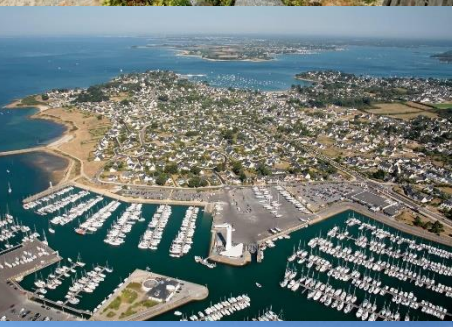
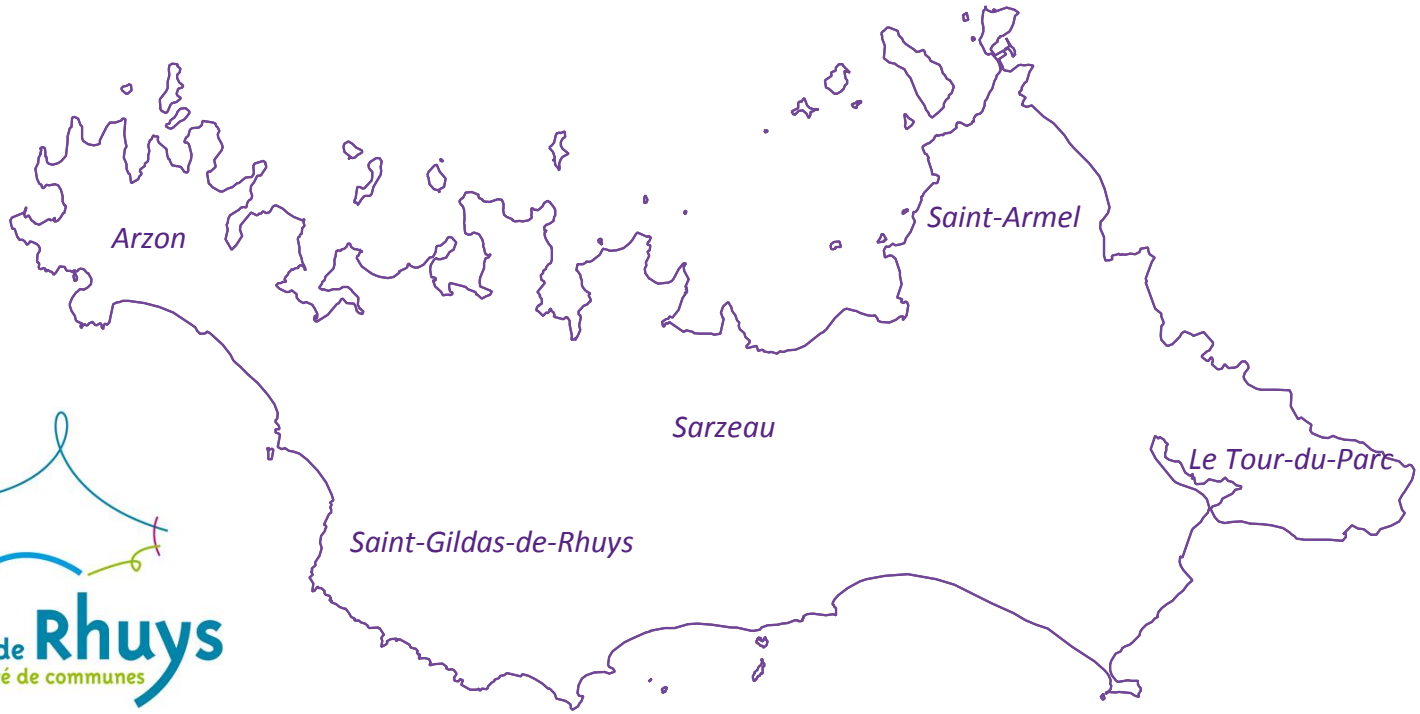




Presqu'île de Rhuys
communauté de communes

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA PRESQU'ILE DE RHUYS

3 // DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Document approuvé le 5 octobre 2016

Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys

37 Rue Iluric Parc d'activités de Kerollaire 56370 SARZEAU - tél. 02.97.41.31.28 - fax 02.97.41.90.55 - mail : accueil@ccprhuys.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

A – Les objectifs réglementaires du DOO 4

B – Le DOO, un document pour la mise en œuvre du projet de territoire 5

C – Le contenu du DOO 5

CHAPITRE 1 – LES GRANDS EQUILIBRES RELATIFS A L'AMENAGEMENT DES ESPACES 6

1.1. L'organisation générale de l'espace 7

- Les défis à relever 7
- L'application du principe d'équilibre de l'utilisation des espaces et l'objectif de maîtrise de la consommation foncière 8

1.2. Orientations de préservation et de valorisation des espaces respectivement naturels et agricoles et des paysages 8

- Le principe de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des paysages 8
- La protection et valorisation de la biodiversité : la Trame Verte et Bleue (TVB) 9
- Encadrer des possibilités de construction en application de la loi «Littoral» 12
- La préservation du paysage et du patrimoine 14

1.3. Orientations pour une urbanisation économe en espace et en ressources naturelles 16

- La répartition des nouveaux logements 16
- Un rééquilibrage en faveur des résidences principales 16
- La répartition des logements à produire entre espaces urbanisés et extension 17
- L'objectif de productivité foncière nette minimum dans les espaces d'urbanisation 18
- La maîtrise des extensions urbaines 19
- Les conditions générales de l'urbanisation 20

CHAPITRE 2 – LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMENAGEMENT 27

2.1. Le développement de l'offre d'accueil de la population 28

2.2. L'équilibre social de l'habitat et la mixité urbaine 29

2.3. La cohérence entre urbanisation et réseau de déplacements 29

2.4. L'optimisation de la localisation des activités économiques 31

2.5. Le développement de l'économie touristique 34

2.6. La maîtrise de l'aménagement commercial 35

- Identification des localisations préférentielles des commerces et prescriptions associées 35
- Principes et conditions de l'implantation des commerces 37
- Principes d'aménagement des sites périphériques 39

2.7. L'aménagement numérique 45

2.8. Les autres politiques publiques d'accompagnement 46

- Les ressources minérales 46
- Les sites pollués 46

Index des prescriptions et recommandations 47

Index des figures et illustrations 48

Recueil cartographique 48

A – Les objectifs reglementaires du DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est la troisième pièce du Schéma de Cohérence Territoriale après le Rapport de Présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il formalise les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et d'aménagement du territoire, et s'inscrit notamment dans le cadre :

- de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) ;
- de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne relatives notamment à l'environnement ;
- de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

Son contenu a été reprécisé : *« le DOO détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace […] il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé […]. »*

Ainsi, le DOO doit exposer la façon dont s'organise le territoire. Il doit s'inscrire dans le respect des orientations du PADD, ce qui renforce le lien entre celui-ci et le DOO.

Dans le détail, l'article L. 141-1 à 22 du Code de l'urbanisme vient définir le corps du contenu du DOO. Il parcourt l'essentiel du champ d'intervention du document, alternant les contenus obligatoires, leurs outils optionnels et les contenus facultatifs, avec entre autres :

- la définition de la politique d'urbanisme et conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural ;
- la protection de certains espaces, avec notamment la protection et la restauration des continuités écologiques, des objectifs chiffrés de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain ;
- L'articulation entre urbanisme et mobilité ;
- La conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation, et leurs modalités ;
- La définition des grands projets d'équipements et de services.

Il définit également les cadres des politiques :

- de **l'habitat** : *« Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs » ;*
- des **transports et des déplacements** : *« Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et des déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs » ;*
- **d'équipement commercial et artisanal** : *« Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire » ;*
- du **tourisme** ;
- de **mise en valeur de la mer** (optionnel).

B – Le DOO, un document pour la mise en œuvre du projet de territoire

Le DOO est le document de mise en œuvre du SCoT. Il en constitue l'aboutissement et traduit les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour cela, il assure la cohérence des politiques publiques (compatibilité ou prise en compte) :

- vers le « haut » avec les directives européennes et lois nationales, les documents de portée nationale, régionale ou départementale, les chartes des parcs naturels régionaux, etc. ;
- vers le « bas » : documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales) et politiques thématiques (Programmes Locaux de l'Habitat, Plans de Déplacements Urbains, etc.).

Dans ce cadre, le plan du Document d'Orientation et d'Objectifs s'articule en deux grands chapitres :

- Les grands équilibres spatiaux au sens de l'article L. 122-1-4 précité, et notamment *« les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les différents types d'espaces » ;*
- Les objectifs des politiques publiques d'aménagement au sens du même article.

C – Le contenu du DOO

Selon l'article L. 141-5 du Code de l'Urbanisme, le DOO définit les règles du jeu en matière d'aménagement et de développement durables, sous forme de **prescriptions** permettant la mise en œuvre des objectifs et orientations retenus, assurant ainsi les grands équilibres du territoire et les objectifs des politiques publiques d'aménagement.

Ces prescriptions constituent des orientations juridiquement opposables. Elles s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur dans la hiérarchie des normes juridiques : plan local d'urbanisme (PLU), carte communale, programme local d'habitat (PLH), plan de déplacements urbains (PDU). Elles s'appliquent aussi aux politiques publiques des collectivités couvertes par le SCoT.

Les prescriptions du DOO sont mises en forme de cette façon :

Numéro de prescription

Texte de la prescription

CHAPITRE 1 – LES GRANDS EQUILIBRES RELATIFS A L'AMENAGEMENT DES ESPACES

1.1. L'ORGANISATION GENERALE DE L'ESPACE

• Les défis à relever

Deux principes guident la mise en œuvre du projet, tel que les énonce le PADD :

- Un principe général de préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages associés ;
- Un principe de valorisation des atouts.

Le processus général de développement, d'aménagement et de préservation des espaces, dans lequel s'inscrivent les espaces naturels et agricoles, constitue alors le cadre pour le projet du SCoT dont les perspectives sont :

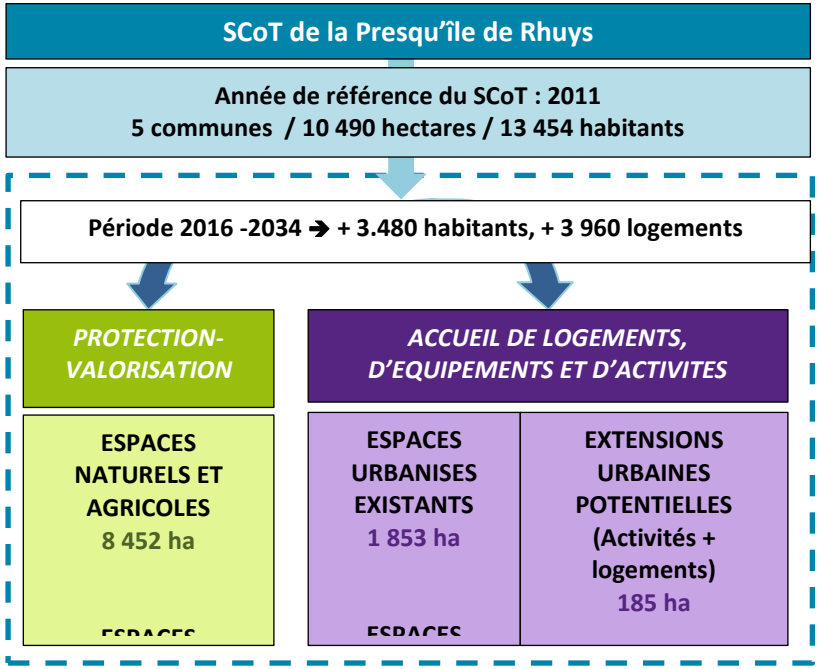


Tableau 1 - Tableau des grands équilibres

Soit :

- Plus 3.480 habitants sur la période 2016-2034 dans une perspective d'environ 18.000 habitants en 2034, ce qui correspondra à une augmentation de 132 ménages supplémentaires par an[1];
- Produire les 3.960 logements nouveaux jusqu'en 2034 dont 2.376 résidences principales au moins, pour prendre en compte cette perspective démographique, le desserrement estimé de la population actuelle ainsi que le besoin en résidences secondaires ;
- Intensifier l'urbanisme en réinvestissant 81 hectares dans les espaces urbanisés existants ;
- Prévoir les extensions de l'urbanisation nécessaires à l'accueil de l'habitat à hauteur de 162 hectares ;
- Prévoir les 23 hectares supplémentaires aptes à localiser une partie des 359 emplois supplémentaires nécessaires en extension des zones d'activités économiques (activités productives, nautisme, artisanat du bâtiment et alimentaire, etc.).

Le projet met en œuvre les conditions d'une gestion économe du foncier. A ce titre, et après un premier effort de diminution de la consommation d'espace mis en œuvre par le SCoT de 2011, le SCoT révisé met en perspective (pour la période 2016-2034) une économie supplémentaire en limitant la consommation de l'espace agricole et naturel à -42% de la consommation annuelle pour la totalité de l'urbanisation de la période récente 2003-2012.

[1] Desserrement et développement de la population compris.

• L'application du principe d'équilibre de l'utilisation des espaces et l'objectif de maîtrise de la consommation foncière

La Presqu'île de Rhuys souhaite inscrire son projet en garantissant un équilibre entre les espaces naturels, agricoles et les paysages d'une part ; et les projets de développement et programmes d'urbanisation, d'autre part.

Dans cette logique, le SCoT identifie une armature des espaces naturels agricoles et des paysages et une armature urbaine, qui rassemble et valorise les espaces urbanisés et ceux du développement.

Ainsi, la consommation nouvelle maximum d'espaces en extensions d'urbanisation sur la période 2016-2034 devra diminuer de façon significative. Si les pratiques et les modes d'urbanisation des dernières périodes décennales continuaient, cette consommation d'espaces pour l'habitat et l'activité serait de 26,5 ha/an. Le projet prévoit donc une réduction importante de la consommation d'espaces naturels et agricoles et ce dans le cadre d'une dynamique de croissance de population et de développement. Ainsi, s'agissant de l'organisation générale de l'espace, l'orientation est définie comme suit :

Prescription P1

L'application du principe d'équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels et agricoles est assurée de la façon suivante :

- **8 452 hectares à vocation agricole ou naturelle seront préservés dans leurs fonctions actuelles ;**
- **Le volume maximal de consommation d'espaces agricoles et naturels[2] est fixé à 185 hectares pour la période 2016-2034, dont 162 ha pour la production de logements et d'équipements associés et 23 ha pour l'accueil d'activités. Il s'agit prioritairement d'optimiser les espaces urbanisés existants et de renforcer la productivité du foncier consommé pour l'habitat en espaces urbanisés comme en extension, et d'une façon identique celle pour l'accueil des activités.**

[2] La densification des espaces urbanisés existant n'est donc pas comptée ici.

1.2. Orientations de preservation et de valorisation des espaces respectivement naturels et agricoles et des paysages

• Le principe de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des paysages

En continuité avec les objectifs précédents, les équilibres existants entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, tels qu'identifiés dans l'équilibre de l'organisation générale de l'espace, seront préservés. Ainsi, dans le cadre d'un projet de développement ou d'aménagement durables, les espaces naturels et les écosystèmes présents sur le périmètre concerné seront identifiés et les moyens de leur préservation justifiés.

