

Département du Morbihan  
Commune de Sarzeau



# Plan Local d'Urbanisme Elaboration

## Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du  
30/09/2013

Le Maire,

U 764

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	Le 14/02/2009 et modifié le 21/09/09	21/12/2012	30/09/2013



# Sommaire

## I. Les composantes et spécificités du territoire Sarzeautin

- Un pôle littoral historique
- Une structuration territoriale fondée sur l'histoire
- Un territoire riche en espaces naturels patrimoniaux
- Un territoire d'enjeux pour le patrimoine historique et bâti
- Un pôle structurant à l'échelle de la presqu'île

## II. Des objectifs et orientations supra communales

- Un encadrement supra communautaire : Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) – Projet de charte du Parc Naturel Régional – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) / Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Un encadrement communautaire : le Schéma de Cohérence Territoriale de la Presqu'île de Rhuys
- Un encadrement communautaire : le Programme Local de l'Habitat 2011 – 2017
- Un encadrement communautaire : le Plan Global des Déplacements

## III. La stratégie d'aménagement et de développement durable

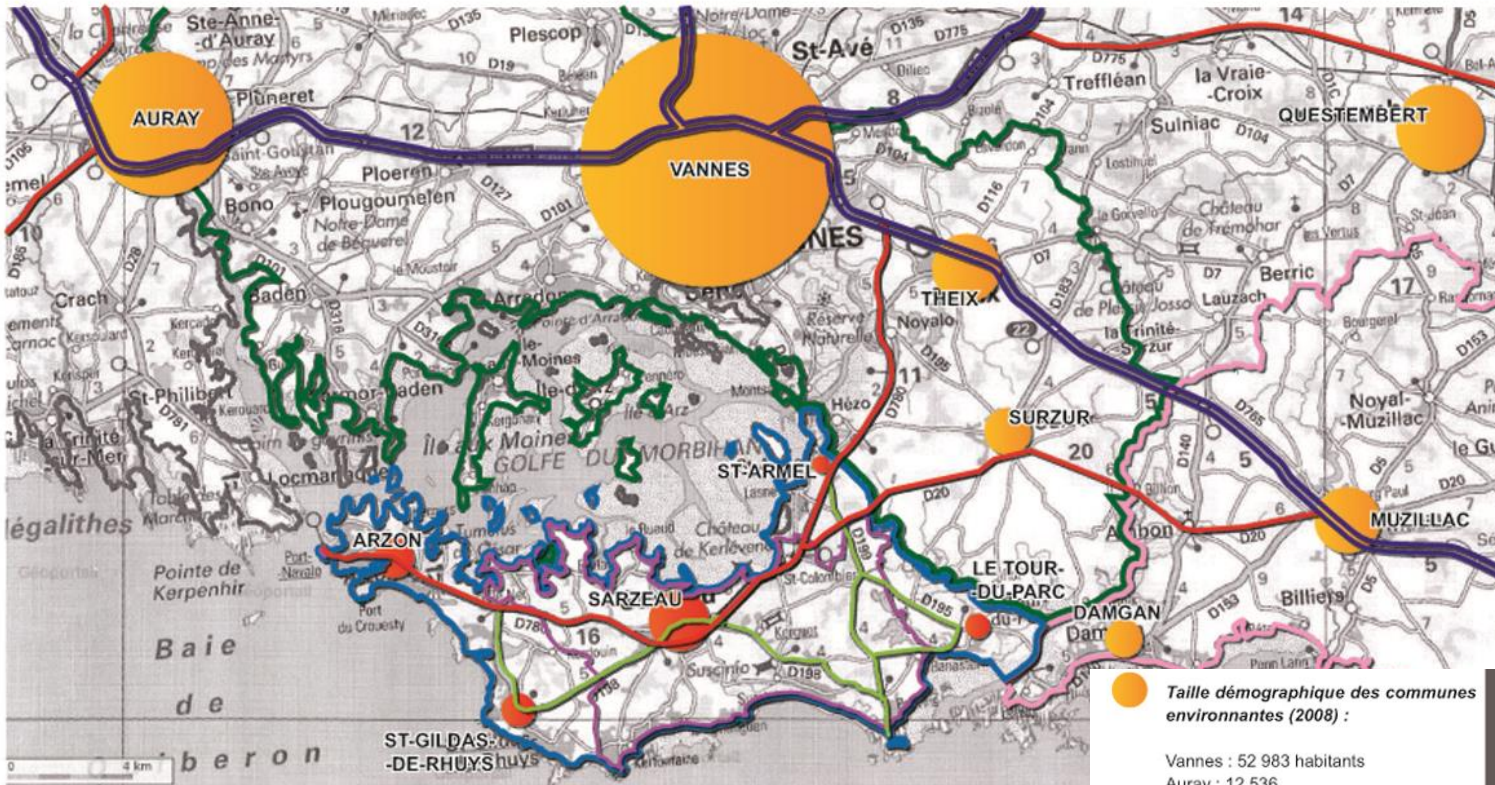
## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de Plan Local d'Urbanisme

- Préserver un environnement naturel de qualité
- Maîtriser le programme de développement dans l'espace et dans le temps
- Conforter – favoriser un développement harmonieux des activités économiques
- Prendre en compte tous les modes de déplacement

# I. Les composantes et spécificités du territoire Sarzeautin

# I. Les composantes et spécificités du territoire Sarzeautin

## Un pôle urbain proche de l'agglomération Vannetaise



Une commune de 7 494 habitants intégré à la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhys.

- ▭ Périmètre de la Communauté de Communes et du SCOT de la Presqu'île de Rhys : 13 181 habitants (2008)
- ▭ Périmètre de la Communauté de Communes de Vannes agglomération
- ▭ Périmètre de Arc Sud Bretagne
- ▭ Périmètre de la commune de Sarzeau : 7 494 habitants (2008)

● Taille démographique des communes environnantes (2008) :

- Vannes : 52 983 habitants
- Auray : 12 536
- Questembert : 6 870 habitants
- Theix : 6 794 habitants
- Muzillac : 4 530
- Surzur : 3 448 habitants
- Damgan : 1 523 habitants

● Les communes de la Communauté de Communes de la presqu'île de Rhys

- Sarzeau : 7 494 habitants
- Arzon : 2 153 habitants
- St-Gildas-de-Rhuys : 1 649 habitants
- Le Tour du Parc : 1 064
- St-Armel : 821

- ▬ Axes de dessertes nationaux
- ▬ Route départementale de transit
- ▬ Principaux axes desservant la commune

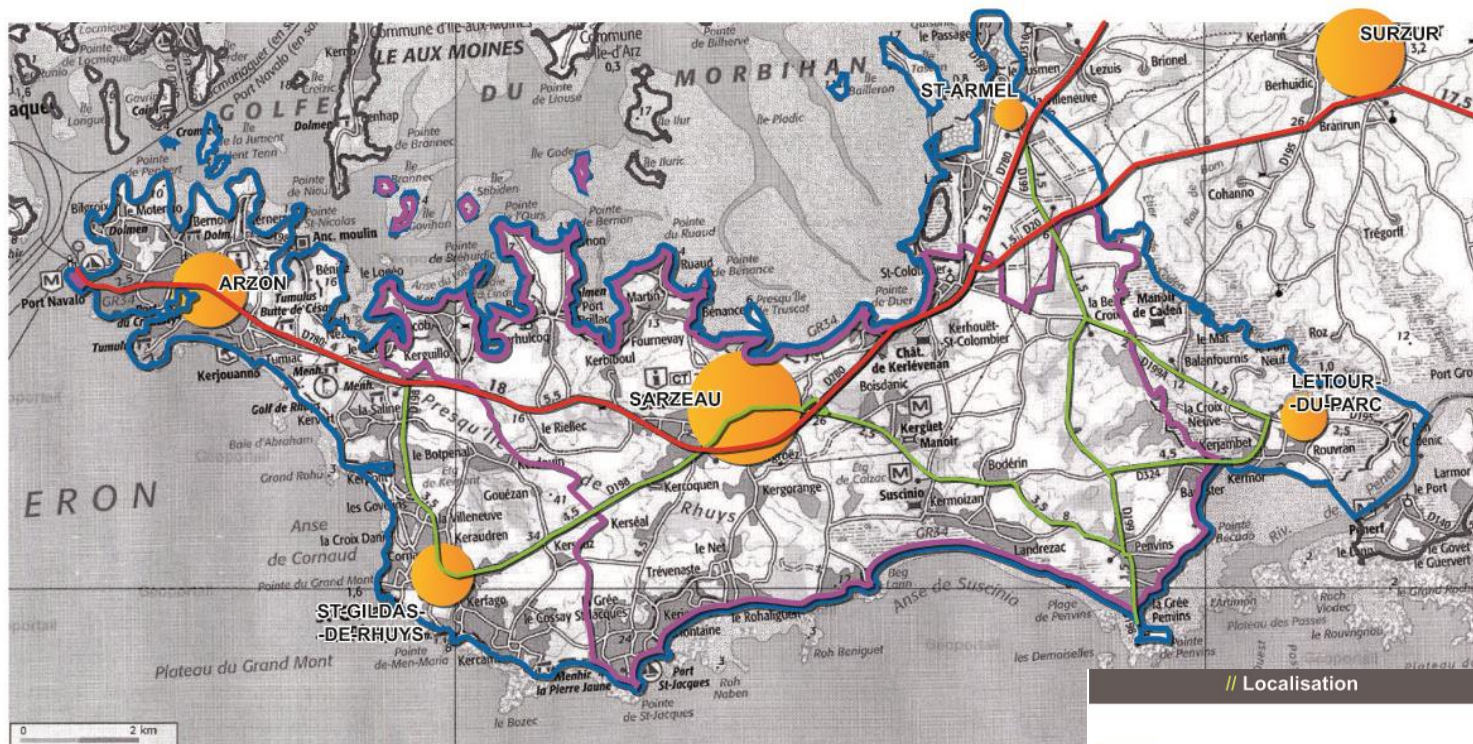
- ▣ Un territoire qui s'inscrit dans un espace communautaire de 5 communes aux portes de l'agglomération Vannetaise, intégré au territoire de la Communauté de Communes de la presqu'île de Rhys.
- ▣ Une commune qui constitue une limite sud du Golfe du Morbihan, un territoire d'enjeux d'accès à la pointe d'Arzon – au port du Crouesty. Un espace littoral de 34 km le long du Golfe et de 17 km le long de l'océan.
- ▣ Un territoire situé à 15 minutes de l'axe interrégional Nantes – Brest.

### L'espace communautaire

- Sarzeau
- Le Tour du Parc
- Saint Armel
- Arzon
- Saint Gildas de Rhys

# I. Les composantes et spécificités du territoire Sarzeautin

## Un pôle littoral au cœur de la presqu'île



### // Localisation

- Périmètre de la Communauté de Communes et du SCOT de la Presqu'île de Rhuys : 13 181 habitants (2008)
- Périmètre de la commune de Sarzeau : 7 494 habitants (2008)
- Taille démographique des communes environnantes (2008) :
  - Sarzeau : 7 494 habitants
  - Surzur : 3 448 habitants
  - Arzon : 2 153 habitants
  - St-Gildas-de-Rhuys : 1 649 habitants
  - Le Tour du Parc : 1 064 habitants
  - St-Armel : 821 habitants
- Route départementale de transit
- Principaux axes desservant la commune

Une configuration géographique très spécifique d'un territoire communal qui constitue le cœur du canton et du territoire communautaire.

Un pôle littoral de 7841 habitants (INSEE population légale en 2009 entrant en vigueur en 2012) au cœur d'un territoire communautaire de 13 180 habitants – 56 % de la population communautaire.

