

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Plan Local d'Urbanisme

LE TOUR DU PARC

**TERRITOIRES
EN
MOUVEMENT**

**URBANISME
& PAYSAGE**

agence.tem@gmail.com

Table des matières

> AVANT PROPOS

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	4
-------------------------------------	---

II. LE DETAIL DU PROJET D'AMENAGEMENT	7
---------------------------------------	---

1- STRUCTURER LE BOURG	8
------------------------	---

Forme urbaine et potentiel foncier	9
------------------------------------	---

Préserver les formes d'implantation traditionnelles	9
---	---

Préserver l'aspect architectural des constructions	9
--	---

Accompagner une densification raisonnée et rationnelle	10
--	----

Diversifier les formes urbaines et les types de logements	11
---	----

2- PRESERVER LA RESSOURCE ECOLOGIQUE	12
--------------------------------------	----

Préserver les continuités écologiques au cœur du bourg	12
--	----

Préserver la biodiversité à l'échelle de la commune : la trame verte et bleue du territoire	13
---	----

3- DIVERSIFIER LES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE	14
---	----

Reconfigurer les voiries	14
--------------------------	----

Instaurer un caractère plus urbain et un partage de la voirie ; étoffer le maillage de l'agglomération	14
--	----

Améliorer les paysages d'entrées d'agglomération	14
--	----

Promouvoir les déplacements alternatifs	15
---	----

4- VALORISER LES PAYSAGES ET L'ARTICULATION VILLE/NATURE	16
--	----

Les mesures pour articuler les espaces urbains et naturels	16
--	----

La requalification du trait de côte	16
-------------------------------------	----

Valoriser le patrimoine bâti	17
------------------------------	----

Encadrer les constructions nouvelles aux abords des villages de caractère	17
---	----

Bilan des propositions pour renouveler les espaces construits	18
---	----

Proposer des aménagements qualitatifs pour une lisibilité de l'ensemble de l'agglomération	18
--	----

5- CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SUR LA COMMUNE	19
---	----

Conforter les activités primaires	19
-----------------------------------	----

Conforter les activités primaires	20
-----------------------------------	----

Conforter l'activité touristique	21
----------------------------------	----

Offrir une possibilité de développement pour l'économie résidentielle	22
---	----

> AVANT PROPOS

Le PADD, une pièce essentielle du PLU :

Le projet d'aménagement et de développement durable s'inscrit dans l'évolution issue de la loi dite du « Grenelle II » du 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD.

Le présent projet, et notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été redéfinis dans le cadre de la nouvelle Loi, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal.œuvre

Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme, le PADD fixe des orientations de limitation de la consommation d'espace.

La commune souhaite pouvoir promouvoir une population de **1550 habitants permanents** à l'horizon du PLU (2022...). Soit une croissance de 400 habitants.

La taille des ménages étant actuellement estimée à 2,3 personnes par foyer, et la proportion de résidences secondaires s'élèvent 44,7 % des constructions. Au vu des tendances à la baisse du nombre de personnes par ménage, et de l'accroissement progressif de la proportion de résidence secondaires, la commune a choisi de traduire cet objectif par une croissance de **312 logements** environ.

La commune a procédé à une évaluation de sa consommation d'espace depuis 10 ans: la «tâche urbaine» de la commune s'élève à 22 hectares sur 10 ans. Entre 2002 et 2011, 281 logements ont été construits, cela représente une densité moyenne de 12 logements/ha.

Elle a par ailleurs fait un inventaire précis des disponibilités foncières estimées dans le cadre de son nouveau plan d'urbanisme, et a limité en conséquence l'étendue des zones constructibles.

Les surfaces à urbaniser dans le cadre du PLU représentent une surface totale de **16 hectares** mobilisables à l'échéance de 10 ans, pour le logement et les activités puisqu'il n'existe pas de zones d'activités sur la commune. Cela représente une densité moyenne de **19,5 logements/ha**, sachant qu'une partie de ces terrains sont en Espace Proche du Rivage.

La commune fixe donc des objectifs de limitation de la consommation d'espace, tout en tenant compte de la dynamique foncière en cours, et des objectifs qualitatifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le potentiel d'accueil se situe dans le bourg, qui est situé en partie dans les Espaces Poches du Rivage et devant respecter de ce fait les critères d'urbanisation limitée. Par ailleurs, les espaces résiduels situés dans les autres espaces urbanisés représentent 200 constructions potentielles, mais constitués majoritairement de jardins privés peu susceptibles d'évolution qui ne devraient pas accueillir plus de 60 logements supplémentaires.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme dans la partie «(c) analyse de la consommation d'espace et détermination des besoins» précise la manière dont ces capacités théoriques ont été estimées.