Prescription P2

Les documents d'urbanisme communaux définiront et assureront la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages. Dans ces espaces, sous conditions que les règles relatives aux constructions soient respectées du point de vue de la loi «Littoral», sont permis :

- **Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles et aquacoles ;**
- **Les aménagements légers, réversibles ou saisonniers, permettant l'accueil du public pour des fonctions de loisirs et de tourisme, de découverte du milieu naturel et/ou agricole, hors hébergements ou habitations sauf dans le cas d'une activité culturelle à durée déterminée et itinérante ;**
- **Les équipements ou installations collectifs, ou services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;**
- **Les extensions mesurées des constructions, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

– **Les changements de destination pour les bâtiments architecturaux et patrimoniaux repérés préalablement par les documents d'urbanisme communaux en veillant à ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans lesquels ils sont implantés.**

Les documents d'urbanisme communaux identifieront les sièges d'exploitation, les sites de production et les bâtiments agricoles isolés afin de préserver les conditions d'exercice, de renouvellement et de développement économique de l'activité agricole.

Les communes pourront ainsi identifier les espaces intermédiaires tels que le foncier en déprise et les friches agricoles.

Les communes pourront, par le biais d'un STECAL, permettre l'accueil des aménagements légers et réversibles.

• La protection et valorisation de la biodiversité : la Trame Verte et Bleue (TVB)

La Presqu'île de Rhuys a construit son projet de trame verte et bleue autour de **3 grands objectifs** :

- La protection de la biodiversité par la préservation des milieux qui permettent aux écosystèmes de la Presqu'île de se maintenir de façon pérenne dans le temps ;
- une identité et une attractivité du territoire intimement liées à son patrimoine naturel et paysager ;
- le bien commun que représente la biodiversité pour le territoire de la Presqu'île, mais également à une échelle plus large, la Bretagne et le territoire national dans son ensemble.

Pour ce faire le projet de trame verte et bleue de la Presqu'île s'organise autour de plusieurs milieux :

- **Les boisements et espaces boisés ;**
- **Les milieux littoraux et côtiers ;**
- **Un ensemble d'habitats mixtes diversifiés, constitués de milieux ouverts et agricoles ;**
- **Les zones humides constituées de marais et vasières, des eaux stagnantes, des lagunes et des boisements humides.**

Prescription P3

Les documents d'urbanisme communaux identifieront ces 4 milieux sur leur territoire d'application.

Afin de préserver les fonctionnements écologiques de ces milieux et de son territoire dans son ensemble, le projet en définit 3 composantes :

- les réservoirs de biodiversité ;
- les secteurs à enjeux écologiques ;
- les corridors écologiques, assurant des connexions fonctionnelles entre des réservoirs de biodiversité ;

❖ 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 :

- 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.

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

L'objectif est de conserver l'intégrité écologique de ces réservoirs de biodiversité par une limitation stricte de l'urbanisation tout en permettant leur bonne gestion. Au regard des enjeux de biodiversité que représentent ces espaces, le SCoT peut définir par commune des zones tampons pour limiter ainsi « l'érosion » sur les marges des réservoirs de biodiversité. Le cœur des réservoirs et la qualité intrinsèque des milieux associés doivent quant à eux rester sans menace.

Prescription P4

Les documents d'urbanisme communaux devront intégrer les composantes exposées ci-dessus. Cette intégration s'appuie sur les différentes trames représentées dans la carte 1 (recueil cartographique) et suit un principe de continuité spatiale.

L'objectif est de protéger les réservoirs de biodiversité identifiés par l'un des périmètres mentionnés ci-dessus et identifiés sur la carte n°1 à travers les différentes composantes de la trame verte et bleue de la Presqu'île de Rhuys, et de garantir le bon état des milieux et des fonctionnalités écologiques qu'ils supportent. Ces espaces doivent être soustraits de toute nouvelle urbanisation.

Prescription P5

Dans les espaces de réservoirs de biodiversité du SCoT seuls peuvent être envisagés ponctuellement, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement écologique global :

- **l'extension limitée des habitations 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, d'élevage, sylvicole et/ou aquacole ;**
- **les aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels ;**
- **les projets d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisirs éducatifs ou pédagogiques voire scientifiques ;**
- **l'extension limitée d'équipements ou d'activités existantes.**

Le maître d'ouvrage veillera à s'inscrire dans une logique d'« évitement, de réduction et de compensation » de leurs incidences.

❖ Les espaces à enjeux écologiques

Ces espaces sont les secteurs naturels, présentant des enjeux écologiques majeurs au niveau du territoire de la Presqu'île de Rhuys, et ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection, de gestion. Ceux sont également les secteurs à partir desquels bon nombre d'espèces se diffusent sur le territoire. Ils sont composés de différents milieux naturels regroupés en 4 grandes catégories :

- 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.

Prescription P6

Les documents d'urbanisme communaux traduiront et adapteront ces espaces à enjeux dans une logique de préservation optimale. Ils identifieront ainsi des réservoirs de biodiversité et des corridors de niveau communal, permettant de préciser la fonctionnalité écologique des espaces à enjeux écologiques du SCoT. Lorsque ces secteurs seront définis au niveau communal, ils seront alors, à l'image des réservoirs issus des périmètres listés précédemment, soustraits de toute nouvelle urbanisation, sauf exceptions listées en prescription P5.

Les zones humides sont identifiées au moyen, par exemple, d'inventaires menés à l'échelle communale et préservées de toute urbanisation afin de ne pas dégrader leur intégrité physique, le fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leurs connexions aux cours d'eau.

Sur les secteurs à enjeux transversaux pour la préservation des zones humides de tête de bassin versant, le chevelu hydrographique sera préservé ainsi que les espaces périphériques humides afin de maintenir leur qualité et leur fonctionnalité. Une délimitation sera précisée dans les documents d'urbanisme communaux.

❖ Les corridors écologiques

Dans le cadre de son projet de développement, la Presqu'île de Rhuys identifie 3 grands types de corridors à retranscrire au sein des documents d'urbanisme ou des projets d'aménagements locaux : les **corridors majeurs**, les **corridors importants** et les **corridors d'intérêt local.**

Les communes, dans le cadre de l'élaboration de leur PLU, précisent la délimitation des espaces protégés au titre des corridors et assurent le maintien pérenne de leur fonctionnalité qui doit être protégée de toute urbanisation. 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.

Prescription P7

Les communes devront s'assurer que les fonctionnalités des corridors soient préservées dans tout projet d'aménagement.

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.).

- **Les corridors majeurs : ces corridors d'intérêt régional comprennent les habitats sources constituant les réserves principales de biodiversité et les liaisons nécessaires à leur mise en réseau. Ces corridors majeurs devront être protégés en déclinant la cartographie (carte 1) au sein des documents d'urbanisme communaux.**
- **Les corridors importants : ces corridors sont des espaces de liaison fonctionnelle forte à l'échelle de la Presqu'île de Rhuys. 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.**
- **Les corridors d'intérêt local : ce sont des corridors reliant des espaces naturels ordinaires mais d'importance dans le fonctionnement écologique global de la Presqu'île de Rhuys. Ils sont proposés aux communes pour compléter leur dispositif de préservation des espaces naturels.**

➔ Recueil cartographique : Carte 1 – Trame verte et bleue

• Encadrer des possibilités de construction en application de la loi «Littoral»

❖ Les coupures d'urbanisation

Le SCoT de la Presqu'île de Rhuys détermine les coupures d'urbanisation de son territoire, conformément à la loi «Littoral». L'objectif recherché est triple :

- Éviter que les entités urbaines ne se rejoignent ;
- Préserver l'accessibilité au littoral marin et lagunaire ;
- Assurer ainsi une préservation complémentaire des espaces agricoles et naturels concernés par ces coupures, ainsi que des paysages emblématiques et attractifs qu'ils constituent pour l'ensemble de la Presqu'île de Rhuys.

Prescription P8

Les communes retranscrivent les principes des coupures proposées de la cartographie (carte 2) dans leur document d'urbanisme.

Les espaces identifiés au sein des documents d'urbanisme comme participant aux coupures d'urbanisation au titre de la loi «Littoral», sont préservés de toute urbanisation.

➔ Recueil cartographique : Carte 2 – Coupures d'urbanisation

❖ Interdire les constructions dans la bande des 100 mètres en-dehors des espaces déjà urbanisés

Prescription P9

En dehors des espaces urbanisés, les constructions, y compris extensions, ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules les constructions et installations nécessaires des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau seront autorisées selon les procédures définies par la loi. Est autorisé aussi l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public de transport et de distribution d'électricité.

❖ Limiter l'urbanisation dans les espaces proches

Les espaces proches du rivage (EPR) constituent des espaces qu'il convient de préserver. En application de la jurisprudence, les critères pour délimiter les espaces proches du rivage au sein des documents d'urbanisme sont les suivants :

- les co-visibilités avec l'espace maritime,
- les distances du rivage,
- la configuration des espaces situés entre les terrains concernés par les projets d'urbanisation et le littoral (principe de continuité des lieux et des milieux).

Le SCoT invite les communes à prendre en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés, tels que la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route), etc. Cette analyse doit reposer sur une approche géographique concrète. En aucun cas elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique. En particulier, la distance du rivage ne peut être le seul élément à prendre en compte.

Prescription P10

Les communes devront identifier «à la parcelle» les espaces proches du rivage dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme et traduire cette limite par une cartographie à une échelle appropriée.

L'urbanisation dans ces espaces sera nécessairement limitée.

Cette notion d'extension limitée s'apprécie tant en termes de surfaces disponibles pour l'urbanisation que de densité des opérations compte tenu de la nature des terrains concernés, de l'implantation, de l'importance, de la densité et de la hauteur du quartier environnant, de la destination des constructions envisagées.

Les documents d'urbanisme communaux pourront prévoir des extensions d'urbanisation des villages et agglomérations situés en Espaces Proches du Rivage. Les zones à urbaniser comprises à l'intérieur de l'espace urbanisé des villages et agglomérations relèvent de la densification et non de l'extension.

❖ Rechercher une intégration paysagère maximale des activités touristiques positionnées dans les espaces proches du rivage

Certains projets de développement touristique sont susceptibles de s'inscrire dans les Espaces Proches du Rivage. Ces projets doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas dénaturer les sites concernés.

Prescription P11

Ces projets devront être réalisés dans le respect de la loi «Littoral» et notamment en application du principe d'extension limitée dans les Espaces Proches du Rivage.

Des principes d'accessibilité au littoral et de maintien de co-visibilité doivent être notamment utilisés pour veiller à la bonne intégration paysagère de ces projets.

❖ Prévoir la possibilité de créer des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »

L'extension de l'urbanisation en discontinuité des espaces urbanisés peut se faire sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. C'est une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales. Conformément aux dispositions de la loi «Littoral», l'extension de l'urbanisation sous la forme de HNIE est possible mais doit rester exceptionnelle à l'échelle de la Presqu'île de Rhuys.

Prescription P12

La création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement devra satisfaire à un ensemble de conditions cumulatives :

- **s'accompagner d'une forte implication de la collectivité publique compétente dans la réalisation de l'opération ;**
- **présenter un intérêt qu'une opération en continuité d'un village ou d'une agglomération ne peut satisfaire ;**
- **présenter une organisation groupée autour d'un espace commun et être conçue dans un souci d'économie de l'espace ;**
- **présenter une insertion parfaite dans le paysage au regard des volumétries mises en œuvre, de la silhouette générale du hameau, du traitement des abords ;**
- **assurer une transition harmonieuse entre espaces urbanisés et espaces agricoles et/ou naturels ;**
- **gérer les eaux usées par un assainissement adapté et les eaux pluviales par un traitement spécifique ;**
- **si possible, être desservis par un axe de transport collectif.**

Les PLU pourront traduire, à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la manière dont sera assurée l'insertion de ces extensions.

• La préservation du paysage et du patrimoine

❖ Les espaces remarquables protégés au titre de la loi «Littoral»

Les espaces remarquables sont identifiés dans les documents d'urbanisme des communes par un zonage particulier. Ce zonage est le fruit d'une expertise sur les qualités écologiques et paysagères des milieux littoraux. Il fait la synthèse des différentes protections et inventaires qui couvrent le littoral atlantique, la rivière de Pénerf et le périmètre sensible du Golfe du Morbihan. Il a aussi été choisi comme périmètre de protection et de valorisation au titre du dispositif Natura 2000. Le projet de SCoT souhaite conforter le niveau de protection existant aujourd'hui, issu d'un travail de concertation mené depuis la promulgation de la loi «Littoral».

Prescription P13

Les documents d'urbanisme communaux préserveront les espaces remarquables protégés au titre de la loi «Littoral». Les zonages existants de protection des espaces remarquables seront maintenus sauf les cas, très exceptionnels, dans lesquels ils s'avéreraient erronés.

Néanmoins, des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- **Les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public ;**
- **Les aires de stationnement ;**
- **La réfection des bâtiments existants, l'extension limitée des constructions nécessaires à l'exercice d'activités économiques et la gestion et la remise en état d'éléments du patrimoine bâti classé;**
- **Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, dont, à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;**
- **Les constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau pour les activités aquacoles.**

Les communes pourront étendre ces zonages si l'application de la loi «Littoral», éclairée par la jurisprudence, le justifie.

❖ La conservation des cônes de vue

L'inscription des cônes de vue remarquables dans les documents d'urbanisme permettra de préserver la vocation des sols et de maintenir les ouvertures emblématiques du territoire.

Prescription P14

Les documents d'urbanisme communaux devront assurer au titre de la loi Paysage :

- **la préservation des cônes de vue, identifiés par la cartographie (carte 3) et qui pourra être complétée grâce à des études plus fines ;**
- **la préservation des haies et talus constitutifs du bocage local.**

➔ Recueil cartographique : Carte 3 – Cônes de vue à préserver

❖ La protection du patrimoine naturel et rural

Le DOO entend mettre en œuvre le principe de la valorisation du patrimoine vernaculaire. Il s'agit de protéger et valoriser l'ensemble des éléments identifiés au titre du patrimoine naturel ou bâti qui participent à l'identité de la Presqu'île et enrichit le paysage.

Prescription P15

Les documents d'urbanisme des communes assureront la protection des sites naturels, du patrimoine remarquable, du petit patrimoine rural hérité de la tradition agricole et aquacole (talus, murets, fontaines, lavoirs, marais, etc.)

Ils devront prendre les mesures de protection et, le cas échéant, de valorisation nécessaires et préciser le règlement graphique correspondant à ces ensembles :

- **soit au titre des protections en application de la loi Paysage ;**
- **soit par l'instauration de règlements adaptés dans le cas d'un élément de patrimoine remarquable (par exemple, une autorisation préalable aux travaux). Le règlement de ces zones devra offrir les moyens d'assurer leur préservation et l'harmonisation des constructions nouvelles et/ou extensions de bâtiments dans le respect des typologies locales.**

Il s'agira ainsi d'identifier les composantes du patrimoine identitaire du territoire :

- habitat vernaculaire ;
- patrimoine hérité de la tradition agricole et aquacole du territoire (talus, murets, marais, fontaines, lavoirs, etc.) ;
- patrimoine religieux (calvaires, chapelles, etc.).

