la gestion des eaux pluviales soit cohérente avec les formes urbaines et les dispositions en matière de plantations retenues ;
  - Promouvoir une gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives, notamment l'installation

#### **Pour rappel :**

En matière de régulation des eaux pluviales, le SDAGE en vigueur prévoit un débit de fuite maximal de 3l/s/ha pour les occurrences centennales dès lors qu'aucune étude spécifique n'a été menée ou qu'un SAGE n'en dispose autrement.

d'ouvrages ou aménagements en faveur de la récupération des eaux de pluie ;

- Agir sur la qualité des rejets d'eaux pluviales dans les milieux.

## **Objectif 7.3 - Une politique de valorisation des déchets**

### **Développer les démarches de lutte contre le gaspillage et d'économie circulaire**

- ↵ 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 :
  - Unité de méthanisation territoriale à Elven ;
  - Autres projets de méthanisation à développer de type unité agricole ou territoriale.
- ↵ Pour limiter le recours à des ressources naturelles, le réemploi et l'économie de la fonctionnalité sont à développer :
  - Projet de recyclerie/matériauthèque sur le cœur d'agglomération ;
  - Grand-Champ : développement d'un site de vente et dépôt pour valorisation par réemploi.

### **Réduction et la valorisation des déchets ménagers**

- ↵ L'augmentation de la part de valorisation des déchets (hors déchets de la construction) passe notamment par la réduction à la source des déchets verts par les choix d'aménagements, par les essences adaptées et par la modification de pratiques (broyage, compostage, etc.). Les végétaux sont ensuite à valoriser dans les filières de production d'énergie (source thermique, méthanisable, etc.).
- ↵ La valorisation des déchets devra être prise en compte dans les projets urbains tant sur l'identification des besoins en matière d'équipements que d'accessibilité à ceux-ci.
- ↵ Intégrer les besoins en matière d'équipements de gestion des déchets ménagers :
  - Relocalisation de la déchetterie d'Elven sur un nouveau site de la commune ;
  - Création d'une nouvelle déchetterie sur la presqu'île de Rhuys en raison du fait que le réseau actuel ne répond plus aux besoins.

- Déchèterie des professionnels : fermeture de la déchèterie des professionnels à Theix dans le cadre du réaménagement du site. De nouveaux sites, aujourd'hui non localisés devront être aménagés pour répondre aux besoins des professionnels.
- 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**

Il s'agira de :

- ↳ Promouvoir les bâtiments et aménagements (voirie, etc.) privilégiant des matériaux biosourcés, recyclés, recyclables et durables.
- ↳ 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 ;
- ↳ Engager, à l'échelle de l'Interscot, l'identification d'espaces pour le recyclage des matériaux et la gestion des déchets 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 :
  - Le tri-traitement-recyclage et stockage de déchets du BTP (notamment concernant le traitement et la valorisation des terres de terrassement souillées aux hydrocarbures) ;
  - La gestion des déchets d'amiante ;
  - 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 ;
  - La gestion à terre de certains sédiments de dragage des ports de plaisance.
- ↳ En outre, elle s'appuiera sur 3 ou 4 sites potentiels à déterminer dans les secteurs Nord, Est et Ouest de GMVA 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.).

Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le projet de plan régional de prévention et de gestion des déchets de Bretagne « Vers une gestion régionale des ressources ».

## ORIENTATION 8 - ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIALES PAR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

---

### Objectif 8.1 - Permettre les grands projets d'équipements 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 et du Sud Bretagne.

- ↪ A cette fin, les documents d'urbanisme et de programmation auront pour objectif le renforcement de cette offre par création ou reconfiguration d'équipements existants en priorité dans le cœur d'agglomération mais aussi sur les 3 pôles relais 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.
- ↪ La localisation des nouveaux équipements, devra privilégier la proximité des axes de desserte performants et des pôles de services urbains en assurant, le cas échéant, son 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.).
- ↪ Certains équipements structurants sont déjà au stade de travaux, d'études ou de réflexion :
  - Piscine en cours à Elven ;
  - Rénovation parc expo Chorus et palais des arts à Vannes ;
  - Salle polyvalente séminaire à l'île aux moines ;
  - Base nautique au Bono ;
  - Base nautique de Toulindac à Baden ;
  - Centre d'interprétation de l'ostréiculture -Ostréapolis à Le-Tour-du-Parc ;
  - Aménagement du village du Château de Suscinio ;
  - Infrastructure pour gestion des boues de dragage du Golfe du Morbihan sur le site de Tohannic à Vannes ;
  - Le télési sur les anciennes lagunes à Le-Tour-du-Parc ;
  - Infrastructures routières ;
  - Etc.

- ↵ Cette liste non exhaustive ne saurait limiter l'implantation de futurs équipements ou services d'importance pour le territoire, non identifiée à la date d'approbation du SCoT.
- ↵ Afin d'anticiper les besoins fonciers associés à de tels projets, une capacité de 60 ha est anticipée dans le SCoT pour une traduction en terme de maîtrise foncière ou de classement dans les documents d'urbanisme locaux.

### **Des aménagements pour faciliter les services de secours**

- ↵ Dans l'optique de sécuriser le Golfe du Morbihan, un aménagement de locaux est nécessaire aux sauvetages en mer sur le port de Port-Blanc.
- ↵ Une nouvelle plateforme de soutien logistique et opérationnel des 65 Centres d'incendie et secours du SDIS 56 est à l'étude. Sa localisation devra être facilitée et intégrée dans les aménagements à l'échelle communale, le cas échéant.
- ↵ D'ici à 2035, d'autres équipements, aménagements et infrastructures, aujourd'hui non projetés, pourraient être nécessaires pour la bonne mise en œuvre des services de sécurité.

## **Objectif 8.2 - Anticiper les équipements et services de proximité**

D'avantage que la recherche de nouveaux équipements et services, c'est bien l'accessibilité, l'optimisation, la valorisation et le maintien des équipements et services existants, qui sont à assurer.

### **Des équipements et services au plus près des besoins**

Pour garantir un usage optimal des équipements et services, le SCoT encourage à assurer une cohérence avec les usagers des équipements et notamment :

- ↵ Une intensification des logements et activités à proximité de l'existant pour favoriser les synergies et les fréquentations. Les équipements et services étant majoritairement en secteur urbanisé, il s'agit plus particulièrement d'opérations de renouvellement urbain ;
- ↵ Une recherche de mutualisation et d'adaptabilité des locaux existants pour en garantir la fréquentation ;
- ↵ Une capacité de déploiement des différents modes de déplacement et notamment de desserte en transports collectif ;
- ↵ Un traitement qualitatif des espaces publics environnants pour qu'ils conservent leur caractère d'espace d'échanges et de partage.

- ↳ Lorsque qu'une consommation foncière est avérée nécessaire, le foncier devra néanmoins respecter les surfaces foncières maximales identifiées ci-après :
- 15 hectares à l'horizon 2035 pour les équipements et services de proximité nécessaires au secteur des Landes de Lanvaux,
  - 15 hectares à l'horizon 2035 pour les équipements et services de proximité nécessaires au cœur d'agglomération,
  - 10 hectares à l'horizon 2035 pour les équipements et services de proximité nécessaires au secteur du Golfe et ses îles.

### Anticiper le vieillissement de la population

Le territoire est caractérisé par une population âgée dans sa frange littorale et sera concerné par un vieillissement global sur l'ensemble du territoire d'ici à 2035. L'offre en équipements et services adaptée doit évoluer en conséquence.

- ↳ Assurer une offre de logements adaptés aux personnes âgées 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.
- ↳ Assurer une politique de mobilités adaptées aux besoins spécifiques des personnes âgées (mobilité douce rapprochée, transports collectifs, etc.). Veiller notamment à garantir l'accessibilité aux équipements et services adaptés.

### Politique de 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'assistantes Maternelles pourra être favorisé.

## Objectif 8.3 - Déployer les réseaux de communications électroniques

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 a pour objectif de faciliter cet accès dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Morbihan à travers les principes suivants :

- ↵ 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.

## **ORIENTATION 9 - CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE AU SERVICE DE L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE**

---

Dynamique démographique et dynamique économique sont intimement liées. L'attractivité économique du territoire est le support essentiel à un territoire équilibré, tout particulièrement dans la situation spécifique de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, très influencée par le cadre naturel.

La dynamique économique du territoire a montré son attractivité par le passé, avec une création moyenne de 500 emplois par an dans les dernières années. L'objectif est de capitaliser sur ces atouts afin d'optimiser le ratio emplois / habitants. Ainsi, un objectif de création de 9.900 emplois supplémentaires sur la période 2020 - 2035 (soit 660 emplois supplémentaires par an) permettra de passer le ratio emplois / habitants à 41,7%, visant à un territoire équilibré dans son fonctionnement et sa sociologie.

Pour atteindre cet objectif, le principe fondamental est de poursuivre l'adaptation et la diversification de l'économie, en ne se limitant pas à l'économie résidentielle et à la « silver économie », liée au vieillissement de la population. L'accent sera aussi mis sur les capacités d'accueil dans le secteur productif et sur l'optimisation des retombées économiques de l'attractivité touristique.

### **Objectif 9.1 - Animer les centralités par les économies**

Le renforcement des centralités rejoint un objectif transversal du SCoT, et répondant à des enjeux sociétaux. L'insertion des économies dans les centralités est le meilleur moyen de dynamiser les espaces multifonctionnels les plus denses au sein du territoire, tout en favorisant les conditions d'un développement durable, limitant les déplacements contraints et l'étalement urbain.

#### **Développer les fonctions économiques dans le tissu urbain :**

- ↳ Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement permettront l'implantation en priorité dans les espaces les plus denses (proximité, accessibilité, présence d'équipements et de services) des activités économiques compatibles avec l'habitat. Il s'agira notamment :
  - de dimensionner l'offre immobilière pour répondre aux besoins de parcours résidentiel des entreprises (pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises, ateliers relais, etc.),

- d'identifier les zones à mixité fonctionnelle pour y développer une offre foncière ou immobilière nouvelle (bureaux, locaux, foncier à bâtir), sous conditions de nuisances le cas échéant,
  - d'identifier les biens ou les ensembles immobiliers dont l'usage est devenu obsolète et pouvant être requalifiés en vue d'un usage économique.
- ↪ Les documents d'urbanisme prévoient les dispositifs réglementaires permettant de faciliter, dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine, le développement des nouveaux modes de travail (télétravail, travailleurs nomades), des activités libérales ou des micro-entreprises :
- Favoriser les espaces de télétravail, par le soutien à la couverture rapide du territoire en internet THD.
  - Favoriser la densification en laissant des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti et l'adjonction de bureaux à l'habitat (BIMBY).
  - Favoriser la mixité fonctionnelle dans les espaces résidentiels afin de permettre la création de bureaux de taille limitée le cas échéant (pas de grands plateaux de bureaux).
- ↪ Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement veilleront à intégrer les fonctions économiques en affirmant l'urbanité et en répondant aux enjeux de fonctionnement et de conflits d'usage. A cette fin, l'objectif est :
- d'organiser le stationnement et l'espace public pour favoriser la place du piéton tout en intégrant les besoins spécifiques de logistique en milieu urbain pour les services et commerces,
  - de 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,
  - de favoriser l'implantation d'espace de stockage ou de parking en arrière des bâtiments ou parcelles pour développer des séquences urbaines d'alignement qualitatives.

## Différencier les conditions d'accueil des activités économiques sur le territoire :

Si les centralités sont à prioriser dans l'accueil d'activités économiques, elles ne peuvent pas recevoir l'ensemble du développement. A l'inverse, les ZAE n'ont pas vocation à accueillir l'ensemble du développement économique du territoire.

- ▮ 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 :
  - sites de centralité identifiés au DAAC, et centralités des pôles de proximité (cf. armature territoriale objectif 1.1),
  - sites d'implantations périphériques identifiés au DAAC,
  - Zones d'activités économiques,
  - Enveloppe urbaine, hors sites précédents et ZAE.
- ▮ Hors enveloppe urbaine et hors ZAE, l'implantation d'activités économiques, ne relevant pas du secteur agricole, n'est pas envisagée. Pour le cas spécifique des activités ludiques et touristiques de plein air, leur implantation doit respecter les partis d'aménagement des documents d'urbanisme locaux et l'ensemble des objectifs du SCoT notamment en matière de préservation de l'espace agricole, naturel et forestier.

### Différenciation des conditions d'accueil des activités en fonction de leur localisation au sein du tissu urbanisé :

	Site de centralité DAAC	SIP du DAAC	ZAE	Enveloppe urbaine
Commerce de détail, services à la personne accueillant de la clientèle	OUI	OUI	NON	OUI sous conditions (cf. objectif hors localisation préférentielle)
Commerce et réparation automobile	OUI	OUI	OUI	OUI
Commerce de gros	OUI	OUI	OUI	OUI
Restauration	OUI	OUI	OUI	OUI
Hôtellerie	OUI	OUI, sous réserve de ne pas créer de conflits d'usage	OUI, sous réserve de ne pas créer de conflits d'usage	OUI
Activités ludiques / de loisirs	OUI	OUI	OUI, sous réserve de ne pas créer de conflits d'usage	OUI
Activités industrielles ou artisanales de production	OUI, sous réserve des nuisances	NON	OUI	OUI, sous réserve des nuisances
Vente de produits fabriqués sur place par des activités industrielles ou artisanales	OUI	OUI	OUI, sous condition de surface SDP maxi	OUI, sous conditions (cf. objectif hors localisation préférentielle du commerce)
Plateaux de bureaux / Tertiaire et autres activités de services n'accueillant pas de clientèle (au sens de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	OUI	OUI	OUI	OUI
Logistique	NON	NON, sauf logistique de proximité liée à l'activité commerciale	OUI	NON, sauf logistique de proximité nécessitant moins de 5.000 m <sup>2</sup> SDP

## Polariser le commerce, en évitant l'émiettement des locaux commerciaux hors sites :

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 (cf. rappel de la définition ci-contre), est la suivante :

- prioritairement au sein des sites de centralités identifiés au DAAC, ainsi qu'au sein des centralités de proximité (avec ou sans fort apport touristique) identifiées dans la carte suivante.
- secondairement au sein des Sites d'Implantations Périphériques (SIP) identifiés au DAAC, dans les conditions d'implantations précisées au DAAC.
- Les auteurs des documents locaux d'urbanisme concernés par la localisation de centralité de proximité identifient dans leur zonage les centralités qui se caractérisent par une densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements et au sein desquelles le commerce mérite d'être polarisé. Pour ce faire, chaque document local d'urbanisme assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce. Les documents d'urbanisme locaux pourront définir un plan de polarité commerciale auquel le règlement de chaque zone fera référence.

↳ Les sites concernés, par des centralités de proximité ayant un fort apport touristique sont : Arzon Bourg, Arzon Port-Navalo, Baden, Le Bono, Le Hézo, l'Île aux Moines, l'Île d'Arz, Larmor-Baden, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau Penvins, Sarzeau Suscinio, Le-Tour-du-Parc.

↳ Les sites concernés, par des centralités de proximité sont : Arradon Moustoir, Brandivy, Colpo, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Noyal, Plaudren, Plougoumen, Saint-Nolff, Sulniac, Surzur, Trédion, Treffléan, La-Trinité-Surzur, Vannes Beaupré-La Lande et Vannes Madeleine.

### Armature commerciale du territoire :

#### « Commerces » qui est concerné ?

Les orientations et prescriptions du SCoT en matière de commerce 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 »,
- 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 recommandations du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail (exemple : les drives, les cinémas).

#### Plan de polarité commerciale

Plan de polarité commerciale : annexe venant se superposer au plan de zonage PLU(i) et précisant la délimitation des sites commerciaux de centralité et de « périphérie » (SIP) au sein desquels sont posés des règles spécifiques d'implantation des commerces, transcrivant les objectifs du SCoT.

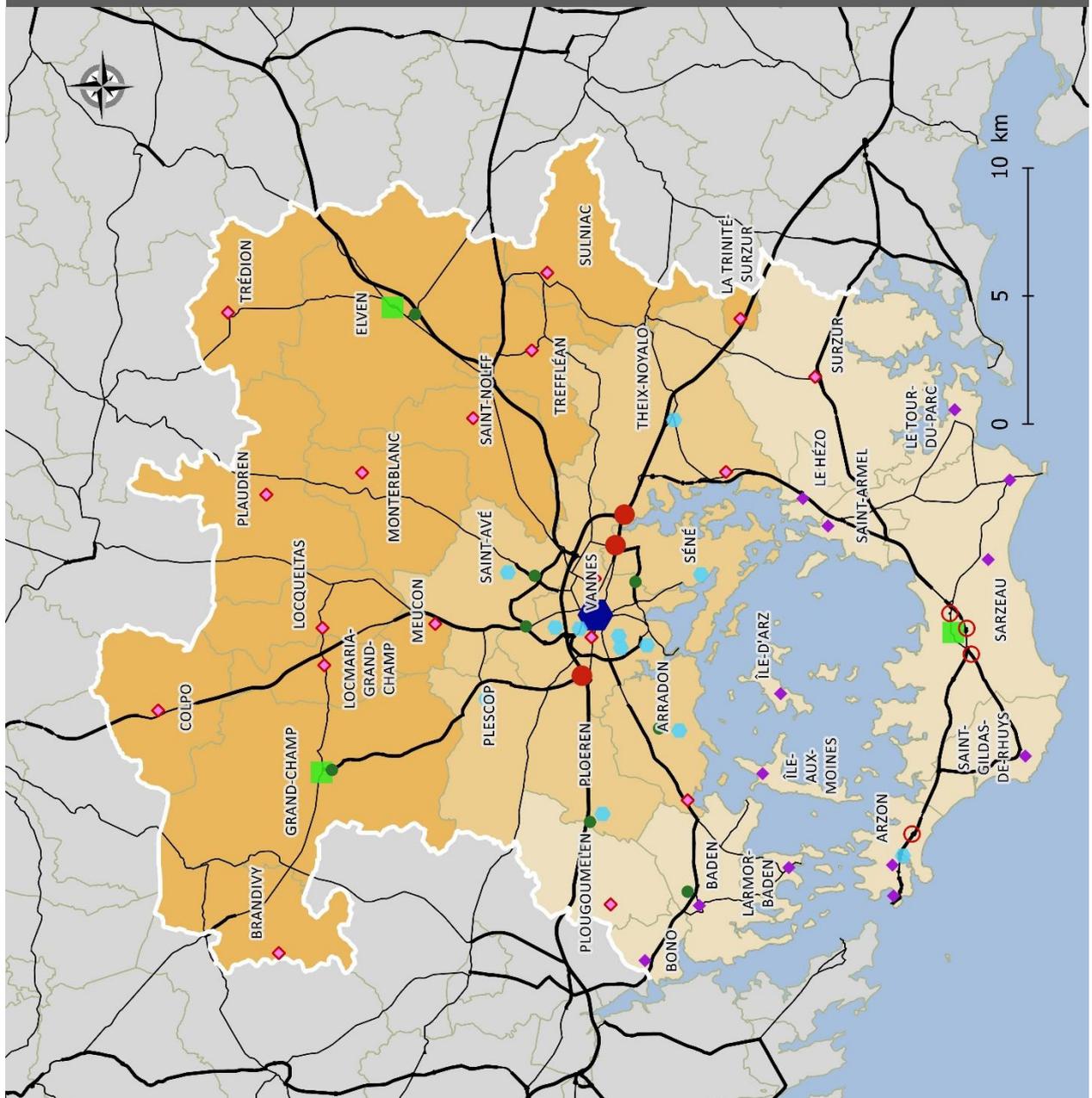
**Cartographie des centralités commerciales**



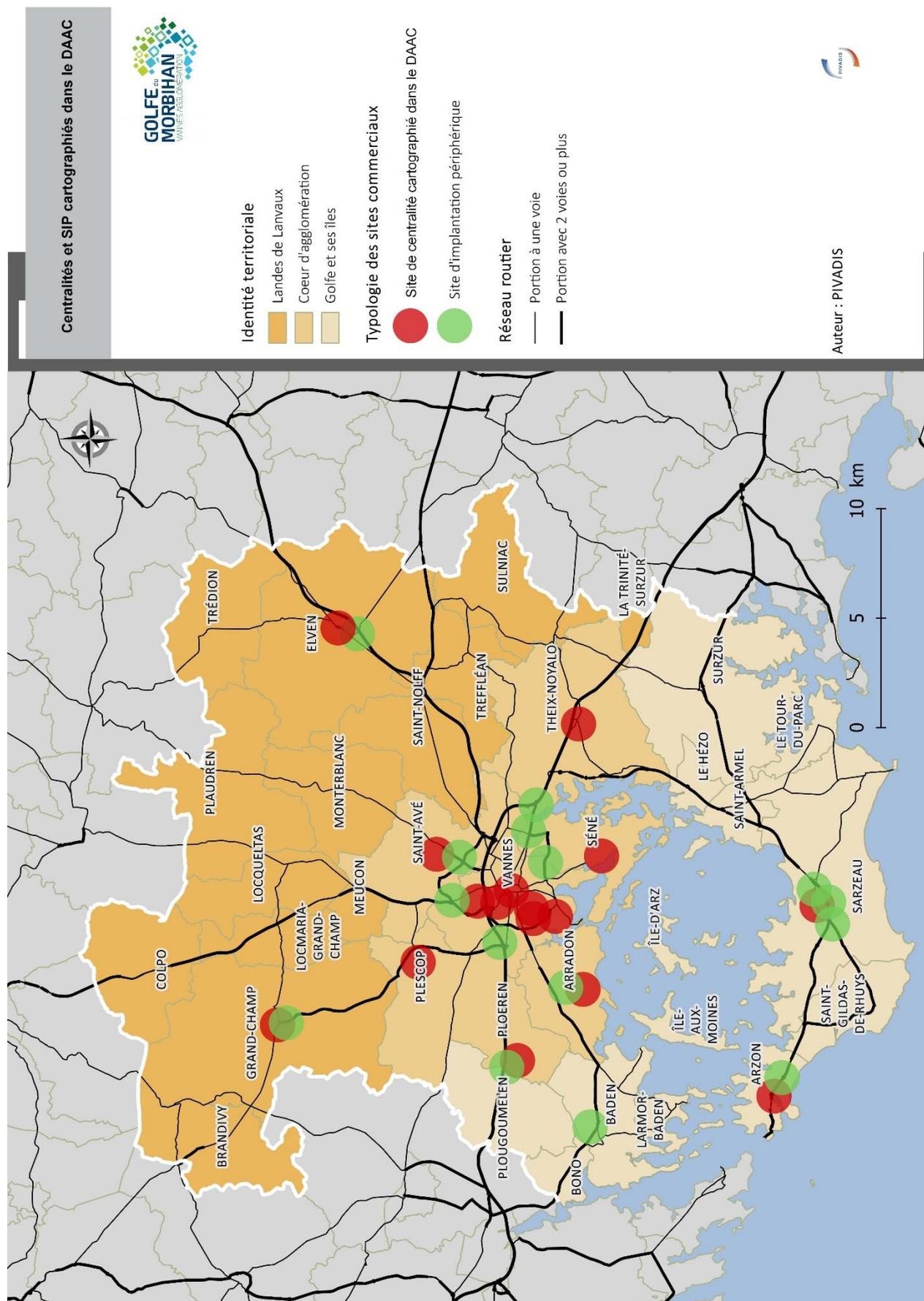
- Identité territoriale**
- Landes de Lanvaux
  - Cœur d'agglomération
  - Golfe et ses îles
- Centralités et sites commerciaux**
- Centralité principale
  - Centralités des pôles d'équilibres
  - Centralités intermédiaires
  - Centralités de proximités et touristiques
  - Centralités de proximités
  - SIP Niv.1
  - SIP Niv.2
  - SIP Niv.3
- Réseau routier**
- Portion avec 1 voie
  - Portion avec 2 voies ou plus



Auteur : PIVADIS



**Sites faisant l'objet de prescriptions dans l'annexe DAAC :**



La localisation préférentielle du développement du commerce identifie de manière claire 47 sites de centralité et 15 SIP ayant vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment. L'expérience montre néanmoins 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. A 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.