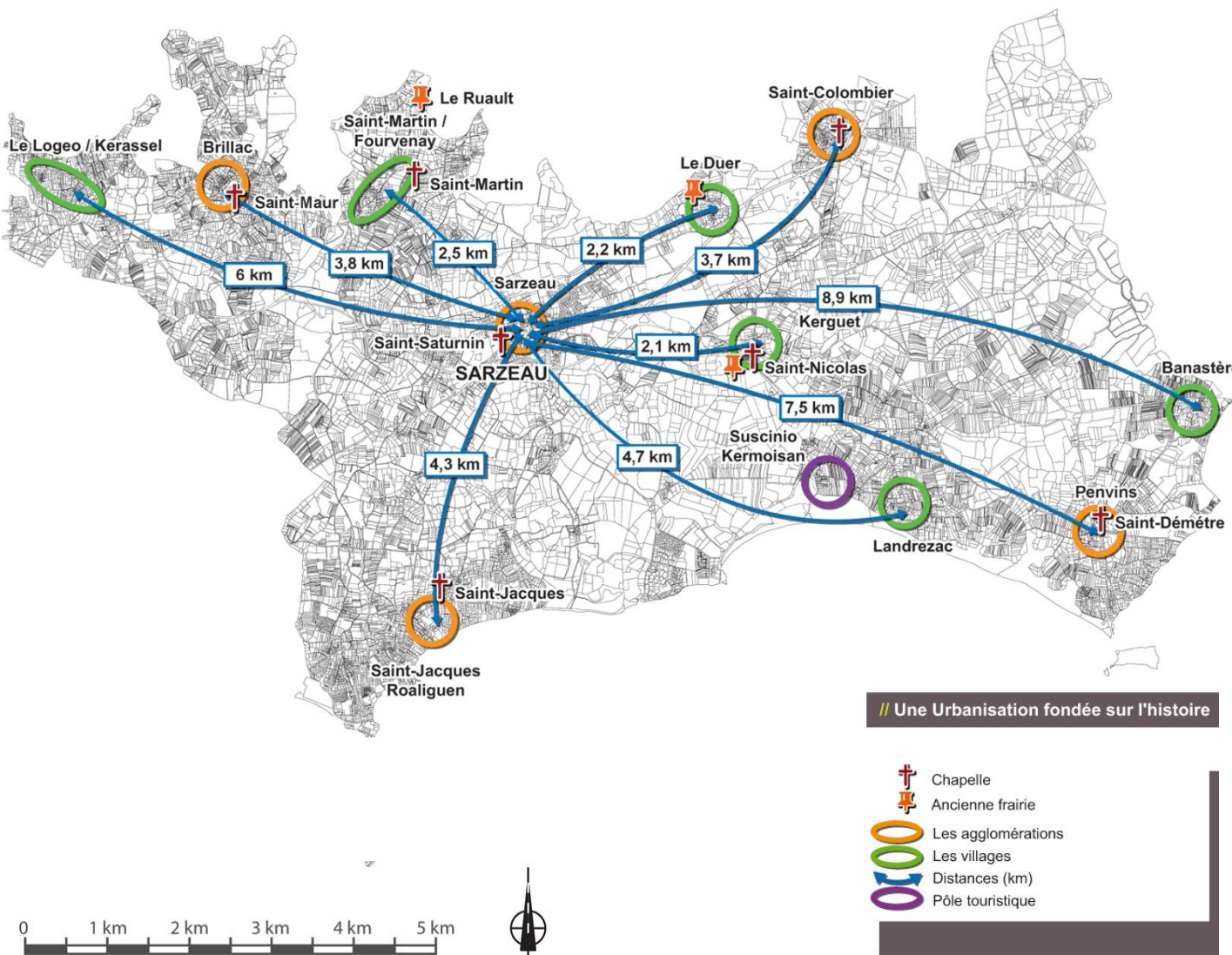
Un espace communal de 6023 ha qui représente 59% du territoire des 5 communes de la presqu'île de Rhuys.

Une commune qui retrouve dans les années 2000 la population qu'elle accueillait en 1851. Une histoire particulière qui fonde la structuration urbaine d'aujourd'hui et qui intègrait à l'époque les paroisses de Saint Armel et Le Tour du Parc.

Un espace littoral – un pôle rural – une ville moyenne aux portes de l'agglomération Vannetaise – un espace de transit et d'échanges vers les pôles touristiques de Saint Gildas de Rhuys et Arzon.

# I. Les composantes et spécificités du territoire Sarzeautin

## Une structuration territoriale de l'urbanisation fondée sur l'histoire



□ Deux paroisses et six chapelles ont constitué et constituent les fondements historiques des implantations bâties à Sarzeau. Une répartition qui se retrouve aujourd'hui dans la structuration territoriale : Saint-Saturnin au bourg de Sarzeau – Saint-Maur (Brillac - le logeo - Kerassel) – Saint-Martin (Le Ruault – Saint-Martin – Fourvenay) – Saint Colombier (Saint-Colombier – Kerhouët – Kerentrec'h) – Saint Démètre (Penvins – la Grée – Banastère) – Saint Nicolas (Kerguet – Suscinio – Bodérin) – Saint Jacques ( Kerfontaine – Trévenaste – Le Rohaliguen...).

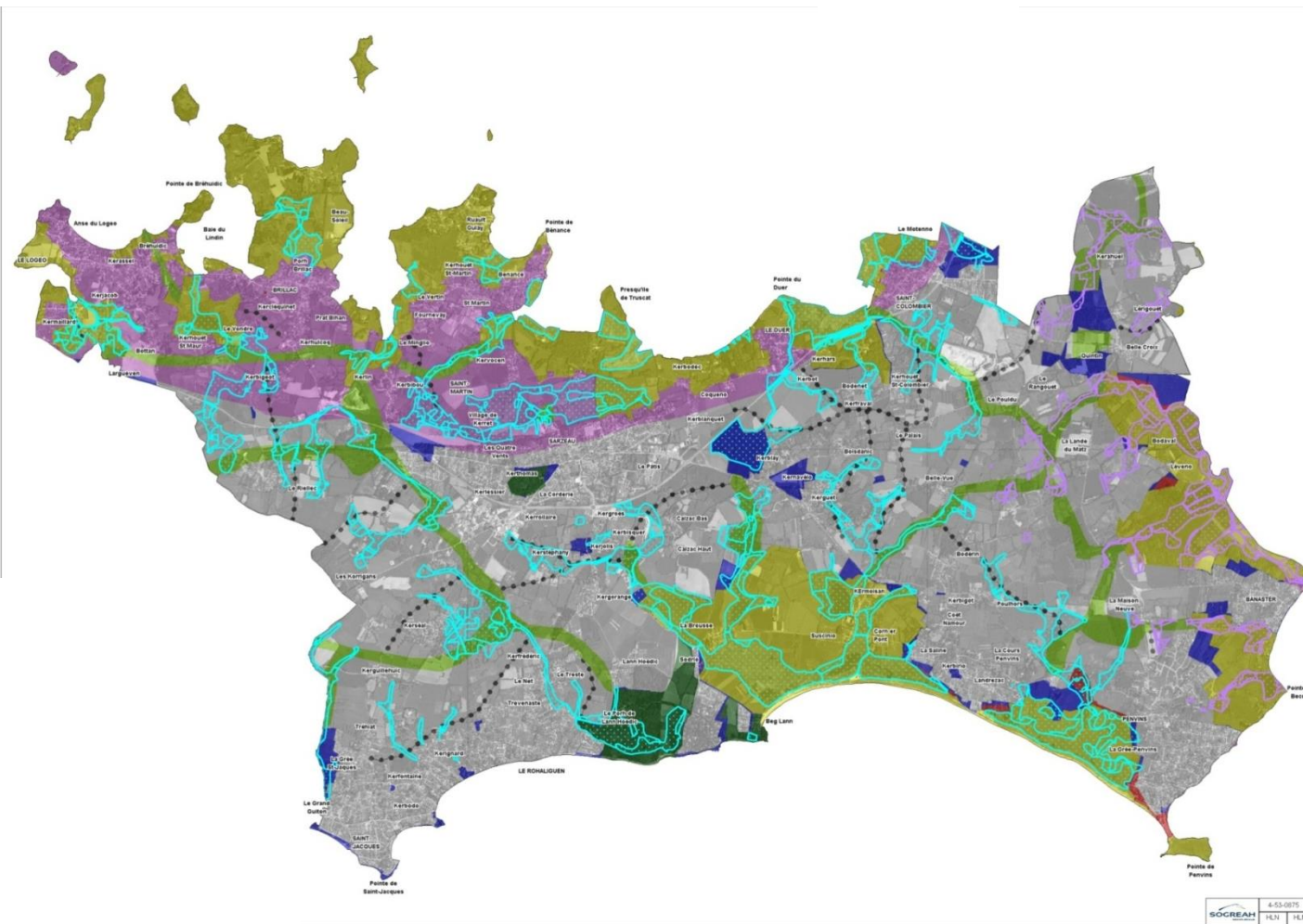
□ Un territoire aujourd'hui construit sur une structure urbanisée multipolaire d'importance très variable, implantées sur un vaste territoire avec des distances importantes entre chaque pôle mais qui regroupent l'essentiel de l'habitat de plus de 10 constructions.

# I. Les composantes et spécificités du territoire Sarzeautin

## Un territoire riche en espaces naturels patrimoniaux

□ Limité au Nord par le golfe du Morbihan, au Sud par l'océan atlantique, à l'Est par les marais de Saint Colombier, le territoire de la commune de Sarzeau offre de vastes enjeux d'espaces naturels identifiés ou protégés (Zone de Protection Spéciale – Site d'Intérêt Communautaire – Ramsar – Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux – sites inscrits – sites classés).

□ Un territoire où l'on identifie 1077 ha de zones humides – 43 km de cours d'eau – 500 ha de boisements qui constituent le fondement de la trame verte et bleue d'intérêt patrimonial à protéger en continuité avec les espaces littoraux identifiés ou protégés.