Le type de protection est au choix de la commune, et, en dehors du classement en monuments historiques, le Code de l'urbanisme prévoit ce genre de dispositif en conditionnant toute modification des lieux à une Déclaration Préalable.

Dans la perspective d'une valorisation globale du patrimoine de la Presqu'île, les communes pourront prévoir :

- l'articulation avec les itinéraires de découverte du territoire par les modes doux (plan vélo, chemins de randonnée) ;
- l'aménagement des parcs de stationnement en retrait ;
- la mise en réseau de ce patrimoine à travers des itinéraires de découverte.

❖ La préservation du patrimoine mégalithique

Le patrimoine mégalithique fait l'objet d'une identification élargie par les services régionaux, ainsi que d'une candidature au Patrimoine Mondial de l'Unesco (Patrimoine mégalithique du Golfe du Morbihan). Ces derniers imposent la préservation des monuments existants mais prévoient aussi la protection du potentiel archéologique, important sur un territoire comme la Presqu'île de Rhuys.

Prescription P16

Les documents d'urbanisme des communes traduiront l'objectif de préservation du patrimoine mégalithique par des orientations de fond, hiérarchisées en fonction des enjeux de protection.

Au titre des monuments classés et inscrits, les servitudes liées aux monuments historiques, sous la forme de périmètres de protection de 500 mètres et/ou de la délimitation établie par l'Architecte des Bâtiments de France, sont traduites dans le plan de servitudes du document d'urbanisme local.

Au titre de l'archéologie préventive, les zones de «potentiel archéologique» devront faire l'objet d'un signalement sur les plans de zonage et faire l'objet d'une information préalable au Service Régional de l'Archéologie avant toute modification des lieux.

❖ La préservation des paysages emblématiques

La charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan identifie des « paysages emblématiques » afin d'en préserver leur qualité et de le mettre en valeur.

Prescription P17

Lors de nouvelles opérations d'aménagement au sein des « paysages emblématiques » définis dans la charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, les communes veilleront à leur intégration et au traitement des franges urbaines.

1.3. Orientations pour une urbanisation econome en espace et en ressources naturelles

• La répartition des nouveaux logements

Le SCoT structure son développement autour de son armature urbaine inscrite dans le PADD :

Prescription P18

Le SCoT définit une armature urbaine dans laquelle s'inscrivent les objectifs de répartition, de renforcement et de confortement du projet d'aménagement et développement de la Presqu'île de Rhuys. Les communes qui composent cette ossature sont réparties de cette façon :

- **Niveau 1 : le pôle principal de Sarzeau ;**
- **Niveau 2 : le pôle de proximité, touristique et portuaire d'Arzon ;**
- **Niveau 3 : les agglomérations de Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Armel, Le Tour-du-Parc ;**
- **Niveau 4 : les villages des communes.**

En renforcement de la structuration du territoire de la Presqu'île, le DOO définit la répartition des nouvelles résidences principales et secondaires :

Prescription P19

Pour accueillir la nouvelle population, et si les perspectives s'avéreraient exactes, une offre de 3.960 logements sera nécessaire sur la période 2016-2034 et sera répartie par commune de la façon suivante :

Commune	Part des logements à produire
Arzon	15 %
Le Tour-du-Parc	11 %
Saint-Armel	5 %
Saint-Gildas-de-Rhuys	15 %
Sarzeau	54 %

Les documents d'urbanisme des communes devront respecter ce principe d'équilibre, et ce dans l'esprit de la cohérence du projet, en l'inscrivant dans l'élaboration de leur projet municipal.

• Un rééquilibrage en faveur des résidences principales

Le rééquilibrage de l'offre de résidences principales par rapport aux résidences secondaires est une orientation du PADD visant à renforcer la capacité d'accueil de résidents permanents, notamment pour les familles et les jeunes actifs.

Prescription P20

La production des 3.960 logements neufs sera répartie entre résidences principales et secondaires :

- **Objectif minimum de 60 % de résidences principales ;**
- **Objectif maximum de 40% de résidences secondaires.**

Le respect de cet objectif se comprend à l'échelle du territoire SCoT et non à l'échelle communale.

• La répartition des logements à produire entre espaces urbanisés et extension

Afin de renforcer les polarités et conforter les bourgs, une part importante des logements (résidences principales et secondaires) à produire le seront en espaces urbanisés, notamment par la réutilisation de friches, ou le comblement de dents creuses[3].

Prescription P21

La mise en œuvre de la politique d'urbanisation du territoire du SCoT s'inscrit selon les deux orientations majeures suivantes :

- **promouvoir la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants (résidentiel, économique, équipements, etc.),**
- **privilégier des modes d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants qui, par leurs formes et leurs programmes, permettent d'assurer des objectifs de compacité.**

Le renouvellement urbain s'entend à l'intérieur des espaces urbanisés des agglomérations et villages au moment de l'élaboration du document d'urbanisme opposable.

Prescription P22

Les documents d'urbanisme des communes analyseront la capacité de densification en renouvellement urbain ou mobilisation et dents creuses à partir de leur enveloppe urbaine.

Les projets communaux, traduits au moyen des documents d'urbanisme, doivent définir une limite claire de leur forme urbaine future et justifier de sa pertinence dans le cadre de leur développement.

Les besoins en construction de logements en extension devront se faire sur la base de cette analyse, dans le cadre de la définition d'une forme urbaine future qualitative et définie selon une analyse multicritères des besoins de développement économiques, sociaux et environnementaux.

Prescription P23

Le besoin pour la nouvelle population implique la construction de 3.960 logements. Pour chaque part communale, un objectif minimum de répartition de ces nouveaux logements dans les espaces urbanisées devra être atteint :

Communes	Part de la densification / total des logements nouveaux pour chaque commune
Arzon	60%
Le Tour-du-Parc	37%
Saint-Armel	29%
Saint-Gildas-de-Rhuys	40%
Sarzeau	36%
SCoT	**40%**

Soit pour la durée du projet 2016-2034, un total de 1.577 logements à réaliser en espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SCoT.

[3] Les dents creuses sont « les espaces interstitiels restés non-construits à l'intérieur des villes (source : Ministère de l'Ecologie, du DD, et de l'Energie). Selon le glossaire de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, « une dent creuse est constituée de parcelle ou d'un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit ».

L'article L. 122-1-2 du Code de l'urbanisme stipule que le SCoT doit « identifier en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation ».

Une évaluation a permis d'identifier ces espaces[4]. La surface brute densifiable retenue (y compris voirie, équipements et espaces publics) s'élève à **81 ha pour l'ensemble du SCoT.**

Cependant, les documents d'urbanisme des communes du SCoT s'attacheront à les définir le plus précisément possible.

Prescription P24

Les documents d'urbanisme s'appuient sur les espaces de densification (à l'intérieur des espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SCoT) et identifiés dans le rapport de présentation comme des espaces préférentiels de densification. Les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation dans ces espaces.

Il s'agit de promouvoir le renouvellement et le réinvestissement urbain à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation à l'intérieur des espaces urbanisés.

• L'objectif de productivité foncière nette minimum dans les espaces d'urbanisation

Afin d'économiser les ressources foncières, le SCoT fixe des objectifs de densité nette[5] moyenne applicable aux communes suivant la typologie suivante[6] :

Prescription P25

Le SCoT traduit des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 :

- **intensité forte A: tendre vers une augmentation globale de la densité de 3 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 35 logements/hectare dans l'espace central de Sarzeau ;**
- **intensité forte B: 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 espaces centraux d'Arzon, de Saint-Gildas-de-Rhuys,de Le Tour-du-Parc et de Saint-Armel ;**
- **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 ;.**

Les documents d'urbanisme communaux devront identifier et localiser les espaces précités, en déclinant les espaces définis dans le plan de la charte du PNRGM.

Les espaces proches du rivage ne sont pas concernés par les objectifs d'intensité.

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. Ainsi, pour chaque zone répertoriée sur le plan de Parc, l'objectif d'intensité s'apprécie à l'échelle spatiale de l'ensemble du site cartographié.

À cet égard, les objectifs d'intensité de développement ne peuvent être confondus avec des densités calculées à l'opération ni avec des notions de coefficient d'occupation du sol ou 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. Le DOO propose de vérifier au premier bilan du SCoT (2023) que les densités globales nettes des espaces urbanisés concernés ont progressé de +2 à +3 log./ha.

[4] Cf. Livret 4 du rapport de présentation

[5] La densité nette concerne la partie privative du logement (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention, etc.).

[6] En accord avec la charte du PNRGM.

• La maîtrise des extensions urbaines

❖ Enveloppe maximale d'extension urbaine

Le développement de l'offre de logements devra s'inscrire dans une logique de maîtrise et de gestion économe du foncier. En effet, en matière d'habitat, l'objectif de maîtrise de la consommation foncière constitue l'objectif principal du SCoT.

Mais la recherche de plus fortes densités et la priorité donnée au renouvellement urbain – quand cela est possible – ne suffira pas pour répondre à la demande qualitative et quantitative relative aux fonctions économiques ou résidentielles.

Prescription P26

Pour accueillir le développement des dix-huit prochaines années, le SCoT fixe un potentiel foncier maximum de 162 hectares pour les extensions d'urbanisation (logements, équipements, espaces publics compris hors activités) répartis :

Communes	Surface brute en extension 2016 - 2034 (ha)
Arzon	11,7
Le Tour-du-Parc	17,0
Saint-Armel	8,8
Saint-Gildas-de-Rhuys	24,7
Sarzeau	99,8

Auxquels il faut ajouter 23 hectares d'extension du foncier d'activités pour l'accueil et le développement des activités économiques (Cf. prescription P48).

Prescription P27

Dans les extensions urbaines, l'urbanisation nouvelle doit notamment :

- **privilégier la continuité de la trame urbaine existante et/ou des noyaux villageois existants ;**
- **être reliée à la trame urbaine adjacente par des liaisons douces type voies piétonnes et cyclables, voire quand c'est le cas, être desservie par les transports collectifs (existants ou programmés) ;**
- **assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire ;**
- **assurer le maintien et la mise en valeur du patrimoine paysager ;**

Prescription P28

Dans les extensions urbaines, l'urbanisation nouvelle doit également :

- **prendre en compte la capacité de défense du site concerné par rapport aux risques inventoriés et cartographiés, (notamment submersion marine) sans contribuer à les accentuer ;**
- **faciliter pour les constructions, travaux et aménagements, la mise en place de performances énergétiques et environnementales renforcées.**

❖ Capacité de mobilisation du foncier au sein des espaces urbanisés

Le SCoT n'est pas en capacité, sur l'échéance qu'il s'est fixé, de mobiliser la totalité des emprises foncières susceptibles d'être dégagées au sein des espaces urbanisés pour le développement de l'urbanisation. Dès lors, il est nécessaire de définir par commune, les proportions dans lesquelles la mobilisation de ces emprises foncières devra être recherchée.

Les communes pourront, dans leur document d'urbanisme, définir les capacités de mobilisation foncière en fonction de leurs spécificités respectives.

• Les conditions générales de l'urbanisation

Les collectivités sont garantes de la qualité d'aménagement de leur territoire. Elles doivent mettre en avant des exigences de qualité pour toutes les opérations collectives et individuelles.

À travers leur document d'urbanisme, les collectivités définissent un projet global d'aménagement et de développement durables qui doit être ambitieux et compatible avec les orientations du SCoT.

Les « zones à urbaniser » concernent aussi bien les zones d'extensions urbaines que les zones de densification (non encore urbanisées à l'intérieur des espaces urbanisés existants).

❖ Principe général de mise en œuvre des zones à urbaniser

L'esprit de rééquilibrage de l'urbanisation en faveur des pôles urbanisés, qui sous-tend l'équilibre général du SCoT, répond pleinement aux exigences de la loi «Littoral».

Le principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants présidera aux choix d'urbanisation des communes.

Prescription P29

Le SCoT définit les « agglomérations » et les « villages » qui accueilleront la majeure partie des constructions nouvelles. Leur localisation est précisée sur la cartographie (carte 4).

➔ Recueil cartographie : Carte 4 – Agglomérations et villages au sens de la loi « littoral »

Les agglomérations

La notion d'«agglomération» porte sur les espaces urbains dotés d'équipements et de services.

Afin de permettre le rééquilibrage de l'urbanisation en faveur des bourgs, il est prévu que la majeure partie des constructions nouvelles s'inscrive à proximité immédiate des agglomérations ou au sein de ces dernières.

Prescription P30

Au sein des agglomérations ou dans leur continuité, les documents d'urbanisme des communes devront prévoir les espaces nécessaires permettant de s'inscrire dans les perspectives démographiques de la Presqu'île de Rhuys.

Les villages

Les villages, au sens de la loi «Littoral», sont des espaces présentant un nombre suffisamment important de constructions organisées autour d'un noyau traditionnel et d'une densité significative. Ils comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux de vie collectifs administratifs, culturels, commerciaux, d'activités artisanales, agricoles et aquacoles.

Les villages pourront accueillir une population nouvelle en extension tout comme dans leurs enveloppes urbanisés.

Parmi ces villages, la charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan définit des « villages structurants ».

Prescription P31

Les documents d'urbanisme des communes ne pourront inscrire d'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations et des villages identifiés dans la cartographie (carte 4).

Prescription P32

Au sein des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de construction, seule l'urbanisation est possible selon une capacité qui doit nécessairement rester limitée et proche de la moyenne de densité actuelle constatée.

Prescription P33

En dehors des agglomérations, villages et espaces urbanisés caractérisés par une densité significative, les constructions nouvelles en extension de l'urbanisation sont à proscrire. Seules les extensions des habitations existantes, les constructions à vocation agricole, aquacoles ou forestière incompatibles avec le voisinage des zones habitées et les équipements et installations d'intérêt collectif y sont autorisées sous réserve de l'application des autres orientations du SCoT et des dispositions de la loi « Littoral ».

Les « hameaux nouveaux »

Conformément aux dispositions de la loi «Littoral», l'extension de l'urbanisation sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement est possible. Cette forme d'urbanisation doit néanmoins rester exceptionnelle.

Pour l'ensemble de ces hameaux, la prescription P12 s'applique.

❖ Organiser l'urbanisation des zones à urbaniser

Afin de favoriser une urbanisation maitrisée dans sa forme, le SCoT inscrit une condition pour la constructibilité des zones à urbaniser.

Prescription P34

Les communes identifient les secteurs à enjeux (par exemple zones à urbaniser, dents creuses, etc.). Dans ceux-ci, les espaces à urbaniser d'un seul tenant de plus de 1.500 m² définis dans le projet communal et délimités au zonage ne pourront être rendues constructibles que lorsqu'un projet d'ensemble, paysager et urbain aura été développé.