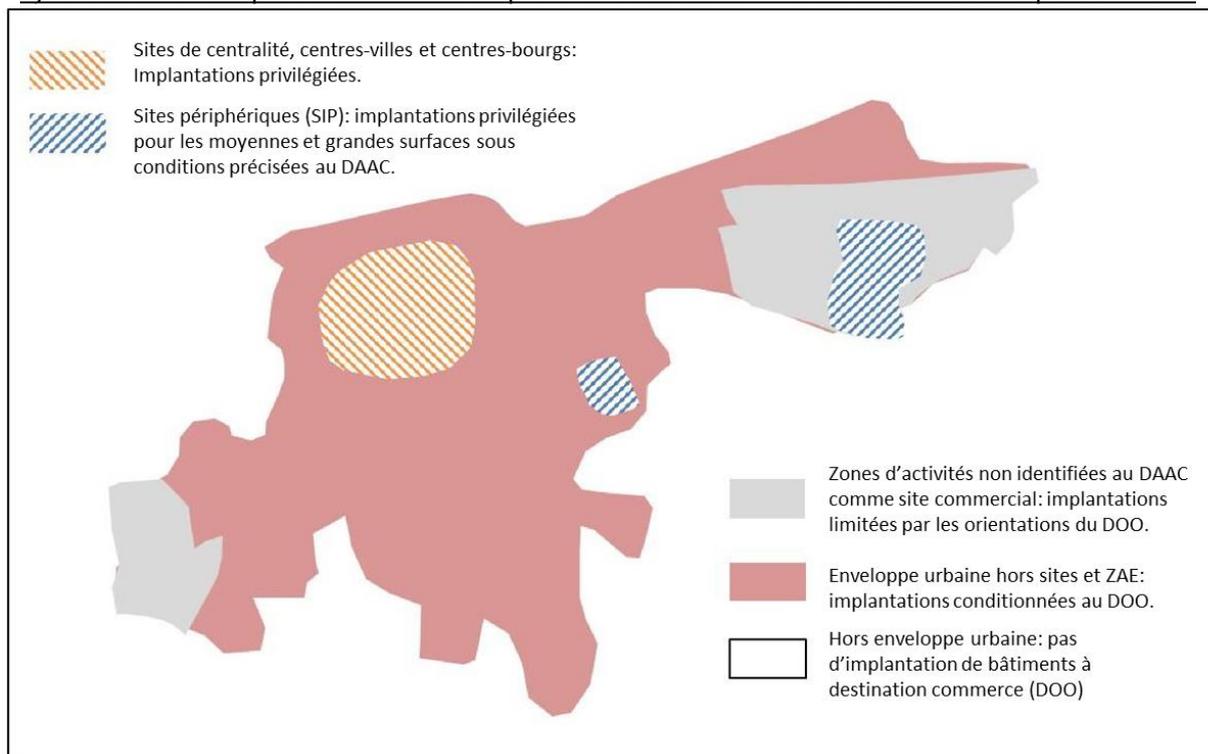
- ↵ Ainsi, s'agissant de la localisation de nouvelles implantations commerciales (création, extension ou changement de destination), en lien avec une activité de production au sein des zones d'activités économiques, en dehors des périmètres des sites commerciaux identifiés dans le DAAC et délimités dans les documents d'urbanisme locaux ; une implantation commerciale dans ces ZAE respectera les principes suivants :
  - cette implantation vise à développer la **vente majoritaire de produits fabriqués dans la zone d'activité économique**,
  - et la surface de plancher à destination commerce ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>,
  - et la fréquentation commerciale générée par cette implantation **ne perturbera pas l'organisation fonctionnelle de la zone d'activité**.
- ↵ En dehors des sites identifiés dans le DAAC et des centralités de proximité, les implantations commerciales nouvelles (par création, extension ou changement de destination) seront encadrées au sein des enveloppes urbaines :
  - Pour les pôles du cœur d'agglomération, l'objectif est d'adapter la réponse maillée en services de proximité au sein de cette enveloppe urbaine, sans remettre en cause l'armature des sites commerciaux existants. En conséquence, les documents d'urbanisme locaux concernés :
    - poseront, dans les zonages concernés, une taille maximum de bâtiment à destination commerce de 1.200 m<sup>2</sup>,

- inscriront dans leur règlement l'obligation de prévoir au sein de l'unité foncière du projet les accès, espaces de livraisons et de stationnements nécessaires à l'activité, pour les projets de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les pôles d'équilibre, l'objectif est d'adapter, au sein de cette enveloppe urbaine, la réponse aux besoins courants de la population, en intégrant l'évolution du nombre d'habitants et des pratiques. En conséquence, les documents d'urbanisme locaux concernés :
  - poseront, dans les zonages concernés, une taille maximum de bâtiment à destination commerce de 600 m<sup>2</sup>,
  - inscriront dans leur règlement l'obligation de prévoir au sein de l'unité foncière du projet les accès, espaces de livraisons et de stationnements nécessaires à l'activité, pour les projets de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les pôles de proximité, l'objectif est de privilégier le centre-bourg / centre-village afin d'assurer des services concentrés et d'éviter l'émiettement monofonctionnel. En conséquence, les documents d'urbanisme locaux concernés :
  - poseront, dans les zonages concernés, une taille maximum de bâtiment à destination commerce de 300 m<sup>2</sup>,
  - inscriront dans leur règlement l'obligation, dans le cadre de l'unité foncière du projet, de plusieurs destinations : commerce et logement et/ou 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 proscrit toute nouvelle implantation commerciale en dehors des sites commerciaux identifiés et des enveloppes urbaines délimitées par les documents d'urbanisme locaux.**

### Synthèse schématique de la localisation préférentielle du commerce au sein de chaque commune :



### S'appuyer sur une armature commerciale stable dans le temps :

La localisation préférentielle du commerce vise à établir une armature commerciale 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 GMVA 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, de création de nouveaux sites commerciaux.
- La création de nouveaux sites commerciaux pourra néanmoins être envisagée (par transfert ou création) au niveau des pôles d'équilibre de l'armature urbaine, pour répondre à une augmentation de la population municipale générant des besoins d'accueil de nouvelles surfaces de moyennes ou grandes surfaces alimentaires.

## Objectif 9.2 - Promouvoir le développement de l'économie productive

L'économie productive reste relativement modeste en nombre d'emplois sur le territoire. Néanmoins, le territoire accueille des pépites qui contribuent à son rayonnement. L'objectif de GMVA est de conforter les filières existantes et de développer de nouvelles filières.

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.

### Poursuivre le développement de la filière nautique :

La filière nautique constitue une spécificité du territoire, pourvoyeuse d'emplois et de rayonnement économique. Son développement constitue en conséquence un vecteur de dynamisme économique au sein de l'économie productive qu'il convient de conforter.

- ↳ Dans le cadre de leur document d'urbanisme et de leurs projets d'aménagement, les communes préserveront et/ amélioreront :
  - L'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).
  - 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.
- ↳ Les collectivités préserveront également la vocation des sites qui accueillent des activités maritimes afin de conserver des emprises foncières que des accès à l'eau valorisent.
  - Par exemple à Baden, les sites de Bois Bas et du Parun, doivent être réservés à des activités maritimes où la proximité de l'eau justifie cette affectation.
  - L'extension de la zone du Redo est considérée comme stratégique. Le document d'urbanisme de la commune d'Arzon devra prévoir les conditions de cette extension, du confortement du port et de l'arrière-port du Crouesty (darse, renforcement de la liaison entre le port du Crouesty, par exemple avec la création d'un canal) et la protection de cette vocation par un règlement privilégiant significativement les activités nautiques, tout en permettant l'accueil plus large d'entreprises notamment artisanales.

- Pour cela, la densification et l'urbanisation des espaces situés entre le port et la zone d'activités du Redo seront conditionnées à la réalisation d'un schéma d'ensemble prévoyant les conditions de ce confortement.
- Les accès à la mer et les équipements terrestres devront être maintenus. 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.

### Garantir la pérennité des espaces portuaires :

Les activités portuaires liées à la pêche, à l'aquaculture, au commerce, au tourisme et à la plaisance nécessitent des infrastructures modernes et adaptées.

- ↳ Dans le cadre de leur document d'urbanisme et de leurs projets d'aménagement, les communes rechercheront :
  - L'accessibilité des accès et des sorties des sites portuaires,
  - L'amélioration de la qualité des espaces publics,
  - L'optimisation des flux en évitant les conflits d'usage (pêche, plaisance, passagers, etc.),
  - L'amélioration de la qualité architecturale,
  - Le développement de services pour les usagers : WIFI haut débit, services aux personnes à implanter au plus près, sur site ou dans les espaces urbains adjacents, équipement en bornes d'avitaillement en électricité ou hydrogène pour les navires, que ce soit pêche, conchyliculture, plaisance, aire de carénage, etc.
  - Une gestion environnementale durable : gestion des déchets et gestion des rejets.

### Soutenir les projets dans le domaine de l'écologie industrielle et de l'agro-écologie :

L'économie productive évolue en permanence. Ses méthodes et outils peuvent nécessiter des adaptations des niveaux de services et des immobiliers pour permettre leur implantation.

- ↳ Dans le cadre de leur document d'urbanisme et de leurs projets d'aménagement, les communes rechercheront à :
  - 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,
  - autoriser la réalisation des équipements nécessaires à la production et au stockage énergétique, en particulier dans le prolongement de l'activité agricole.

#### Quels nouveaux modes de production accompagner ?

Le recyclage des matières, le recyclage de l'eau, la valorisation des déchets, l'économie circulaire, la production énergétique et la mutualisation des dispositifs.

## **Objectif 9.3 - Développer les fonctions tertiaires et supérieures du cœur d'agglomération**

Le développement des fonctions métropolitaines supérieures constitue un axe fort tant en termes de services aux habitants qu'aux entreprises.

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.

L'aménagement du Cœur d'Agglomération autour du pôle d'échange 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.

### **Déployer un pôle tertiaire majeur sur le PEM :**

- ↳ 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 d'accueillir :
  - des activités innovantes (bureaux, laboratoires, 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),
  - des services aux entreprises et à leurs salariés, en lien avec la multimodalité.
- ↳ Les collectivités chercheront également à relier le PEM aux sites dédiés aux filières d'excellence et aux activités innovantes :
  - à travers le réseau de transports en commun ;
  - par la réalisation de voies douces.

### **Prévoir les besoins fonciers et immobiliers pour l'université et la formation supérieure :**

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.

- ↳ 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 prévoient au travers de leur règlement ou OAP :
  - des possibilités d'installation de ces équipements structurants à proximité du Parc d'Innovation Bretagne Sud,
  - des possibilités, en complément ou à défaut, de création de locaux dans le tissu urbain.

### **Réadapter les produits immobiliers vacants dans le tissu urbain pour répondre aux nouveaux besoins à moyen / long terme :**

Après avoir identifié les locaux vacants dans le tissu urbain existant, les collectivités évalueront leur potentiel de réadaptation au regard des produits immobiliers répondant aux besoins actuels des entreprises. Il s'agira notamment d'identifier les problèmes liés isolément ou cumulativement aux défaillances suivantes :

- Configuration, adaptabilité, et performance énergétique,
- Raccordement aux réseaux numériques, stationnement, desserte en transports en commun, réseau cyclable,
- Qualité des prestations, prix de marché, etc.

- ↳ Les documents d'urbanisme favoriseront :
  - soit les conditions de mutation de ces immeubles si les niveaux d'investissement s'avèrent incompatibles avec les prix de marché,
  - soit, au contraire, leur rénovation au travers de dispositifs règlementaires facilitateurs et/ou de mise en œuvre de services et/ou d'équipements (THD, stationnement, mobilités, etc.).

## Objectif 9.4 - Optimiser le foncier économique dédié

Par définition, le développement d'une économie diversifiée et dynamique s'inscrit dans le développement urbain de manière multiple. Si le développement des centralités, dans le cadre de multifonctionnalités, est prioritaire, l'accueil de nouvelles entreprises et du développement d'entreprises existantes nécessitent une offre foncière adaptée et diversifiée. C'est l'objet des Zones d'Activités Economiques qui accueillent, à 2018, environ 37% des emplois du territoire.

Au nombre de 51, les Zones d'Activités Economiques gérées par GMVA constituent un des leviers du développement économique du territoire, pour lequel une optimisation :

- de la consommation foncière, par la densité,
- du développement, par une offre foncière diversifiée,

est possible par rapport aux pratiques antérieures.

Au-delà de l'évolution quantitative des fonciers dédiés à l'activité économique, la requalification des ZAE existantes contribuera à l'attractivité d'accueil du territoire. Cette requalification pourra nécessiter des extensions afin d'y accueillir les installations nécessaires à leur mise aux normes en particulier pour respecter la loi sur l'eau (exemple : création de bassins d'orage).

### Poser des objectifs de consommation foncière mesurée sur la base d'une organisation hiérarchisée des Zones d'Activités Economiques :

La structuration de l'offre foncière à l'échelle du territoire, afin d'optimiser son efficacité par rapport à la demande potentielle, doit à la fois s'inscrire dans des logiques de diversité et de complémentarité, mais aussi de différenciation des Zones d'Activités Economiques.

Cette différenciation s'appuie sur trois types de Zones d'Activités Economiques :

- **Les ZAE de rayonnement**

Les zones de rayonnement visent à proposer de grands tènements fonciers pour répondre aux enjeux de l'économie productive / industries / logistique.

- ↳ L'objectif est de structurer l'offre autour de 15 ZAE de rayonnement existantes (dont la zone de Saint-Avé Poteau Nord en cours de développement). Pour ces 15 ZAE qui totalisent à fin 2018, 662 ha dont 45 ha disponibles<sup>1</sup> (y compris les 21 ha du Poteau Nord), une adaptation de leur offre sera nécessaire. La capacité

---

<sup>1</sup> Surfaces disponibles : terrains nus non réservés.

cumulée d'extensions des zones existantes, afin de répondre aux besoins de développement, est estimée à hauteur de 42 ha sur la période du SCoT (horizon 2035).

- **Les ZAE structurantes**

Les zones structurantes s'inscrivent dans une offre foncière et immobilière diversifiée, maillant le territoire. Elles répondent notamment aux besoins de l'économie résidentielle (hors commerce).

- ↳ L'objectif est de développer les ZAE structurantes sur la base de ZAE existantes (au nombre de 21), par qualification et extensions. Développant à fin 2018, 372 ha, dont 14 hectares seulement disponibles. La capacité de développement de ces ZAE est estimée à environ 63 hectares sur la période du SCoT.

- **Les ZAE de proximité**

Les zones de proximité visent à proposer des offres foncières au plus près des besoins, notamment dans les communes non dotées de zones structurantes. Elles visent des petites surfaces, notamment dans le domaine artisanal.

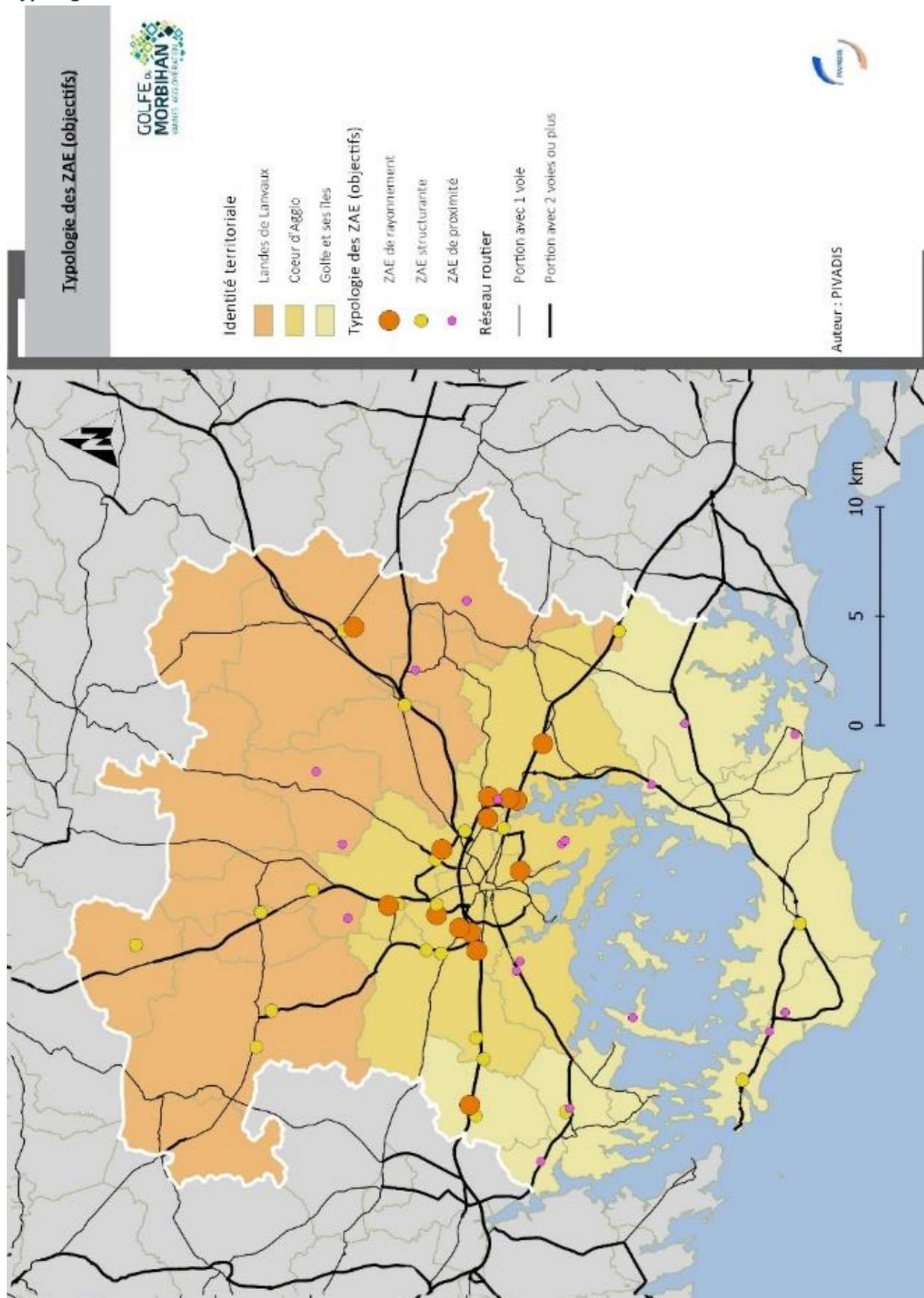
- ↳ L'objectif est de développer les ZAE de proximité afin d'assurer un maillage optimum du territoire par rapport aux besoins. Il est donc envisagé de créer de nouvelles zones de proximité, ainsi que d'étendre des zones existantes. Les zones existantes, au nombre de 15, développent à fin 2018, 68 hectares, dont moins de 2,5 ha disponibles. Leur capacité de développement est évaluée à environ 20 hectares sur la période du SCoT.

- **Récapitulatif foncier des 3 niveaux**

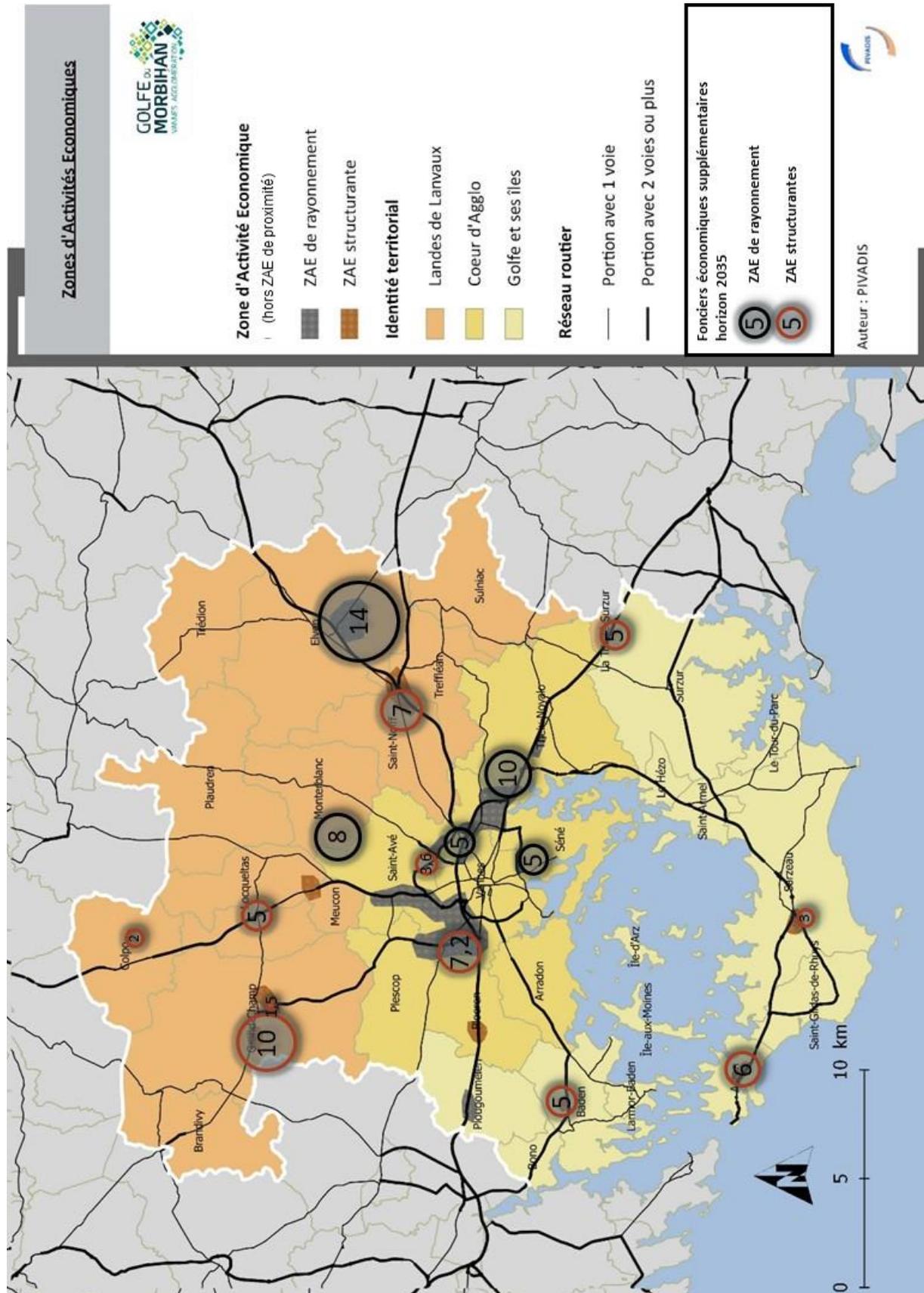
Niveau	Enveloppe foncière maximale de consommation
ZAE de rayonnement	42 hectares
ZAE structurantes	63 hectares
ZAE de proximité	20 hectares
<b>TOTAL</b>	<b>125 hectares</b>

- ↳ Une politique de réserve foncière ayant vocation à anticiper le très long terme (au-delà de 2035) peut être engagée en parallèle.

### Typologie des ZAE:



**Capacités indicatives de développement localisées pour les ZAE de rayonnement et structurantes :**



## Densifier les capacités d'accueil sur les nouveaux fonciers économiques :

- **Un constat marquant...**

A fin 2018, on note de gros écarts sur la densité de construction et d'emplois en fonction des ZAE. En moyenne, 19% des surfaces utiles<sup>2</sup> des ZAE sont construites à l'échelle de GMVA. Ce ratio monte à 21% dans les ZAE classées en objectif à rayonnement, 16% pour les ZAE classées en objectif comme structurante et 17% pour les ZAE classées en objectif comme de proximité.

La densité d'emplois par rapport aux surfaces occupées est également différenciée : 29,5 emplois à l'hectare pour les ZAE de rayonnement, 16,1 emplois à l'hectare pour les ZAE structurantes et 16,3 emplois à l'hectare pour les ZAE de proximité. Si l'on fait la même analyse en fonction du nombre de m<sup>2</sup> construit, on note une réduction des écarts, avec environ 12 emplois pour 1.000 m<sup>2</sup> construits en ZAE structurantes et de proximité et un peu moins de 17 pour les ZAE de rayonnement.