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :

Au vu des enjeux mis en évidence par le diagnostic et de l'analyse du Porter-à la Connaissance du préfet, ainsi que des débats ayant eu cours au sein des commissions de travail, les grandes orientations du PADD peuvent se décliner ainsi :

1- UNE NÉCESSAIRE RESTRUCTURATION DE L'AGGLOMÉRATION

Constat :

L'agglomération présente aujourd'hui un paysage urbain peu lisible, banalisé, souvent trop uniforme. La typologie d'habitat est presque exclusivement orientée vers la maison individuelle, sous forme de pavillons. Sans répondre aux nécessités de diversité de l'habitat sur la commune, ce type de développement est, en outre, très consommateur d'espace. Par ailleurs, peu structuré, le cœur de bourg joue mal son rôle de centre à l'échelle de la commune. Les opérations immobilières nouvelles, peu encadrées par la collectivité renforcent ces déséquilibres.

Enjeux :

Il convient désormais de faire en sorte, par le biais du PLU, que l'urbanisme soit cohérent à l'échelle de la commune.

En menant une réflexion sur de nouvelles formes d'urbanisation encadrées, économes d'espace et respectueuses des formes de densité traditionnelles ; sur une réflexion sur les sites les plus stratégiques en termes de rééquilibrage et de redynamisation du bourg, la collectivité veut offrir un urbanisme qui permette :

- de renouveler le bourg sur lui-même, en protégeant de ce fait les milieux sensibles de la commune de la pression de l'urbanisation,
- d'offrir une diversité de type d'habitat, pour permettre d'enrayer le vieillissement constant de la population,
- de permettre des opérations mixtes en cœur de bourg, et de promouvoir un paysage qui conforte l'identité communale.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décline, par site, les formes d'aménagement souhaitées par les élus et les contraintes qui s'imposeront aux opérateurs sur la commune.

2- LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE ÉCOLOGIQUE DE LA COMMUNE

Constat :

La commune est particulièrement sensible sur le plan écologique : du fait de la multitude de milieux dont les richesses en termes de faune et de flore font l'objet de nombreuses protections (étiers et marais, trait de côte).

Par ailleurs, sa principale ressource en termes d'emploi est liée à l'activité ostréicole qui dépend directement de la qualité des milieux maritimes. A ce double titre, la commune doit être particulièrement vigilante à limiter les impacts de l'occupation humaine sur ces secteurs.

Enjeux :

Il convient de poursuivre une politique de **préservation stricte des milieux littoraux** et en particulier :

- de pérenniser les protections des sites sensibles (zonage Nds) : ces sites recouvrent les secteurs protégés au titre des ZNIEFF, de Natura 2000 et des divers inventaires.
- de limiter l'extension urbaine des hameaux qui pourraient avoir un impact sur la qualité des étiers (quel assainissement ?, quelle artificialisation des milieux ?)
- de clarifier les droits à construire sur les secteurs de la commune soumis à la loi Littoral (Pencadénic, Rouvran, Balanfournis...), pour fixer une limite claire à l'enveloppe constructible, dans un souci de protection du littoral et de transparence vis-à-vis des propriétaires.

Par ailleurs, en lien direct avec cette qualité des eaux littorales, une attention à la préservation **des zones humides et des continuités écologiques au sein de l'agglomération** qui s'est très largement étendue sur les milieux naturels est aujourd'hui une nécessité. Un inventaire des zones humides a été mené conjointement au PLU, dont les résultats sont un des fondements pour la redéfinition des espaces urbanisables de l'agglomération.

3- DIVERSIFIER LES FORMES DE DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Constat :

Dotée d'une centralité assez limitée, les ménages de la commune sont très fortement dépendants de la voiture pour se rendre dans les agglomérations voisines (Sarzeau, Vannes). Sur le territoire communal, les formes de l'urbanisation et l'étalement urbain ont conforté cette dépendance.

Enjeux :

Sur le territoire communal, il s'agit de mener une réflexion sur les équilibres d'urbanisation, pour favoriser une plus grande proximité entre les nouveaux logements et les services communaux (commerces, services publics...). La convivialité et la qualité des cheminements doux sont aussi des conditions nécessaires à la promotion d'autres modes de déplacements sur le territoire.

A l'échelle du territoire communal, la vocation touristique de la commune peut aussi se concrétiser dans la mise en œuvre d'un réseau complet d'itinéraires alternatifs reliant les principaux pôles d'attraction. Ce réseau s'appuie sur la mise en réseau des nombreuses sections de chemins creux de grande qualité.

4- REMETTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET L'ARTICULATION VILLE/ NATURE

Constat :

La qualité de vie sur le territoire est liée à la proximité immédiate entre les secteurs d'habitat et une nature d'une richesse exceptionnelle. Cette Nature souffre cependant par secteur d'un manque de lisibilité, d'un manque d'accessibilité et d'une dégradation de ses qualités intrinsèques sous la pression de l'urbanisation. Il conviendra de réhabiliter d'une part ces milieux naturels dégradés (front de mer, espaces agricoles côtiers...), et d'autre part de limiter les impacts de l'urbanisation.

Enjeux :

Les sites dégradés ou qui présentent un risque en termes de paysage sont assez clairement identifiés. Une requalification ou des mesures d'aménagement doivent être engagées :

- La requalification du trait de côte : très attractif à l'échelle de la commune, le trait de côte doit être considéré dans son ensemble. Sa requalification implique des

chantiers divers, avec des partenaires multiples : réhabilitation des enrochements, lutte contre la friche agricole, détournement de la voie d'accès aux maisons du front mer par une voie arrière et réaménagement de ce cheminement, réhabilitation paysagère du camping municipal, etc.

- Les extensions de l'agglomération en «co-visibilité» avec la mer : une réhabilitation paysagère de certains secteurs, par un travail de détail sur les clôtures est envisagée par le biais du règlement. Le cas particulier de la zone NAz de Banastère se pose particulièrement, il est décidé de repasser le secteur en zone naturelle.

- Les friches agricoles aux abords du bourg : la disparition du bocage a pu induire une banalisation des espaces agricoles. En lien avec la profession, une requalification de certains secteurs (entre Balanfournis et Kerboulico, par exemple) est recherchée.

L'accessibilité aux espaces naturels, en se reposant notamment sur les espaces protégés au sein de l'urbanisation (zones humides...), est assurée par des cheminements figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de chacune des zones.

5- CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SUR LA COMMUNE.

Constat :

La commune reste aujourd'hui très dépendante des activités ostréicoles et touristiques. Toutefois, une «économie résidentielle» commence à se développer sur le territoire communal, qu'il convient d'encourager pour diversifier l'offre de service sur le territoire communal et en particulier au bourg.

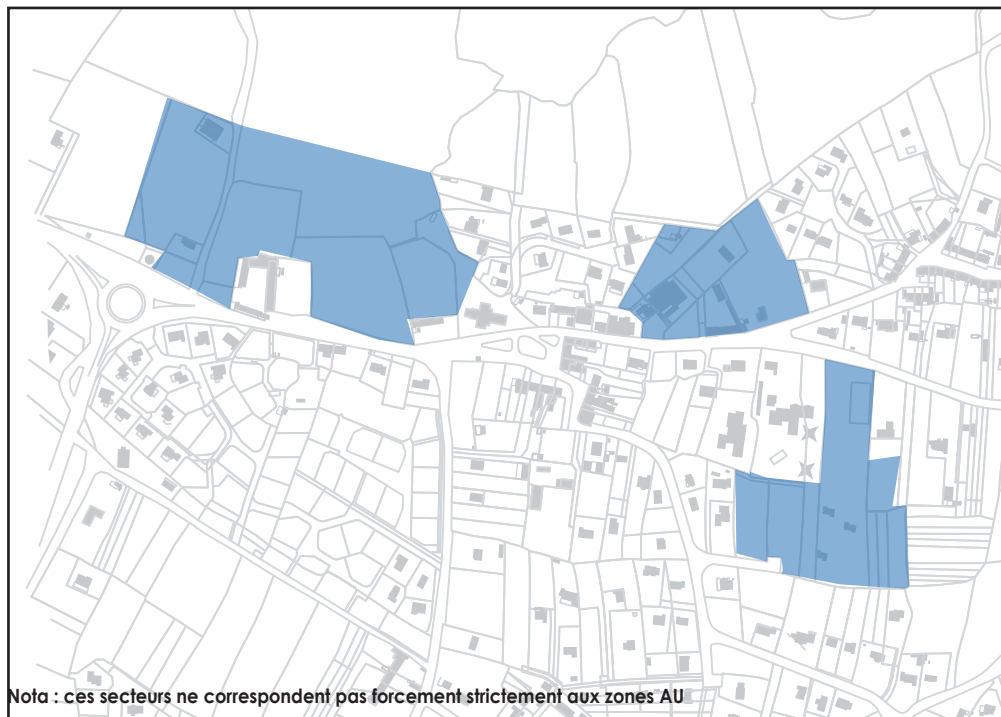
Enjeux :

Les élus souhaitent intégrer cette réflexion dans les formes d'aménagement du bourg. La présence de ces activités doit en effet permettre de conforter encore la fonction centrale du bourg. En termes d'opérations d'aménagement, il s'agit de pouvoir offrir des locaux adaptés à ces différentes activités en mixité avec de l'habitat, afin de retrouver les caractéristiques d'un centre urbain.