Ces principes pourront être inscrits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) appliquée à chaque secteur, dont l'objectif serait de favoriser la mixité des fonctions (logements, services, activités, espaces publics) et de prendre en compte la nécessaire qualité urbaine et paysagère.

❖ Qualité des zones à urbaniser

Dans les PLU, les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) joueront le rôle d'application de la politique de logements du SCoT. L'OAP est la forme réglementaire dans laquelle s'expose, dans un PLU, tout projet de mise en valeur, de réhabilitation, de restructuration ou d'aménagement d'un quartier ou d'un secteur. Le contenu des OAP est opposable aux tiers en termes de compatibilité.

Prescription P35

Dans les PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront :

- **favoriser la mixité des fonctions : logements, services, activités compatibles avec l'habitat (tertiaire par exemple), espace public, etc. ;**
- **programmer les objectifs quantitatifs, le phasage, l'offre et la typologie des nouveaux logements prévus ainsi que les densités ;**
- **prendre en compte le contexte urbain en réussissant les greffes, en gérant de manière qualitative les coutures avec le bâti existant et en qualifiant les entrées de villes, de bourgs et les franges urbaines ;**
- **utiliser et protéger en partie la trame viaire et paysagère existante pour insérer le projet d'urbanisation ;**
- **établir et prévoir des liaisons douces internes aux zones mais aussi avec les espaces urbanisés adjacents, vers les pôles de services ;**
- **prendre en compte le stationnement des véhicules qui ne doit pas encombrer l'espace public, ni le monopoliser ;**
- **éviter les voies de dessertes principales du secteur sans issue, sauf exception quand la traversée totale n'est pas possible à cause par exemple du parcellaire bâti existant autour du secteur ou encore du relief. Les voies en impasse sont à éviter, sauf impossibilité de traverser le secteur ou par nécessité vis-à-vis de l'accessibilité par les secours. A minima, le débouché de la voirie, à défaut d'être routier, devra être piéton (sentiers, venelles) ;**

- **préserver autant que possible le patrimoine bâti, le petit patrimoine et l'intégrer dans le projet d'ensemble ;**
- **préserver les coupures vertes paysagères existantes et conforter la trame verte en milieu urbain : les zones à urbaniser doivent prendre en compte leur environnement proche et lointain et ainsi participer au grand paysage. La trame verte et bleue existante, tout en étant respectée, peut servir d'appui, de limites et de référence dans la structuration des futures extensions urbaines et des noyaux urbains ;**
- **privilégier les formes urbaines peu consommatrices d'espace. La diversification des formes urbaines permettra de proposer une offre alternative à la maison individuelle, adaptée aux caractéristiques des communes, bien intégrée aux noyaux historiques et répondant aux différents parcours résidentiels : maisons accolées, maisons de ville, petits collectifs, etc. et ainsi favoriser la densification de l'urbanisation ;**
- **favoriser les économies d'énergie, les énergies renouvelables, la perméabilité et l'infiltration des sols.**

Ces conditions s'appliquent aussi bien sur les terrains en extension qu'en renouvellement / densification.

Le SCoT recommande aux communes d'engager une réflexion quant au développement des sources de production d'énergie renouvelable sur le territoire, notamment dans le cadre des espaces à urbaniser.

❖ Qualité paysagère dans les zones à urbaniser

Prescription P36

Le SCoT demande pour toutes opérations d'aménagement d'ensemble :

- **de prendre en compte la trame urbaine historique[7] dans les orientations d'aménagement, les nouvelles formes urbaines et la démarche de projet dans les extensions urbaines ;**
- **d'identifier et protéger les édifices architecturaux d'intérêt culturel et historique ;**
- **d'identifier les secteurs urbains remarquables pouvant faire l'objet d'une zone de protection renforcée du patrimoine architectural, urbain et paysager ;**
- **de maintenir les cônes de vues vers les éléments du paysage lointain et les ouvertures paysagères (Cf. Prescription P14) ;**
- **de valoriser et préserver les éléments paysagers remarquables (éléments du petit patrimoine, etc.).**

Dans l'ensemble des projets d'aménagements, de nouveaux parkings et/ou de places de stationnements, l'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.

[7] La trame urbaine historique est la résultante des entrelacs des voiries et des tissus urbains des espaces urbanisés anciens (centre-bourg, hameaux).

❖ Prise en compte des polluants atmosphériques et des nuisances sonores dans les zones à urbaniser

Le SCoT encourage les communes à prendre en compte les cartes stratégiques du bruit et les cartes de la qualité de l'air (dès lors qu'elles existent) dans leur stratégie d'aménagement afin :

- de protéger les zones de calme existantes ;
- d'identifier les secteurs à traiter en priorité. La délocalisation éventuelle des établissements les plus sensibles vers des sites moins exposés doit être favorisée ;
- d'intégrer les nuisances sonores et les niveaux de pollution comme des critères déterminants pour définir la vocation des secteurs les plus exposés.

Pour toute nouvelle opération d'aménagement située aux abords des voies génératrices de pollutions atmosphériques et de nuisances sonores, les communes pourront :

- encadrer l'urbanisation et la vocation des secteurs concernés, notamment l'implantation de constructions recevant un public sensible et les projets à dominante habitat dans les zones fortement polluées (moyenne au-delà des exigences légales européennes) ;
- définir des formes urbaines (principes d'aménagement et d'architecture) adaptées à l'ambiance sonore et aux niveaux de pollution (ouvertures et hauteur des bâtiments, retraits par rapport à la voie, dégagement d'espaces de calme à l'arrière du bâti, plantations, etc.).

❖ Condition et qualité des extensions urbaines

Afin de garantir des projets de qualité en répondant au mieux à la bonne répartition des logements et à la bonne gestion des terres, le SCoT édicte plusieurs prescriptions **à la seule destination des extensions urbaines.**

Prescription P37

Le principe de mise en œuvre des extensions urbaines doit s'inscrire selon les deux orientations majeures suivantes :

- **dynamiser le renouvellement urbain et la réhabilitation des centres de villes, bourgs et villages par une action volontariste locale, axée sur la revitalisation et la valorisation des zones urbaines existantes (mutation des espaces à trop faible densité),**
- **maîtriser et requalifier les extensions urbaines des bourgs et villages, tout en évitant la banalisation du territoire pour maintenir des équilibres qualitatifs entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles.**

Prescription P38

Les extensions urbaines seront soumises :

- **à la réalisation ou à la mise aux normes des réseaux d'eau potable et soit des réseaux d'assainissement d'eaux usées, soit de dispositifs d'assainissement d'eaux usées individuels ou semi-collectifs performants ;**
- **à la considération attentive de la problématique des eaux pluviales (récupération maximale des eaux de pluies, réseaux séparatifs, réinjection dans les nappes, etc.).**

Dans la zone à enjeu sanitaire de la Rivière du Pénerf, les terrains inaptes à l'infiltration des eaux usées traitées et les dispositifs d'assainissement non collectif seront exclus de l'urbanisation.

La réhabilitation ou la création des installations d'assainissement non collectif ne devront pas conduire à des rejets susceptibles d'avoir un impact sur la qualité des milieux et des usages ;

Les collectivités pourront prescrire dans leur zonage d'assainissement une solution d'infiltration des eaux usées ou, si cela n'est pas possible, un dispositif agréé vis à vis des performances épuratoires sur le paramètre microbiologique

Les documents d'urbanisme locaux pourront traduire ces exigences par la définition d'un coefficient d'imperméabilisation et d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées.

Les extensions urbaines pourront être localisées, si possible, à proximité de points d'arrêt des transports collectifs ou scolaires.

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme préconise, en dehors des espaces urbanisés, le classement des 35 mètres des abords des cours d'eau en zone A ou N inconstructible. Les communes devront se conformer à la préconisation de la charte.

Les communes élaboreront, en amont ou en parallèle de l'approbation de leur document d'urbanisme, des documents techniques nécessaires à la gestion des eaux usées (schéma directeur d'assainissement des eaux usées) et des eaux pluviales (schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales) dans une perspective non seulement quantitative mais aussi qualitative.

Prescription P39

La définition d'une extension urbaine dans un document d'urbanisme doit 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. Gérer de manière qualitative les coutures avec le bâti ancien et en qualifiant les entrées de villes et de bourgs ;**
- **valoriser les nouvelles limites avec l'espace agricole ou naturel, en renforçant les qualités d'intégration paysagère et de gestion de ces limites ;**
- **tenir compte des enjeux agricoles et paysagers en protégeant les espaces agricoles et de nature ordinaire structurants. Il s'agira de limiter le morcellement des unités foncières et de protéger les exploitations professionnelles, mais également d'éviter le fractionnement et le cloisonnement des espaces de « nature ordinaire » d'intérêt écologique.**

La charte du PNRGM définit des « limites déterminées » où l'urbanisation n'a pas vocation a priori à être étendue. Toutefois, à l'échelle communale, quelques adaptations de ces limites et franges sont possibles, si cumulativement :

des espaces préférentiels pour l'extension et/ou non construits à l'intérieur des limites déterminées ne sont pas urbanisables ou ne permettent pas d'atteindre les objectifs de densité définis en prescription P25 pour des motifs techniques, réglementaires, physiques, environnementaux ou économiques ;

une meilleure alternative d'extension urbaine au regard des motifs précités permet de renforcer la centralité dans une logique d'évolution maîtrisée du bourg ou de la ville.

Un projet d'extension est en lien avec le centre et la densité bâtie de l'extension et du centre réunis est plus forte que les objectifs de densité définis en prescription P25.

Ces principes pourront servir à l'élaboration du projet d'extensions urbaines de la commune. Dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme, ces principes pourront être traduits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

CHAPITRE 2 – LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMENAGEMENT

Le Code de l'urbanisme définit le contenu matériel du Document d'Orientation et d'Objectifs précisant les thématiques des orientations des politiques publiques d'aménagement, avec :

- la production et la répartition des logements nouveaux ;
- l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux ;
- la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;
- les localisations préférentielles des activités économiques ;
- la maîtrise de l'aménagement commercial ;
- l'engagement pour l'aménagement numérique du territoire ;
- les conditions complémentaires, nécessaires à l'accueil de nouvelles populations (desserte en eau potable, capacité d'assainissement, etc.).

Ce qui correspond, d'une part, à la mise en œuvre des ambitions urbaines, économiques et sociales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et d'autre part, à la protection et la mise en valeur des paysages et de la biodiversité, la prévention des risques, et la protection de la ressource en eau.

2.1. Le developpement de l'offre d'accueil de la population

L'ambition d'accueil de nouvelles populations sur le territoire du SCoT s'organise à partir de la perspective de 18.000 habitants à l'horizon 2034, avec une croissance du nombre de ménages évaluée à + 132 nouveaux ménages par an sur la période 2016-2034, en cohérence avec le scénario du PLH sur la période 2011-2017.

La nécessité d'accueillir ces nouveaux ménages (issus simultanément du desserrement des ménages existants aujourd'hui et des migrations), commande la production ou la remobilisation d'un **volume global correspondant à 2.376 résidences principales.**

Les résidences secondaires représenteront 40% maximum de l'offre totale de logements neufs, soit une nette baisse par rapport à leur part en 2011 (66%). **Le volume global sera de 1.584 résidences secondaires sur la période 2016-2034.**

Le Code de l'urbanisme précise que l'offre de nouveaux logements, pourra être répartie « *le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune* ».

Prescription P40

Dans cette logique, le Document d'Orientation et d'Objectifs répartit les 3.960 logements par commune :

Communes	Répartition des nouveaux logement par commune
Arzon	594
Le Tour-du-Parc	436
Saint-Armel	198
Saint-Gildas-de-Rhuys	594
Sarzeau	2 138
TOTAL	**3 960**

2.2. L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET LA MIXITE URBAINE

Le SCoT souhaite réserver une proportion significative de l'offre en nouvelles résidences principales au logement aidé[8] de manière à pouvoir maintenir sur le territoire de la Presqu'île les ménages les moins aisés, et notamment les jeunes actifs.

Prescription P41

Le SCoT inscrit un objectif global de 30% de logements aidés à atteindre, calculé sur l'ensemble des nouvelles résidences principales prévu dans le projet SCoT, sur la période 2016-2034.

Le PLH détermine ainsi les conditions et la répartition par commune des différents dispositifs du logement aidé. Cet objectif est à décliner par commune, par exemple au moyen d'une révision du PLH 2011-2016.

2.3. LA COHERENCE ENTRE URBANISATION ET RESEAU DE DEPLACEMENTS

Les communes concernées par la desserte de lignes de transport collectif sont incitées à prévoir la réalisation de points d'arrêts intégrés en milieu urbain et l'aménagement de pôles d'échanges le long de la ligne, en lien avec l'Autorité Organisatrice des Transports (AOT).

L'ambition du SCoT est d'organiser au mieux les conditions de vie et d'accueil de ses habitants dans la perspective d'offrir un cadre de vie urbain et rural attractif, selon 4 axes :

- Confortement du réseau routier ;
- Développement des transports collectifs, avec notamment le rôle réaffirmé de Sarzeau et d'Arzon comme pôles multimodaux d'échanges ;
- Montée en puissance des modes doux, avec le complément nécessaire pour faire du dispositif des itinéraires du plan vélo une offre autant résidentielle que touristique ;
- Prise en compte de la saisonnalité des besoins touristiques en matière de circulation et de stationnement, avec la mise en œuvre de parkings relais facilitant les échanges multimodaux à l'entrée d'Arzon, de Saint-Gildas-de-Rhuys, voire le cas échéant la mise en œuvre de capacité de parkings de « dissuasion » pour les événements exceptionnels, à proximité de la plateforme d'échanges de Sarzeau.

➔ Recueil cartographie : Carte 5 – Mobilités et accessibilité

[8] Logement avec financement public (social, locatif, etc.)

Prescription P42

La cohérence entre l'urbanisation et les transports se déclinera de la façon suivante :

Faciliter les déplacements en mode doux

Afin de favoriser l'usage du vélo ou la marche à pied, les politiques locales d'urbanisme promeuvent les itinéraires de circulation sûrs et confortables pour ces modes « actifs ». Sont recherchés en particulier, des itinéraires directs vers les centres des bourgs et villages, équipements collectifs et arrêts des réseaux de transports publics. Dans ce cadre, le Plan vélo 1 de la Presqu'île de Rhuys sera complété pour répondre simultanément aux besoins des habitants résidents et du tourisme à vélo.