- **... un objectif de densification raisonnable des ZAE, pour les fonciers en extension ou création...**

Agir sur la densité de construction au sein des ZAE, c'est en conséquence agir sur deux leviers :

- le levier de l'optimisation de la consommation foncière,
- le levier de l'optimisation de la création d'emplois par rapport aux surfaces occupées.

↪ **L'objectif est de renforcer la densité de construction dans le cadre de la commercialisation de nouveaux fonciers économiques, en création ou extension des ZAE afin d'atteindre :**

- 2.500 m<sup>2</sup> de construction en moyenne à l'hectare pour les nouveaux fonciers en ZAE de rayonnement,
- 3.000 m<sup>2</sup> de construction en moyenne à l'hectare pour les nouveaux fonciers en ZAE structurantes,
- 3.500 m<sup>2</sup> de construction en moyenne à l'hectare pour les nouveaux fonciers en ZAE de proximité.

↪ **Afin d'atteindre les objectifs de densité recherchés, le SCoT recommande de privilégier, dans le cadre du développement des ZAE de proximité, des projets d'ensemble plus que des projets individuels pour de petites surfaces. Ceci afin d'optimiser l'usage du foncier et d'offrir des parcours résidentiels plus diversifiés aux**

### **Des villages artisanaux ?**

Le développement de villages artisanaux permet à la fois de répondre à des besoins de parcours résidentiel des entreprises et d'optimisation de l'occupation du foncier, en mutualisant en particulier les espaces d'accès et de stationnement.

<sup>2</sup> Définies en retirant les voieries et les surfaces non commercialisées.

entreprises, en particulier pour les petites surfaces (moins de 300 m<sup>2</sup> de locaux).

- ↵ Afin d'assurer la possibilité de densification dans le temps, les documents locaux d'urbanisme imposeront, 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.
- ↵ Afin de répondre aux évolutions des normes réglementaires notamment en matière de gestion de l'eau, le SCoT anticipe le besoin éventuel de surfaces d'extension nécessaires à la requalification des zones d'activités. Ainsi, une consommation foncière maximale de 5 hectares à l'échelle du territoire est prévue pour la requalification des zones d'activités le cas échéant, notamment pour les infrastructures de type bassins d'orage ou de défense incendie.

- ... pour un objectif de création d'emplois optimisé.

Compte tenu des fonciers économiques supplémentaires envisagés pour la période 2020-2035, et des densités recommandées, l'objectif de création d'emplois en ZAE peut atteindre près de 4.250 emplois, sur un total de 9.900 emplois visés.

### Définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux fonciers à vocation économique :

Si GMVA possède un nombre important de ZAE (51) et un volume global conséquent (1.100 ha), le constat en 2018 a montré une marge de manœuvre limitée (environ 61 ha disponible comprenant l'ouverture à la commercialisation du Poteau Nord pour 21 ha) par rapport au rythme de commercialisation (environ 10 ha par an).

Les objectifs de modération de la consommation foncière à visée économique et de meilleure densité de ces zones doivent permettre de répondre aux besoins engendrés par l'attractivité renforcée du territoire.

Cependant, l'atteinte de ces objectifs nécessite également d'ouvrir progressivement de nouveaux fonciers économiques afin d'éviter des phénomènes internes de concurrence, qui amènerait à délaisser certains sites au profit de sites plus récents. De même, ces fonciers devront répondre aux ambitions de desserte et de niveau de services adaptés.

- ↵ L'ouverture de nouveaux fonciers à vocation économique sera soumise à quatre types de conditions cumulatives, en dehors des fonciers nécessaires aux activités exploitant des richesses naturelles :
  - 1. La disponibilité de terrains nus non commercialisés (hors friche). L'ouverture de nouveaux fonciers à

#### Des conditions cumulatives :

Les conditions posées sont cumulatives, à l'exception de la condition 4, pour l'exploitation de ressources de proximité au sein d'une ZAE de proximité.

L'urbanisation ne sera possible que si la proportion de disponibilité est inférieure à :

- 10% de l'ensemble des surfaces de ZAE pour les ZAE de rayonnement,
  - 20% des surfaces de ZAE structurantes à l'échelle du sous-ensemble « identité territoriale », pour les ZAE structurantes,
  - 20% des surfaces de ZAE structurantes et de proximité à l'échelle du sous-ensemble « identité territoriale », pour les ZAE de proximité.
- 2. En cas de friche(s) économique(s) au sein de la ZAE à étendre, le porteur de projet devra démontrer l'impossibilité de réutiliser les bâtiments existants vacants en vue de nouvelles implantations à vocation économique, ou l'existence d'un projet acté de réoccupation ou de renouvellement de ces bâtiments.
- 3. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux fonciers à vocation économique devra s'appuyer sur des conditions de desserte physique et numérique suffisante par rapport aux besoins générés par chaque type de ZAE :
- pour les ZAE de rayonnement : la proximité immédiate d'un réseau routier structurant, une desserte numérique suffisante et une desserte en transports alternatifs à la voiture<sup>3</sup>,
  - pour les ZAE structurantes : la proximité immédiate d'une route principale de desserte, une desserte numérique suffisante et une desserte en transports alternatifs à la voiture,
  - pour les ZAE de proximité : la continuité de la ZAE avec l'enveloppe urbaine et/ou une jonction en mode doux avec la centralité la plus proche, une desserte numérique suffisante et une desserte en transports alternatifs à la voiture,
- 4. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux fonciers à vocation économique devra de plus s'assurer d'un niveau de services :
- présence de services aux entreprises, au sein de la ZAE ou dans un rayon de 500 mètres, pour les ZAE de rayonnement,
  - présence d'un assainissement collectif pour les ZAE de rayonnement et structurantes.

---

<sup>3</sup> aire de covoiturage, piste cyclable, réseau de bus, etc..

**Tableau récapitulatif d'ouverture de nouveaux fonciers économiques :**

	ZAE de rayonnement	ZAE structurantes	ZAE proximité
proportion de terrains nus disponibles non commercialisés (hors friches)	<b>10%</b> dans la catégorie à l'échelle du territoire	<b>20%</b> dans la catégorie à l'échelle de l'identité territoriale	<b>20%</b> à l'échelle de l'identité territoriale (ZAE structurantes et de proximité)
et			
Proximité immédiate d'un réseau routier structurant	X	-	-
et			
Proximité d'une route principale de desserte	-	X	-
et			
Continuité avec l'enveloppe urbain et/ou jonction en mode doux avec la centralité	-	-	X
et			
Desserte numérique suffisante	X	X	X
et			
Présence d'un assainissement collectif	X	X	-
et			
Présence de services aux entreprises	X	-	-
et			
Desserte en transports alternatifs à la voiture	X	X	X
et			
Impossibilité de réutiliser des bâtiments économiques vacants au sein de la ZAE	X	X	X

### Intégrer les questions environnementales dans la conception des aménagements des ZAE et des projets d'implantation :

La qualification des espaces à vocation économique contribue à l'attractivité du territoire.

↳ Les documents d'urbanisme veilleront à intégrer les questions environnementales dans la conception des aménagements des ZAE et des projets d'implantation. Il s'agira en particulier de poser des exigences en matière :

- d'économie d'espace en privilégiant les constructions mutualisées aux projets individuels pour certains domaines comme l'artisanat,
- d'optimisation des surfaces dédiées au stationnement (non imperméabilisation, couverture par photovoltaïque, etc.) et la gestion des eaux (prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux, favoriser l'infiltration des eaux de pluie lorsque le sol le permet),
- de desserte de ces équipements par des modes doux : liens piétons / vélos avec les centres-bourgs,

- de qualité d'insertion architecturale et paysagère en capacité de limiter l'impact des installations nouvelles sur le paysage,
- d'exigences de durabilité, de performance énergétique des bâtiments et de production d'énergie.

### **Poursuivre les coopérations à l'échelle de l'Inter-SCoT :**

La stratégie économique de GMVA s'articule avec celle des territoires voisins tant au travers d'objectifs ou de problématiques communes que de complémentarités à valoriser.

Ainsi, la réussite des deux Pôles d'Echanges Multimodaux de Vannes et d'Auray constitue un fort enjeu :

- pour renforcer l'accessibilité globale du territoire en lien avec la LGV et dans un contexte de gestion des flux intégrant le bon fonctionnement de la RN 165 : 2 portes d'accès LGV associées à des pôles d'échanges constituent une opportunité d'organisation et de diffusion optimisée des déplacements.
- pour affirmer la dynamique métropolitaine Sud bretonne au travers de l'aménagement des quartiers adjacents intégrant une programmation « vitrine » des fonctions métropolitaines.

L'objectif est également de coordonner avec l'Inter-SCoT l'accueil des activités sur des thématiques transverses avec deux enjeux importants :

- la logistique,
- le stockage de déchets du BTP.

Afin de préserver les capacités industrielles et logistiques du territoire, l'Inter-SCoT constitue le bon niveau de coordination des offres foncières pour rediriger les demandes non couvertes sur les différents territoires et accompagner les besoins de redéploiement et d'implantation.

## **Objectif 9.5 - Développer l'offre touristique** **« quatre saisons »**

L'objectif est d'optimiser les retombées économiques du tourisme sur l'ensemble du territoire en développant une offre forte, diversifiée et différenciante autour du slogan « la rencontre avec l'exceptionnel ».

Cette optimisation nécessite, en s'appuyant sur le schéma de développement touristique :

- d'affirmer et de conforter les filières emblématiques du territoire : voile et nautisme, randonnées et sports de pleine nature, bien être et santé,
- d'accueillir des pratiques touristiques plus diversifiées et innovantes, notamment à couvert, permettant d'élargir l'attractivité aux quatre saisons,
- d'encourager la modernisation et la diversification de l'offre d'hébergement.

Enfin, la « Marque Parc » du PNR constitue un appui à valoriser pour la reconnaissance des richesses de GMVA, leur valorisation et leur promotion dans une logique de développement équilibré et durable. Cette valorisation est ainsi propre à bénéficier à la fois à l'offre touristique, aux produits et savoir-faire locaux (activités primaires, entreprises, etc.) et aux différentes formes de patrimoines (bâti, socio-culturels, etc.).

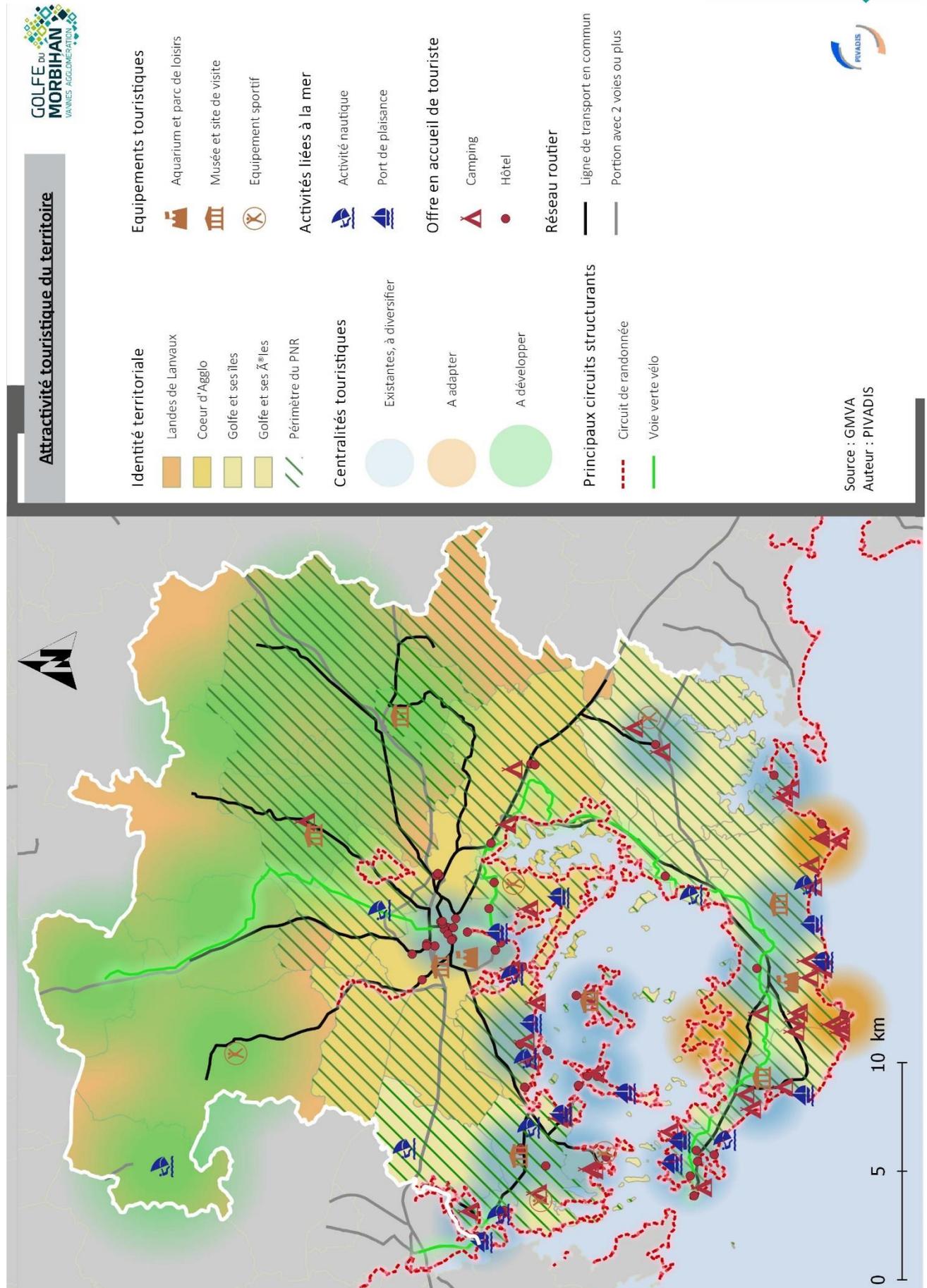
### **Affirmer et faire émerger des centralités touristiques structurantes :**

Qu'elles soient existantes, émergentes ou à développer, des centralités touristiques structurantes sont à affirmer pour constituer des points d'accroches permettant de mieux diffuser des pratiques diversifiées à l'échelle de l'ensemble du territoire. Ces centralités, qu'elles soient urbaines, paysagères, ludiques ou patrimoniales, sont à relier entre elles par les sentiers de randonnées, les circuits vélos, les liaisons maritimes et les transports en commun. Elles sont le réceptacle privilégié des activités touristiques nouvelles à développer, des événements à créer, des hébergements à accueillir.

Les objectifs sont de :

- développer de nouvelles centralités touristiques, composées d'offres existantes et nouvelles, d'activités comme de l'hébergement, sur l'ensemble des Landes de Lanvaux ;
- diversifier les activités et hébergements dans les centres touristiques existants, notamment celles organisées :
  - o dans le cœur d'agglomération (centre-ville de Vannes, Parc du Golfe, etc.),

- au niveau des centralités intermédiaires et de proximité (cf. définition dans le chapitre commerce),
  - au niveau des ports et bases nautiques (dont notamment le développement des bases nautiques à Le Bono et de Toulindac à Baden),
  - au niveau du Château de Suscinio, avec l'aménagement du village,
  - au niveau du projet Ostréapolis à Le-Tour-du-Parc,
  - au niveau des principales concentrations d'hébergement de plein air.
- adapter les activités et hébergements des sites directement concernés par la loi Littoral.



- └ Les documents d'urbanisme locaux prévoient les espaces nécessaires aux équipements supports des centralités touristiques en s'assurant de leur acceptabilité environnementale et de leur compatibilité avec les éventuels objectifs de protection et gestion prévus sur les sites d'implantation (incluant le respect de la loi Littoral).
- └ Les collectivités identifient et valorisent ces sites au travers des actions d'aménagement et d'urbanisme suivantes :
  - 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.
  - Valoriser des sites mégalithiques en lien avec l'association chargée du classement Unesco : organisation de connexions aux voies douces, implantation de points d'information, implantation d'équipements culturels spécifiques (musée archéologique, etc.). En outre, afin de protéger les mégalithes et de les valoriser en assurant la qualité de leurs abords, les collectivités veilleront à conserver autour des sites mégalithiques un « espace tampon » non destiné à l'urbanisation qu'elles préciseront. Dans cet « espace tampon », les ouvrages, constructions et aménagements seront possibles dès lors :
    - qu'ils sont liés à la mise en valeur des sites (paysagère, historique, culturelle, etc.) et/ou à leur accessibilité notamment pour le public,
    - et qu'ils respectent les prescriptions en vigueur spécifiques à la protection de ce patrimoine (monument historique, etc.).
  - Valoriser des patrimoines liés à la conchyliculture et aux activités maritimes (vieux gréments), des marais, des centres historiques, des vallées par des aménagements qui annoncent les sites, en organisent l'accès et le stationnement sans les dénaturer et en préservant la vision d'ensemble, ainsi que par la signalétique,
  - Baliser des parcours stratégiques : signalétique harmonisée, applications numériques, etc.,
  - Préserver et valoriser des points de vue paysagers et notamment les hauteurs du Golfe,

- Réorganiser certains sites littoraux et îliens à forte fréquentation touristique (lieux d'embarquement, sites portuaires, etc.),
  - En outre, les collectivités garantissent l'acceptabilité environnementale des aménagements et équipements qu'elles envisagent ainsi que de leur compatibilité avec les éventuels objectifs de protection et gestion prévus.
- ↳ Les projets de développement ou d'adaptation d'une centralité touristique devront :
- Proposer une intégration paysagère, en gérant de manière qualitative les coupures avec le bâti existant et/ou les interfaces agricoles et naturelles ;
  - Utiliser et protéger en partie la trame viaire et paysagère existante pour insérer le projet d'urbanisation ;
  - Veiller à préserver les fonctionnalités écologiques locales, notamment en limitant les clôtures, en préservant au maximum les structures végétales existantes et en limitant les impacts sur les milieux naturels ;
  - Établir et prévoir des liaisons douces pour accéder au site du futur projet ;
  - Favoriser des parkings végétalisés dans le cadre de l'aménagement des abords du projet.

### **Poursuivre le développement d'activités support du tourisme 4 saisons :**

Le développement d'activités support du tourisme 4 saisons s'articule autour de 7 thématiques principales :

- Les loisirs en lien avec l'eau, notamment par le renforcement de la vocation plaisance de certains ports, la valorisation du réseau de bases nautiques, mais aussi avec l'accueil d'activités sportives diversifiées autour des plages,
- Les loisirs sportifs, notamment la randonnée, l'équitation, le golf, l'aéronautique, le téléski sur les anciennes lagunes à Le-Tour-du-Parc, mais aussi des sports « indoor »,
- Le tourisme nature / vert,
- La découverte du patrimoine, tant bâti que paysager et économique,
- Le bien-être / santé,
- L'évènementiel,
- Le tourisme d'affaires.

- ↵ Les collectivités prévoient l'espace nécessaire au travers de leurs documents d'urbanisme locaux :
  - pour maintenir et développer des continuités de circulation en lien avec les réseaux régionaux et nationaux,
  - pour optimiser le stationnement (jalonnement, petites unités, stationnement temporaire / multi-usages, etc.) afin :
    - d'organiser le changement de mode de déplacement,
    - de réguler les fréquentations, éviter les conflits d'usagers (camping-car, vélo, voiture, piéton, etc.),
- ↵ L'aménagement de ces espaces devra faire l'objet d'une bonne insertion environnementale tant du point de vue de la gestion des eaux pluviales, que du paysage, et de la gestion des pressions compatibles avec la sensibilité écologique des sites et de leurs abords.
- ↵ Le développement d'axes doux « innovants » (personnes âgées, à mobilité réduite, etc.) sera recherché, et l'installation de services touristiques (information, vente directe, etc.) favorisée à proximité des voies douces, sous réserve de la loi Littoral et en conformité avec la charte du PNR.
- ↵ Enfin, les collectivités s'attacheront à développer les supports d'interprétation du patrimoine sur les itinéraires stratégiques (GR 34, chemins ruraux et littoraux, abords des zones de production conchylicole) en cohérence avec l'Inter-SCOT et avec la Servitude de Passage des Piétons le long du Littoral (SPPL).

### **Encourager la diversification de l'offre d'hébergement :**

Dans un contexte de forte domination des résidences secondaires dans les capacités d'accueil du territoire, et une incertitude sur l'avenir de leur location saisonnière, il est important d'encourager la diversification de l'offre d'hébergement :

- ↵ Les documents d'urbanisme locaux veillent dans leur règlement à faciliter :
  - le maintien et le développement des hôtels au cœur des centralités,
  - l'installation d'offres d'hébergements originales, intégrées à la nature et au paysage.
- ↵ Les collectivités concernées veillent à anticiper les mutations des grands centres d'hébergement dont les risques de changement de destination sont connus.

D'autre part, les documents d'urbanisme communaux poursuivent 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.).

- ↵ 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 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.

# DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)

---

# Sommaire

<b>DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)</b> .....	<b>113</b>
La hiérarchie opérationnelle des orientations .....	116
Champ d'application du DAAC : définition du commerce .....	116
Localisation préférentielle du développement commercial .....	117
Armature commerciale.....	119
<b>1. Le site de centralité principale</b> .....	<b>121</b>
1.1. Centre ville de Vannes.....	121
<b>2. Les sites de centralités des pôles d'équilibre</b> .....	<b>123</b>
2.1. Centre ville d'Elven .....	123
2.2. Centre ville de Grand-Champ.....	125
2.3. Centre ville de Sarzeau.....	127
<b>3. Les sites de centralités intermédiaires dont les centralités de quartier au sein du cœur d'agglomération</b> .....	<b>129</b>
3.1. Centre ville d'Arradon .....	129
3.2. Arzon Port Crouesty .....	131
3.3. Centre ville de Plescop .....	133
3.4. Centre ville de Ploeren .....	135
3.5. Centre ville de Saint-Avé .....	137
3.6. Centre ville de Séné .....	139
3.7. Centre ville de Theix-Noyalou .....	141
3.8. Vannes Cliscouët .....	143
3.9. Vannes Dunant .....	145
3.10. Vannes Kercado.....	147
3.11. Vannes Menimur .....	149
3.12. Vannes Pompidou.....	151
<b>Les sites d'implantations périphériques</b> .....	<b>153</b>
<b>1. Les sites d'implantations périphériques majeurs</b> .....	<b>154</b>
1.1. Vannes Ouest (Vannes + Ploeren Luscanen) .....	154
1.2. Séné le Poulfanc.....	156
1.3. Theix Atlantheix / St Léonard .....	158
<b>2. Les sites d'implantations périphériques intermédiaires</b> .....	<b>160</b>
2.1. Arradon CC de la Brèche .....	160
2.2. Baden Est .....	162
2.3. Elven Sud .....	164
2.4. Grand-champ Sud .....	166
2.5. Ploeren 2 Moulins.....	168
2.6. Saint-Avé Kermelin .....	170
2.7. Saint-Avé / Vannes Trois Rois.....	172
2.8. Vannes Tohannic.....	174
2.9. Arzon le Sanso .....	176
2.10. Sarzeau Kerblanquet .....	178
2.11. Sarzeau Kergroës .....	180
2.12. Sarzeau Kerollaire .....	182

## Avant-Propos

---

## La hiérarchie opérationnelle des orientations

---

Dans ses orientations, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) présente deux types de traduction juridique des objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : les prescriptions, qui s'imposent juridiquement, et les recommandations, qui sont des propositions du SCoT d'outils et de bonnes pratiques à utiliser sur les territoires.

Les prescriptions et recommandations sont présentées comme suit :

### Les prescriptions :

*Les orientations sont opposables, selon les thématiques qu'elles traitent, aux documents d'urbanisme ou de planification (PLU, PLUi, PLH, PDU...), 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 PADD.

## Champ d'application du DAAC : 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 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 sont opposables aux documents d'urbanisme et s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail au sens INSEE.