Les secteurs centraux de la supérette et du Bois de la Salle méritent à ce titre d'entrer dans une réflexion globale d'aménagement du cœur de bourg.

II. LE DETAIL DU PROJET D'AMENAGEMENT

Refonder la centralité du bourg



3 secteurs stratégiques sont identifiés, en plein cœur du bourg, entre la mairie, la bibliothèque, l'école, les commerces et l'église. Ils permettront de mettre en œuvre les objectifs affichés au PADD de dynamisation du cœur de bourg.

Le but des schémas pour ces secteurs est de définir les lignes directrices qui seront ensuite à décliner à l'échelle opérationnelle.

L'urbanisation de ces zones AU devra se faire principalement sous forme d'opérations d'aménagement maîtrisées (opérations d'ensemble respectant les OAP, opérations publiques, etc.), afin de garantir une urbanisation économe d'espace. Une urbanisation lot par lot serait difficilement compatible avec la vocation de ces 3 sites.

Plusieurs principes doivent être intégrés lors du projet d'urbanisation :

- articulation avec l'existant, tant dans les volumes que dans les implantations,
- gestion économe de l'espace,
- création de logements collectifs ou individuels groupés, notamment à visée sociale (opérer un «rattrapage» supérieur à 20%),
- accueillir prioritairement des résidences principales,
- accueillir des activités compatibles avec l'habitat (équipements, commerces, services, ...)

Ces secteurs seront urbanisés en priorité 1.



Sur de plus petites parcelles, il convient de revoir les implantations mais aussi les gabarits des constructions



La dynamisation du bourg passe par un traitement de l'espace public soigné et une diversification des activités (mixité fonctionnelle)



Respecter les implantations et proportions traditionnelles

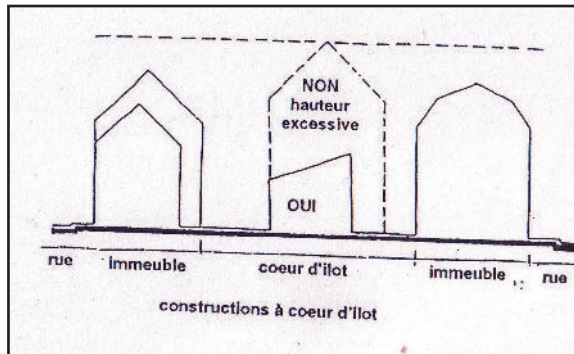


Préserver les formes d'implantation traditionnelles

La forme traditionnelle du bourg est peu étendue mais de qualité. Cette forme est fondée sur le principe de l'îlot où les maisons servent de rempart entre l'espace de la rue et les espaces de jardins.

Dans cet esprit, en zones Ua et Ub, il est préférable de construire à l'alignement des constructions existantes et de prolonger le bourg selon les mêmes hauteurs de bâti, lorsque les maisons sont alignées sur la rue ou ne présentent qu'un faible recul. Par contre, lorsque les constructions se trouvent en cœur d'îlot, au plus près des jardins voisins, les hauteurs des constructions sont à limiter.

La voirie servira de support à une densification progressive.



Préserver l'aspect architectural des constructions

Le cœur du bourg possède une unité architecturale, fondée sur la typologie de la maison de bourg. Sans être trop strict dans un secteur qu'il ne s'agit pas de muséifier, quelques règles permettent d'encadrer la construction : les maisons devront comporter des volumes simples, des toitures à double-pente en ardoise pour le volume principal de la construction, les matériaux non maçonnés devront être limités.

Cette unité architecturale se retrouve aussi dans les hameaux traditionnels. Un zonage commun Ua est appliqué à ces secteurs patrimoniaux.

Accompagner une densification raisonnée et rationnelle

Une diversification des formes de développement, en fonction des emprises foncières disponibles.