0 0,35 1,75 km

### Espaces naturels remarquables

- Site Natura 2 000
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- Protections du milieu naturel inscrites au POS

### Corridors écologiques définis par le SCoT

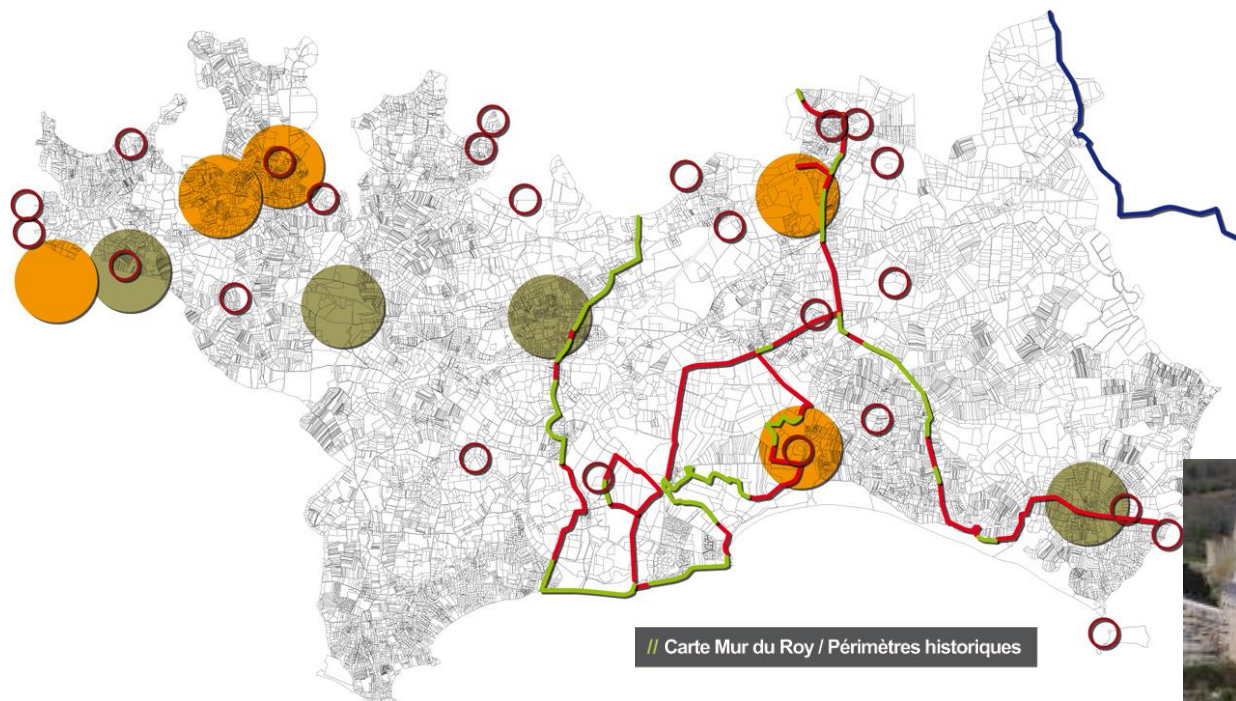
- Corridors d'intérêt local
- Corridors d'intérêt majeur
- Protections particulières

### Inventaire des zones humides

- Zone humide effective (inventaire SOGREAH)
- Zone humide effective (inventaire X.Hardy)

# I. Les composantes et spécificités du territoire Sarzeautin

## Un territoire d'enjeux pour le patrimoine historique et bâti



// Carte Mur du Roy / Périmètres historiques

### Tracé du Mur du Roy sur la Presqu'île de Rhuys

- Tracé supposé du mur sur Le Tour du Parc et St-Armel
- Vestiges non visibles du Mur du Roy de Sarzeau
- Vestiges visibles du Mur du Roy sur Sarzeau

### Périmètres historiques et site archéologique

- Périmètre de 500 m de protection de monument historique inscrit
- Périmètre de protection de monument historique classé
- Site archéologique



- Un territoire communal riche de 7 châteaux et 11 manoirs dont l'histoire est ancrée dès le 13<sup>ème</sup> siècle.
- Un territoire où l'on recense :
  - 5 périmètres classés au titre des monuments historiques
  - 5 périmètres inscrits au titre des monuments historiques
  - 48 sites sont portés à l'inventaire de la carte archéologique nationale pour la commune de Sarzeau.
- De nombreux hameaux qui ont conservé une bonne cohérence patrimoniale avec un élément patrimonial très spécifique : le mur du Roy.



Château de Suscinio



Maison d'Alain René Lesage



Manoir de Coët-Ihuel



Chapelle Saint-Martin



Eglise Saint-Saturnin

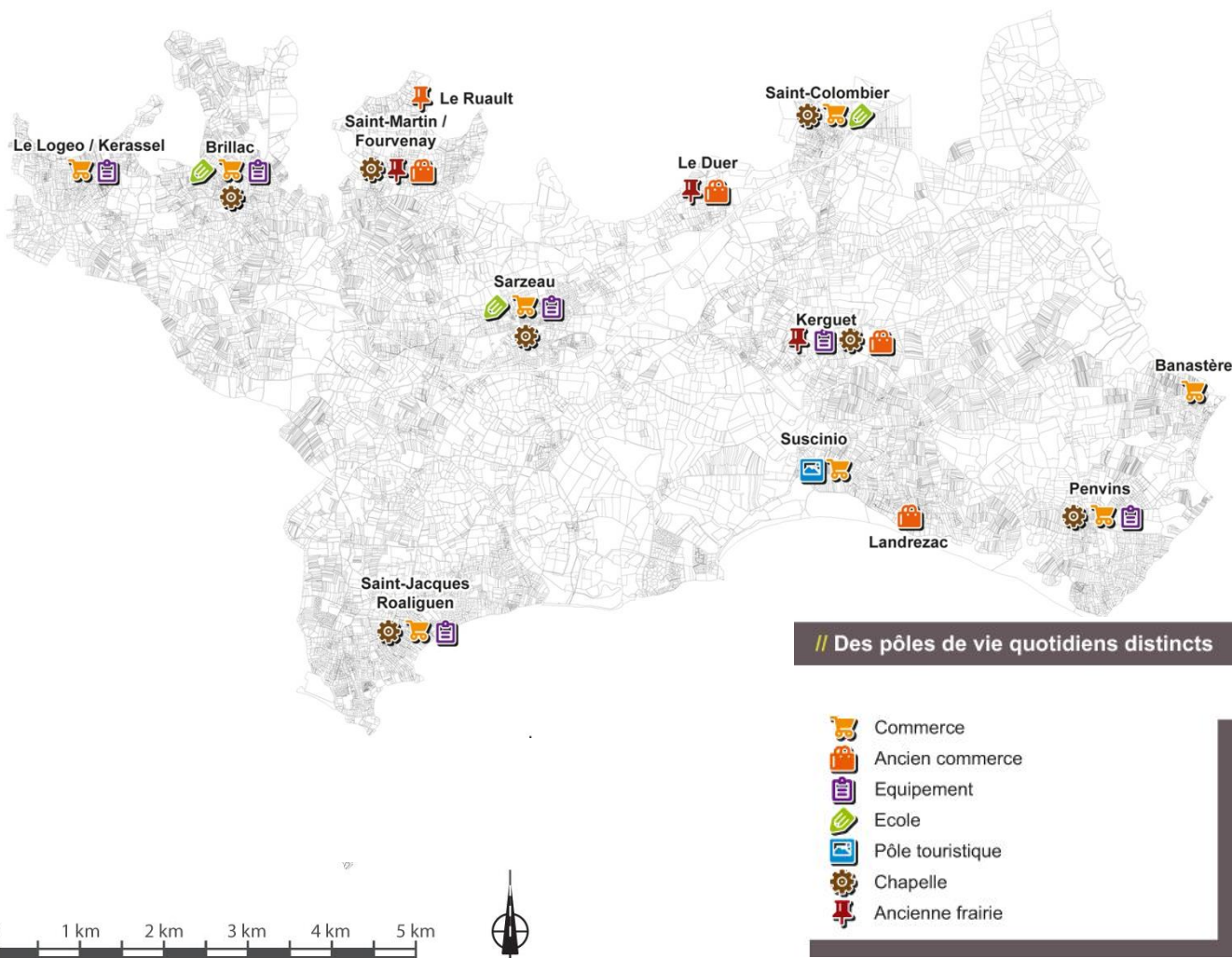


Chapelle du château de Truscot



# I. Les composantes et spécificités du territoire Sarzeautin

## Un pôle structurant à l'échelle de la presqu'île



■ Sarzeau : un pôle de vie qui accueille 56% des emplois du territoire pour 57% de la population totale. Le territoire de Sarzeau accueille le potentiel le plus important d'espaces économiques du territoire communautaire : 35 ha de zones d'activités – 4 ha de zones commerciales – 8 ha de zones portuaires.

■ Un territoire où l'on identifie des pôles de vie quotidienne historiques hors agglomération de Sarzeau :

- **Saint Colombier** : école – chapelle - commerces
- **Sarzeau** : école - tous commerces – services – équipements publics
- **Le Duer** : ancienne frairie – anciens commerces
- **Brillac** : commerces – école – chapelle -équipements
- **Saint Martin / Fourvenay** : chapelle – anciens commerces – ancienne frairie ( Le Ruault)
- **Le logeo / Kerassel** : équipements – commerces - tourisme
- **Saint Jacques / le Rohaliquen** : chapelle – équipements – commerces - tourisme
- **Suscinio / Kermoisan** : pôle touristique départemental - commerces
- **Landrezac** : anciens commerces
- **Penvins** : équipements – commerces – chapelles - tourisme
- **Banastère** : commerces
- **Kerguet** : équipements – chapelle - ancienne frairie – anciens commerces
- **Le Ruault** : ancienne frairie



## II. Des orientations et des objectifs supracommunaux

## II. Des objectifs et orientations supra communales

### Un encadrement supra communautaire



- ❑ Le territoire de Sarzeau est inscrit dans plusieurs documents de gestion supra communautaire du territoire qui imposent des prescriptions à intégrer au projet d'aménagement du territoire de la commune.
- ❑ Les orientations du projet de la charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.
- ❑ Les prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer approuvé le 10 février 2006.
- ❑ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Loire Bretagne.
- ❑ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine sur une partie du territoire.
- ❑ Le projet doit être en cohérence avec le plan de déplacement de l'agglomération de Vannes et l'organisation du réseau départemental de déplacements collectifs.

## II. Des objectifs et orientations supra communales

### Un encadrement communautaire : le SCoT de la Presqu'île de Rhuys

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES /  
ACTIVITÉS : VOCATIONS DES ZONES D'ACTIVITÉS

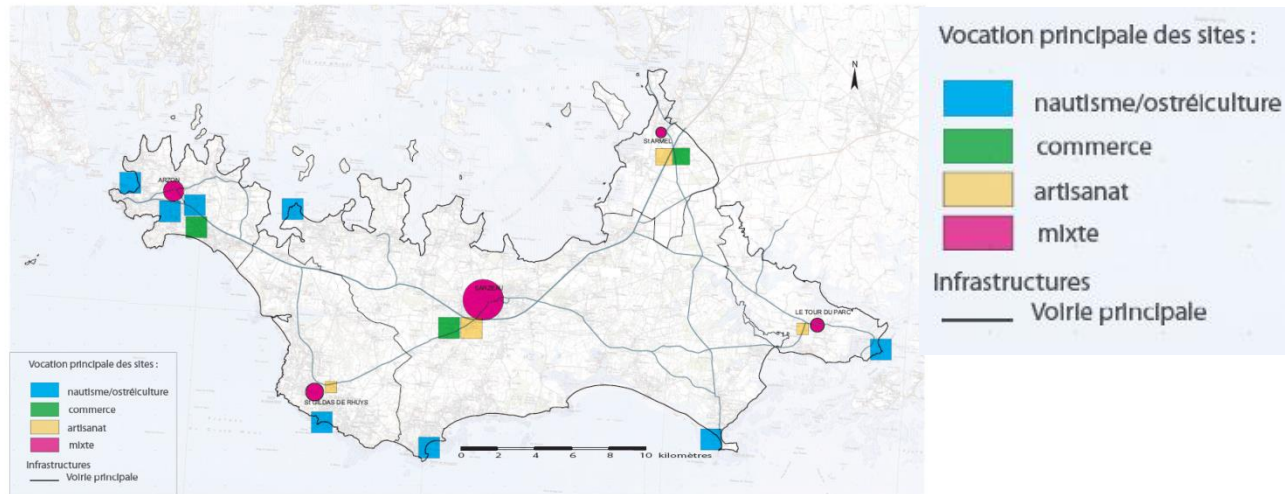
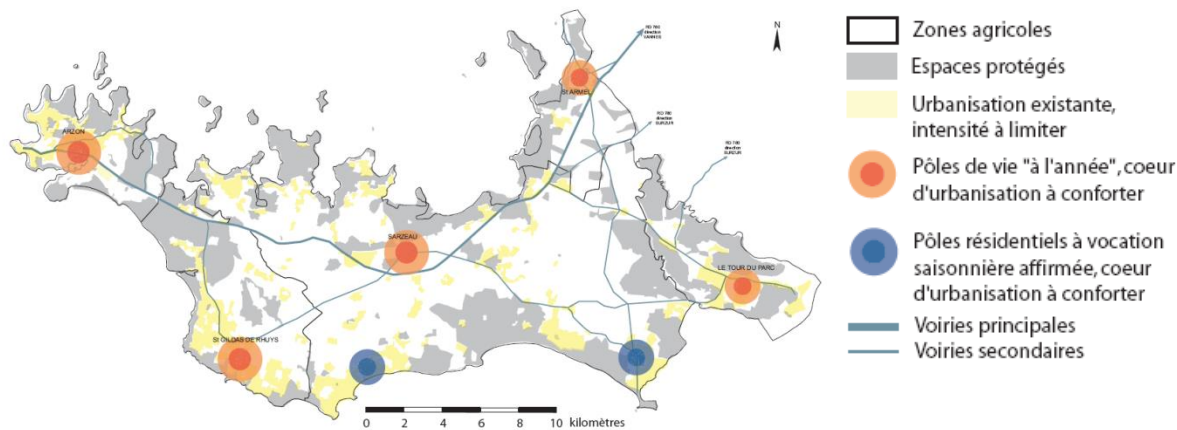