# Localisation préférentielle du développement commercial

---

## Rappels issus de l'orientation 9 du DOO :

Le DAAC, 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 implantations<sup>4</sup> de commerces, dans la définition donnée précédemment (champ d'application du DAAC), se font prioritairement dans les centres-bourgs, centres-villes et sites de centralités identifiés dans le présent document (DAAC). Pour les communes n'ayant pas de site de centralité identifié (c'est-à-dire les centralités de proximité, avec ou sans fort apport touristique), les documents locaux d'urbanisme définissent un périmètre de centralité, destiné à accueillir prioritairement les commerces.
- Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, se font secondairement dans les sites dits « d'implantations périphériques » (SIP), identifiés dans le présent document (DAAC), dans les conditions prévues dans les fiches établies pour chaque site. Notons que la création de nouveaux sites, non prévus dans le présent document, n'est pas envisagée. En effet, la qualification des sites existants est priorisée au regard des enjeux liés à la mutation de comportements et en conséquence des concepts commerciaux, ainsi qu'aux enjeux liés à la limitation de la consommation foncière.
- La création de nouveaux sites pourra néanmoins être le moment venu envisagée (par transfert ou création) au niveau des pôles d'équilibre de l'armature urbaine, pour répondre à une augmentation de la population municipale générant des besoins d'accueil de nouvelles surfaces de moyennes ou grandes surfaces alimentaires.
- Les nouvelles implantations<sup>5</sup> de commerces, dans la définition donnée précédemment, sont également possibles au sein de l'enveloppe urbaine<sup>6</sup>, délimitée par les documents locaux d'urbanisme, ou dans les zones d'activités (ZAE), dans les deux cas, selon les conditions précisées dans le DOO. Ces conditions sont les suivantes :
  - Une implantation commerciale dans ces ZAE sera soumise à la démonstration par le porteur de projet que :
    - la surface de plancher à destination commerce ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>,
    - cette implantation vise à développer le circuit court avec **une revente majoritaire de produits fabriqués dans la zone d'activité économique**,
    - la fréquentation commerciale générée par cette implantation **ne perturbera pas l'organisation fonctionnelle de la zone d'activité**.

---

<sup>4</sup> Par création, extension ou changement de destination d'un bâtiment.

<sup>5</sup> Par création, extension ou changement de destination d'un bâtiment.

<sup>6</sup> Telle que définie pour les orientations en matière de logement.

- les implantations commerciales nouvelles (par création, extension ou changement de destination) seront encadrées au sein des enveloppes urbaines :
  - Pour les pôles du cœur d'agglomération, l'objectif est d'adapter la réponse maillée en services de proximité au sein de cette enveloppe urbaine, sans remettre en cause l'armature des sites commerciaux existants. En conséquence, le DAAC demande que les documents d'urbanisme locaux concernés :
    - posent, dans les zonages concernés, une taille maximum de bâtiment à destination commerce de 1.200 m<sup>2</sup>,
    - inscrivent dans leur règlement l'obligation de prévoir au sein de l'unité foncière du projet les accès, espaces de livraisons et de stationnements nécessaires à l'activité, pour les projets de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les pôles d'équilibre, l'objectif est d'adapter, au sein de cette enveloppe urbaine, la réponse aux besoins courants de la population, en intégrant l'évolution du nombre d'habitants et des pratiques. En conséquence, le DAAC demande que les documents d'urbanisme locaux concernés :
    - posent, dans les zonages concernés, une taille maximum de bâtiment à destination commerce de 600 m<sup>2</sup>,
    - inscrivent dans leur règlement l'obligation de prévoir au sein de l'unité foncière du projet les accès, espaces de livraisons et de stationnements nécessaires à l'activité, pour les projets de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les pôles de proximité, l'objectif est de privilégier le centre-bourg / centre-village afin d'assurer des services concentrés et d'éviter l'émiettement monofonctionnel. En conséquence, le DAAC demande que les documents d'urbanisme locaux concernés :
    - posent, dans les zonages concernés, une taille maximum de bâtiment à destination commerce de 300 m<sup>2</sup>,
    - inscrivent dans leur règlement l'obligation, dans le cadre de l'unité foncière du projet, de plusieurs destinations : commerce et logement et/ou activité.
- L'implantation hors des sites précités, de l'enveloppe urbaine (continuités bâties existantes) ou des zones d'activités (ZAE), est proscrite, afin de limiter au maximum la consommation foncière, 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.

## Armature commerciale

---

**L'armature commerciale de GMVA se structure autour de 47 sites de centralités, dont 16 faisant l'objet d'une localisation dans le DAAC :**

- 1 centralité principale, à fort rayonnement, y compris touristique : centre-ville de Vannes
- 3 centralités des pôles d'équilibre (dans la définition de l'armature urbaine) : centres villes d'Elven, de Grand Champ et de Sarzeau.
- 12 centralités intermédiaires, y compris les centralités de quartier au sein du cœur d'agglomération : Arradon centre, Arzon Port Crouesty, Plescop, Ploeren, Saint-Avé, Séné, Theix, Vannes Cliscouët, Dunant, Kercado, Menimur, Pompidou.

Les centralités suivantes, identifiées au DOO, ne font pas l'objet d'une localisation dans le DAAC :

- 3 centralités de proximité dans les centralités de quartier au cœur d'agglomération : Arradon Le Moustoir, Vannes Beaupré-La Lande, Vannes Madeleine.
- 13 centralités des pôles de proximité, avec un fort apport touristique : Arzon Bourg, Arzon Port Navalo, Baden, Le Bono, Le Hézo, Ile aux Moines, Ile d'Arz, Larmor-Baden, Saint-Armel, Saint-Gildas de Rhuys, Sarzeau Penvins, Sarzeau Suscinio, Le Tour-du-Parc.
- 15 centralités des pôles de proximité : Brandivy, Colpo, Locmaria Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Noyal, Plaudren, Plougoumelen, Saint-Nolff, Sulniac, Surzur, Trédion, Treffléan, La Trinité Surzur.

**Et 15 « sites d'implantation périphériques » (SIP) :**

- 3 SIP de niveau 1 (majeures, dont l'attractivité commerciale s'étend sur une large zone de chalandise au-delà du territoire de GMVA) : Vannes Ouest (Vannes Ouest + Ploeren Luscanen), Séné Le Poulfanc, Theix Atlantheix / Saint Léonard.
- 8 SIP de niveau 2 : Arradon la Brèche, Baden Est, Elven Sud, Grand Champ Sud, Ploeren 2 Moulins, Saint-Avé Kermelin, Saint-Avé / Vannes Trois Rois, Vannes Tohannic.
- 4 SIP de niveau 3 (à forte incidence touristique, avec une plus grande variabilité saisonnière des besoins d'accueil de consommateurs) : Arzon Le Sanso, Sarzeau Kerblanquet, Sarzeau Kergroës, Sarzeau Kerollaie.

## Les sites de centralités

---

# 1. Le site de centralité principale

## 1.1. Centre ville de Vannes

### Enjeux spécifiques :

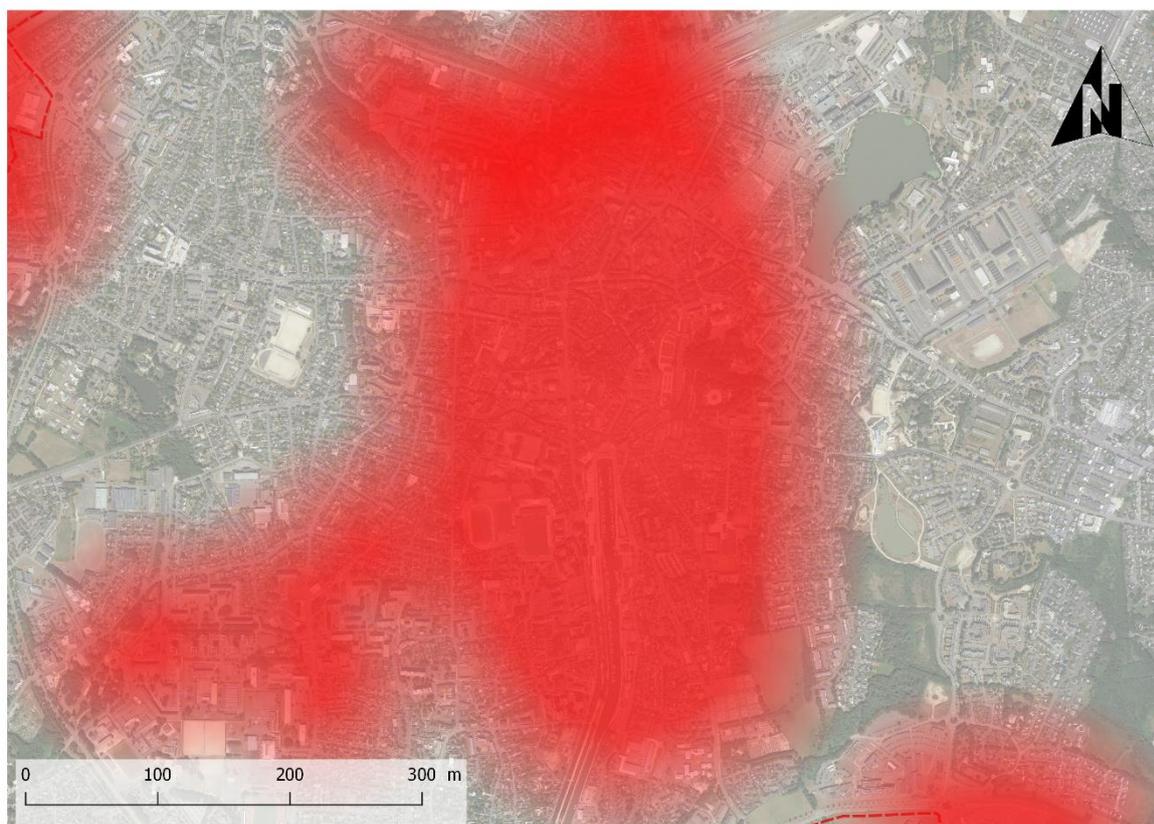
Avec ces 775 commerces et services, le centre-ville de Vannes constitue le premier site commercial du territoire, en nombre d'établissements. Son fort rayonnement touristique bénéficie à l'activité commerciale qui est fortement orientée vers les achats ludiques et les achats désirs, mais s'inscrit aussi dans une réponse aux besoins courants des habitants et des touristes.

En tant qu'image de référence du territoire, le centre-ville de Vannes présente d'abord un enjeu qualitatif. Il s'agit en particulier de **favoriser la diversité des offres commerciales et de services, ainsi que la qualité de l'insertion architecturale et patrimoniale au sein du centre-ville. Dans un même temps il est important de maintenir les services de proximités et les services publics.**

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	58	8%
Généraliste	4	1%
Équipement de la personne	157	20%
Équipement de la maison	55	7%
Hygiène santé beauté	80	10%
Culture loisirs	63	8%
Cycles auto	10	1%
Café hôtel restaurant	146	19%
Service en agence	89	11%
Local non commercial	47	6%
Local inactif	66	9%
<b>Total</b>	<b>775</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## Conditions d'implantations :

### Prescriptions

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Vannes **délimite le site** du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### Recommandations

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Vannes pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

## 2. Les sites de centralités des pôles d'équilibre

### 2.1. Centre ville d'Elven

#### Enjeux spécifiques :

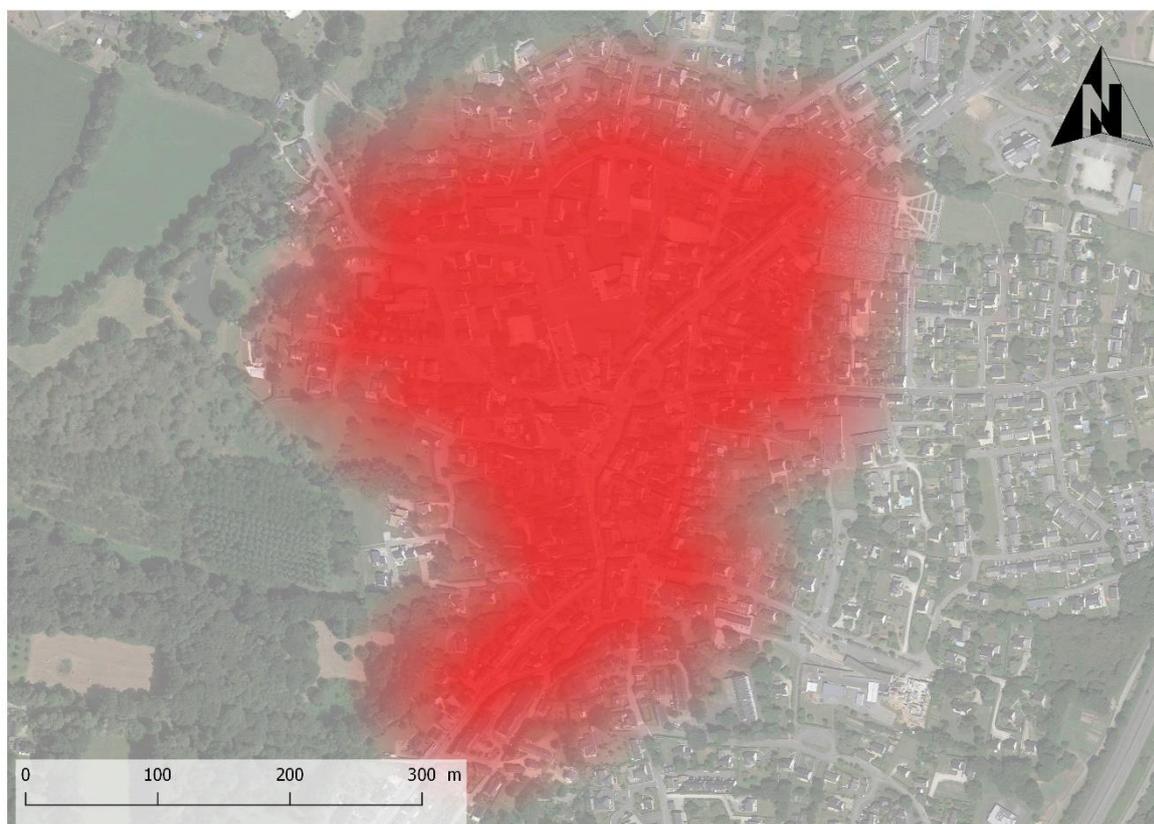
Le centre-ville d'Elven accueille plus d'une soixantaine de commerces diversifiés. L'offre présente permet d'assurer une cohésion dans l'offre commerciale sur la frange Est du territoire. En effet, véritable pôle d'équilibre, le centre-ville d'Elven fournit aux habitants une réponse assez complète à leurs besoins courants.

La pérennisation d'une offre diversifiée sur la centralité contribuera à l'attractivité et à la multifonctionnalité du site. La croissance démographique, dans le cadre d'une concentration des locaux commerciaux dans le centre-ville, permettra de résorber la vacance commerciale.

#### Localisation préférentielle (site) :

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	6	10%
Généraliste	2	3%
Equipement de la personne	2	3%
Equipement de la maison	2	3%
Hygiène santé beauté	11	18%
Culture loisirs	7	11%
Cycles auto	3	5%
Café hôtel restaurant	7	11%
Service en agence	10	16%
Local non commercial	2	3%
Local inactif	11	17%
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune d'Elven délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Elven pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup>: ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>7</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments à destination commerce.

---

<sup>7</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

## 2.2. Centre ville de Grand-Champ

### Enjeux spécifiques :

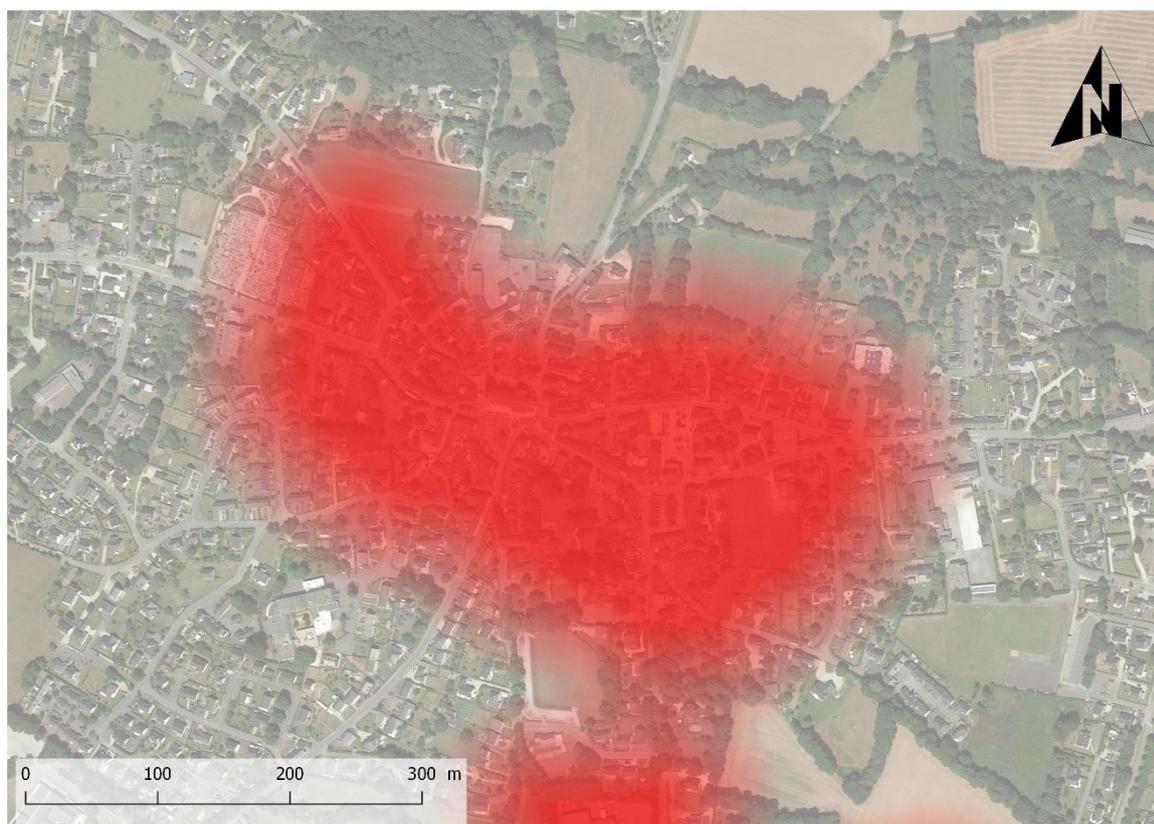
Accueillant 45 commerces et services, le centre-ville de Grand-Champ constitue un point d'ancrage important pour une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins des habitants du bassin de vie Nord-Ouest du territoire, en alternative aux grandes centralités commerciales environnantes.

Le confortement d'une offre diversifiée sur le centre-ville est essentiel à l'équilibre des services apportés au sein du bassin de vie, dans un contexte de croissance démographique importante.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	5	11%
Généraliste	0	0%
Équipement de la personne	2	4%
Équipement de la maison	1	2%
Hygiène santé beauté	5	11%
Culture loisirs	2	5%
Cycles auto	1	2%
Café hôtel restaurant	6	13%
Service en agence	7	16%
Local non commercial	12	27%
Local inactif	4	9%
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## Conditions d'implantations :

### Prescriptions

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Grand-Champ délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### Recommandations

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Grand-Champ pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup>: ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>8</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments à destination commerce.

---

<sup>8</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

## 2.3. Centre ville de Sarzeau

### Enjeux spécifiques :

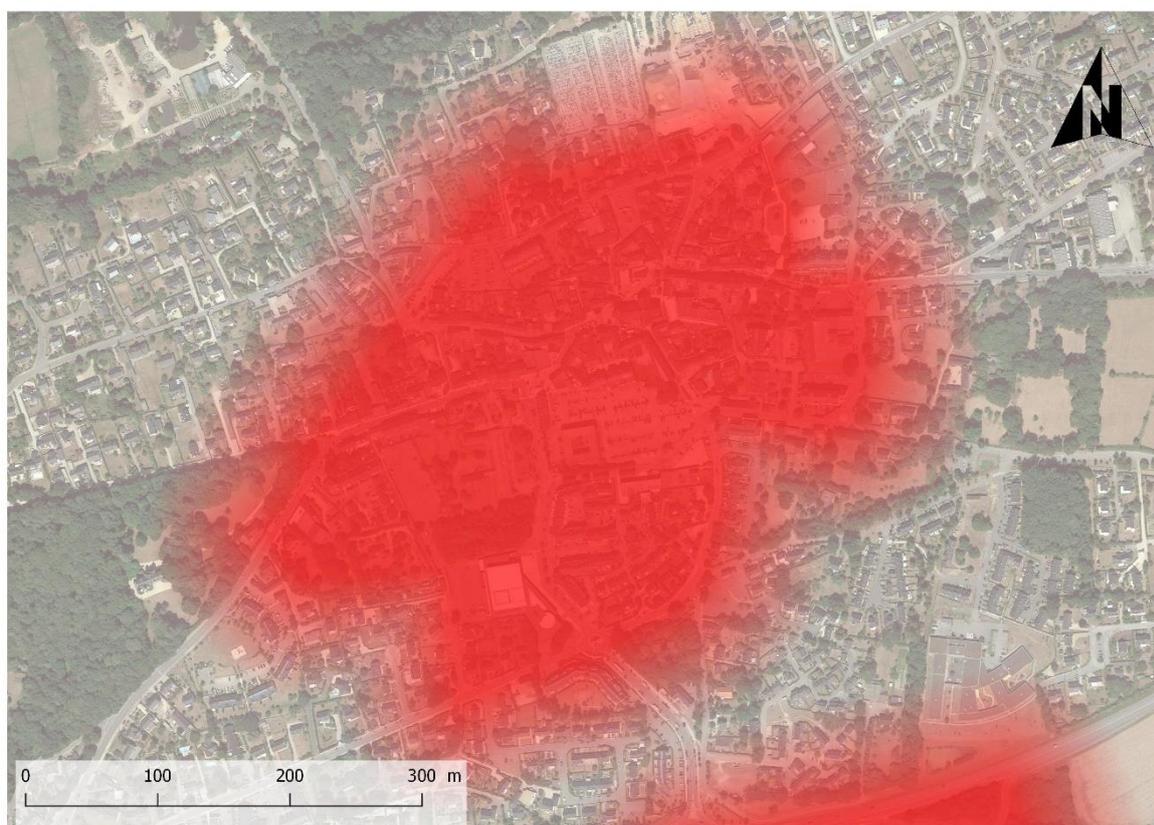
Avec plus de 150 commerces et services, le centre-ville de Sarzeau présente une offre complète et diversifiée, permettant de répondre aux besoins des habitants du bassin de vie mais également aux besoins des nombreux touristes.

Il est important de pérenniser cette offre diversifiée afin de s'ancrer dans les objectifs d'un tourisme 4 saisons, tout en répondant aux besoins des habitants du bassin de vie.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	14	9%
Généraliste	1	1%
Equipement de la personne	14	9%
Equipement de la maison	6	4%
Hygiène santé beauté	21	13%
Culture loisirs	13	8%
Cycles auto	3	2%
Café hôtel restaurant	12	8%
Service en agence	23	15%
Local non commercial	28	18%
Local inactif	21	13%
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Sarzeau délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Sarzeau pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup>: ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>9</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments à destination commerce.