Organiser l'offre de stationnement

Le SCoT entend, dans ce registre, promouvoir trois politiques :

- **Favoriser le stationnement résidentiel. Pour les constructions nouvelles à usage résidentiel, les règles relatives au stationnement prévoient une offre adaptée en quantité et qualité afin d'encourager les résidents à « laisser leur voiture au garage » ;**
- **Offrir des capacités de stationnement (véhicules individuels) cohérentes avec une organisation de la circulation adaptée aux saisons touristiques au niveau des entrées des communes situées les plus à l'ouest (Arzon et Saint-Gildas-de-Rhuys) et des principaux centres d'échanges entre modes. Les documents d'urbanisme des communes devront prévoir des emplacements réservés pour cela ;**
- **Faciliter l'usage du vélo. Pour toute nouvelle construction, les règles relatives au stationnement prévoient des aménagements adaptés en quantité et en qualité (locaux directement accessibles et équipés) au stationnement des vélos. Une offre de stationnement destinée aux vélos est développée sur le domaine public à proximité immédiate des équipements recevant du public ;**
- **Développer l'intensification de l'urbanisation autour des transports publics et modes doux.**

Prescription P43

Les documents d'urbanisme des communes veilleront à prévoir, si nécessaire, les emplacements réservés pour la réalisation des ouvrages projetés dans le cadre de l'aménagement des voies.

Ainsi, la rectification de la route départementale 198 au niveau de Kerguet à Sarzeau permettra de soulager la circulation et favorisera les déplacements doux dans ce village.

❖ Prévoir le développement de lignes de transport en commun assurant les liaisons intérieures et extérieures

La politique de gestion globale des déplacements implique la réalisation d'ouvrages permettant de faciliter l'accès aux transports collectifs. Ces ouvrages ont vocation à devenir structurants pour le développement du territoire, dans une perspective de diminution des déplacements individuels motorisés.

Les communes pourront traduire ces orientations à travers l'articulation des zones d'urbanisation en cohérence avec le tracé des lignes de transports collectifs si ces zones sont desservies. De plus, elles sont incitées à prévoir la réalisation de points d'arrêts intégrés en milieu urbain et l'aménagement de pôles d'échanges le long de la ligne, en articulation avec les parkings relais et les aires de covoiturage.

Prescription P44

Les communes sont invitées à inscrire dans leur document d'urbanisme les emplacements réservés propres à assurer la maîtrise foncière sur des espaces permettant la création d'aménagements de voirie et de points d'arrêts permettant de garantir l'efficacité du service.

2.4. L'optimisation de la localisation des activites economiques

Le SCoT met en perspective la création des emplois nécessaires au maintien de ses grands équilibres socio-économiques et, pour cela, planifie la valorisation des ressources du territoire, à commencer par celles de la mer et celles du tourisme, sans oublier les services à la population et l'artisanat. Il définit alors les conditions de ces valorisations :

❖ Concernant l'aquaculture et la pêche

Emblématique de la Presqu'île, le SCoT a pour ambition la pérennité de l'activité de pêche ou aquacole.

Il s'agit de favoriser le maintien voire l'installation de nouvelles surfaces dédiées à l'ostréiculture et aux produits de la mer, à terre comme en mer :

- en protégeant les sièges des exploitations et en interdisant toute évolution vers une vocation non liée à la proximité/valorisation de la mer et/ou de ses ressources ;
- en facilitant le stockage du matériel à terre, et l'accès à ces zones ;
- en créant une structure d'accueil du grand public, entre interprétation et démonstration, pour renforcer la notoriété des produits de la Presqu'île.

Prescription P45

Les documents d'urbanisme communaux devront permettre la possibilité d'aménager les zones terrestres dédiées à l'ostréiculture, voire d'en créer de nouvelles. Les accès à la mer devront être maintenus.

Le changement de vocation des sites et de destinations des bâtiments dédiés aujourd'hui à la pratique de l'ostréiculture comme de ceux dédiés à la pêche n'est pas autorisé. Cependant, il ne pourra intervenir que dans le cas exclusif d'activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, hors activités touristiques.

Les communes identifieront donc les espaces dédiés à l'activité aquacole.

Pour ce faire, elles pourront réaliser un diagnostic de l'activité aquacole intégré dans leur document d'urbanisme.

❖ Concernant l'activité nautique

Le SCoT reconnait la place importante de l'activité de nautisme et définit les conditions urbanistiques de son confortement :

Prescription P46

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 d'entreprises artisanales et d'activités créatives et artistiques.

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.

Les documents d'urbanisme communaux pourront prévoir :

- la création d'aires de carénage propres, pour pallier les « carénages sauvages » sur les propriétés privées,
- le développement de « ports à sec ».

❖ Concernant les espaces portuaires

Le SCoT garantit le maintien des activités portuaires liées à la pêche, à l'aquaculture, au commerce, au tourisme et la plaisance.

Le PADD appelle donc au renforcement et à la montée en gamme des sites portuaires, afin d'en renforcer leur qualité et leur capacité d'accueil. L'objectif du SCoT est ainsi d'améliorer, sur le plan qualitatif, ces sites tout en restant attentif aux besoins des activités économiques liées à la mer.

Prescription P47

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 ;**
- **L'amélioration de la qualité architecturale ;**
- **Une gestion environnementale durable : gestion des déchets et gestion des rejets.**

❖ L'accueil des activités économiques (dont celles artisanales)

Le SCoT a pour ambition de conforter son offre d'accueil et de développement des entreprises et activités économiques et artisanales. Pour cela, il a identifié une hiérarchie des sites d'activités assortie d'un dispositif de foncier d'accueil.

Prescription P48

Prescription relative à la localisation des activités économiques

Le SCoT identifie un dispositif hiérarchisé à 3 niveaux :

- **Un premier niveau dit de « rayonnement départemental » composé du parc d'activités de Kerollaire à Sarzeau et de la zone d'activité du Redo à Arzon ;**
- **Un deuxième niveau dit de « rayonnement intercommunal » qui comprend les zones d'activités de Kerblanquet et Kergroës à Sarzeau ; du Net, de Kersaux et de Saint-Gildas-de-Rhuys dans la même commune ;**
- **Un troisième niveau dit de « rayonnement local » avec les zones d'activités du Haut Bohat à Sarzeau ; du Clos Salomon et de Saint-Armel dans la même commune ; et Pencadenic à Le Tour-du-Parc.**

Les perspectives du dispositif de foncier d'accueil et de développement des activités économiques se déclineront comme suit : aux 6,8 hectares disponibles dans les zones d'activités économiques identifiées, le SCoT définit un potentiel complémentaire d'environ 23 hectares, répartis de façon à conforter les niveaux 1 et 2 :

	Surfaces actuelles	Part du niveau	Dont surfaces disponibles	Extensions prévues	Surfaces totales	Part projetées
Niveau 1	50,0	*62%*	6,5	14,0	64,0	*61%*
Niveau 2	27,0	*33%*	0,0	6,0	33,0	*32%*
Niveau 3	4,2	*5%*	0,3	3,0	7,2	*7%*
Total Dispositif	**81,2**		**6,8**	**23**	**104,2**	

Prescription P49

Prescription relative à l'aménagement des sites

L'extension des sites d'activités ne sera autorisée qu'à la condition de l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble (assiette de l'extension, voire le cas échéant de l'ensemble de la zone).

Le projet d'aménagement comprenant phasage et modalités de mise en œuvre favorisera la réalisation d'une densification des installations, de façon à répondre aux enjeux d'économie du foncier.

Le projet d'aménagement de chaque site prévoira également la mise en œuvre de principes de qualité : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, limitation du ruissellement, aménagement paysager, qualité des constructions et des abords, de la signalétique et des clôtures.

Ces sites seront exemplaires sur le plan environnemental (qualité des aménagements, gestion des eaux potables et assainissement, mise en œuvre d'une procédure de management environnemental).

➔ Recueil cartographie : Carte 6 – Réseau des zones d'activités économiques existantes

2.5. Le developpement de l'economie touristique

Parmi les 5 orientations définies par la stratégie de développement du PADD, deux d'entre elles nécessitent un cadrage dans les documents d'urbanisme :

❖ **Renforcement de l'offre d'hébergements et prise en compte des mutations (résidences hôtelières notamment)**

Les communes veilleront à anticiper les mutations des grands centres d'hébergement dont les risques de changement de destination dans les 5 ans sont connus.

Dans leur document d'urbanisme, elles pourront adopter un règlement adapté au maintien et au développement du tissu hôtelier au cœur des agglomérations et villages.

❖ **Réalisation des grands projets**

Le PADD a identifié les grands projets structurants s'inscrivant en cohérence avec la stratégie de développement définie :

Prescription P50

Les documents d'urbanisme des communes doivent mettre en œuvre les conditions d'urbanisme nécessaires (zonage, règlement, emplacements réservés, etc.) pour permettre, voire favoriser, la réalisation des grands projets définis par le PADD du SCoT.

Dans le cadre de l'exploitation touristique du site du Petit Mont à Arzon, des aménagements et installations liés strictement à l'accueil du public sont autorisés.

Prescription P51

Les grands projets devront :

- **proposer une intégration paysagère, en gérant de manière qualitative les coutures 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.**

❖ **Identification des secteurs de repli des campeurs caravaniers permettant des échanges de terrain en vue de régulariser et de supprimer progressivement ces installations**

Les documents d'urbanisme communaux organiseront le repli de certains « campeurs-caravaniers » pour régler les problèmes d'occupation illégale de terrains situés dans les espaces côtiers (espaces proches, bande des 100 mètres à partir du littoral, etc.).

Prescription P52

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.

2.6. La maitrise de l'amenagement commercial

Cinq problématiques majeures sont identifiées sur le territoire en matière d'Aménagement Commercial :

- Des centralités très fréquentées mais fragilisées par une forte insatisfaction liée à l'accessibilité et au stationnement, auxquelles s'ajoute un début de périphérisation des activités commerciales ;
- Un déficit d'aménagement et d'organisation des sites périphériques commerciaux ;
- Un équipement majeur vieillissant, en déficit de fréquentation et avec une image fragilisée (Port du Crouesty) ;
- Des évasions en non alimentaire liées à une insuffisance de l'offre et d'enseignes, et à l'insertion dans des zones mixtes peu attractives ;
- L'absence d'espace commercial de périphérie structurant ne permettant pas de créer un effet de masse.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a défini 3 principes pour encadrer l'aménagement commercial :

- Protéger et densifier les centralités :
  - Permettre à l'ensemble des centralités de conserver l'offre existante ;
  - Réserver les implantations commerciales sur les espaces de périphérie structurants pour les activités dont les surfaces de vente seraient incompatibles avec une implantation en cœur de ville ;
- Définir un projet global pour le port du Crouesty ;
- Interdire les implantations commerciales dans les zones d'activités artisanales.

Le DOO décline alors ces objectifs par l'identification des localisations préférentielles du commerce et la définition des conditions d'implantations des commerces dans et en dehors de ces zones.

Le DOO encadre également les principes et conditions d'aménagement des sites commerciaux périphériques.

• Identification des localisations préférentielles des commerces et prescriptions associées

❖ Rappel des objectifs

En lien avec les objectifs d'évolution commerciale des polarités énoncés dans le PADD, l'identification des localisations préférentielles pour le développement commercial répond à plusieurs objectifs :

- Prévoir des espaces d'accueil de l'offre commerciale permettant à chaque polarité de remplir pleinement sa fonction,
- Favoriser la polarisation des activités dans une logique d'économie d'espace, de rapprochement entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale,
- Favoriser le développement de l'offre commerciale dans des secteurs bien desservis par les différents modes de transport,
- Aménager des secteurs cohérents, permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation (infrastructures, stationnement…).

Pour permettre la réponse à ces objectifs, les localisations préférentielles sont définies selon deux types :

Les centralités urbaines :

- Elles se caractérisent par une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, espaces publics…) ;
- Elles constituent l'espace prioritaire de développement des commerces de proximité pour proposer à la population une mixité des fonctions. Elles sont destinées à recevoir toutes sortes de commerces, quelle que soit leur taille.

Les commerces de moins de 300 m² y seront favorisés et les collectivités pourront alléger certaines contraintes d'urbanisme.

Les sites commerciaux périphériques :

Ils se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal et confortent les polarités existantes dans une logique de maîtrise foncière (les espaces peuvent être densifiés).

L'implantation en espace de périphérie s'adresse aux commerces de plus de 300 m² de plancher.

Nota bene : Les zones artisanales ne sont pas considérées par défaut comme des sites commerciaux périphériques. Dans ce cadre, leur fonction commerciale reste exceptionnelle. Elles ont pour vocation prioritaire l'implantation d'entreprises artisanales et industrielles. Une exception est acceptée à cette règle : la création de showrooms quelle que soit la surface, à condition que ce showroom soit accolé à une activité artisanale dont la surface doit être supérieure à celle du showroom, afin de conserver l'orientation prioritaire de l'espace. Le showroom ne pourra pas excéder 50% de la surface de plancher du bâtiment.

❖ Identification des localisations préférentielles

Les localisations préférentielles ont été définies de manière à poursuivre les objectifs du PADD.

Prescription P53

Les documents d'urbanisme communaux identifieront les centralités et sites périphériques suivants :

- **Les centralités urbaines structurantes désignent le centre-ville de Sarzeau ainsi que le bourg et Port du Crouesty à Arzon ;**
- **Les centralités urbaines de proximité, d'hyper-proximité et de service rural se situent sur les cinq communes ;**
- **La centralité thématique de Suscinio ;**
- **Les sites périphériques se situent sur les communes d'Arzon (Centre commercial Le Sanso) et de Sarzeau (Kerblanquet, Kergroës et Kerollaire).**

La carte 7 schématise les localisations préférentielles.

Pôle	Zone d'influence (population permanente et touristique)		Polarités commerciales
Structurant	Large	De 20.000 à 60.000 habitants	Sarzeau centre-ville Arzon bourg et Port du Crouesty
Intermédiaire	Communauté de communes	De 5.000 à 20.000 habitants	Sarzeau Kerollaire Sarzeau Kergroës et Sarzeau Kerblanquet (après réalisation des extensions)
Proximité	Commune et communes limitrophes	De 2.500 à 5.000 habitants	St Gildas de Rhuys Arzon site commercial Le Sanso, Arzon le Redo St Armel le Clos Salomon
Hyper-proximité	Commune	De 1.000 à 2.500 habitants	Le Tour-du-Parc, Sarzeau St Jacques, Sarzeau Penvins
Service rural ou littoral	Commune	Moins de 1.000 habitants	St Armel, Sarzeau Brillac, Sarzeau St Colombier, Arzon Port Navalo

➔ Recueil cartographie : Carte 7 – Localisations préférentielles du commerce

Prescription P54

Les communes prendront en compte les centralités urbaines identifiées, ainsi que, le cas échéant, les secteurs de centres-bourgs ou centres de quartiers non identifiés dans le SCoT :

- **en favorisant les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce :**
  - **secteurs présentant une densité et une continuité du bâti ;**
  - **secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales, etc.).**
- **en favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :**
  - **secteurs de dimensionnement limité ;**
  - **secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;**
  - **secteurs à proximité immédiate de l'offre existante, le cas échéant (recommandation : 100 à 200 mètres de distance maximale depuis le dernier commerce).**

• Principes et conditions de l'implantation des commerces

Prescription P55

<u>Prescription des principes d'implantation en dehors des centralités urbaines commerciales et des sites périphériques</u>

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente implantés hors sites commerciaux périphériques et hors centralités urbaines commerciales principales peuvent bénéficier d'une extension limitée. Les documents d'urbanisme des communes veilleront à préciser cette dernière notion.

Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe existante. Toute extension des sites périphériques ne pourra être autorisée qu'après épuisement des ressources foncières et bâties existantes (friches).

Prescription P56

<u>Prescription d'incitation à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux</u>

Les nouveaux développements commerciaux dans les sites commerciaux périphériques intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet. La justification de la prise en compte de cette orientation est évaluée au regard :

- **de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essences, nombre de plantations, localisation, etc.) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espaces verts, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement ;**
- **du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux ;**
- **du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.) ;**
- **du traitement des façades (palette de couleurs, matériaux, position et taille des enseignes) ;**
- **du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone) ;**

- **des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets ;**
- **de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur, le cas échéant.**

Les dossiers de demande d'autorisation justifient de la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits, etc.).

Prescription P57

Prescription de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux

Les nouveaux développements dans les sites commerciaux périphériques veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées, etc.), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

En fonction des normes en vigueur, les nouveaux développements intègrent la prise en compte de la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Les dossiers de demande d'autorisation sont analysés au regard :

- **de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée, etc.) ;**
- **des types d'énergie utilisés ainsi que du rendement des dispositifs d'éclairage et de refroidissement ;**
- **du système de vitrage ;**
- **de la présence éventuelle de puits de lumière ;**
- **des équipements d'éclairage projetés ;**
- **de la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre ».**

Les nouveaux développements veillent à favoriser la valorisation des déchets :

- **en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ;**
- **en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnels du bâtiment commercial) ;**
- **en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse, pour les équipements de plus de 2.500 m² de surface de vente (Cf. l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement) ;**
- **en intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du Code de l'environnement, un système de collecte séparée des bio-déchets.**

Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective.

• Principes d'aménagement des sites périphériques

Les sites commerciaux périphériques sont localisés en considération des exigences d'aménagement du territoire et de développement durable. Ils sont aménagés :

- dans le respect des orientations du SCoT relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles, et des corridors biologiques ;
- dans un souci de limitation de la consommation foncière, en privilégiant fortement le confortement des pôles existants, et la continuité des activités entre elles, et en recherchant systématiquement la continuité par rapport au tissu urbain (tissu résidentiel ou zones d'activités existantes) ;
- dans des secteurs bénéficiant de conditions d'accessibilité adaptées à l'accueil d'équipements commerciaux et à leur fréquentation par les habitants.

Les documents graphiques ci-après définissent les principes et conditions de ces aménagements correspondant à des secteurs à enjeux variables comme les secteurs actuellement urbanisés, à vocation commerciale dominante, à conforter et densifier, présentant souvent des enjeux de requalification, et les secteurs actuellement non urbanisés, situés le plus souvent en continuité et en extension des secteurs urbanisés existants.

Il s'agit, dans ces secteurs, de favoriser des logiques d'urbanisation d'ensemble et de structurer des espaces marchands qualitatifs et fonctionnels.

❖ Centralité urbaine d'Arzon bourg et Port du Crouesty

A Arzon, l'espace du Port du Crouesty est défini comme une centralité urbaine à restructurer.

Enjeu :

Renforcement qualitatif de ce site commercial de destination.

Principes :

- Affirmer pour ce site un positionnement différencié et innovant, par une montée en gamme de l'offre commerciale présente et par des aménagements qualitatifs, pour créer une complémentarité avec l'Hôtel Thalasso Spa Miramar (classement « Palace » visé) ;
- Favoriser l'accueil de grands bateaux au Port du Crouesty, condition de réussite indispensable au développement de cet espace.

Moyen :

Le PLU d'Arzon pourrait utiliser la mise en place d'une OAP dans son document d'urbanisme pour fixer un plan de référence, à combiner avec l'éventualité d'un canal pour relier le port à la zone d'activités du Redo.

Figure 1 - Centralité urbaine d'Arzon bourg et Port du Crouesty

❖ Centralité urbaine de Sarzeau centre-ville

A Sarzeau, le centre-ville constitue le pôle principal de la presqu'île.

Enjeu :

Maintien et renforcement du pôle à l'échelle de la presqu'île et dans le territoire élargi.

Principes :

- Implantation des commerces de moins de 300 m² interdite en dehors des centralités ;
- Implantation autorisée des commerces de plus de 300m² dans la centralité ;
- Favoriser l'accueil et le maintien des commerces de proximité par des aménagements qualitatifs et une accessibilité facilité.

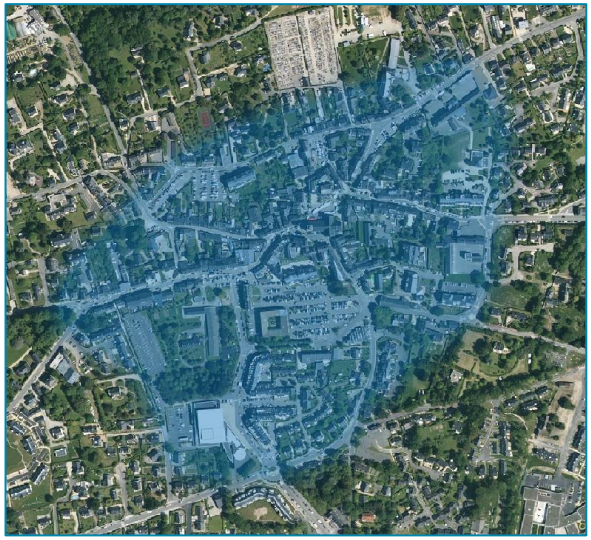


Figure 2 - Centralité urbaine de Sarzeau

❖ Arzon : site périphérique Le Sanso

Enjeu :

Permettre le développement de ce site commercial périphérique pour satisfaire les besoins de la clientèle de proximité et saisonnière.

Principes :

- interdiction de l'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de plancher, y compris en galerie marchande, sauf les activités commerciales liées à la plateforme multimodale (location vélo, billetterie embarquements maritimes, etc.)
- Espace à privilégier pour les implantations de Grandes et Moyennes Surfaces Spécialisées,
- Extension possible de l'opérateur en place.
- Définition des principes architecturaux et urbanistiques pour l'aménagement de cet espace.

Figure 3 - Site périphérique Le Sanso (Arzon)

❖ Sarzeau : site périphérique de Kerblanquet

Enjeu :

Permettre le développement de cet espace commercial de périphérie pour concentrer l'offre sur la presqu'île.

Principes :

- Extension possible des commerces existants ;
- Nouvelles implantations (> 300 m²);
- Espace à privilégier pour les activités tertiaires sous des formes immobilières nouvelles pour la Presqu'île de Rhuys (hôtels d'entreprises, bureaux modulables, etc.) ;
- Définition des principes architecturaux et urbanistiques pour l'aménagement de cet espace.

Figure 4 - Site périphérique de Kerblanquet (Sarzeau)

❖ Sarzeau : site périphérique de Kergroës

Enjeu :

Permettre le développement d'un espace commercial périphérique structurant à l'échelle de l'intercommunalité, sans déstabiliser les centralités.

Principes :

- Interdiction d'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de plancher, et de galerie marchande ;
- Espace à privilégier pour les implantations de Grandes et Moyennes Surfaces Spécialisées ;
- Création possible de nouveaux commerces et extension possible des existants ;
- Définition des principes architecturaux et urbanistiques pour l'aménagement de cet espace.

Figure 5 - Site périphérique de Kergroës (Sarzeau)

❖ Sarzeau : site périphérique de Kerollaire

Enjeu :

Requalification de l'ensemble du parc d'activités pour organiser et améliorer la visibilité de l'offre et y permettre un développement du commerce complémentaire au centre-ville et à l'espace Kergroës.

Principes :

- Interdiction d'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de plancher, y compris en galerie marchande ;
- Extension possible des commerces existants ;
- Réorganisation de l'espace ;
- Définition des principes architecturaux et urbanistiques pour l'aménagement de cet espace.

Moyen :

Le document d'urbanisme de Sarzeau pourra mettre en place une OAP pour fixer un plan de référence et définir les parcelles pouvant accueillir du commerce (zonage Ux) et celles destinées à accueillir des activités non commerciales (zonage Uy).

Figure 6 - Site périphérique de Kerollaire (Sarzeau)

❖ Sarzeau : centralité thématique de Suscinio

Enjeu :

Permettre sur ce site touristique du Château de Suscinio, le développement d'activités commerciales et non commerciales.

Principes :

- Autorisation d'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de plancher ;
- Autorisation d'implantation d'artisanat dit « d'art » en lien avec le caractère touristique du site ;
- Y permettre l'accueil éventuel d'une Maison du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.

Figure 7 - Centralité thématique de Suscinio (Sarzeau)

Vocation du pôle	Typologie des Polarités commerciales	Implantation de commerces de moins de 300 m²	Implantation de commerces de plus de 300 m²	Extension des opérateurs en place
Structurant	Centralité : Sarzeau centre-ville, Arzon bourg et Port du Crouesty	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Site périphérique : Sarzeau Kerollaire + Kergroës	Interdit	Autorisé	Autorisé
Intermédiaire	Site périphérique : Sarzeau Kerblanquet	Interdit	Autorisé	Autorisé
Proximité	Centralité : St Gildas de Rhuys bourg	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Site périphérique: Arzon site commercial Le Sanso	Interdit (sauf activités liées à la plateforme multimodale)	Autorisé	Autorisé
Hyper-proximité	Centralité : Le Tour du Parc bourg, Sarzeau St Jacques, Sarzeau Penvins	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Service rural	Centralités : St Armel bourg, Sarzeau Brillac, Sarzeau St Colombier, Arzon Port Navalo	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Centralité thématique	Sarzeau Suscinio	Autorisé	Interdit	Autorisé

Tableau 5 - Hiérarchie des pôles commerciaux du territoire et conditionnalité

2.7. L'AMENAGEMENT NUMERIQUE

L'aménagement numérique représente un enjeu fort pour l'attractivité de la Presqu'île, tant du point de vue résidentiel qu'économique :

- Attractivité pour de nouveaux ménages au sein desquels les jeunes actifs tiennent une place importante ;
- Attractivité pour de nouvelles entreprises pour lesquelles il ne saurait y avoir de développement sans desserte numérique.

Territoire littoral, la Presqu'île de Rhuys a identifié la nécessité d'une prise en compte globale de l'enjeu de l'aménagement numérique, en cohérence avec la Loi Grenelle II, portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) qui a précisé le rôle des SCoT en matière d'Aménagement numérique, que le Code de l'urbanisme a intégré.

Il prend également en compte l'ambition fixée par le SDTAN[9] d'apporter le très haut débit pour tous les usagers résidentiels, entreprises et publics à l'horizon 2025 dont 75% en fibre, à l'horizon 2030.

Dans ce cadre, le syndicat mixte Mégalis Bretagne intervient en tant qu'autorité compétente pour le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné en dehors des zones prévues par des opérateurs privés (AMII).

Le SCoT met en œuvre les conditions techniques et d'urbanisme :

Prescription P58

Les documents d'urbanisme communaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de Desserte en Très Haut Débit. Ils devront ainsi reprendre les orientations du SDTAN.

Le SCoT prescrit un principe d'opportunité pour l'aménagement numérique et donc la nécessité de mutualisation des travaux à engager.

<u>Clauses générales :</u>

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire du SCoT intègrent le déploiement de réseaux de communications électroniques. Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés prévoient les réservations nécessaires, en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.

<u>Concernant le développement et stratégie en matière d'habitat :</u>

- **Les études réalisées à l'occasion de la création, l'extension, la modernisation de lotissements résidentiels, celles réalisées pour la création, l'extension, la modernisation d'opérations groupées de logements, intègreront la pose d'infrastructures d'accueil en vue du déploiement de réseaux de communications électroniques.**
- **Les études réalisées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, le PLH, les opérations d'aménagement prévoiront la desserte en réseaux de communications électroniques.**

<u>Concernant le développement des activités économiques et des grands équipements publics</u>

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements réalisés intègrent le déploiement souterrain d'infrastructures d'accueil pour des réseaux de télécommunications électroniques.

<u>Concernant le développement des réseaux de transport et travaux sur la voirie</u>

Dans le cadre de toute réalisation d'infrastructures routières, ferroviaires ou autres, la pose d'infrastructures d'accueil (fourreaux) de réseaux de communications électroniques sera systématiquement prévue.

Les documents d'urbanisme et les politiques publiques préservent, sur les infrastructures routières et ferroviaires, les possibilités de desserte en réseaux de communications électroniques.

[9] Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique 2011 du Morbihan.

2.8. Les autres politiques publiques d'accompagnement

• Les ressources minérales

Le SCoT précise les conditions de mobilisation des ressources nécessaires à la concrétisation du projet. La Presqu'île compte deux carrières de granulats : Kerbigeot et la Motte Rivault.

Prescription P59

Les documents d'urbanisme locaux créent les conditions permettant la prise en compte des dispositions du Schéma Départemental des Carrières :

- **Ils anticipent les possibilités d'extension des sites d'extraction existants, en limitant la concurrence d'usage et la pression urbaine à leur proximité ;**
- **Ils offrent des possibilités d'ouverture pour de nouveaux sites d'exploitation, sous réserve de limiter et de compenser les impacts sur la biodiversité, les paysages, l'agriculture et les nuisances pour les riverains.**

Prescription P60

Les créations, extensions de carrières ou le dépôt et le stockage des matériaux sont localisés et autorisés à travers l'établissement de zonages spécifiques dans les documents d'urbanisme locaux, sous réserve de compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT sur les paysages, les espaces naturels et agricoles et les continuités écologiques.

Prescription P61

La réhabilitation d'anciens sites d'extraction doit rester possible, notamment en vue d'accueillir de nouvelles activités (loisirs, sportives, fermes photovoltaïques, activités agricoles, etc.), ou d'assurer une remise en état pour favoriser une reconquête écologique.

Les collectivités locales privilégient le recyclage des matériaux inertes et la réutilisation des matériaux de déconstruction. Elles veillent également, dans leurs procédures de marchés publics et projets d'aménagement, à privilégier l'usage de matériaux recyclés. Elles peuvent aussi prévenir la pollution des milieux et encourager la dépollution des sites et sols altérés.

• Les sites pollués

La Presqu'île ne compte pas de sites et sols pollués nécessitant une analyse poussée. Cependant, des activités potentiellement polluantes sont recensées. Le SCoT prescrit une mesure d'identification :

Prescription P62

Les documents d'urbanisme locaux dressent un inventaire des sites pollués en relation avec celui effectué par les services de l'Etat. Les communes devront étudier les possibilités de reconversion de ces sites en développant des projets en adéquation avec la qualité de ces sols et les besoins du territoire.