Schéma de Cohérence Territoriale

Recueil cartographique

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE /  
HABITAT : PRINCIPES DE REPARTITION DES OPERATIONS NOUVELLES



□ Au titre du SCoT, le PLU de Sarzeau doit inscrire son projet en terme de compatibilité avec les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui propose :

- Un principe de développement d'opérations nouvelles sur 3 pôles :
  - Un pôle de vie à l'année à Sarzeau
  - Deux pôles résidentiels à vocation saisonnière à Saint Jacques et Penvins
- Un principe général de limitation de l'urbanisation existante hors pôles de vie à l'année et pôles résidentiels à vocation saisonnière affirmée.
- Une vocation des Zones d'Activités économiques sur quatre pôles :
  - à Sarzeau
  - à Saint Jacques
  - à Penvins
  - à la pointe du Logeo

## II. Des objectifs et orientations supra communales

### Un encadrement communautaire le SCoT

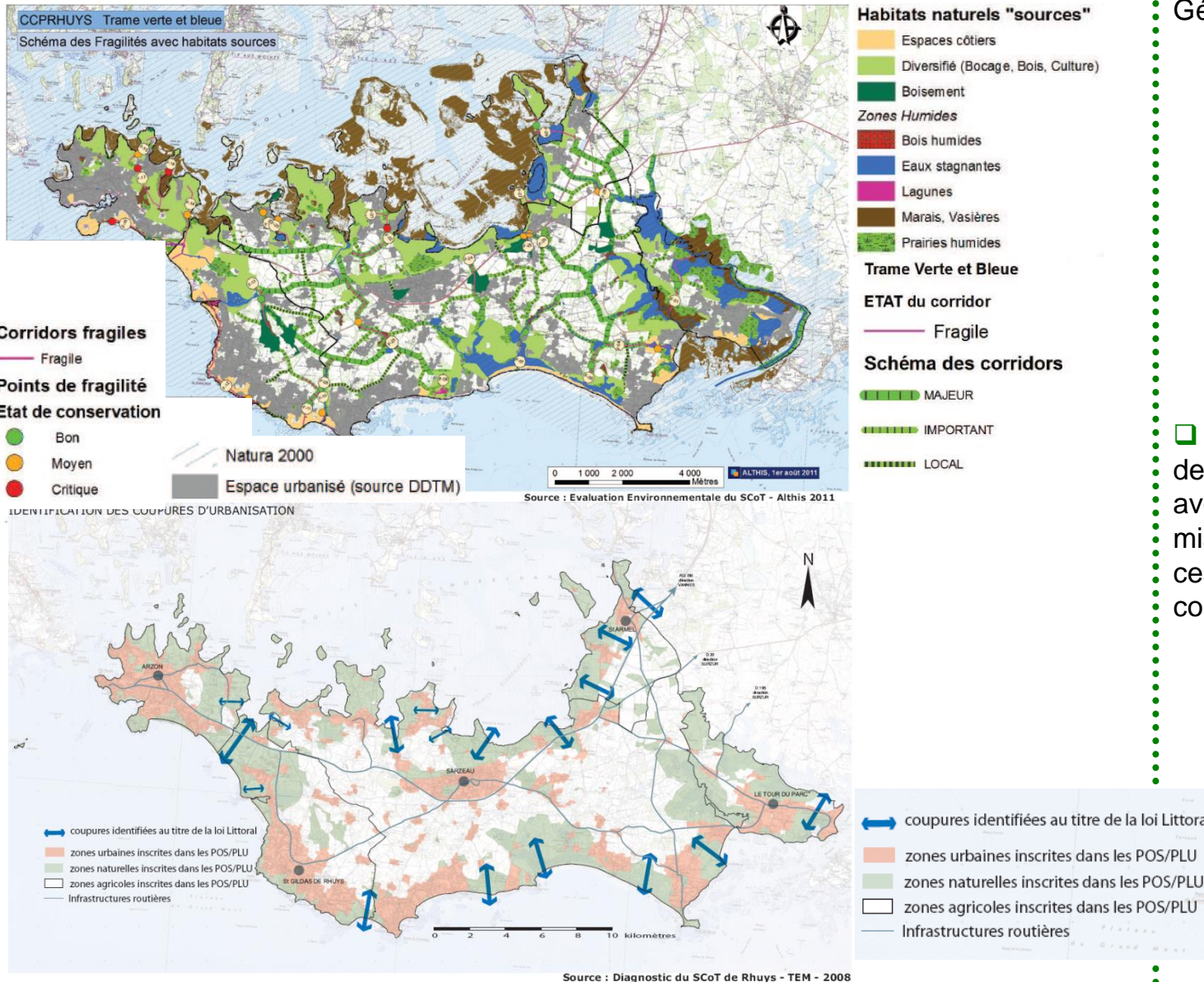
□ Au titre du Document d'Orientation Générale, le SCoT propose :

▪ La mise en œuvre d'une trame verte et bleue fondée sur un schéma de corridors hiérarchisés en trois types :

- Corridor d'intérêt majeur
- Corridor important
- Corridor local

▪ L'inscription de 10 coupures d'urbanisation identifiées au titre de la loi Littoral.

□ Le projet de PLU doit inscrire une définition de la trame verte et bleue en compatibilité avec la hiérarchie proposée et veiller à une mise en œuvre cohérente de la protection de ces espaces naturels avec pour objectif de conforter la connexion des éco systèmes.



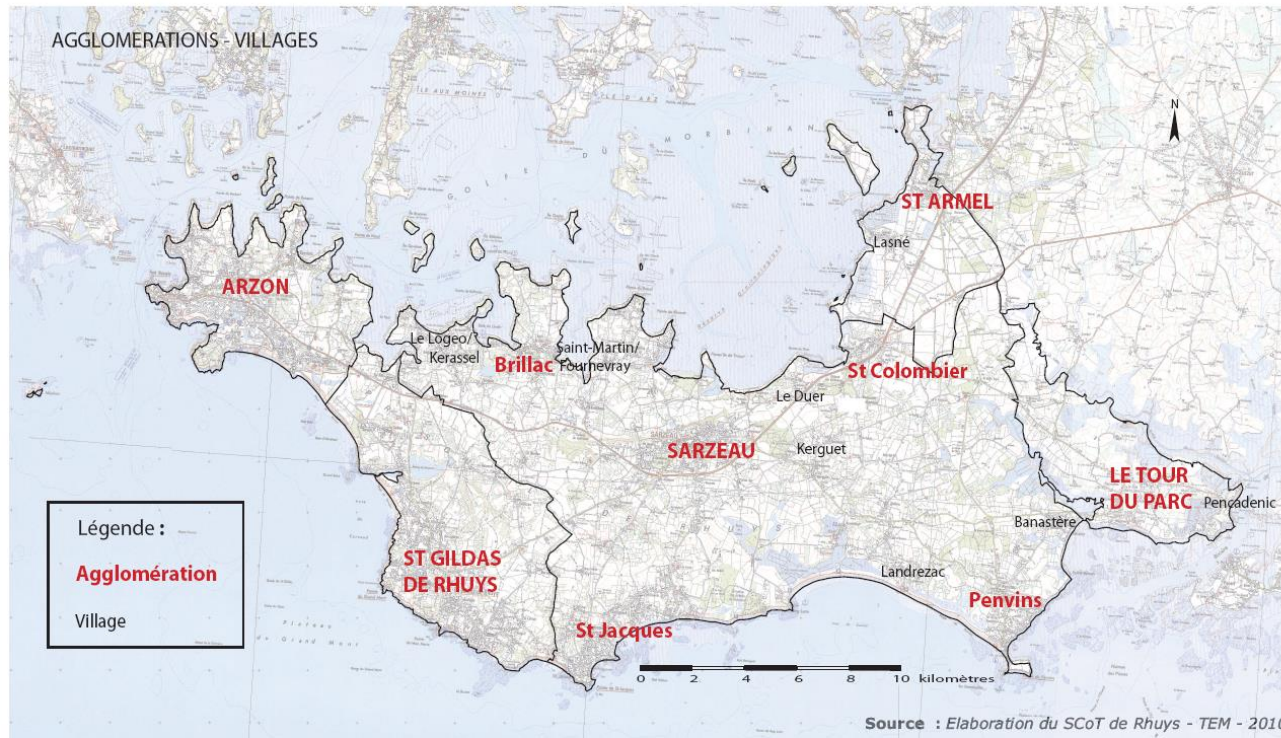
## II. Des objectifs et orientations supra communales

### Un encadrement communautaire le SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale

Recueil cartographique

#### DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES/ AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES DE LA PRESQU'ÎLE DE RHUYS



Approuvé le 18 11 2011 /29

□ Au titre du Document d'Orientation Générale, le SCoT propose :

■ Une structuration territoriale au titre de la loi Littoral en 11 pôles urbanisés.

#### □ 5 Agglomérations

- Brillac
- Penvins
- Saint-Jacques / Trévenaste / Le Rohaliguen
- Saint Colombier
- Sarzeau

#### □ 6 villages

- Le Logeo/ Kerassel
- Saint-Martin / Fournevay
- Le Duer
- Kerguet
- Landrezac
- Banastère

Le PLU doit inscrire cette structuration urbaine du territoire et proposer en complément un statut aux autres espaces urbanisés qui seront identifiés.

## II. Des objectifs et orientations supra communales

### Un encadrement communautaire : le PLH (Programme Local de l'Habitat)

□ Le programme Local de l'Habitat 2011 - 2017 approuvé le 16 septembre 2011 propose plusieurs orientations et objectifs qui s'imposent au projet communal en terme de compatibilité :

#### ⇒ Un scénario de développement retenu qui propose :

- Une réduction significative du rythme de construction sur la durée du PLH avec un objectif de 260 logements neufs/an à l'échelle communautaire.

- Un rééquilibrage de la production en faveur de la résidence principale avec un objectif de consacrer 52 % de la production neuve globale à la résidence principale.

- Un renforcement de la production de logements aidés pour les actifs et la population en affectant les financements adaptés sur un pourcentage de 70 % de cette production de logements neufs.

- Une production annuelle moyenne de 835 logements sur toute la durée du PLH soit 6 ans, à l'échelle du territoire communautaire dont :

- 14 logements locatifs aidés (17 %)
- 50 logements intermédiaires privés (6%)
- 95 logements en accession aidée (11%)
- 550 logements non aidés (66 %).