---

<sup>9</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3. Les sites de centralités intermédiaires dont les centralités de quartier au sein du cœur d'agglomération

#### 3.1. Centre ville d'Arradon

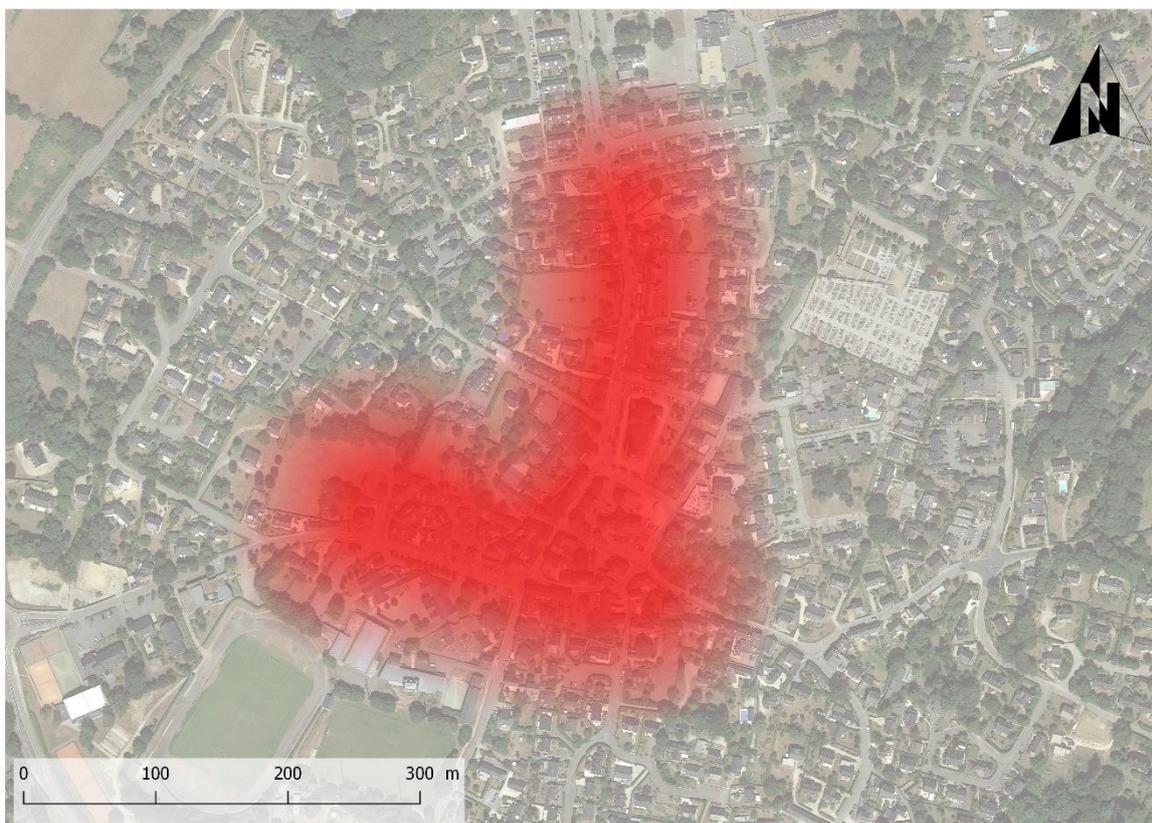
##### Enjeux spécifiques :

Le centre-ville d'Arradon possède une offre commerciale et de services limitée, 25 établissements, néanmoins indispensable pour assurer une réponse aux besoins courants des habitants du bassin de vie. Dans ce sens, cette offre doit pouvoir être pérennisée, voire confortée à l'avenir, pour répondre aux évolutions démographiques.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	4	16%
Généraliste	0	0%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	1	4%
Hygiène santé beauté	4	16%
Culture loisirs	1	4%
Cycles auto	0	0%
Café hôtel restaurant	5	20%
Service en agence	5	20%
Local non commercial	4	16%
Local inactif	1	4%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>

##### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune d'Arradon délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Arradon pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>10</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments à destination commerce.

---

<sup>10</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

## 3.2. Arzon Port Crouesty

### Enjeux spécifiques :

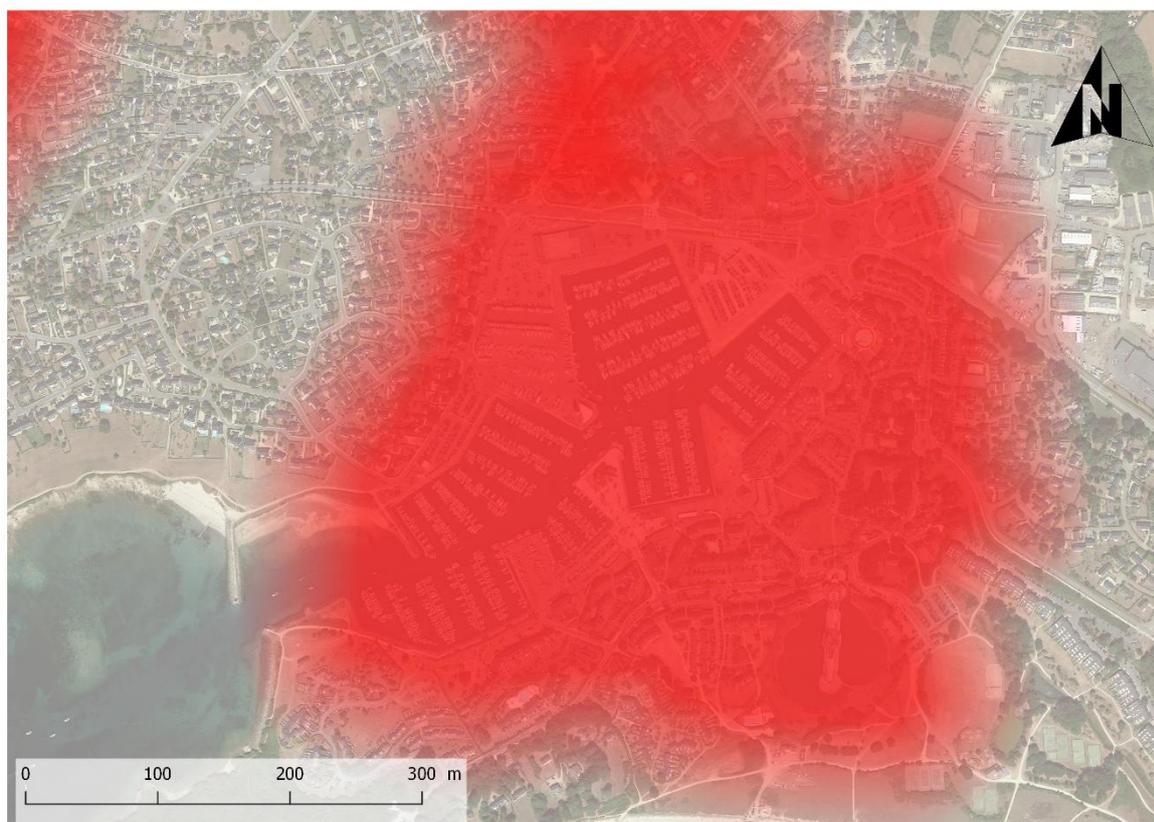
Le site du Port Crouesty à Arzon, deuxième centralité de la presqu'île en nombre d'établissements (environ 130), a un rôle primordial dans l'attractivité touristique. En effet, on y retrouve une offre assez diversifiée, avec une forte orientation vers les achats ludiques et les achats désirs, permettant de contribuer à la diversité des activités proposées.

L'enjeu majeur sur le site est de consolider l'offre en commerces et services diversifiés afin de répondre aux besoins d'un tourisme 4 saisons.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	18	14%
Généraliste	1	1%
Equipement de la personne	38	29%
Equipement de la maison	5	4%
Hygiène santé beauté	6	5%
Culture loisirs	17	13%
Cycles auto	1	1%
Café hôtel restaurant	23	18%
Service en agence	9	7%
Local non commercial	3	2%
Local inactif	8	6%
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune d'Arzon délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Arzon pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>11</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments à destination commerce.

---

<sup>11</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.3. Centre ville de Plescop

#### Enjeux spécifiques :

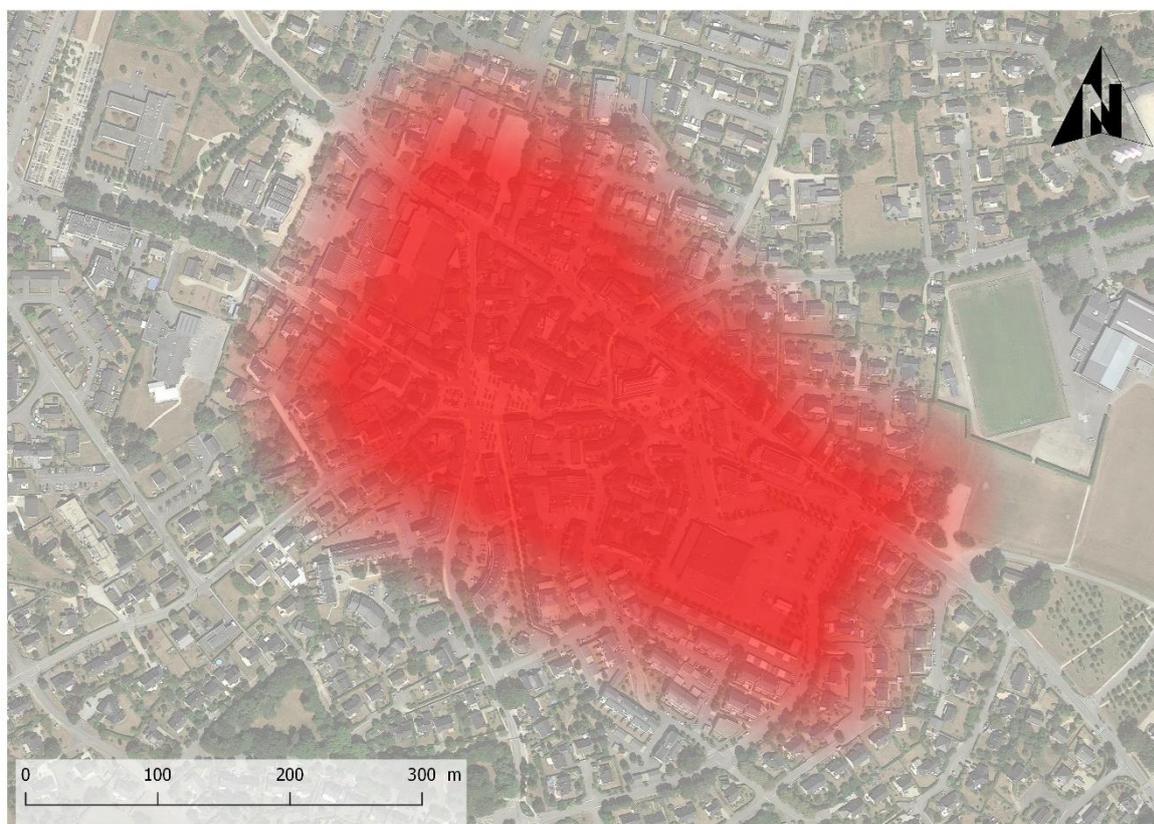
Le centre bourg de Plescop répond de manière efficace aux besoins des habitants avec près de 30 commerces et services en activité. Il contribue à une offre de services répondant aux besoins courants de manière diversifiée.

Son organisation spatiale relativement dispersée limite néanmoins sa lisibilité. Outre la pérennisation des commerces existants, le renforcement des effets « locomotive » et la recherche de meilleures continuités des linéaires commerciaux sont les enjeux principaux pour le site.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	1	3%
Généraliste	1	3%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	5	17%
Culture loisirs	2	7%
Cycles auto	2	7%
Café hôtel restaurant	6	21%
Service en agence	4	14%
Local non commercial	4	14%
Local inactif	4	14%
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Plescop délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Plescop pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>12</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments à destination commerce.

---

<sup>12</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.4. Centre ville de Ploeren

#### Enjeux spécifiques :

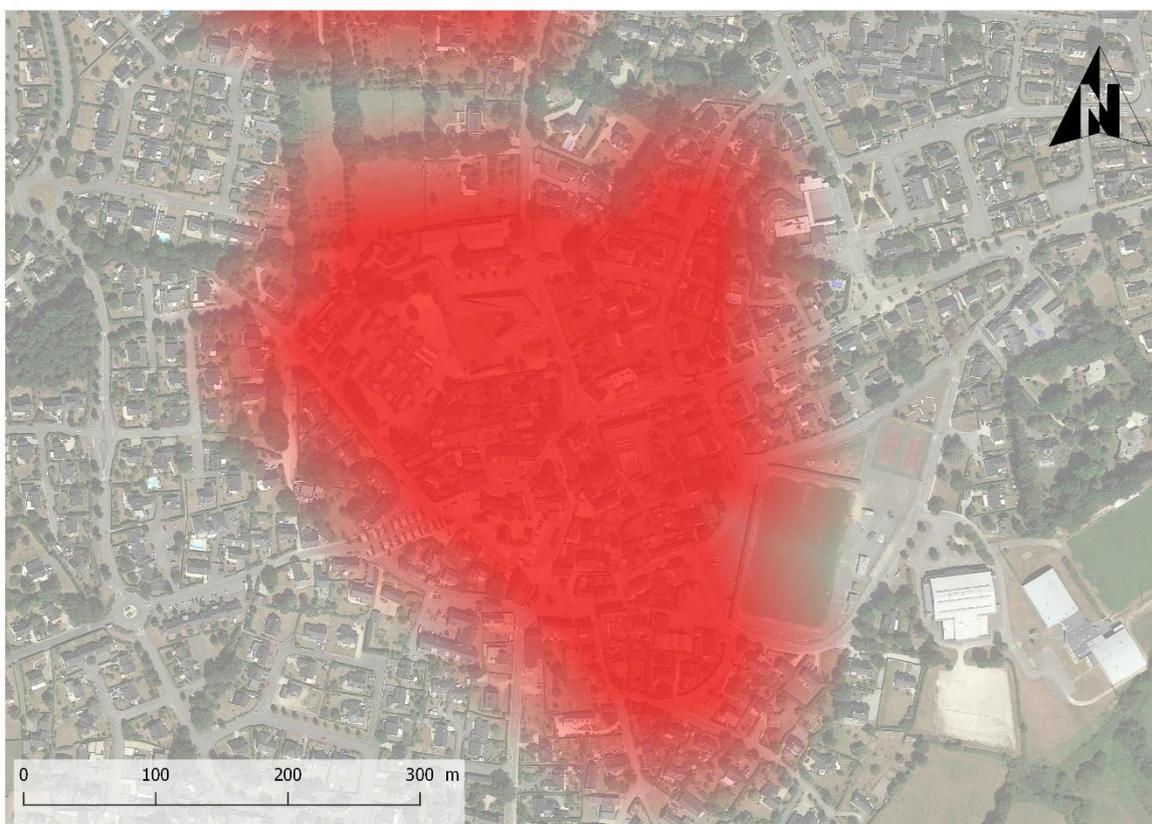
Le centre-ville de Ploeren possède une offre commerciale et de services limitée, en raison de sa proximité avec Vannes, de moins de 20 établissements, néanmoins indispensable pour assurer une réponse aux besoins courants des habitants du bassin de vie.

Dans ce sens, cette offre commerciale doit pouvoir être pérennisée, voire confortée à l'avenir, pour répondre aux évolutions démographiques.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	2	11%
Généraliste	0	0%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	4	21%
Culture loisirs	0	0%
Cycles auto	1	5%
Café hôtel restaurant	4	21%
Service en agence	3	16%
Local non commercial	2	10%
Local inactif	3	16%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Ploeren délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Ploeren pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>13</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>13</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.5. Centre ville de Saint-Avé

#### Enjeux spécifiques :

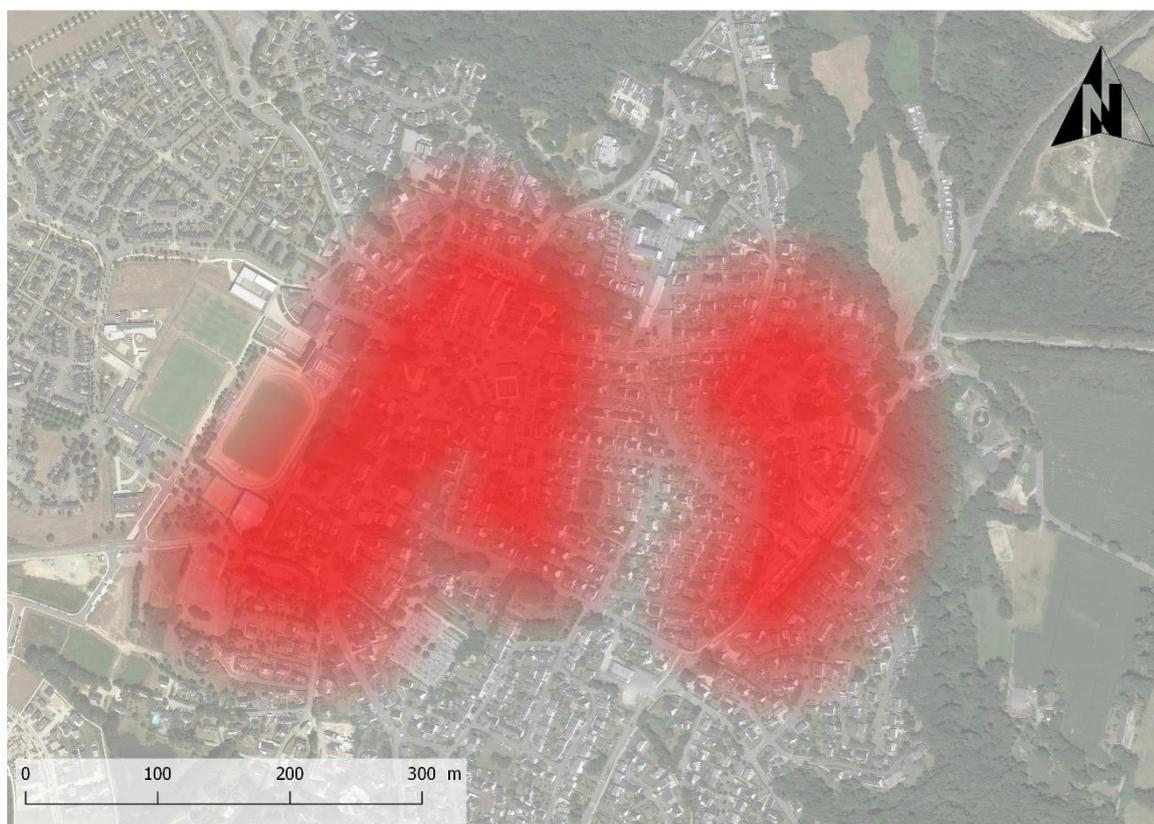
Le centre-ville de Saint-Avé, fort de 36 commerces et services occupant un local commercial, présente une forte multifonctionnalité, jouant clairement le rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie environnant au sein du cœur d'agglomération.

La pérennisation de cette offre et son confortement, dans les registres de produits répondant aux besoins courants, au sein de la centralité, constituent un objectif premier en matière de commerce.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	4	10%
Généraliste	1	2%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	6	14%
Culture loisirs	4	10%
Cycles auto	2	5%
Café hôtel restaurant	10	24%
Service en agence	10	24%
Local non commercial	4	9%
Local inactif	1	2%
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Saint-Avé délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Saint-Avé pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>14</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>14</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.6. Centre ville de Séné

#### Enjeux spécifiques :

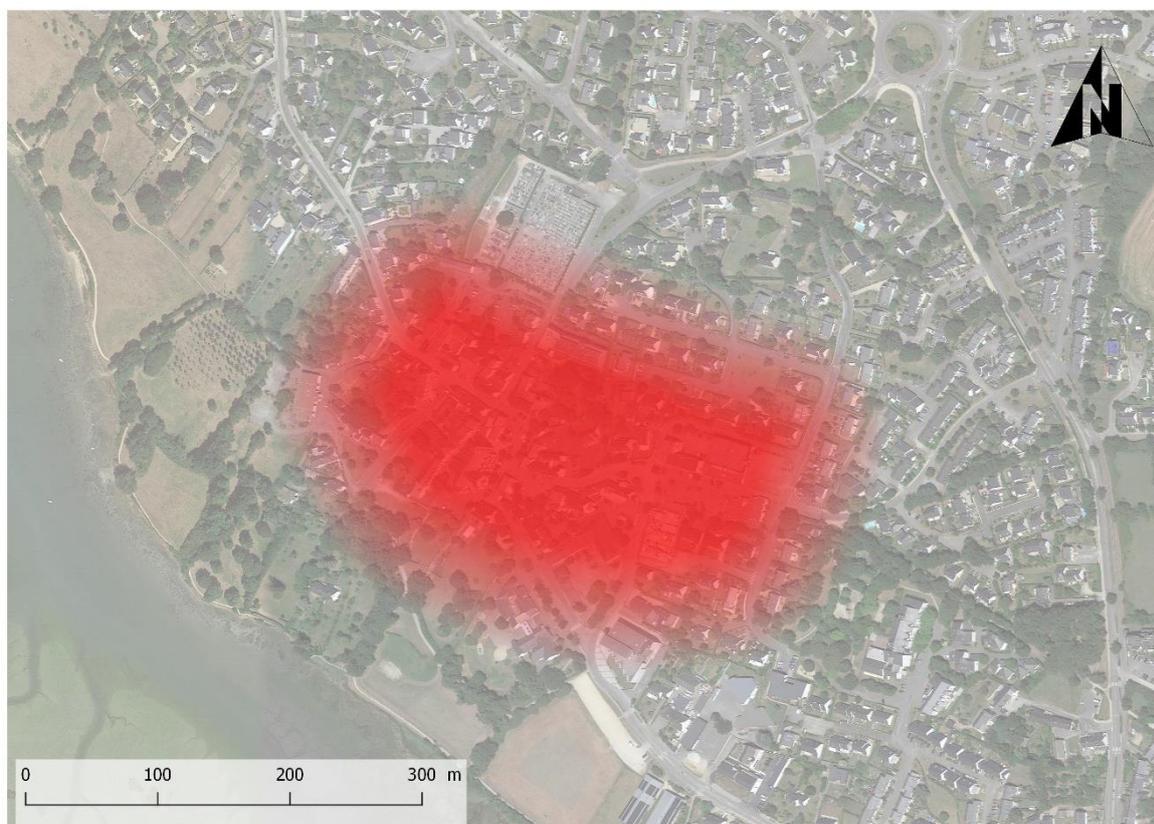
Le centre-ville de Séné possède une offre, commerciale et de services, limitée, mais permettant d'assurer une réponse aux besoins courants des habitants de la commune en alternative aux grands pôles commerciaux (SIP).

Cette offre doit pouvoir être pérennisée, voire confortée à l'avenir dans sa réponse aux besoins courants de la population, afin de répondre aux évolutions démographiques.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	2	8%
Généraliste	1	4%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	6	24%
Culture loisirs	2	8%
Cycles auto	1	4%
Café hôtel restaurant	4	16%
Service en agence	5	20%
Local non commercial	4	16%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Séné délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Séné pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Eviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>15</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>15</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.7. Centre ville de Theix-Noyal

#### Enjeux spécifiques :

Avec ses 55 commerces et services occupant un local commercial, le centre-ville de Theix-Noyal<sup>16</sup> constitue une centralité importante mais reste cependant concurrencé par des sites d'implantations périphériques telles qu'Atlantheix.

Dans ce contexte, la présence des services et en particulier du registre de l'hygiène santé beauté est très fortement représentée, créant un certain déséquilibre.

Ainsi, le renforcement de l'offre répondant aux besoins courants, et en particulier alimentaire, est un enjeu spécifique à cette centralité.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	3	6%
Généraliste	1	2%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	1	2%
Hygiène santé beauté	13	24%
Culture loisirs	4	7%
Cycles auto	3	5%
Café hôtel restaurant	9	16%
Service en agence	9	16%
Local non commercial	5	9%
Local inactif	7	13%
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



<sup>16</sup> Le centre bourg historique de Noyal est identifié en site de centralité de proximité (cd FOO) et en conséquence non précisé dans cette fiche.