Index des prescriptions et recommandations

Prescription P1 8
Prescription P2 8
Prescription P3 9
Prescription P4 10
Prescription P5 10
Prescription P6 11
Prescription P7 11
Prescription P8 12
Prescription P9 12
Prescription P10 13
Prescription P11 13
Prescription P12 13
Prescription P13 14
Prescription P14 14
Prescription P15 15
Prescription P16 15
Prescription P17 16
Prescription P18 16
Prescription P19 16
Prescription P20 16
Prescription P21 17
Prescription P22 17
Prescription P23 17
Prescription P24 18
Prescription P25 18
Prescription P26 19
Prescription P27 19
Prescription P28 19
Prescription P29 20
Prescription P30 21
Prescription P31 21
Prescription P32 21
Prescription P33 21
Prescription P34 22
Prescription P35 22
Prescription P36 23
Prescription P37 24
Prescription P38 24
Prescription P39 26
Prescription P40 28
Prescription P41 29
Prescription P42 30
Prescription P43 30
Prescription P44 30
Prescription P45 31
Prescription P46 31
Prescription P47 32
Prescription P48 32
Prescription P49 33
Prescription P50 34
Prescription P51 34
Prescription P52 34
Prescription P53 36
Prescription P54 37
Prescription P55 37
Prescription P56 37
Prescription P57 38
Prescription P58 45
Prescription P59 46
Prescription P60 46
Prescription P61 46
Prescription P62 46

Index des figures et illustrations

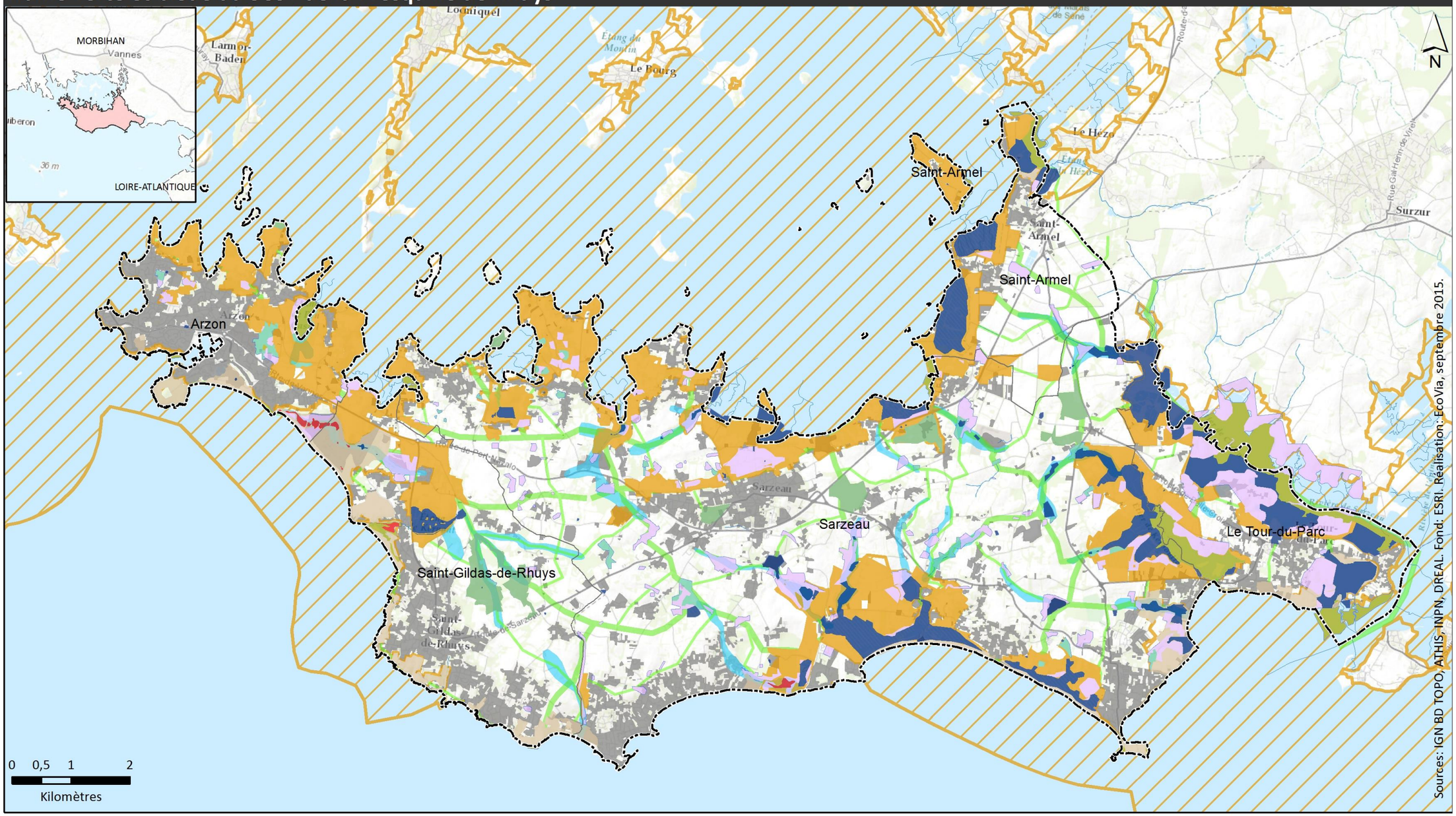
Tableau 1 - Tableau des grands équilibres 7
Figure 1 - Centralité urbaine d'Arzon bourg et Port du Crouesty 40
Figure 2 - Centralité urbaine de Sarzeau 40
Figure 3 - Site périphérique Le Sanso (Arzon) 41
Figure 4 - Site périphérique de Kerblanquet (Sarzeau) 41
Figure 5 - Site périphérique de Kergroës (Sarzeau) 42
Figure 6 - Site périphérique de Kerollaire (Sarzeau) 42
Figure 7 - Centralité thématique de Suscinio (Sarzeau) 43
Tableau 2 - Hiérarchie des pôles commerciaux du territoire et conditionnalité 44

Recueil cartographique

Carte 1 - Trame verte et bleue 49
Carte 2 - Coupures d'urbanisation 50
Carte 3 - Cônes de vue à préserver 51
Carte 4 - Agglomérations et villages au sens de la loi « littoral » 52
Carte 5 - Mobilités et accessibilité 53
Carte 6 - Réseau des zones d'activités économiques existantes 54
Carte 7 - Localisations préférentielles du commerce 55

Carte 1 - Trame verte et bleue

Trame verte et bleue du SCoT de la Presqu'île de Rhuys



Trame verte

- Réservoirs de biodiversité

Corridors écologiques

- Axe majeur
- Axe important
- Axe local

Secteurs à enjeux écologiques (Trame verte)

- Boisements
- Espaces côtiers
- Habitats naturels diversifiés

Trame bleue

Zones humides

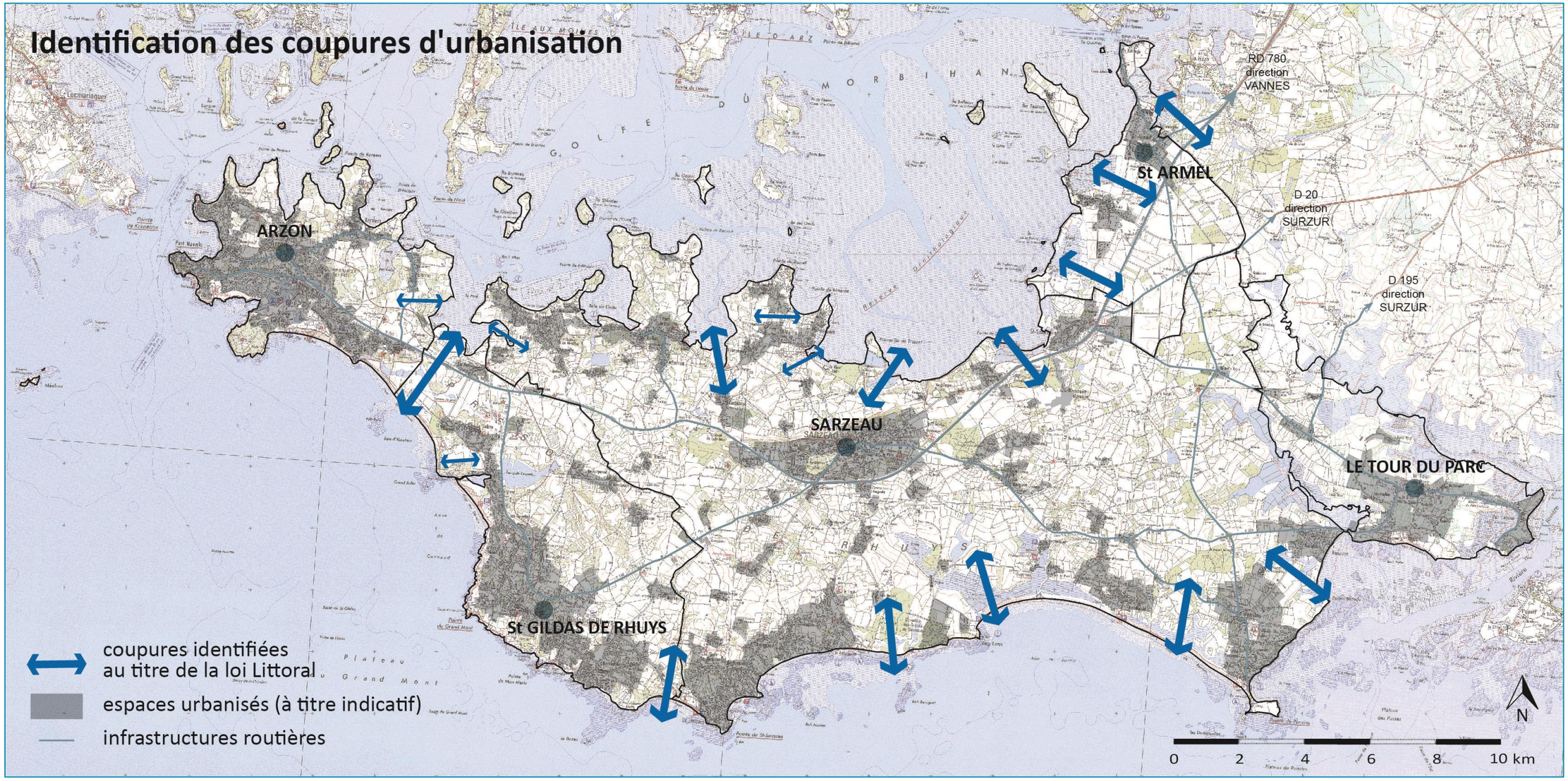
Corridors humides ou aquatiques

Secteurs à enjeux écologiques (Trame bleue)

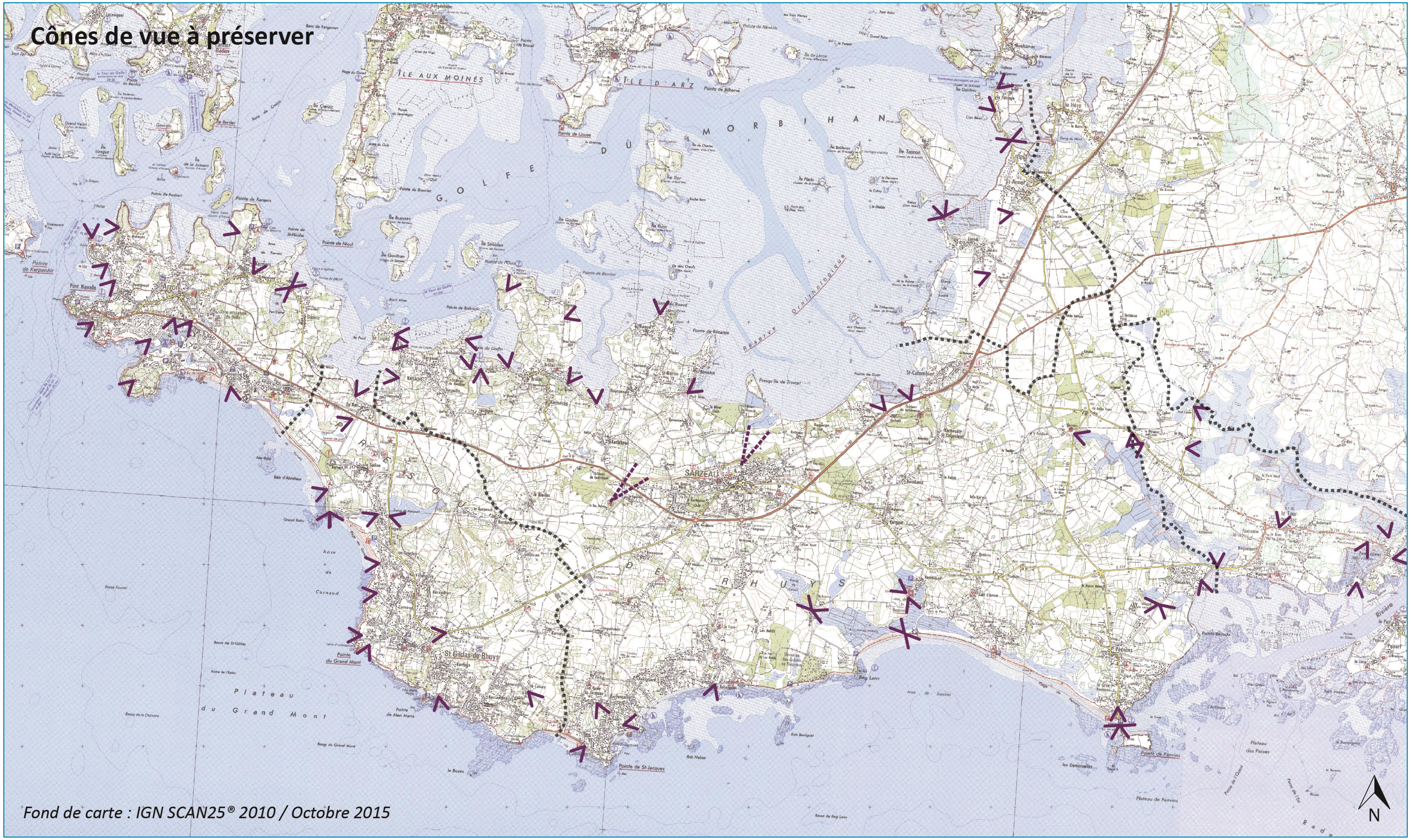
- Bois humides
- Marais, Vasières
- Prairies humides
- Eaux stagnantes
- Lagunes