#### ⇒ Des orientations à mettre en œuvre pour chaque commune

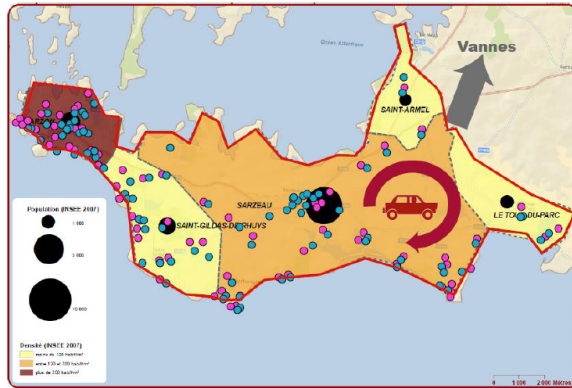
- Mieux maîtriser la consommation des disponibilités foncières et le contenu des opérations de logements
- Favoriser l'installation de ménages actifs et/ou locaux sur le territoire
- Prendre en compte les besoins et les possibilités du parc existant
- Répondre aux besoins de logements spécifiques



## II. Des objectifs et orientations supra communales

### Un territoire clé de la politique de déplacement de la presqu'île

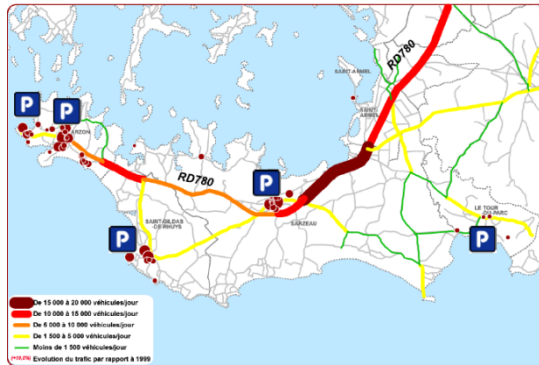
#### Synthèse du diagnostic : le contexte territorial



Un territoire près de **13 000** habitants (+ 40 % depuis 1990), dont **30 %** de + de 65 ans, et 3 332 emplois pour 4 052 actifs résidents.

Un territoire très touristique avec une forte proportion de résidences secondaires : **63%**.

#### Synthèse du diagnostic : le réseau viaire



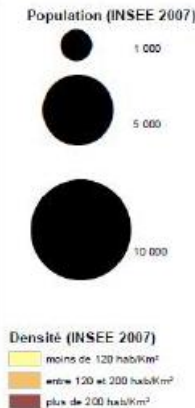
Une **bonne desserte routière** pouvant conforter l'usage de l'automobile.

Source : Plan Global des Déplacements – Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhys – Rapport final - 2012

ATOUTS	
	Un ensemble de 5 communes aux densités variables ;
	Un territoire offrant de multiples services et équipements à la population ;
	Des sites et équipements touristiques
	Un réel bassin de vie et de déplacements: Près de 7 trajets sur 10 sont intracommunautaires ;
	Un positionnement géographique particulier (Presqu'île), à l'écart des trafics de transit
FAIBLESSES	
	Une forte dispersion de l'habitat, néfaste à l'utilisation des modes alternatifs à l'automobile
	Une qualité paysagère dégradée par la présence de certains véhicules en stationnement illicite dans les centres bourgs et les sites touristiques de pleine nature

ATOUTS	
	Un réseau routier structuré autour d'un axe fort : la RD 780, véritable porte d'entrée du territoire et axe structurant du réseau intercommunal
	Un réseau bien maillé permettant de desservir l'ensemble des communes
	Pas de problème structurant de stationnement, la politique étant de répondre à la demande des usagers (y compris en saison estivale)
FAIBLESSES	
	Un trafic important en période estivale et de weekend
	Un sentiment d'insécurité routière lors des traversées des voies départementales, notamment dans les traversées de bourgs
	L'absence de problème structurant de stationnement n'exclut pas les problèmes locaux liés aux arrêts minutes à proximité des commerces, des lieux touristiques, etc.
	Forte variabilité de l'occupation des espaces de stationnement selon les périodes de l'année

□ Un territoire où la majorité des déplacements sont intracommunautaires mais un espace de vie quotidienne en lien avec le territoire de l'agglomération Vannetaise et desservi en transport collectif par le réseau départemental.



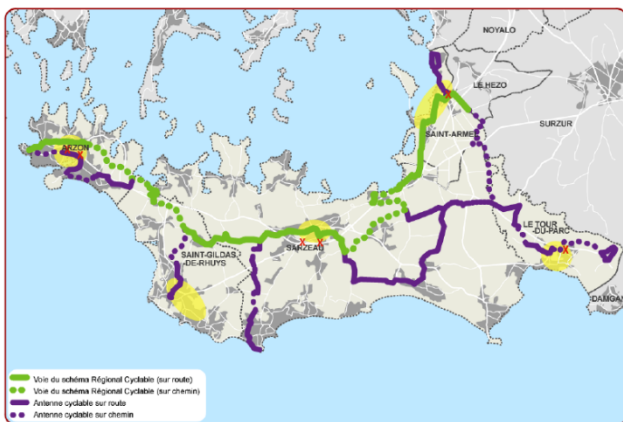
□ Un territoire desservi par un seul axe de transit primaire qui longe l'agglomération de Sarzeau, assure la desserte du pôle de vie principale Sarzeautin et du pôle de Saint Colombier/ Kerantré mais qui est éloigné de Saint Jacques et Brillac et du pôle touristique de Suscinio.



## II. Des objectifs et orientations supra communales

### Un territoire clé de la politique des déplacements de la presqu'île

#### Synthèse du diagnostic : les modes doux



Un territoire communautaire propice au développement des **déplacements doux**, mais qui ne permet pas aujourd'hui **une pratique quotidienne**

ATOUTS	
	Des secteurs pacifiés dans les centres bourgs (zones 30, espaces de rencontre à 20 Km/h....)
	Présence d'itinéraires cyclables à vocation ludique et touristique
	Un schéma cyclable projeté à l'échelle de la presqu'île
FAIBLESSES	
	Des problèmes structurants contraignants (manque d'aménagements dans certains lieux, forte insécurité routière pour les modes doux, notamment aux abords des axes de transit, etc.)
	Absence de réseau cyclable structurant, malgré une volonté communautaire
	Des aménagements qui ne prennent pas forcément en compte l'accessibilité au regard des prescriptions de la loi Handicap 2005

□ Un territoire innervé par un maillage cohérent de liaisons douces entre les différents pôles de vie quotidienne malgré une dispersion des pôles urbanisés.

□ Des problèmes structurants identifiés aux abords des axes de transit et dans l'agglomération de Sarzeau. Des insuffisances de jalonnement des espaces de stationnement et un manque de hiérarchisation des voies dans l'agglomération de Sarzeau.

□ Une offre en transports en commun peu concurrentielle par rapport à la voiture et inadaptée aux besoins des actifs, des résidents secondaires, des visiteurs estivaux.

#### Synthèse du diagnostic : les pratiques de mobilité (enquêtes)

Population permanente (enquêtes représentatives : 321 personnes)	Population non permanente (enquêtes flash : 353 personnes)
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 77 % des déplacements sont réalisés à l'échelle communautaire</li> <li>➤ Près de 70 % des actifs travaillent sur le territoire communautaire</li> <li>➤ 80 % des habitants utilisent la voiture quel que soit le motif</li> <li>➤ des ménages fortement motorisés (80 %) et bien équipés en vélo (2,1 vélos par foyer)</li> <li>➤ 3 % utilisent le vélo pour se déplacer, 52 % la marche pour les déplacements de proximité</li> <li>➤ 1 % utilisent les TC</li> <li>➤ 88 % des interrogés sont satisfaits des conditions de déplacements</li> <li>➤ les difficultés majeures recensées sont la circulation en période estivale et le manque d'aménagements cyclables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Plus de 80 % des déplacements sont réalisés à l'échelle communautaire</li> <li>➤ 62 % des enquêtés séjournent plus d'1 semaine, 35 % disposent d'une résidence secondaire</li> <li>➤ 88,4 % des touristes utilisent leur voiture pour venir sur la Presqu'île</li> <li>➤ L'utilisation de la marche et du vélo est davantage pratiquée pour accéder aux activités littorales (63 % et 11%) et aux besoins de proximité (48 % et 19 %)</li> <li>➤ 1 enquêté sur 2 ne connaît pas l'offre de transport en commun proposée,</li> <li>➤ Les principales difficultés de déplacements ressenties touchent majoritairement la pratique à vélo (58%)</li> </ul>

Source : Plan Global des Déplacements – Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys – Rapport final - 2012

### III. La stratégie d'aménagement et de développement durable

### III. La stratégie d'aménagement et de développement durable

□ La commune de Sarzeau présente la caractéristique d'un vaste territoire riche d'espaces naturels patrimoniaux terrestres et littoraux d'une grande richesse en continuité avec un espace maritime d'intérêt majeur. La stratégie d'aménagement durable du territoire s'inscrit dans l'affirmation d'un objectif de préservation d'un rapport minimal d'équilibre entre espaces naturels – espaces agricoles et espaces urbanisés (à l'échelle du temps du Plan Local de l'Urbanisme) :

**Un minimum de 80% d'espaces agricoles et naturels protégés**

**Un maximum de 20% d'espaces urbanisés**

□ Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de Sarzeau s'inscrit dans les perspectives, les orientations et objectifs des documents supra communaux qui déterminent une stratégie d'aménagement du territoire Sarzeautin fondée sur le confortement des pôles de vie à l'année à Sarzeau – Saint Colombier/ Kérantré - Brillac, en cohérence avec les deux pôles résidentiels à vocation saisonnière affirmée de Penvins et Saint Jacques / le Rohaliguen

□ L'urbanisation du territoire communal de Sarzeau est historiquement fondée sur une structure multipolaire d'accueil de la population. Cela est dû à l'importance géographique du territoire, à la double culture rurale et maritime qui a contribué à la création des 7 paroisses. En réponse à ce fondement historique, renforcé par une forte période de construction liée au développement de l'activité touristique, le projet de développement s'inscrit dans le cadre d'une structuration territoriale de 5 agglomérations et de 6 villages avec en plus un pôle touristique d'intérêt départemental.