## Conditions d'implantations :

### Prescriptions

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Theix-Noyaló délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCOT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### Recommandations

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Theix-Noyaló pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Eviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>17</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>17</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.8. Vannes Cliscouët

#### Enjeux spécifiques :

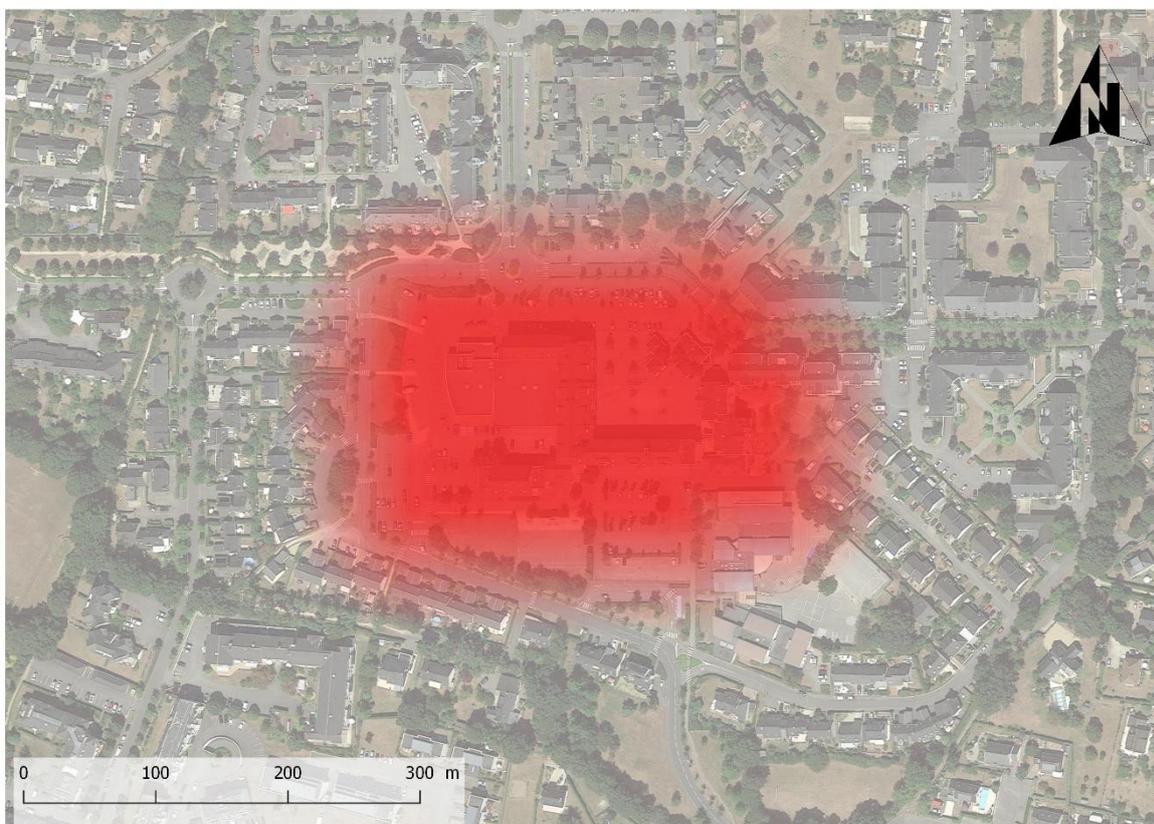
En tant que centralité de quartier, le site de Vannes Cliscouët contribue au maillage de réponse aux besoins courants des habitants de Vannes.

Ce rôle dans le maillage du territoire est à pérenniser afin de contribuer à la qualité de vie des Vannetais, en recherchant à diversifier l'offre actuelle.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	1	7%
Généraliste	1	7%
Equipement de la personne	1	7%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	4	29%
Culture loisirs	1	7%
Cycles auto	1	7%
Café hôtel restaurant	2	15%
Service en agence	1	7%
Local non commercial	1	7%
Local inactif	1	7%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Vannes délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Vannes pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>18</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>18</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.9. Vannes Dunant

#### Enjeux spécifiques :

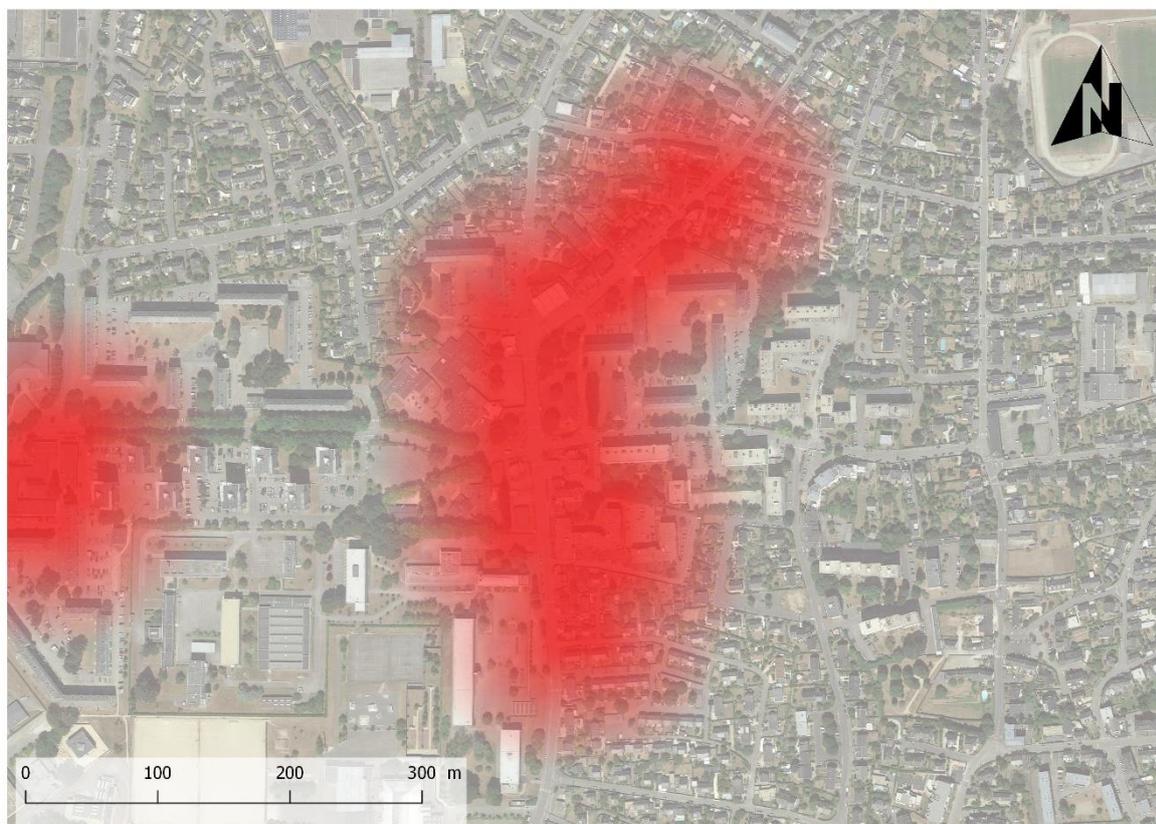
En tant que centralité de quartier, le site de Vannes Dunant contribue au maillage des réponses aux besoins courants des habitants de Vannes.

Sa pérennisation est nécessaire, dans une logique d'adaptation permanente aux évolutions des comportements / pratique d'achats.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	3	16%
Généraliste	1	5%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	3	16%
Culture loisirs	1	5%
Cycles auto	4	21%
Café hôtel restaurant	1	5%
Service en agence	3	16%
Local non commercial	2	11%
Local inactif	1	5%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Vannes délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Vannes pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>19</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>19</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.10. Vannes Kercado

#### Enjeux spécifiques :

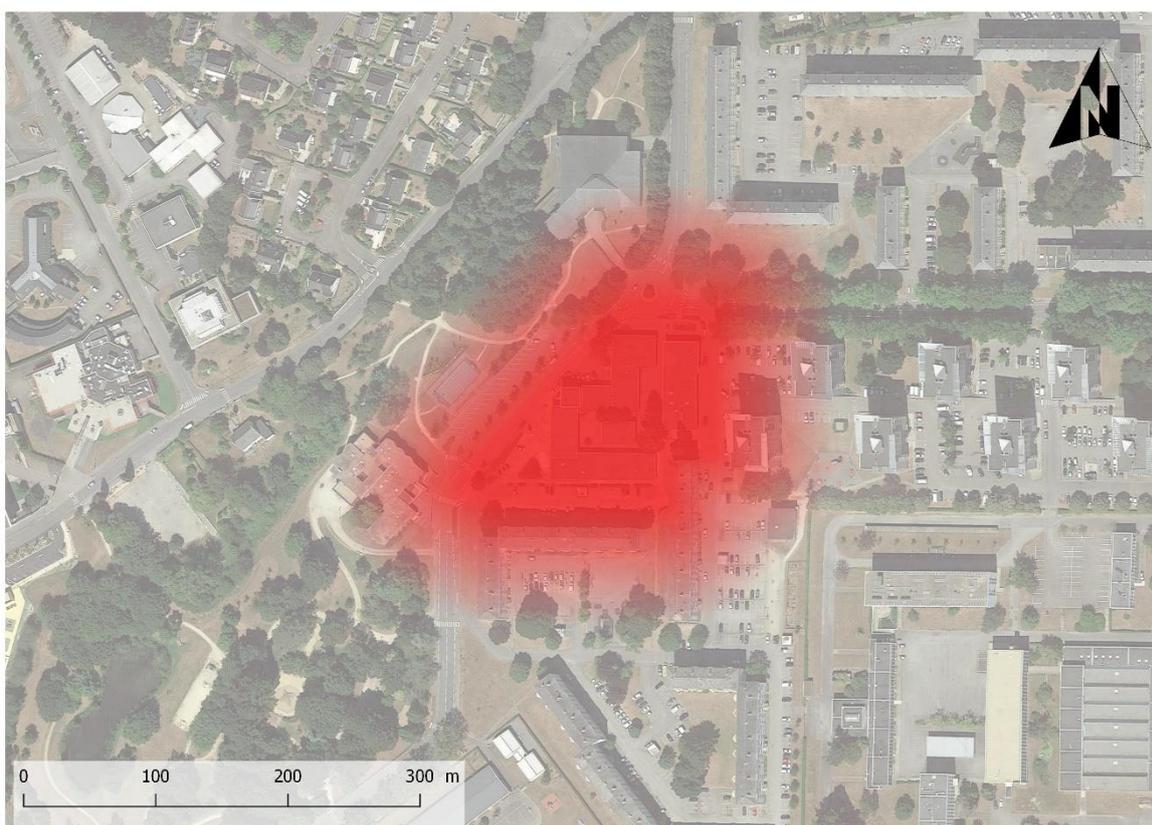
Malgré une offre limitée, Vannes Kercado, contribue à assurer une réponse maillée aux besoins courants des habitants, grâce notamment à la présence d'une supérette, d'une boulangerie et d'une pharmacie.

Le site présente un enjeu de qualification, sur un périmètre restreint afin de conforter son attractivité.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	1	10%
Généraliste	2	20%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	1	10%
Culture loisirs	1	10%
Cycles auto	0	0%
Café hôtel restaurant	2	20%
Service en agence	1	10%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	2	20%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Vannes délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Vannes pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>20</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>20</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

### 3.11. Vannes Menimur

#### Enjeux spécifiques :

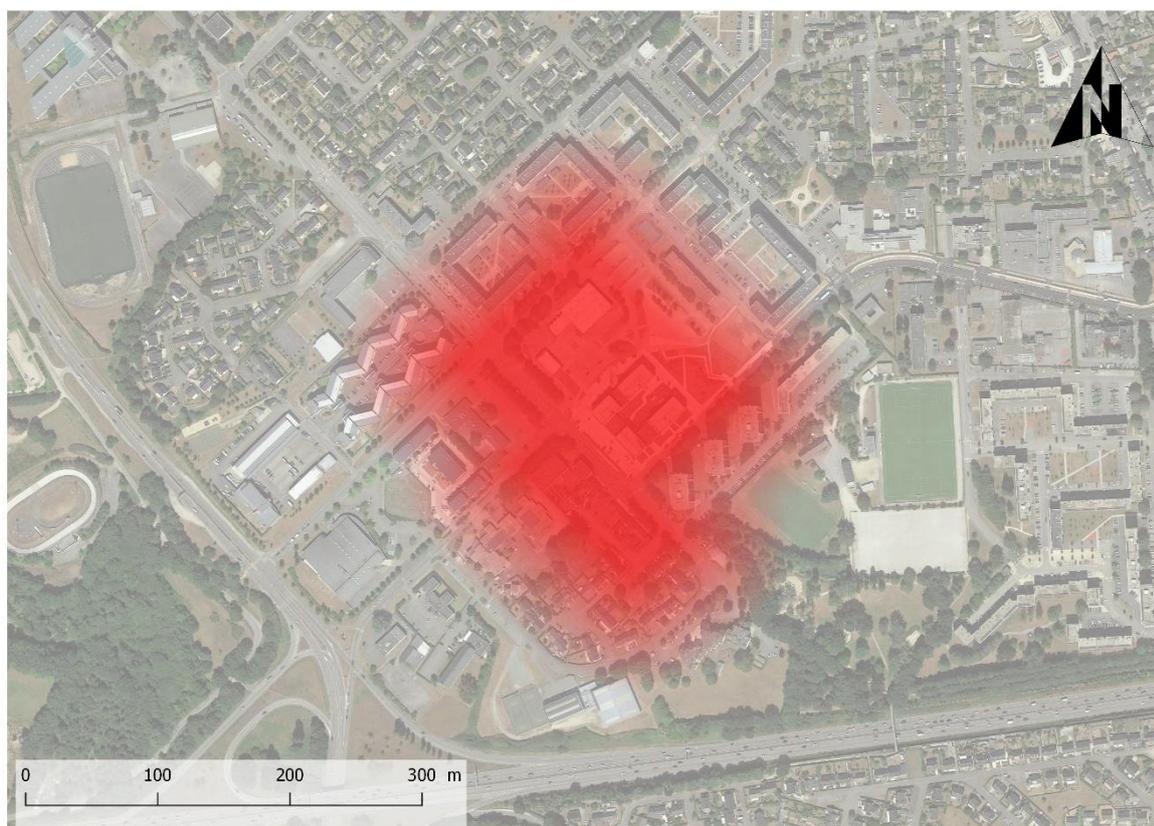
En tant que centralité de quartier, Vannes Menimur contribue à une réponse maillée aux besoins courants des habitants par la présence d'une offre diversifiée en commerces et services.

Sa pérennisation est nécessaire, dans une logique d'adaptation permanente aux évolutions des comportements / pratiques d'achats.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	2	11%
Généraliste	1	5%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	4	21%
Culture loisirs	1	5%
Cycles auto	1	5%
Café hôtel restaurant	2	11%
Service en agence	5	26%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	3	16%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Vannes délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Vannes pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- Définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- Assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>21</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>21</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

## 3.12. Vannes Pompidou

### Enjeux spécifiques :

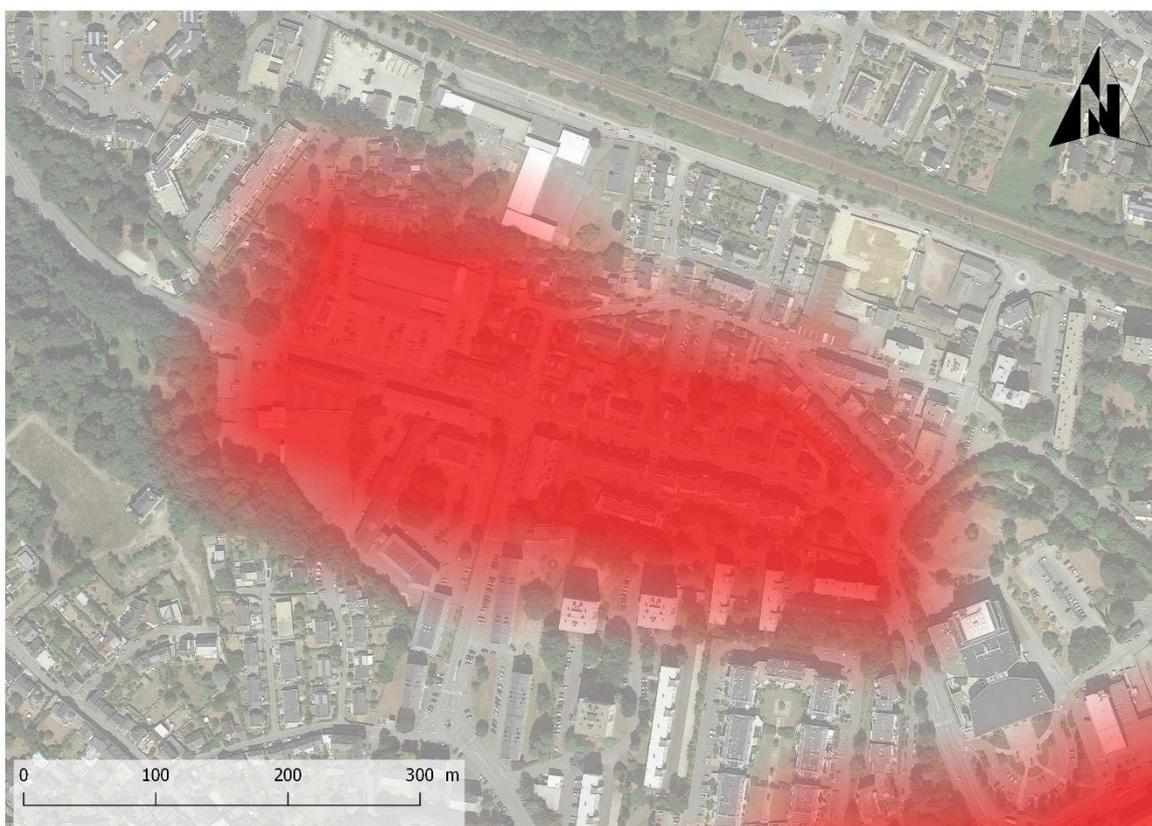
La centralité Vannes Pompidou est très orientée vers les services en agences et les services à la personne. L'offre commerciale permettant de répondre aux besoins courants est simplement symbolisée par un supermarché et une pharmacie.

Le contexte concurrentiel peut expliquer ce déséquilibre. Cependant, pour pérenniser cette offre, il sera important de favoriser sa diversification afin de s'assurer qu'elle réponde mieux aux besoins courants des habitants.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	5%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	5	26%
Culture loisirs	0	0%
Cycles auto	1	5%
Café hôtel restaurant	3	16%
Service en agence	4	22%
Local non commercial	5	26%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Vannes délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *Soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *Soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

### **Recommandations**

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, le document local d'urbanisme couvrant Vannes pourra s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- Alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m<sup>2</sup> : ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent utilement n'exiger aucune création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- Définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces linéaires, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination. Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant, sous réserve des attendus spécifiques locaux en matière d'architecture, une hauteur de rez-de-chaussée à au moins 3,5 mètres sous poutres.
- Assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- Éviter la création de surfaces de plancher trop petites<sup>22</sup> (moins de 60 m<sup>2</sup>) dans de nouveaux bâtiments.

---

<sup>22</sup> Cette règle vise à faciliter la viabilité économique des locaux commerciaux dans le temps. Au-dessus de 60 m<sup>2</sup>, ils peuvent être adaptés (recoupés le cas échéant) aux besoins fluctuant en fonction des concepts commerciaux et de services. En dessous de 60 m<sup>2</sup>, il s'avère plus difficile d'adapter les locaux. D'autre part, la forme la plus simple possible des locaux est à rechercher, en limitant les effets de recoins liés à la descente des contraintes des étages.

## **Les sites d'implantations périphériques**

---

# 1. Les sites d'implantations périphériques majeurs

## 1.1. Vannes Ouest (Vannes + Ploeren Luscanen)

### Enjeux spécifiques :

Pôle commercial majeur du territoire, le site de Vannes Ouest, avec ces deux centres commerciaux, comprend environ 440 commerces et services, répartis de part et d'autre de la N165, axe Est/Ouest majeur. Son offre est particulièrement diversifiée et rayonne en dehors du territoire.

L'enjeu premier sur le site est d'accompagner le renouvellement commercial par une réorganisation physique des bâtis. Cette réorganisation doit permettre :

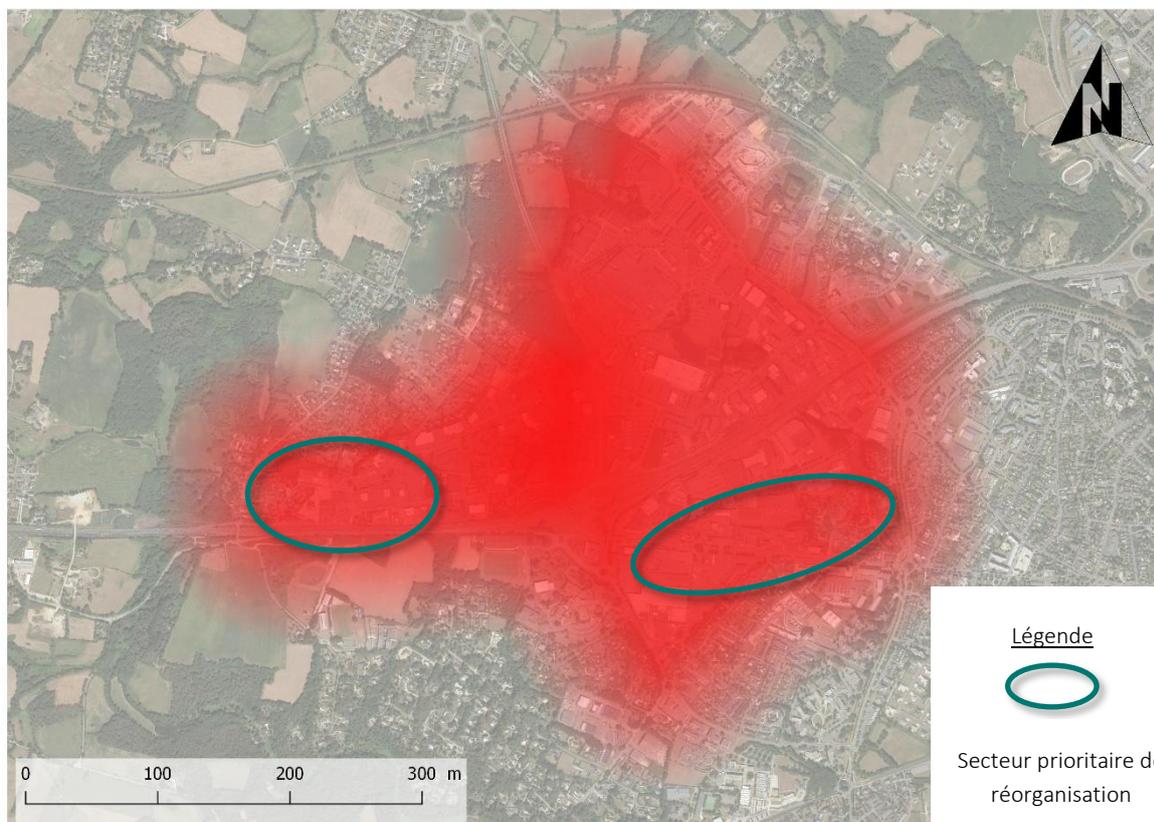
- de développer un caractère multifonctionnel au site, afin d'anticiper les grandes mutations commerciales,
- de traiter la problématique de l'accessibilité au site, en particulier en période de forte affluence.

Cet enjeu de réorganisation vise prioritairement les secteurs entourés sur la carte de localisation suivante.

### Localisation préférentielle (site) :

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	24	5%
Généraliste	8	2%
Equiperment de la personne	77	18%
Equiperment de la maison	91	21%
Hygiène santé beauté	32	7%
Culture loisirs	46	10%
Cycles auto	43	10%
Café hôtel restaurant	36	8%
Service en agence	27	6%
Local non commercial	12	3%
Local inactif	44	10%
<b>Total</b>	<b>440</b>	<b>100%</b>



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Les documents locaux d'urbanisme couvrant les communes de Vannes et Ploeren délimitent le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) et ayant pour finalité d'accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments en création ou en extension devront posséder un étage au minimum, dont la destination pourra ne pas être commerciale, mais pourra accueillir des activités par exemple tertiaires ou ludiques.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), 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.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés, étendus ou restructurés, à destination commerce, respectent les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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.

## 1.2. Séné le Poulfanc

### Enjeux spécifiques :

Situé à l'Est de l'agglomération Vannetaise, ce site d'implantation périphérique accueille un pôle commercial important au sein du cœur d'agglomération, avec près de 150 locaux commerciaux, apportant une offre diversifiée allant au-delà de la réponse aux besoins courants.