- Espaces urbanisés
- Limites communales
- Périmètre du SCoT

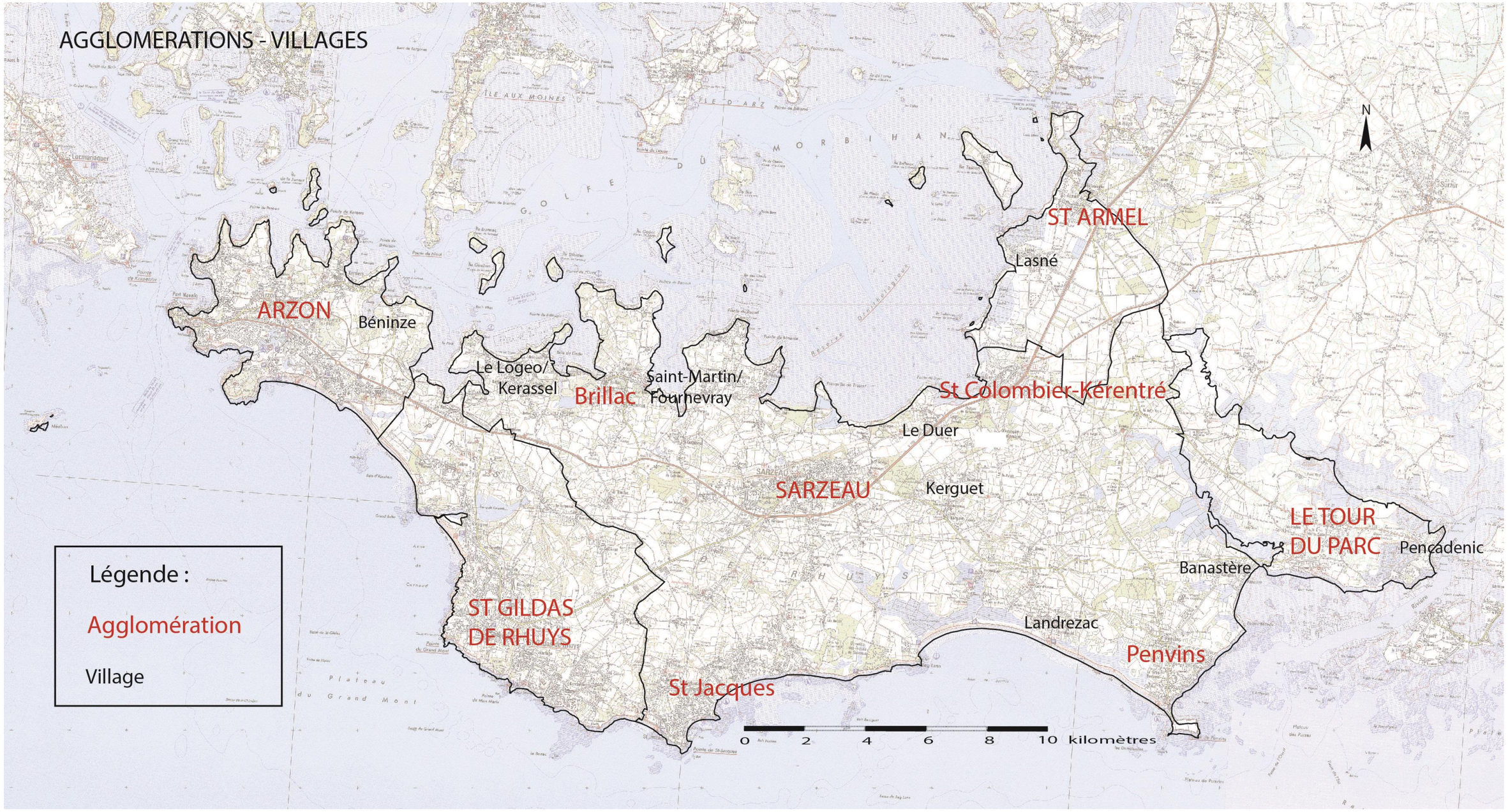
Carte 2 - Coupures d'urbanisation



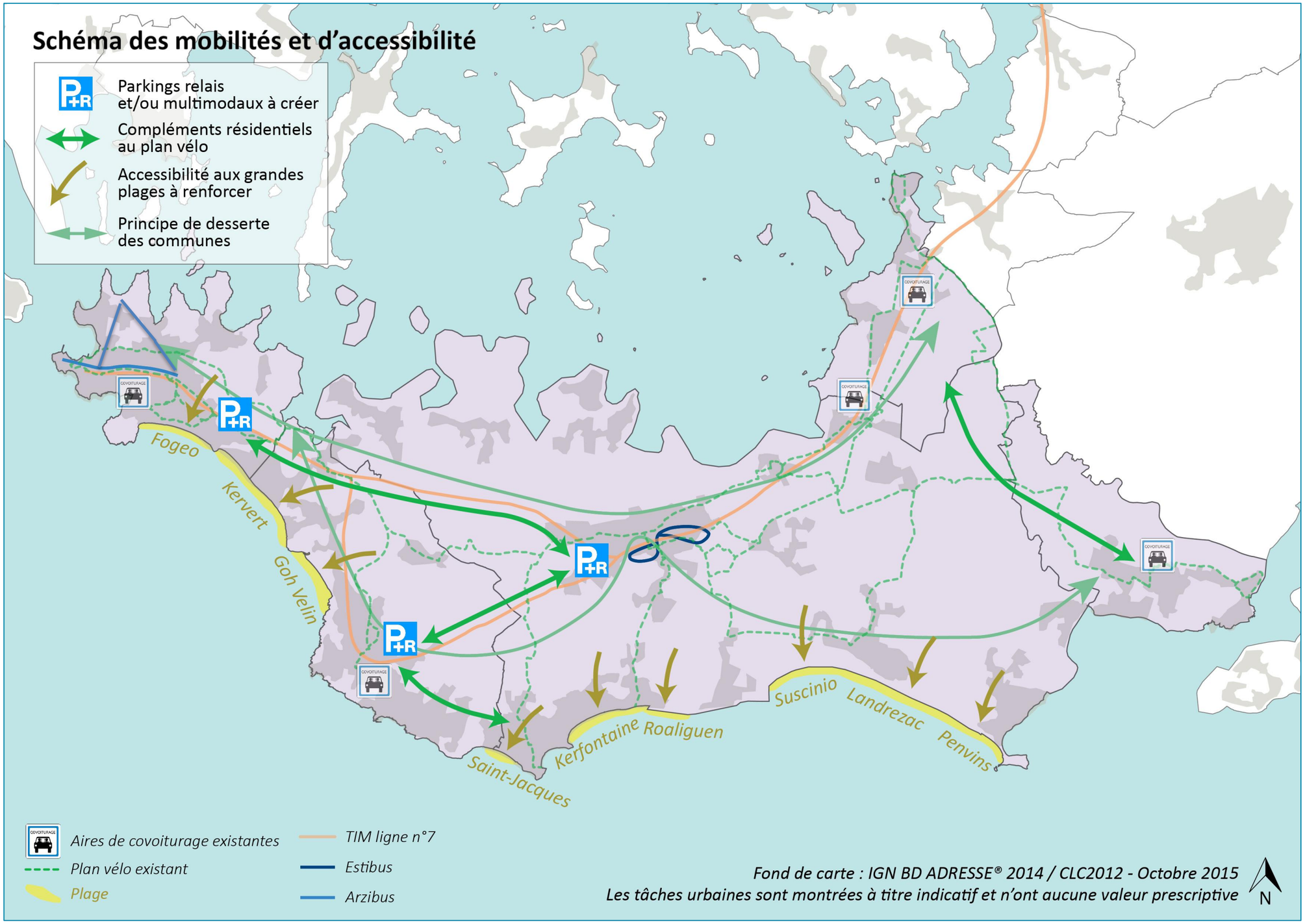
Carte 3 - Cones de vue a preserver



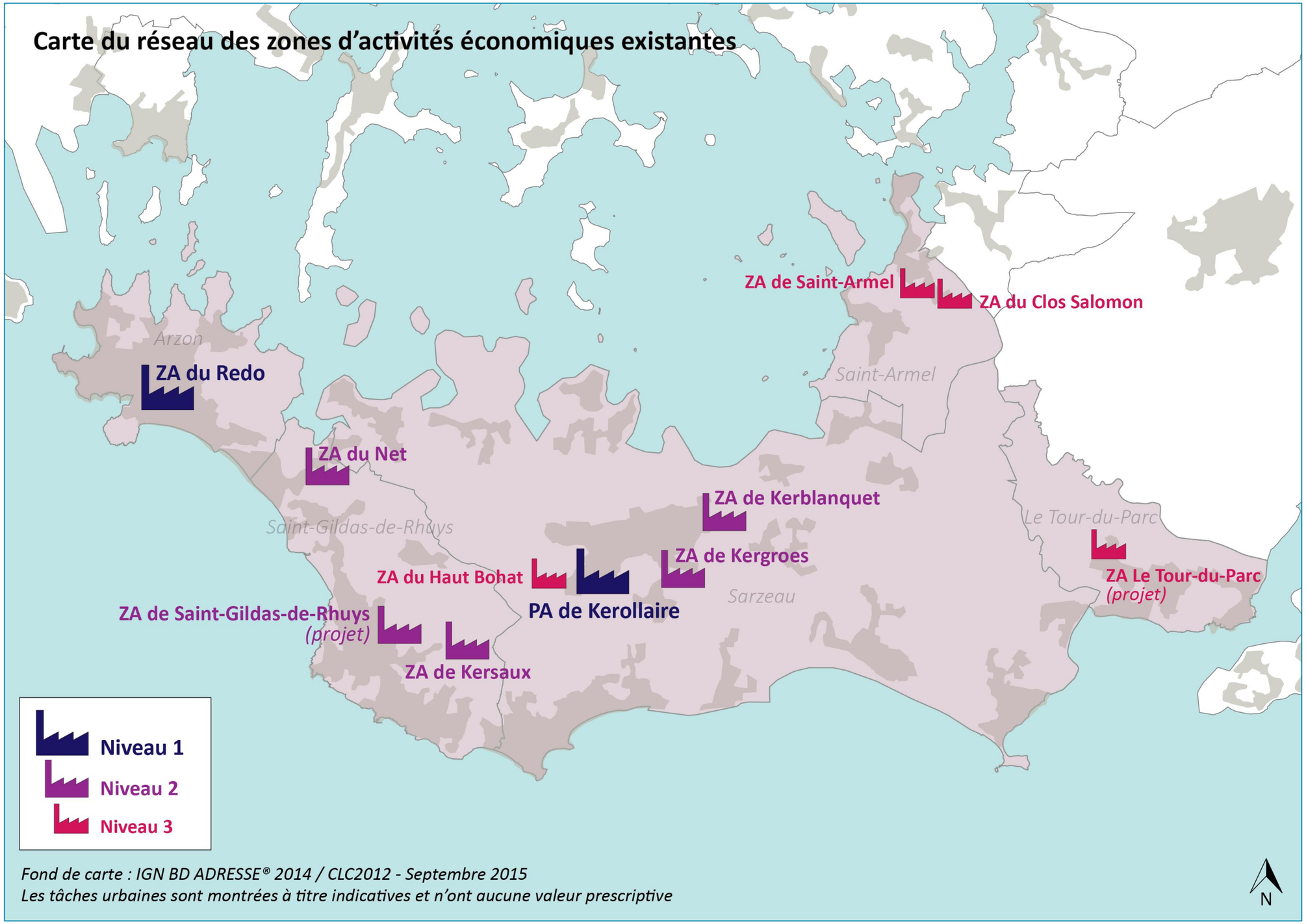
Carte 4 - Agglomerations et villages au sens de la loi « littoral »



Carte 5 - Mobilites et accessibilite

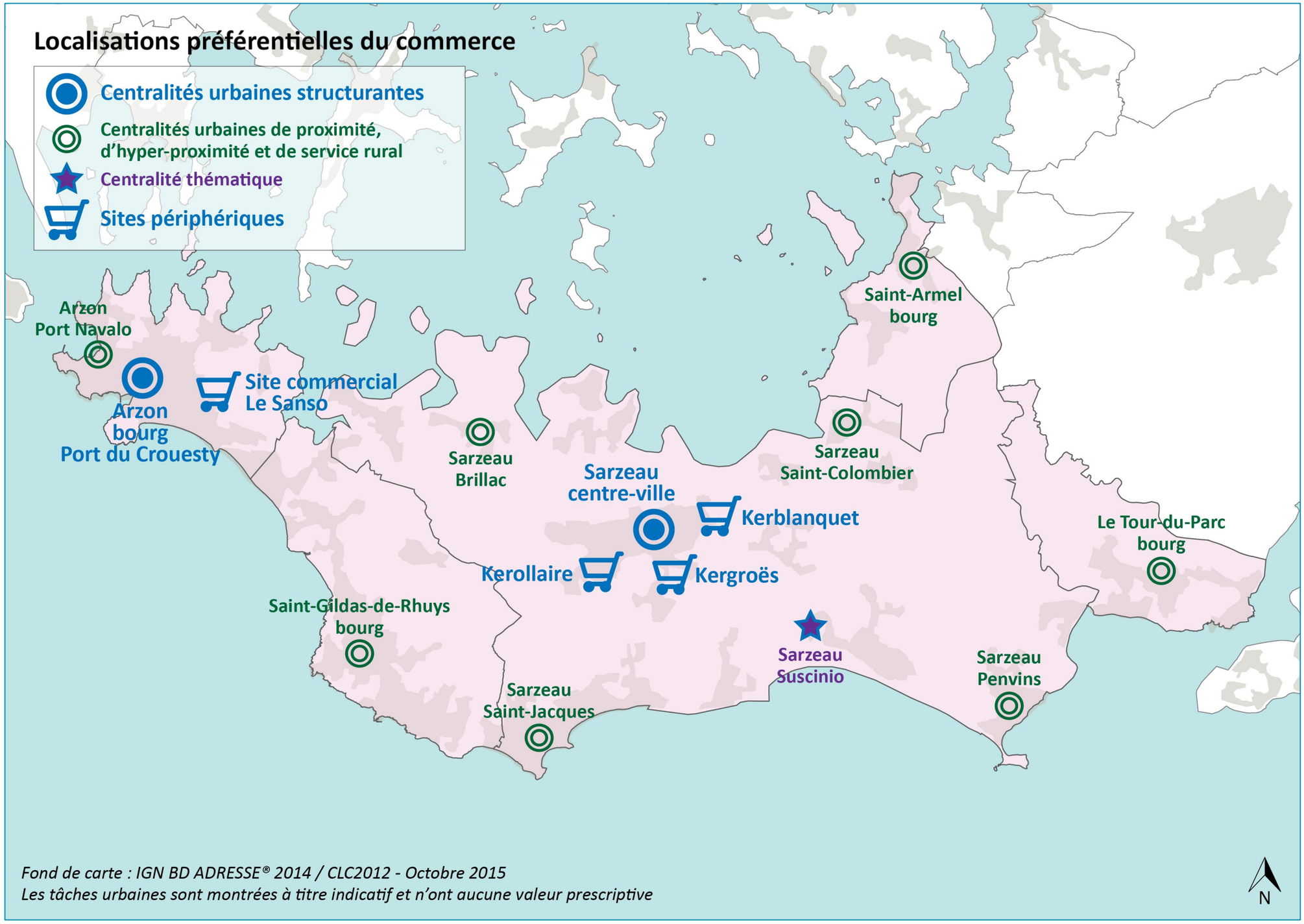


Carte 6 - Reseau des zones d'activites economiques



Fond de carte : IGN BD ADRESSE® 2014 / CLC2012 - Septembre 2015
Les tâches urbaines sont montrées à titre indicatives et n'ont aucune valeur prescriptive

Carte 7 - Localisations preferentielles du commerce



Fond de carte : IGN BD ADRESSE® 2014 / CLC2012 - Octobre 2015
Les tâches urbaines sont montrées à titre indicatif et n'ont aucune valeur prescriptive