- 3 agglomérations à vocation préférentielle d'accueil de la population résidente à l'année, des activités, des équipements publics et d'intérêt collectif :

**Sarzeau – Saint Colombier/ Kérantré - Brillac**

- 2 agglomérations à vocation préférentielle de développement touristique :

**Penvins – Saint Jacques / Trevenaste / Le Rohaliguen**

- 6 villages à vocation d'accueil maîtrisé de l'habitat :

**Saint Martin / Fourvenay – Le Logeo / Kérasel – Landrezac – Banastère – Kerguet - Le Duer**

- Un pôle touristique :

**Kermoisan - Suscinio**

### III. La stratégie d'aménagement et de développement durable

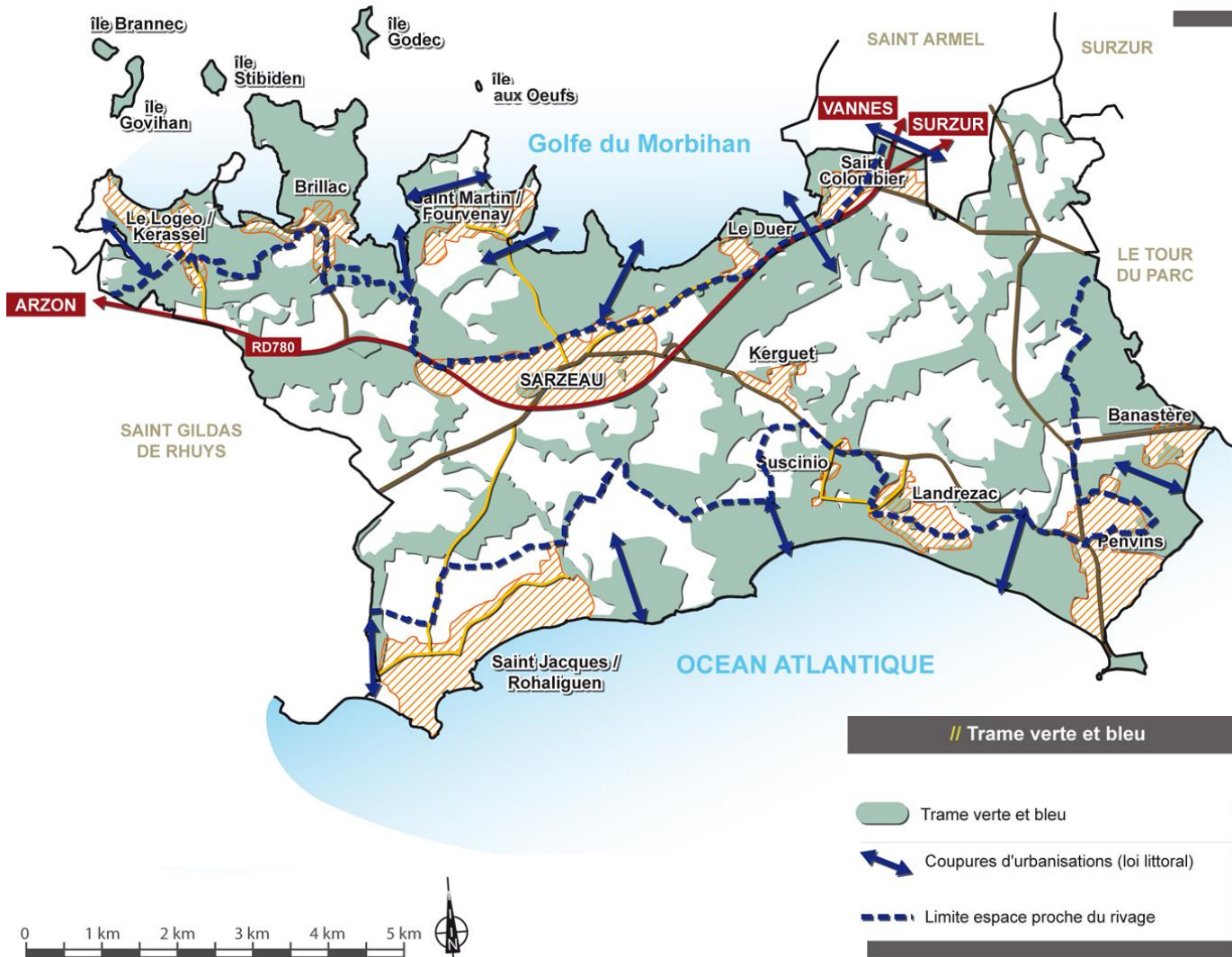
- Une stratégie globale d'équilibre général du territoire et de structuration territoriale qui se traduit par dix objectifs complémentaires :
  - Mettre en œuvre la présentation des continuités écologiques identifiées dans le Schéma de Cohérence Territorial.
  - Mettre en œuvre une densification contextualisée des 5 agglomérations, des 6 villages, des secteurs urbanisés afin de préserver l'identité du territoire communal historiquement multipolaire.
  - Renforcer dans son contexte le pôle touristique de Kermoisan – Suscinio.
  - Organiser la densification des espaces urbanisés identifiés.
  - Organiser l'équipement commercial au sein des espaces urbanisés en continuité avec les agglomérations ou villages.
  - Préserver la qualité des ensembles urbanisés patrimoniaux et assurer la préservation du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire.
  - Prendre en compte les risques et les nuisances identifiés au regard du projet de développement et d'aménagement du territoire.
  - Intégrer aux projets de développement les orientations du Plan Global de Déplacement et du plan de référence :
    - En matière de jalonnement
    - En matière de sécurisation des déplacements
    - En matière d'organisation des modes de déplacement
    - En matière d'aménagement à l'échelle des quartiers
  - Assurer la diversification des programmes de logements dans les opérations.
  - Organiser le repli des campeurs – caravaniers en situation illégale dans les secteurs identifiés et cela dans le cadre d'opérations d'aménagements identifiés.



## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de Plan Local d'Urbanisme

# IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

## Préserver un environnement naturel de qualité



- Un objectif global de préservation des écosystèmes de protection des corridors d'intérêt majeur, des corridors importants et de restitution ou de préservation des points de fragilité identifiés. Un objectif de maintien d'un équilibre global à **80% d'espaces naturels et agricoles et 20% d'espaces urbanisés**, hors secteurs de repli organisés pour le camping sur parcelles privées à l'échelle de temps du PLU.
- Un objectif de préservation du bocage, des talus, des boisements significatifs, des zones humides, en zone naturelle ou en zone agricole. Identification des corridors d'intérêt local lorsqu'ils se situent en zone agricole.
- Un objectif d'intégration des corridors d'intérêt majeur et des corridors importants en espaces naturels ou espaces remarquables au titre de la loi Littoral dans le plan de zonage, en espaces naturels protégés et des corridors d'intérêt local au titre des orientations d'Aménagement et de Programmation.



## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

**Des orientations générales proposées pour élaborer le projet de Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer la préservation d'un environnement naturel de qualité.**

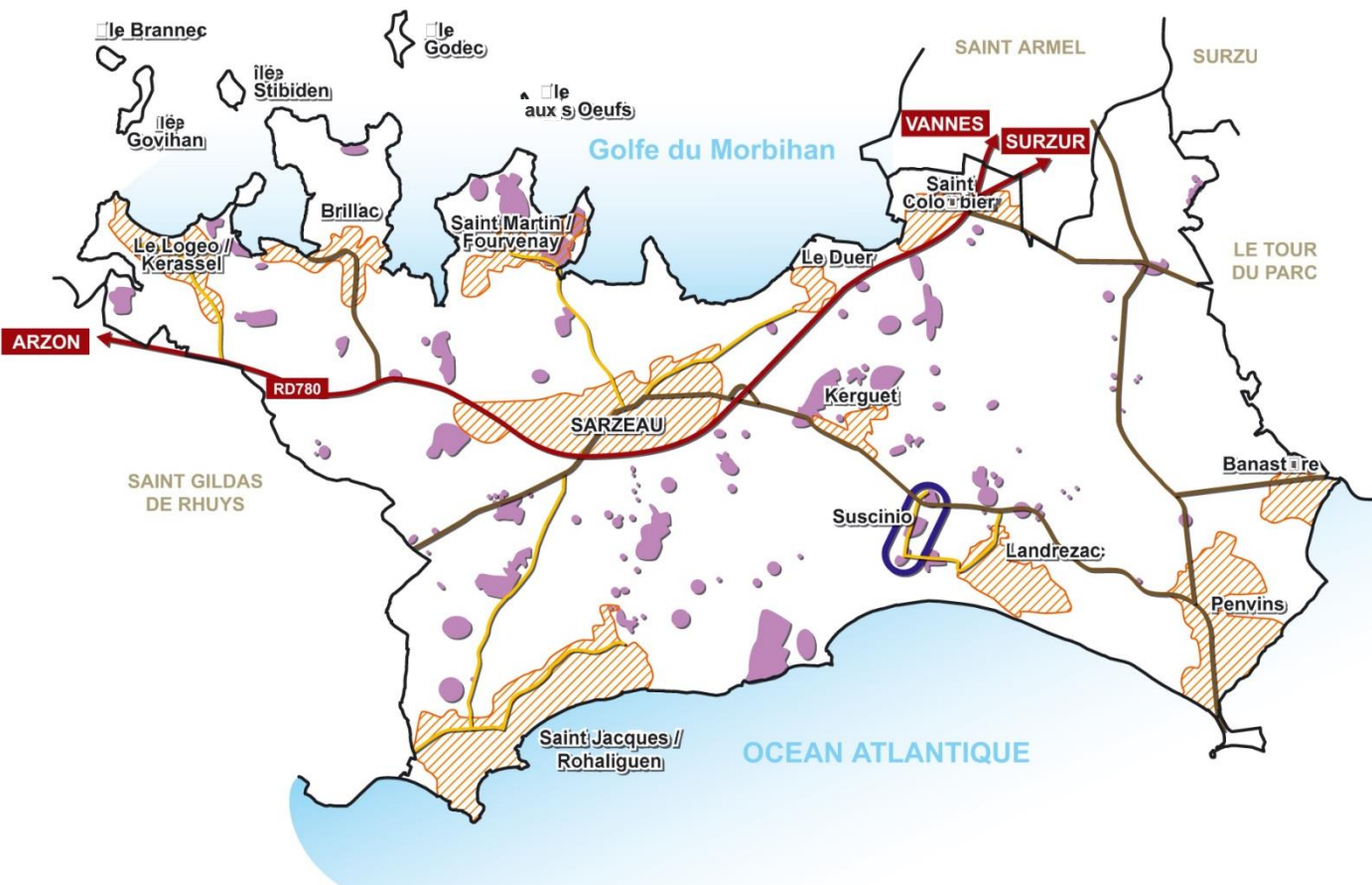
- Assurer la protection de l'ensemble des espaces boisés, des haies d'intérêt paysager en cohérence avec le projet d'aménagement foncier et la gestion forestière des boisements.
- Renforcer la protection du patrimoine arbustif, du patrimoine bocager, des boisements de qualité sur l'ensemble du territoire, y compris en zone urbanisée.
- Mettre en œuvre une gestion hydraulique qualitative sur l'ensemble du territoire pour assurer une bonne maîtrise de la qualité de l'eau et gérer les débits, restaurer les milieux.
- Mettre en œuvre un projet de Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales et un Schéma Directeur d'assainissement des eaux usées en cohérence avec la stratégie de territoire.
- Définir un projet de Plan Local d'Urbanisme compatible et cohérent avec les orientations de protection de l'environnement inscrites dans les documents supra communaux, notamment :
  - Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du golfe du Morbihan
  - Le projet de Charte de Parc Naturel Régional du golfe du Morbihan
  - Le SDAGE et les « Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux »
  - Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Presqu'île de Rhuys
  - Le Programme Local de l'Habitat de la Presqu'île de Rhuys
  - Le Plan Global de Déplacement de la Presqu'île de Rhuys
- Assurer la continuité de protection des corridors d'intérêt majeur et importants en les intégrant en zone naturelle, la continuité des corridors d'intérêt local en les intégrant en zone naturelle ou zone agricole.

## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

- Etablir la protection des espaces naturels patrimoniaux liés au littoral en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi Littoral en s'appuyant sur une analyse multicritères :
  - Existence de sites protégés en lien direct avec le littoral
  - Existence de zones humides
  - Identification de corridors d'intérêt majeur ou de corridors importants au titre du SCoT
  - Continuité des milieux entre espace littoral et espace terrestre
  - Définition des limites entre zone naturelle et espaces remarquables – en s'appuyant soit sur des ensembles urbanisés, soit sur des ruptures de milieux créées par des voies, des chemins d'emprise significative ou une limite naturelle appropriée.
- Mettre en œuvre une protection des paysages de transition avec l'agglomération de Sarzeau sur les espaces agricoles.
- Assurer une mise en œuvre qualitative des aménagements d'entrée de ville le long de la RD 780.
- Intégrer au projet de PLU la prise en compte des risques et des nuisances : risques de submersion, d'inondation, de feu; risque de gonflement des argiles, risque sismique, nuisances des établissements classés, bruit des voies de circulation et nuisances des activités économiques.
- Identifier une limite des espaces proche du rivage sur la base d'une analyse multicritères, ont été ainsi retenus les critères suivants sans ordres hiérarchiques :
  - La proximité avec la mer
  - La covisibilité avec la mer ou depuis la mer
  - La topographie
  - L'ambiance paysagère à dominante « littoral »

# IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

## Maitriser le projet d'urbanisation et d'aménagement dans le temps et dans l'espace



- Un objectif global de programmes de développement à mettre en œuvre :
  - Sur les pôles d'agglomérations
  - Sur les villages
  - Sur le secteur urbanisé de Suscinio / Kermoisan pour conforter l'offre touristique
- Un objectif de maîtrise de l'urbanisation des secteurs urbanisés par la mise en œuvre de règles de densification adaptées
- Un objectif d'identification des constructions dispersées sur l'ensemble du territoire



## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

### Maitriser le programme de développement dans le temps et dans l'espace

#### Des objectifs de développement en extension d'urbanisation et ou opérations :

##### L'agglomération de Sarzeau pour :

- Renforcer le potentiel de résidences principales dans l'agglomération
- Répondre aux besoins de développement du parc d'équipements publics et d'intérêt collectif, des espaces de loisirs.
- Conforter le développement des activités de services

##### L'agglomération de Saint Jacques / Trévenaste / le Rohaliguen pour :

- Développer une offre de logements et d'équipements touristiques adaptés à un pôle à vocation saisonnière affirmée
- Répondre aux besoins d'identifier le développement du parc d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Assurer des réponses adaptées aux besoins d'activités portuaires ou touristiques

##### Les agglomérations de Brillac – Saint Colombier pour :

- Développer une offre de logements adaptés aux besoins

##### Les villages de Kerguet et Saint Martin / Fournevay pour :

- Développer une offre de logements adaptés aux besoins

##### Le pôle touristique de Kermoisan / Suscinio pour :

- Mettre en œuvre un projet d'accueil qualitatif de la population touristique

##### L'agglomération de Penvins pour :

- Développer une offre de logements et d'équipements touristiques adaptés à un pôle à vocation saisonnière affirmée

## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

### Des orientations générales proposées pour élaborer le projet de Plan Local d'Urbanisme afin de maîtriser le programme de développement dans l'espace et dans le temps

- Organiser les extensions d'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages identifiés en cohérence avec la loi Littoral et avec un projet équilibré de développement pour chaque pôle identifié (villages – agglomérations).
- Limiter la production de logements en cohérence avec les perspectives du Programme Local de l'Habitat (139 logements/an) en inscrivant dans le projet de PLU, la perspective d'une production annuelle moyenne de 139 logements neufs par an à 10 ans.
- Assurer une maîtrise de la consommation foncière avec des objectifs de densification en opération qui tendent vers :
  - une densité moyenne de 35 logements/ ha dans l'agglomération de Sarzeau
  - une densité moyenne de 15 logements/ ha dans les agglomérations de Saint Colombier – Brillac – Saint Jacques / le Rohaliguen et Penvins
  - une densité moyenne de 10 logements/ ha dans les villages de Saint Martin / Fournevay – Le Logeo / Kerassel – Kerguet – Landrezac – Banastère - le Duer
  - une augmentation de 3 points de densité dans les secteurs urbanisés.
- Définir un projet pour l'habitat qui limite fortement la consommation foncière observée depuis 10 ans.
- Mettre en œuvre un projet de développement qui privilégie notablement la densification des secteurs urbanisés et le renouvellement urbain.
- Assurer la mise en œuvre d'une forte maîtrise de la consommation foncière pour le développement touristique.

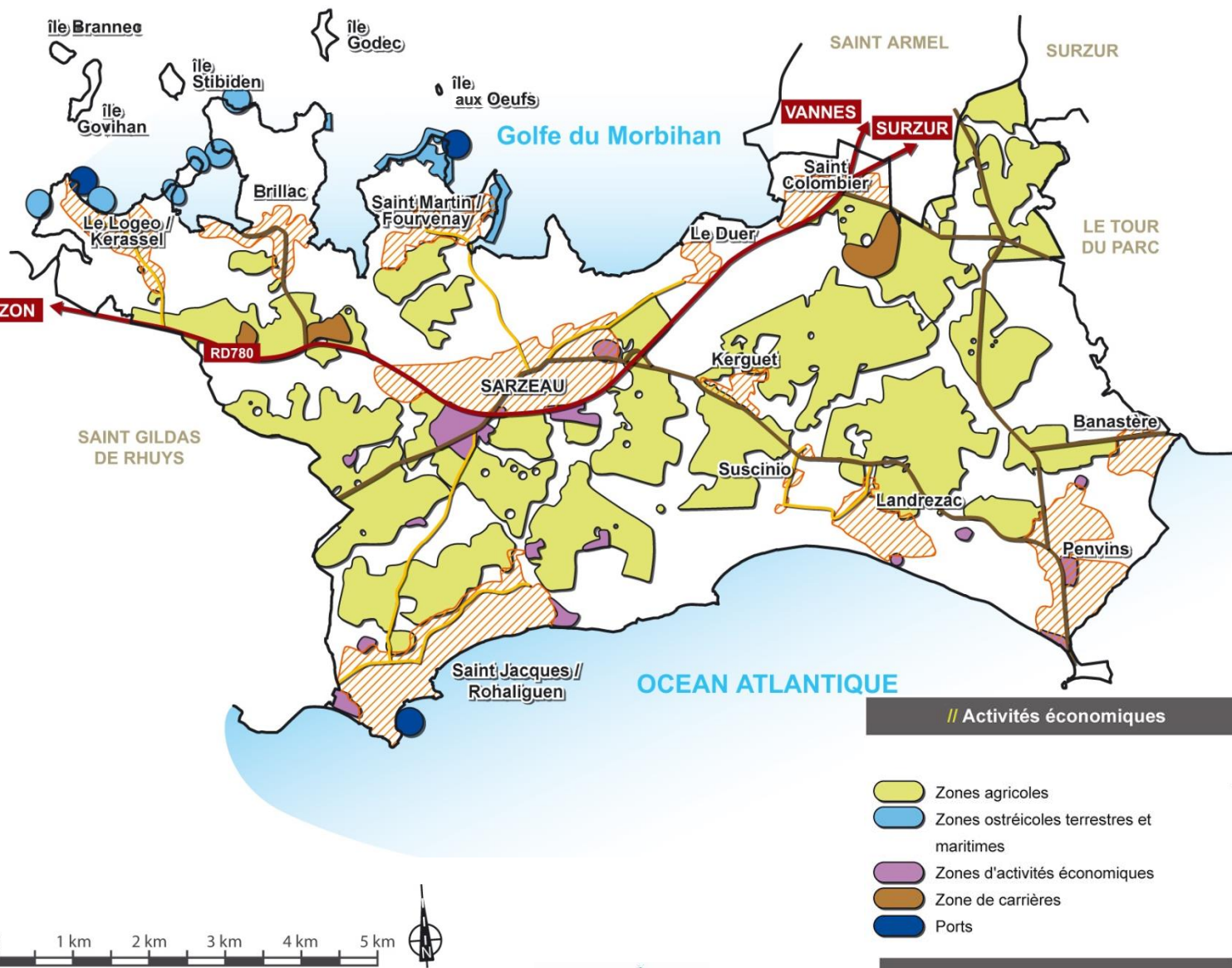
## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

### Des orientations générales proposées pour élaborer le projet de Plan Local d'Urbanisme afin de maîtriser le programme de développement dans l'espace et dans le temps

- Mettre en œuvre des programmes de logements aidés qui favorisent l'installation des actifs, développent une offre adaptée aux salariés saisonniers à l'échelle de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy, sur la base d'une production annuelle de :
  - 38 logements locatifs sociaux
  - 11 logements locatifs intermédiaires
  - 28 logements en accession aidée intermédiaires
- Favoriser la production d'opérations en logements collectifs dans les agglomérations qui peuvent l'intégrer, développer la production de maisons de ville et s'orienter progressivement vers un abaissement de la taille moyenne des lots individualisés.
- Développer une politique de réserve foncière et d'opérations maîtrisées par la collectivité.
- Prendre en compte les risques et les nuisances dans tous les projets d'urbanisation en identifiant leur source dans un périmètre minimal de 100 mètres autour des sites opérationnels.
- Favoriser la mise en œuvre des opérations nouvelles dans le cadre d'une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) :
  - limiter la présence de la voiture dans les opérations.
  - maîtriser la gestion des eaux pluviales.
  - promouvoir la maîtrise raisonnée des déchets à la source.
  - favoriser une forte maîtrise de la consommation d'énergie fossile.
- Assurer la protection du patrimoine bâti identifié, des sites identifiés, du petit patrimoine et du patrimoine bâti d'intérêt local.

# IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

## Conforter – favoriser un développement harmonieux des activités économiques



- Préserver le potentiel de zones agricoles, les activités portuaires locales et en concession
- Affirmer la préservation d'une zone agricole cohérente facilitant l'accueil d'activités nouvelles et le développement des exploitations existantes
- Conforter et diversifier l'offre d'activités touristiques à Saint – Jacques – Penvins – Kermoisan/ Suscinio
- Intégrer au projet de territoire les sites de carrière, les sites de dépôt de matériaux inertes autorisés et prévoir leur évolution.

## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

### Conforter – favoriser un développement harmonieux des activités économiques

- Limiter la consommation de foncier pour le développement économique, densifier les secteurs de développement existants et améliorer la qualité des espaces d'accueil des activités économiques.
- Développer harmonieusement des activités économiques axé sur le développement de l'agglomération de Sarzeau pour les activités tertiaires et l'agglomération de Saint Jacques pour les activités économiques liées au port.
- Développer des activités touristiques de l'agglomération de Saint Jacques et Penvins.
- Conforter des activités primaires : activités agricoles, conchyliculture et pêche.
- Pérenniser les espaces d'enjeu agricole durable et organiser le territoire en cohérence avec la charte "agriculture et urbanisme".
- Prévoir des espaces durables pour le développement des exploitations agricoles et pour favoriser l'accueil de nouvelles exploitations.
- Protéger les espaces de production d'activités ostricoles des effets induits par les opérations d'aménagement.
- Faciliter la diversification des activités primaires, des activités touristiques, des activités de loisirs.
- Promouvoir la qualité d'accueil dans les structures d'hébergement et organiser les évolutions des campings en cohérence avec la loi Littoral.
- Maîtriser et favoriser le développement des activités en lien avec la mer au regard de la sensibilité des espaces naturels qui les environnent.
- Conforter le pôle nautisme et les plages dans le respect des sites.
- Intégrer le site de Suscinio - Kermoisan en prenant en compte l'accueil du public, le stationnement, l'accès aux sites naturels en incorporant le projet de la déviation du village de Kerguet.
- Définir des sites de repli pour régulariser la situation d'implantations illégales de camping-caravanning.
- Conforter les activités économiques tertiaires pour renforcer le rôle du pôle urbain de Sarzeau dans son territoire.
- Faciliter le développement de la desserte du territoire en réseaux de nouvelles technologies de l'information et de la communication électronique.
- Favoriser l'accueil d'activités économiques dans les secteurs liés aux activités économiques présentes en densifiant les secteurs existants.



# IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

## Prendre en compte tous les modes de déplacement à l'échelle du territoire

### Action 3 du PDG\* : Faire de l'intermodalité une réalité

Mesure n°2 : Pour optimiser les possibilités d'intermodalité, aménager et valoriser de véritables pôles d'échanges

Plusieurs actions sont prévues pour amorcer le développement de l'intermodalité sur la presqu'île :

- Une mutualisation des arrêts de TC entre les lignes interurbaines, locales et scolaires ;
- Des navettes et parkings-relais en saison estivale (Arzon) ;
- De meilleures conditions de stationnement pour les vélos ;

Cela permet de distinguer les pôles forts du territoire, en termes de déplacements: il s'agit d'abord de Sarzeau, puis de quelques pôles secondaires stratégiques (Arzon, Le Net, ou encore St-Colombier à l'entrée de la presqu'île). Ces lieux permettront de structurer et de rendre plus lisible l'offre de transport (pour la population permanente mais aussi pour la population touristique ou en visite sur le territoire).

Les caractéristiques d'un pôle d'échanges (voir aussi schéma p.30):

- Un lieu de correspondance et d'intermodalité
- Une triple fonctionnalité: Transport, Services, Urbanité
- Une localisation stratégique (centrale)
- Un lieu d'information sur la mobilité
- Un espace public de qualité

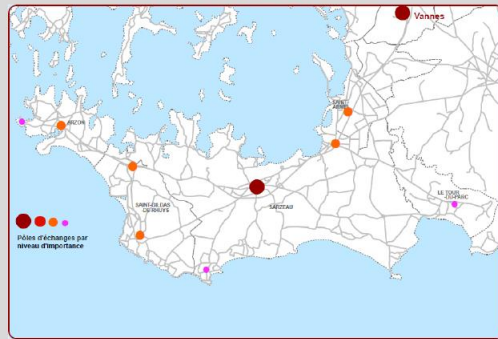


Gare de Betton, commune de Rennes métropole



PEM de Dijon (projet)

Schéma de principe – les pôles d'échanges pressentis sur le territoire



- Mettre en œuvre le Programme Global de Déplacements et assurer la cohérence du projet de développement avec l'organisation des transports collectifs en assurant :

- L'intermodalité
- La mise en œuvre d'un schéma cyclable

\*Source : PGD : Plan Global des Déplacements – Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy – Rapport final - 2012

### Action 2 du PDG\* : Mettre en place un transport collectif local cohérent avec l'offre TC interurbain

Mesure n° 2 : Schémas de principe d'organisation du transport local : VERSION AFFINEE (janvier 2012)

Service régulier permanent



Quatre boucles desservant l'ensemble des communes vers Sarzeau (notamment le jeudi matin pour le marché).  
Cible : population permanente

Service régulier renforcé l'été



Trois boucles desservant l'ensemble du territoire et les sites touristiques. Fonctionnement tous les jours en juillet et août.  
Cible : population permanente et touristiques

Transport à la demande permanent hors été



Principes de lignes virtuelles (mêmes circuits que le service régulier, mais qui fonctionne uniquement sur réservation).  
Cible : population permanente

Transport à la demande permanent hors été



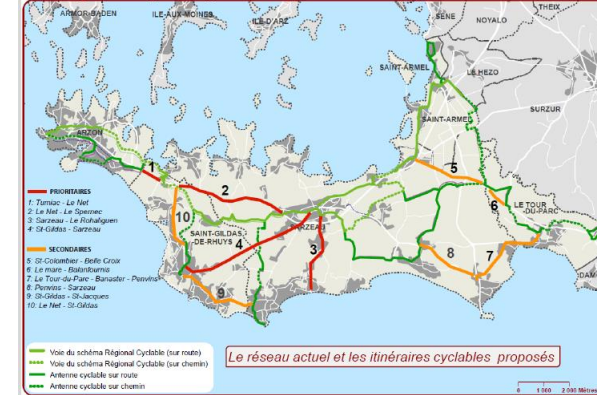
Même circuit que le service régulier et même principe que le TAD permanent, pour week-ends et ponts (vendredi soir et dimanche soir, avec correspondances train).  
Cible : touristes et résidents secondaires

### Action 5 du PDG\* : Mettre en œuvre un schéma cyclable cohérent

Mesure n°1 : Définir les axes à aménager en priorité

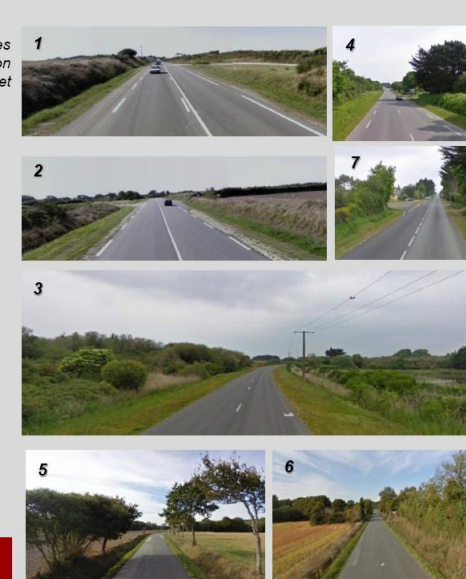
La continuité d'un itinéraire cyclable est ce qu'il y a de plus important pour réduire les risques d'accidents, et pour conforter l'utilisateur novice dans la pratique du vélo. L'action prioritaire en faveur des vélos visera donc à résoudre les ruptures cyclables existantes et à favoriser les trajets les plus directs.

Aménagements cyclables prioritaires (réseau fonctionnel)



Le réseau actuel et les itinéraires cyclables proposés

Objectif Chiffré Une part modale du vélo de 5% en 2020



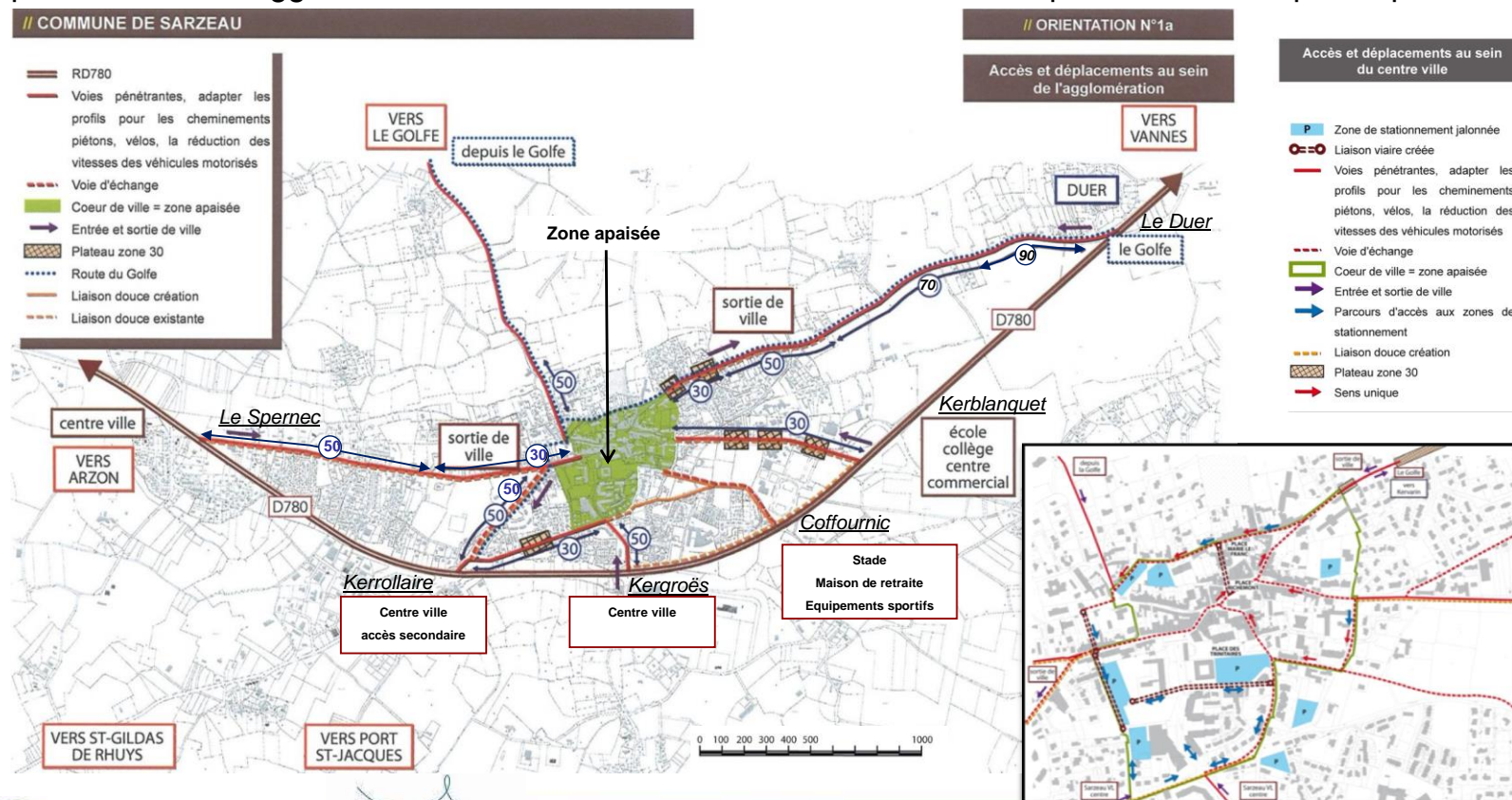
# IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

## Prendre en compte tous les modes de déplacement à l'échelle du territoire

☐ Mettre en œuvre à l'échelle de l'agglomération de Sarzeau un projet d'aménagement fondé sur trois objectifs :

- Organiser les accès et les déplacements au sein de l'agglomération
- Renforcer le pôle de vie à l'année
- Affirmer l'identité de l'agglomération et définir la vocation des espaces publics

☐ Ces trois orientations générales seront déclinées par la mise en œuvre d'un plan de jalonnement hiérarchisé, par l'application du « Code de la Rue » dans l'hyper centre, le renforcement des liaisons douces, une gestion raisonnée des stationnements, une densification des opérations dans l'agglomération et la mise aux normes de l'accessibilité pour tous aux espaces publics.



## IV. Les objectifs et orientations générales du projet de PLU

### Prendre en compte tous les modes de déplacement à l'échelle du territoire

- ❑ Intégrer les orientations du Plan Global de Déplacement
  - Développer l'usage de la ligne TIM Arzon Vannes grâce à un contrat d'axe
  - Mettre en place un transport collectif local cohérent avec l'offre de transports collectifs inter urbaine
  - Faire de l'intermodalité une réalité avec la mise en œuvre de pôles d'échanges à Sarzeau – Saint Colombier – Le Net
  - Renforcer les outils de développement du covoiturage : à Saint Colombier – Sarzeau
  - Mettre en œuvre un schéma cyclable cohérent permettant une pratique utilitaire du vélo à l'échelle de la Presqu'île et du territoire Sarzeautin :
    - Réseaux prioritaires : Le Net – Le Spernec / Sarzeau - Le Rohaliguen / Saint Gildas - Sarzeau
    - Réseaux secondaires : Saint Colombier – Belle Croix / Le tour du parc – Banastère – Penvins / Saint Gildas – Saint Jacques
  - Améliorer les conditions de stationnement et de jalonnement pour les vélos dans les agglomérations, les pôles d'échanges
  - Faciliter et sécuriser les déplacements des piétons et PMR par une mise en œuvre adaptée du Code de la Rue
- ❑ Mettre en œuvre les objectifs et orientations du Plan de Référence de l'agglomération de Sarzeau.
  - Définir les entrées dans le centre-ville et affirmer les différentes directions
  - Hiérarchiser les voies
  - Organiser l'offre en stationnements en centre-ville
  - Renforcer la place du piéton dans le centre-ville
- ❑ Aménager les espaces publics majeurs du centre-ville en favorisant les déplacements doux