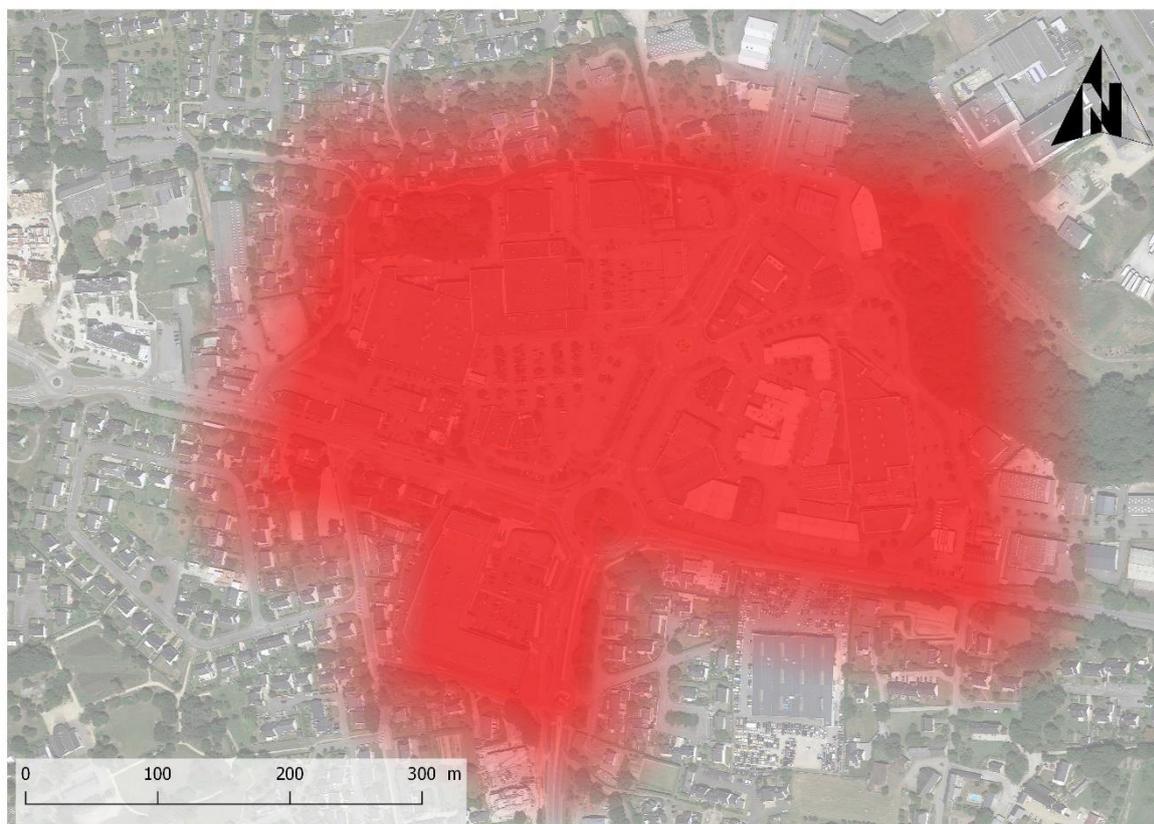
Dans la poursuite des opérations déjà réalisées, le site présente des enjeux de qualification / réorganisation majeurs, sur un périmètre restreint afin d'assurer une meilleure cohérence, une meilleure mutualisation des espaces de stationnement, et une meilleure attractivité de l'ensemble.

Dans l'environnement direct du site, la réorientation des friches commerciales vers d'autres usages contribuera à une meilleure organisation du site et une meilleure mixité fonctionnelle de cette entrée du cœur d'agglomération.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	10	7%
Généraliste	1	1%
Equipement de la personne	13	9%
Equipement de la maison	27	19%
Hygiène santé beauté	16	11%
Culture loisirs	14	10%
Cycles auto	17	11%
Café hôtel restaurant	17	11%
Service en agence	11	8%
Local non commercial	9	6%
Local inactif	10	7%
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Séné délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments en création ou en extension devront posséder un étage au minimum, dont la destination pourra ne pas être commerciale, mais pourra accueillir des activités par exemple tertiaires ou ludiques.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), 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 motorisés 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 visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés, étendus ou restructurés, à destination commerce, respectent les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelles parcelles à destination commerce prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

### 1.3. Theix Atlantheix / St Léonard

#### Enjeux spécifiques :

Avec une grande enseigne de bricolage comme locomotive commerciale, le site d'implantation périphérique de Theix Atlantheix / St Léonard, propose une offre orientée vers les dépenses d'investissements et les achats ludiques.

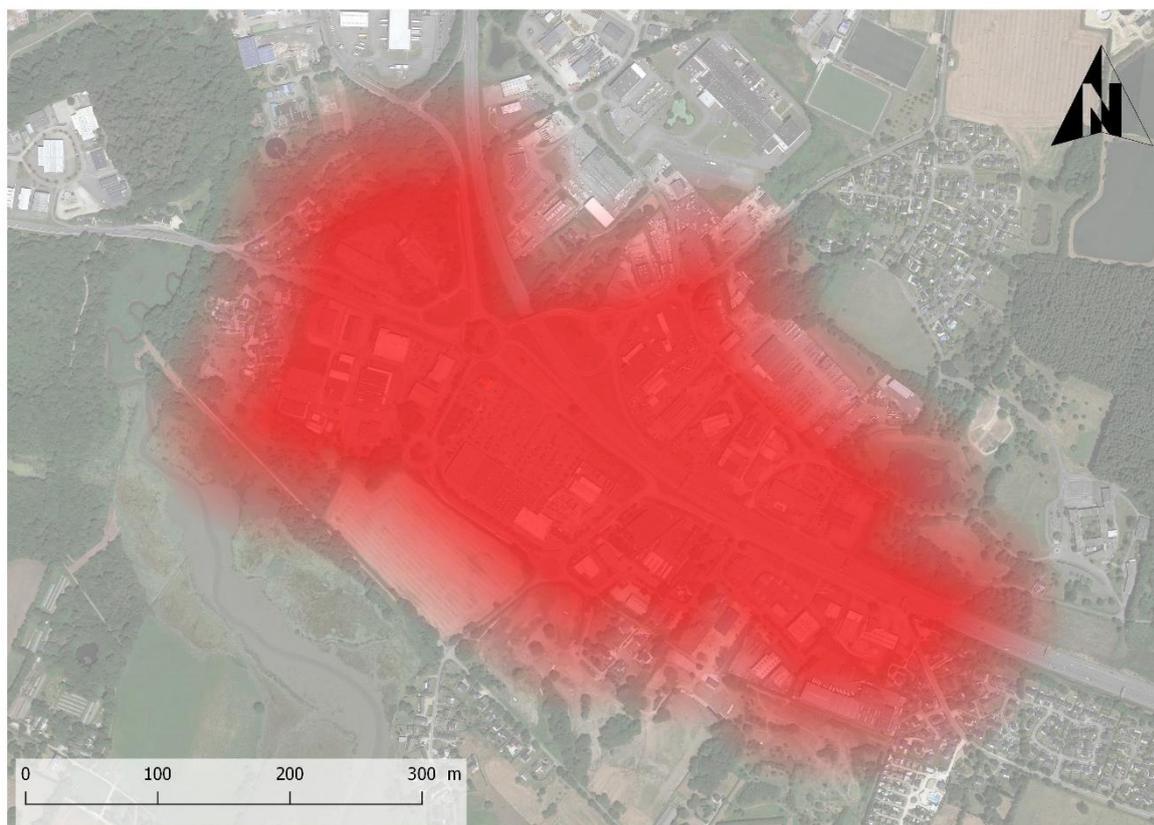
L'évolution de l'offre commerciale sur le site se fera par extension / réorganisation sur des friches existantes.

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.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	4	7%
Généraliste	1	2%
Equipement de la personne	1	2%
Equipement de la maison	17	31%
Hygiène santé beauté	1	2%
Culture loisirs	8	14%
Cycles auto	10	18%
Café hôtel restaurant	6	11%
Service en agence	0	0%
Local non commercial	1	2%
Local inactif	6	11%
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Séné délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments en création ou en extension devront posséder un étage au minimum, dont la destination pourra ne pas être commerciale, mais pourra accueillir des activités par exemple tertiaires ou ludiques.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), 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 motorisés 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 visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés, étendus ou restructurés, à destination commerce, respectent les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelles parcelles à destination commerce prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 2. Les sites d'implantations périphériques intermédiaires

### 2.1. Arradon CC de la Brèche

#### Enjeux spécifiques :

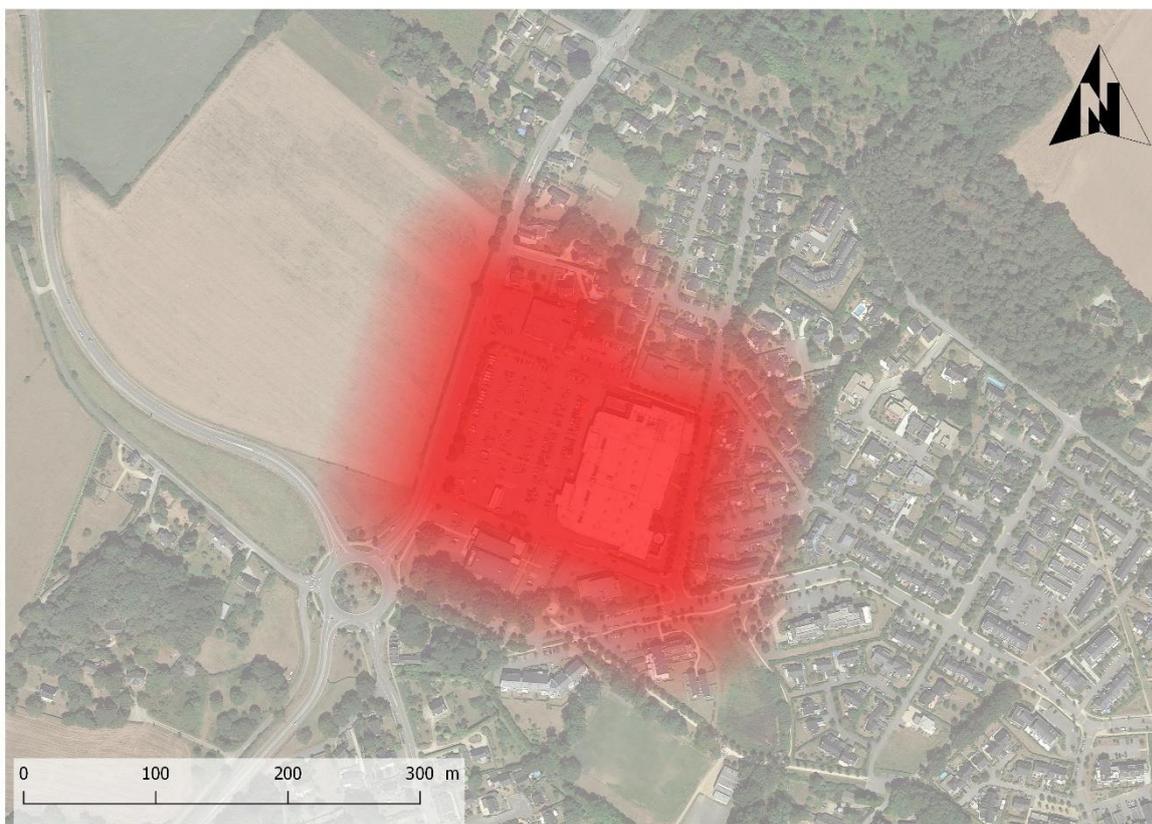
Localisée au sud-ouest de l'agglomération Vannetaise, le site de la Brèche s'organise autour d'un supermarché et propose une offre complémentaire à celle présente dans le centre d'Arradon.

Le site, véritable interface entre Arradon et l'agglomération Vannetaise, présente d'abord des enjeux de qualification de son intégration urbaine et paysagère.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	1	6%
Généraliste	1	6%
Equiperment de la personne	3	18%
Equiperment de la maison	1	6%
Hygiène santé beauté	4	23%
Culture loisirs	1	6%
Cycles auto	3	18%
Café hôtel restaurant	1	6%
Service en agence	2	11%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune d'Arradon délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), 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.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 2.2. Baden Est

### Enjeux spécifiques :

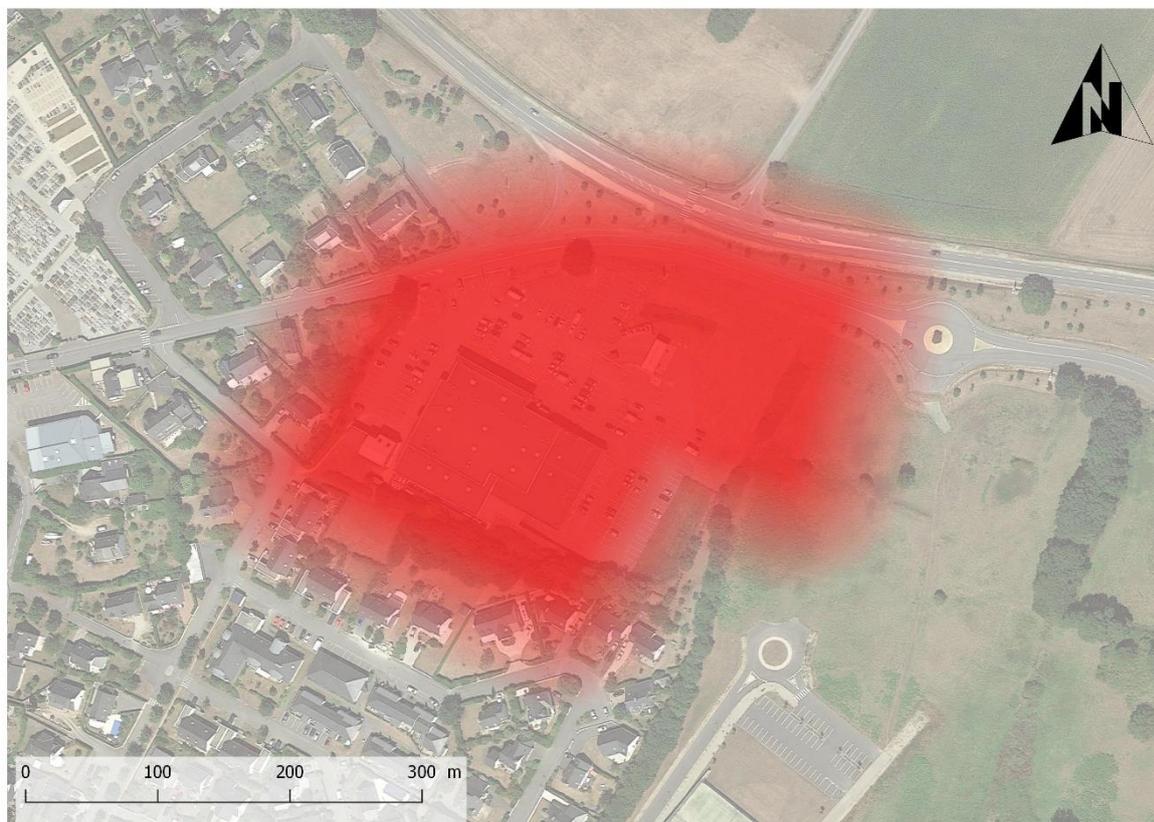
Site organisé autour d'un supermarché en bordure Est de l'espace urbanisé de Baden, le pôle s'inscrit dans une logique de réponse aux besoins courants des habitants de la commune et des communes environnantes, avec une position de captation des flux passants.

Dans ce cadre, le site présente un enjeu de pérennisation et d'adaptation aux évolutions des attentes et comportements de consommation dans les années à venir.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	25%
Equiperment de la personne	0	0%
Equiperment de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	1	25%
Culture loisirs	0	0%
Cycles auto	2	50%
Café hôtel restaurant	0	0%
Service en agence	0	0%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Baden délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 2.3. Elven Sud

### Enjeux spécifiques :

Zone d'activités historiquement positionnée par rapport à l'échangeur de la voie rapide, au Sud de la commune d'Elven, le site accueille un supermarché et des commerces dans l'univers de l'automobile.

Ce site présente des enjeux de confortement, dans le cadre d'un développement démographique rapide, en complémentarité avec le centre-ville d'Elven.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	14%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	0	0%
Culture loisirs	0	0%
Cycles auto	4	58%
Café hôtel restaurant	1	14%
Service en agence	1	14%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Elven délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 2.4. Grand-Champ Sud

### Enjeux spécifiques :

Au Sud de l'enveloppe urbaine, sur la zone de Lann Guinet, le site se structure principalement autour d'un supermarché, auquel s'ajoute une offre dédiée au bricolage et jardinage. Cela permet aux habitants du bassin de vie de profiter d'une offre adaptée à l'échelle d'un pôle d'équilibre, en alternative aux pôles commerciaux majeurs du territoire, et de ce fait de réduire les déplacements contraints.

Dans un contexte de forte croissance démographique, 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.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	2	30%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	1	14%
Culture loisirs	1	14%
Cycles auto	1	14%
Café hôtel restaurant	0	0%
Service en agence	1	14%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	1	14%
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Grand-Champ délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 2.5. Ploeren 2 Moulins

### Enjeux spécifiques :

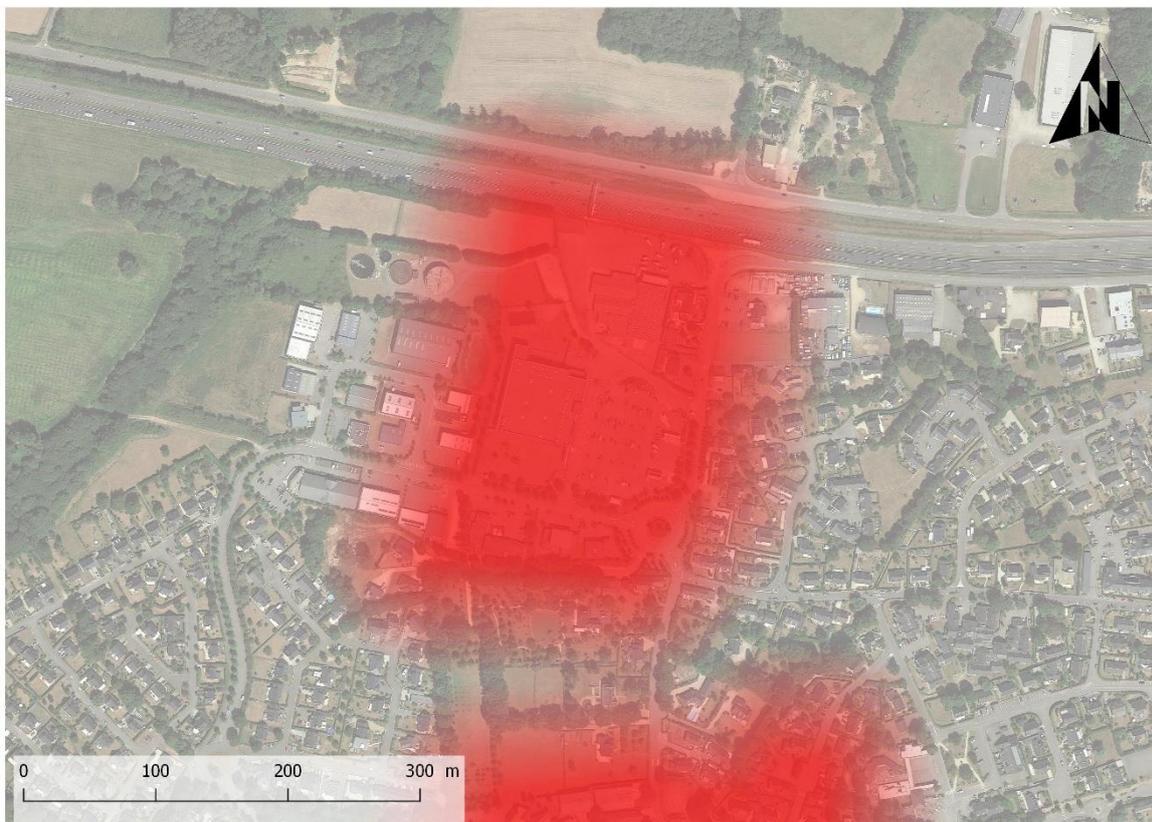
Situé le long d'un axe de flux majeur, le site s'appuie sur une vingtaine d'établissements répondant tant à des besoins courants qu'à des besoins spécifiques hors besoins courants.

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.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	2	7%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	3	11%
Hygiène santé beauté	3	11%
Culture loisirs	5	18%
Cycles auto	3	11%
Café hôtel restaurant	4	14%
Service en agence	0	0%
Local non commercial	4	14%
Local inactif	4	14%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Ploeren délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 2.6. Saint-Avé Kermelin

### Enjeux spécifiques :

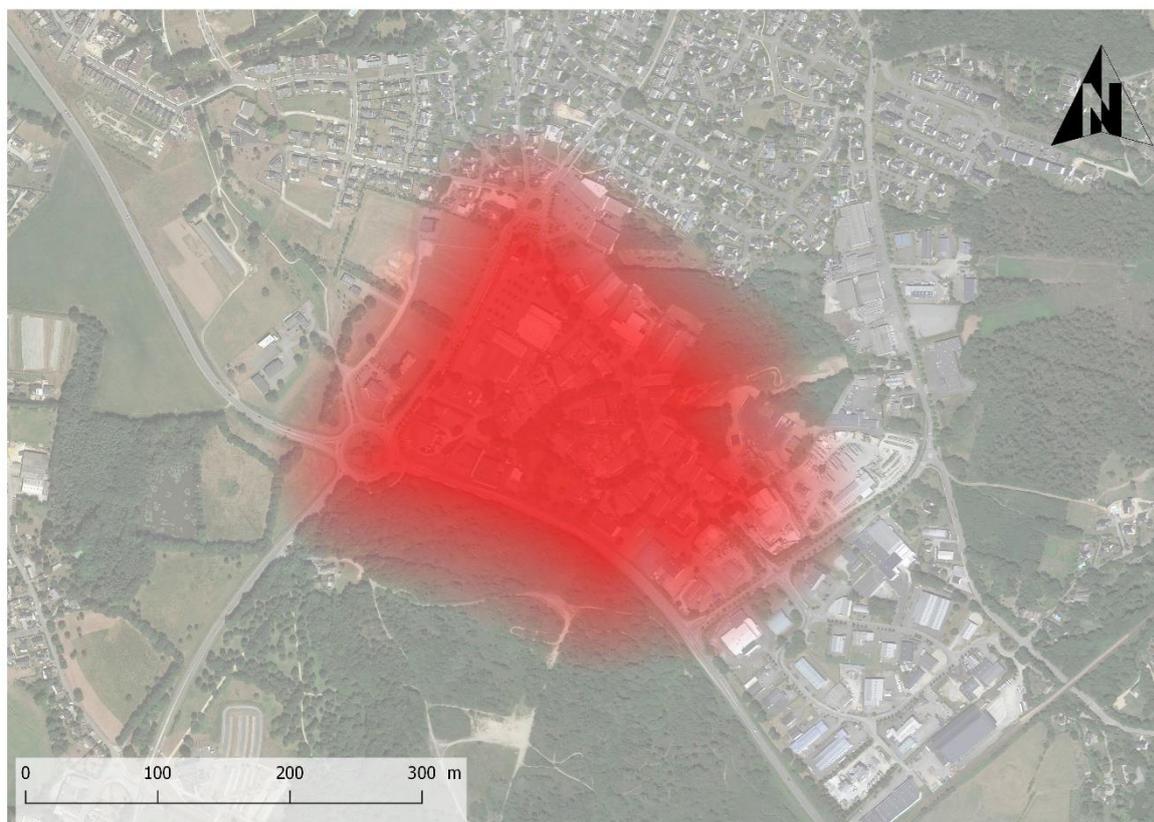
En entrée sud de Saint-Avé, le site s'appuie sur une trentaine d'établissements proposant une offre diversifiée.

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.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	2	6%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	7	23%
Hygiène santé beauté	2	6%
Culture loisirs	2	6%
Cycles auto	6	20%
Café hôtel restaurant	3	10%
Service en agence	1	3%
Local non commercial	5	16%
Local inactif	3	10%
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Saint-Avé délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 2.7. Saint-Avé / Vannes Trois Rois

### Enjeux spécifiques :

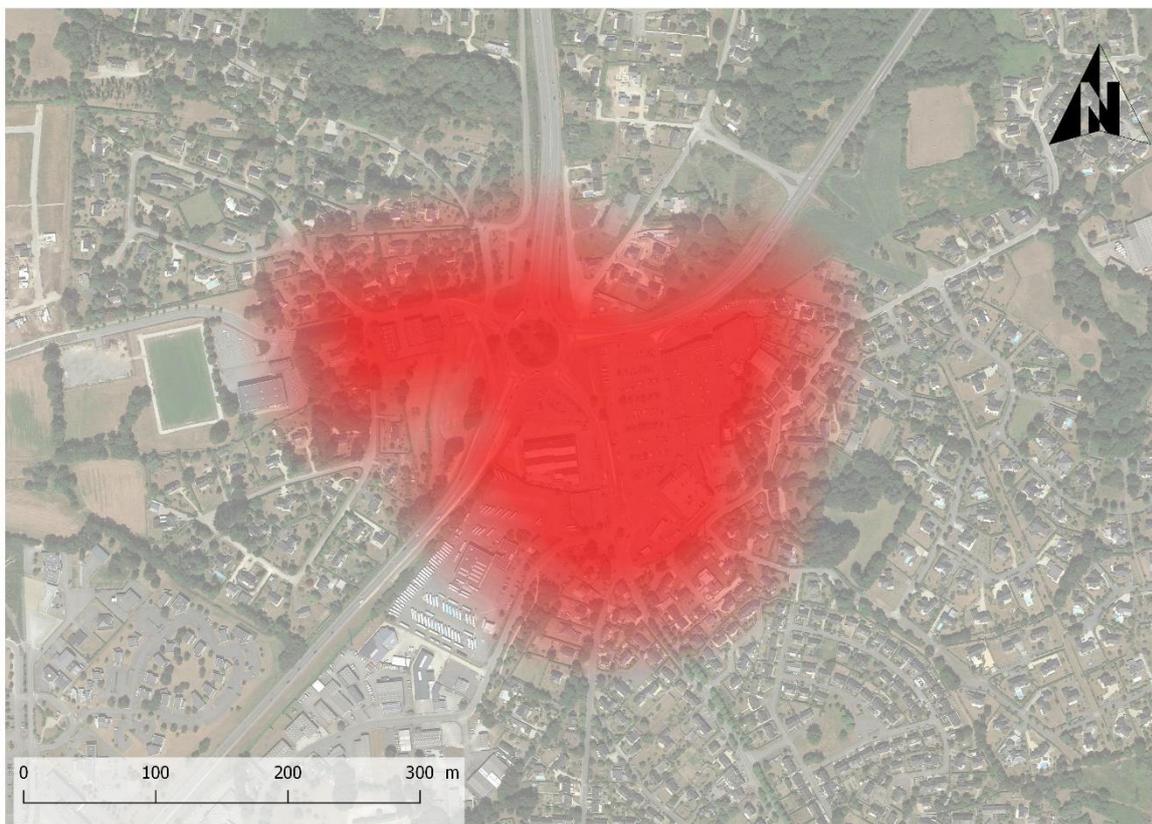
Site organisé autour d'un hypermarché et complété par une trentaine de commerces, le pôle est caractéristique du positionnement du commerce sur les flux de déplacement, avec un enjeu de captation de ces flux. Ce site permet de répondre à l'ensemble des besoins courant des habitants du bassin de vie.

Sa position géographique en fait le premier site d'importance pour les habitants du Nord du territoire. Comme beaucoup de sites de flux, le site présente des enjeux de renouvellement de son offre et de son organisation fonctionnelle dans une logique de qualification.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	2	7%
Généraliste	1	3%
Equipement de la personne	4	13%
Equipement de la maison	3	9%
Hygiène santé beauté	7	22%
Culture loisirs	2	6%
Cycles auto	6	19%
Café hôtel restaurant	3	9%
Service en agence	3	9%
Local non commercial	1	3%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Les documents locaux d'urbanisme couvrant les communes de Saint-Avé et de Vannes délimitent le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leurs zonages, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que les documents locaux d'urbanisme définissent :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 2.8. Vannes Tohannic

### Enjeux spécifiques :

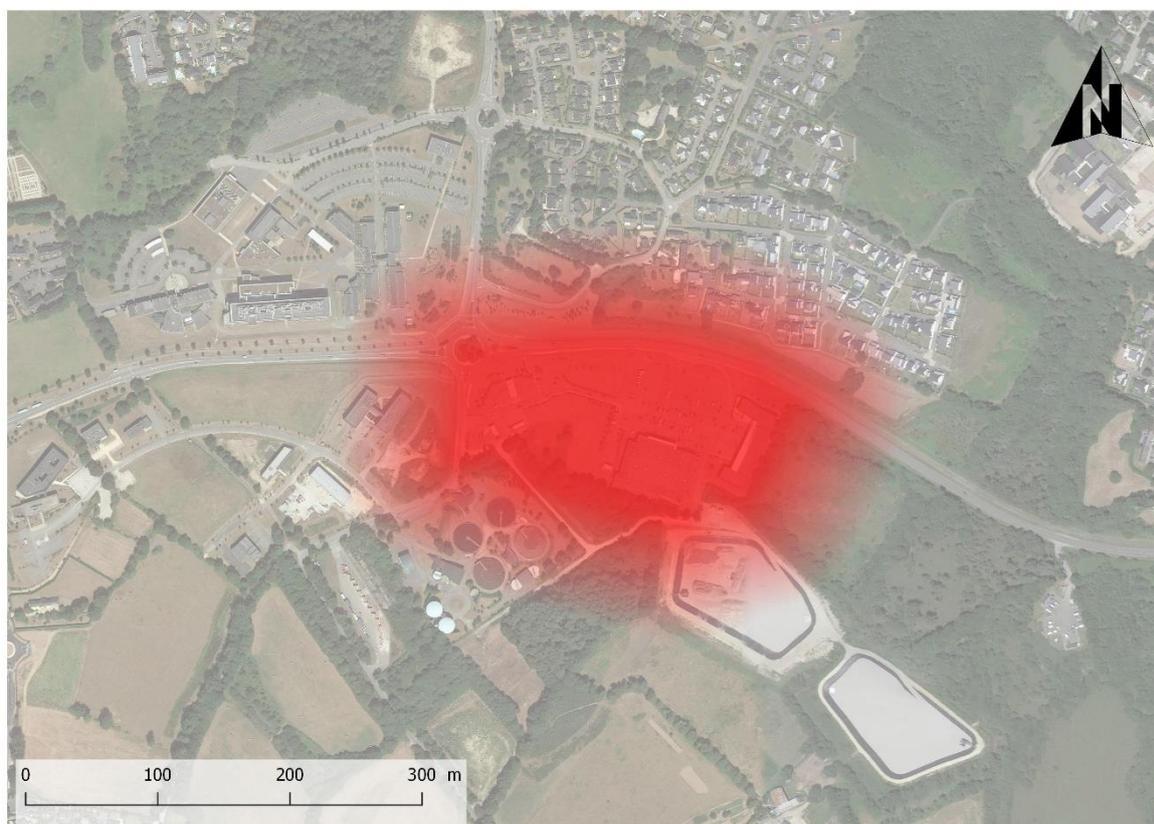
Localisée au sud de l'agglomération Vannetaise, le site de Vannes Tohannic s'organise autour d'un hypermarché et propose une offre typique des sites de flux, avec une galerie marchande à ciel ouvert.

Le site, qui bénéficie d'atouts importants en termes de flux avec la proximité du PIBS et de l'Université, présente d'abord des enjeux de qualification de son intégration urbaine et paysagère, pouvant déboucher à long terme vers une multifonctionnalité aujourd'hui absente du site.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	1	5%
Généraliste	1	5%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	6	32%
Culture loisirs	1	5%
Cycles auto	2	11%
Café hôtel restaurant	3	16%
Service en agence	1	5%
Local non commercial	3	16%
Local inactif	1	5%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Vannes délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 4.500 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 3. Les sites d'implantations périphériques à forte influence touristique

### 3.1. Arzon le Sanso

#### Enjeux spécifiques :

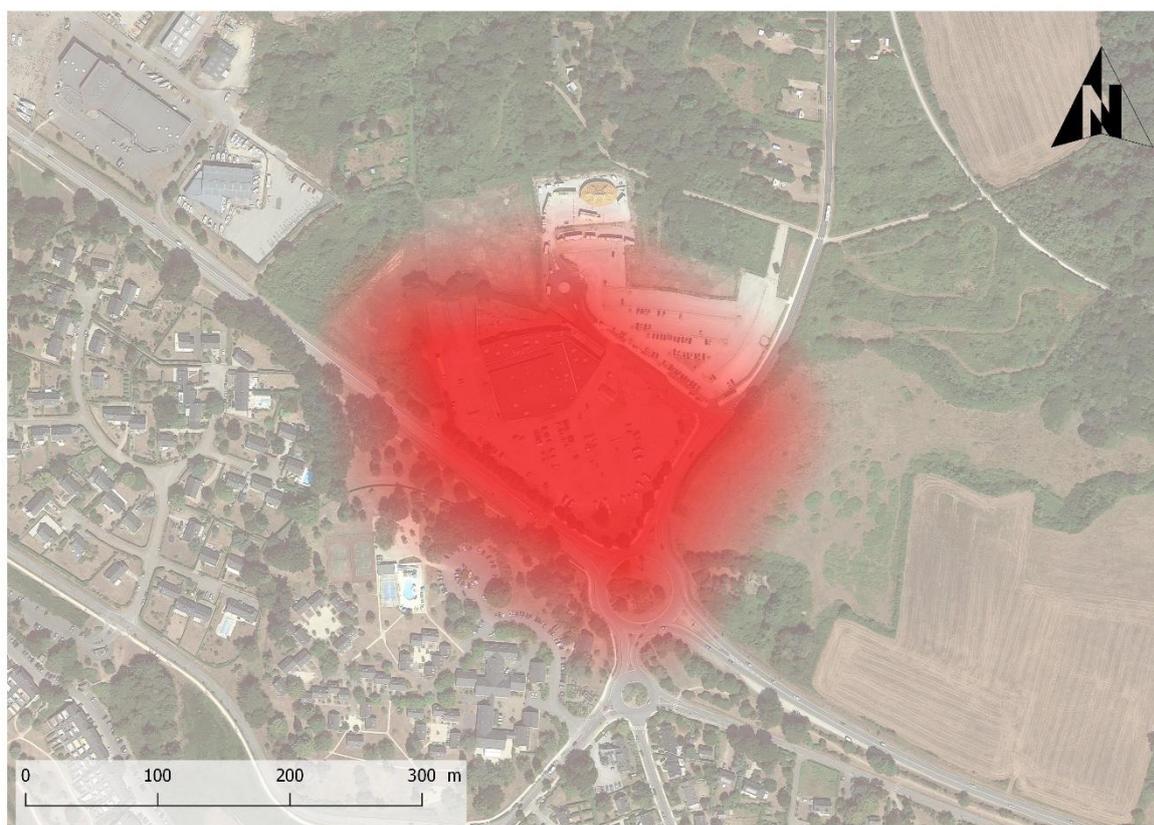
Situé en entrée de ville, le site d'Arzon le Sanso se positionne à un emplacement stratégique tant du point de vue commercial qu'en termes d'organisation des mobilités. Il se situe en effet en entrée de la ZAE du Redo en cours d'extension et sur le rond-point d'accès au cœur urbain d'Arzon. Le parking du site sert notamment de parking relais pour sa desserte.

Dans ce cadre, 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 tout proche.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	25%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	1	25%
Hygiène santé beauté	0	0%
Culture loisirs	0	0%
Cycles auto	1	25%
Café hôtel restaurant	0	0%
Service en agence	1	25%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune d'Arzon délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 6 000 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés 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 visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

## 3.2. Sarzeau Kerblanquet

### Enjeux spécifiques :

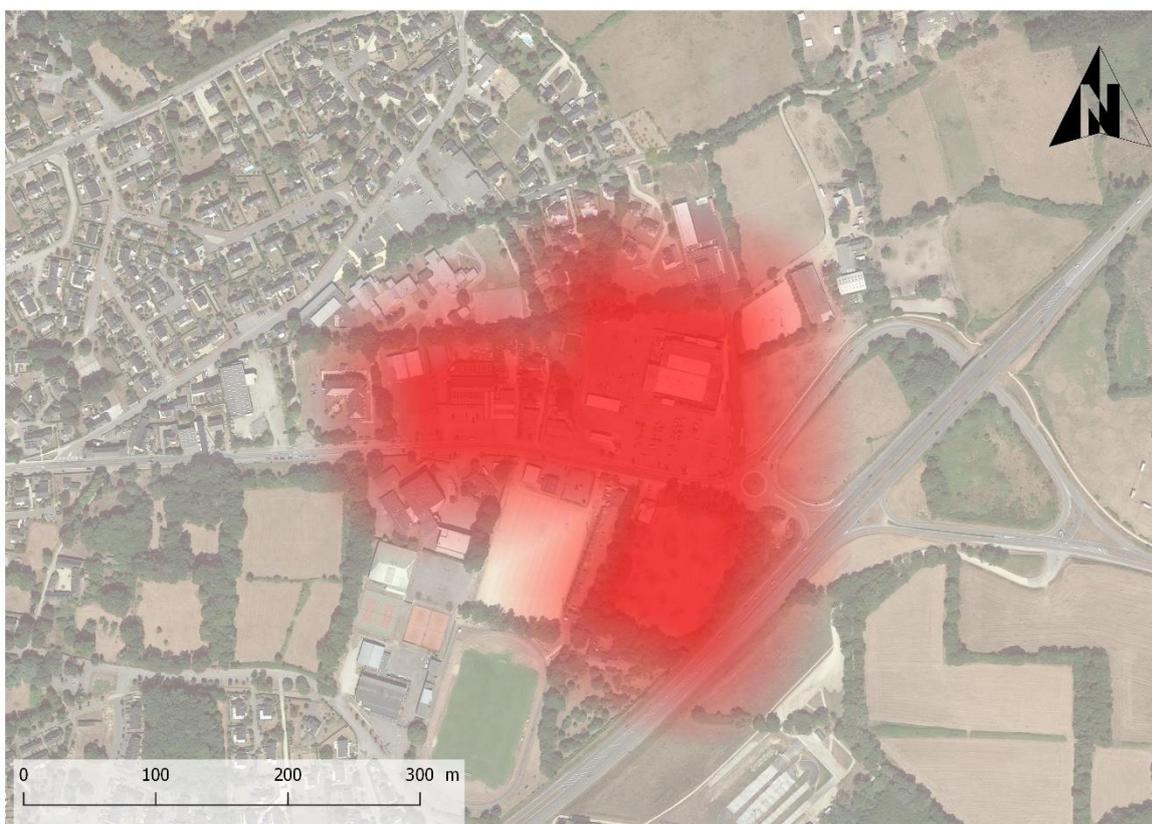
Localisée en entrée de ville Est, le site de Sarzeau Kerblanquet est l'un des SIP de la commune, qui s'inscrit dans la diversité des réponses aux besoins courants de la population résidente et touristique.

Ce site présente surtout des enjeux de pérennisation, dans un contexte concurrentiel dense, et d'évolution qualitative de son insertion urbaine et paysagère, en particulier dans le cadre de son extension prévue au Sud, sur environ 1,5 ha.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	14%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	1	14%
Hygiène santé beauté	0	0%
Culture loisirs	1	14%
Cycles auto	3	44%
Café hôtel restaurant	1	14%
Service en agence	0	0%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Sarzeau délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 6 000 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

### 3.3. Sarzeau Kergroës

#### Enjeux spécifiques :

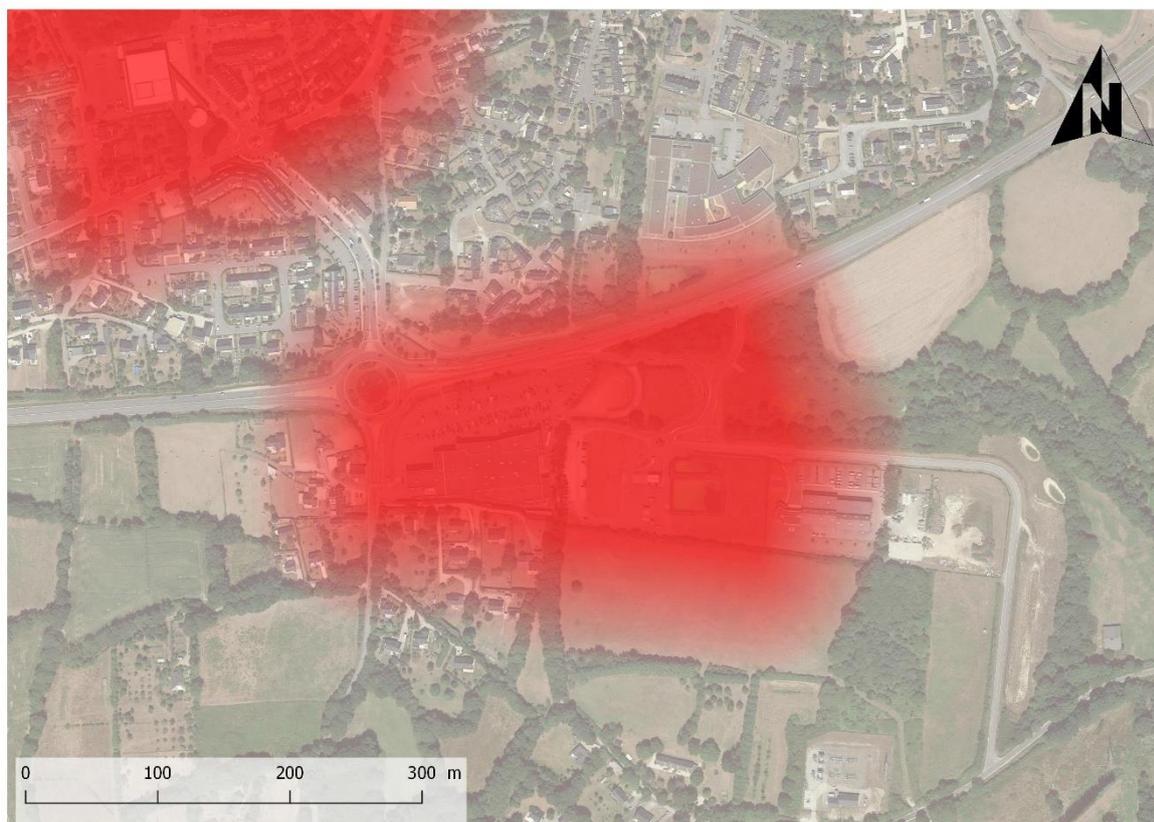
Le site de Sarzeau Kergroës, se situe au Sud du centre-ville, le long de l'axe de flux majeur. Son offre est aujourd'hui limitée car essentiellement constituée d'un hypermarché. Ce pôle évolue dans un contexte concurrentiel fort.

Destiné à se développer, l'insertion urbaine et paysagère de ce site en extension urbaine est un enjeu premier, et en particulier sa liaison en modes doux avec le centre-ville.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	25%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	1	25%
Hygiène santé beauté	0	0%
Culture loisirs	0	0%
Cycles auto	2	50%
Café hôtel restaurant	0	0%
Service en agence	0	0%
Local non commercial	0	0%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Sarzeau délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 6 000 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- 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.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.

### 3.4. Sarzeau Kerollaire

#### Enjeux spécifiques :

Le site de Kerollaire est le site d'implantation périphérique le plus développé de Sarzeau en nombre d'établissements, mais est également le moins bien organisé. L'offre y est diversifiée et complémentaire de celle du centre-ville.

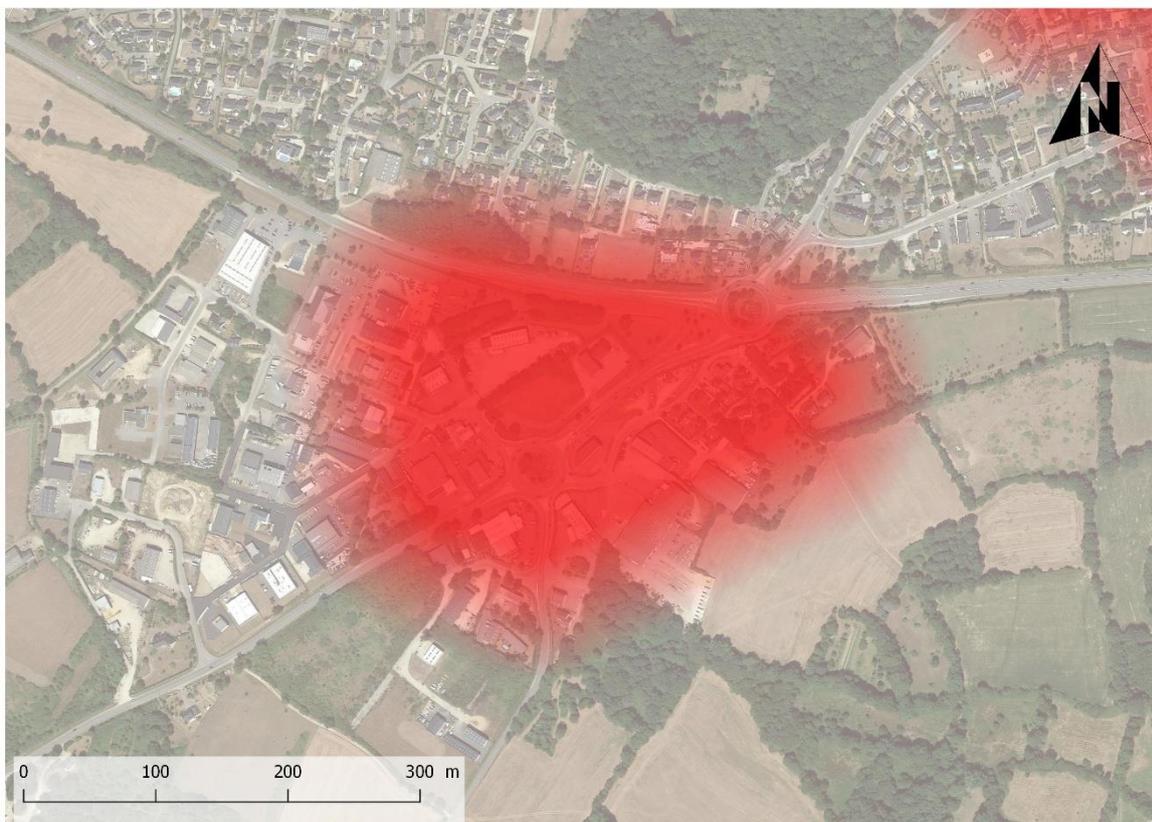
Néanmoins, son intégration à la ZAE n'a pas été maîtrisée par le passé, et pose des difficultés tant de qualité fonctionnelle pour la clientèle que de conflits d'usages au sein de la ZAE.

L'enjeu principal du site est en conséquence d'engager une restructuration partielle du site permettant de qualifier un espace dédié au commerce, différencié de l'espace des activités économiques.

Constat 2018 en nb d'établissements  
(Source : relevés terrains Pivadis)

Composition de l'offre	Nb	%
Alimentaire spécialisé	5	27%
Généraliste	0	0%
Équipement de la personne	1	5%
Équipement de la maison	4	21%
Hygiène santé beauté	1	5%
Culture loisirs	4	21%
Cycles auto	0	0%
Café hôtel restaurant	1	5%
Service en agence	0	0%
Local non commercial	3	16%
Local inactif	0	0%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

#### Localisation préférentielle (site) :



## **Conditions d'implantations :**

### **Prescriptions**

Le document local d'urbanisme couvrant la commune de Sarzeau délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposées dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT. Pour ce faire, le DAAC demande que le document local d'urbanisme définisse :

- *soit un plan de polarité commercial auquel le règlement de chaque zone fera référence,*
- *soit assurera une délimitation des zonages compatible avec la localisation préférentielle, le cas échéant par l'utilisation de sous-zonages spécifiques au commerce.*

Les orientations du DAAC pour l'accueil de nouvelles surfaces à destination commerce (en création, extension ou changement de destination) sont les suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 300 m<sup>2</sup>
- Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 6 000 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment.
- 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. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir des axes routiers, celle-ci devra être végétalisée. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 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 motorisés devront être prévues.
- Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visibles ni accessibles du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

### **Recommandations**

D'autre part, il est recommandé que :

- Les implantations situées à plus de 20 mètres de bâtis existants ou projetés (ayant un permis de construire accordé) sont à éviter.
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- 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 arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.