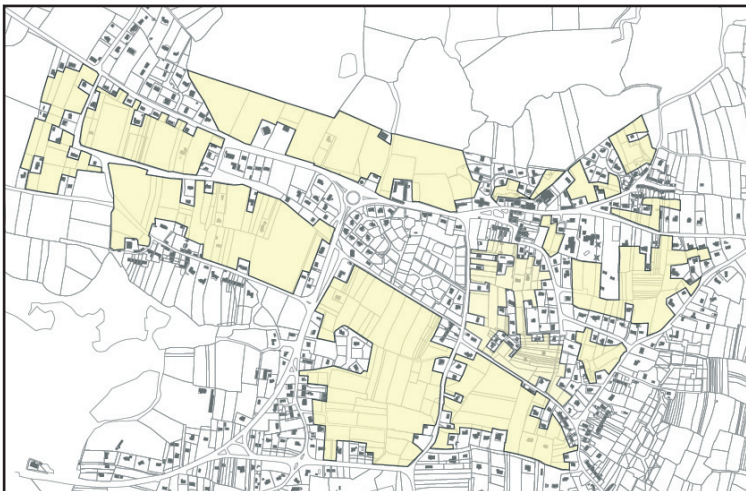
Le bourg dispose aujourd'hui d'un potentiel de confortement et de densification important ; de nombreux espaces sont libres dans l'enveloppe agglomérée. Ils peuvent toutefois s'urbaniser plus vite que prévu, en induisant des dysfonctionnements au sein du bourg.

Ces terrains, pour la plupart privés (dont les propriétaires ne sont pas forcément vendeurs à court terme), ne s'urbaniseront qu'au gré des opportunités foncières.

L'objectif du règlement (zonage et règlement écrit) et des orientations d'aménagement et de programmation est de permettre une cohérence à long terme des différents sites d'urbanisation en prévoyant :

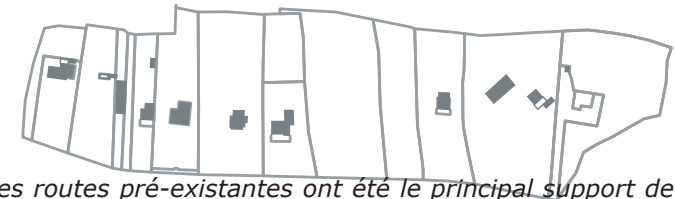
- des paysages urbains adaptés à leur localisation à l'échelle du bourg : secteurs bocagers dont il convient de préserver le caractère aéré, secteurs où l'on peut envisager une densification, mais selon des formes réfléchies,
- un maillage de voiries qui confortent le fonctionnement du bourg et dont les voies soient adaptées à leur usage.

La trame urbaine devra être en adéquation avec des opérations à court et moyen terme, sur les secteurs amenés à évoluer à long terme et au coup par coup.

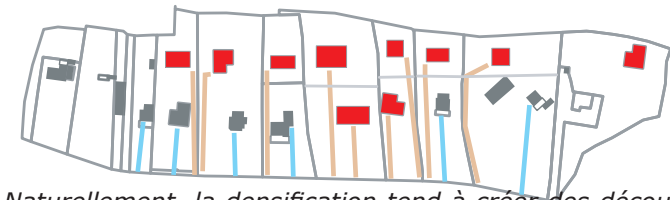


Un questionnement sur l'avenir des terrains qui restent urbanisables est une nécessité : pensés pour une urbanisation lente et pour de grandes parcelles, ces terrains ne sont plus adaptés au marché immobilier qui a cours aujourd'hui (lotissements pavillonnaires trop denses pour les types d'implantations que prévoient le règlement, petits immeubles, résidences secondaires, etc.)

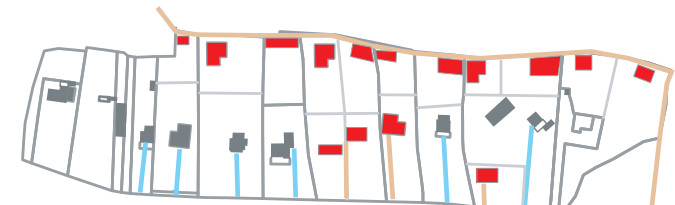
ENCADRER LA DENSIFICATION



Les routes pré-existantes ont été le principal support de l'urbanisation actuelle



Naturellement, la densification tend à créer des découpages fonciers peu rationnels : multiplication des deserts qui entraînent des surcoûts, nuisent à la qualité des jardins et du paysage de la rue (multiplication des portails), et qui imperméabilisent les sols.



Le document d'orientations d'aménagement a pour but d'harmoniser l'ensemble du tissu urbain et d'assurer un maillage plus cohérent de l'agglomération.

Diversifier les formes urbaines et les types de logements

Des typologies diversifiées, qui s'appuient aussi sur la qualité et la diversité des sites de l'agglomération

Il ne s'agit pas d'interdire la construction de maisons sur de grandes parcelles, mais de diversifier les types d'accueil, avec la nécessité :

- d'intégrer des logements semi-collectifs ou collectifs dans les secteurs les plus proches du centre,
- de prévoir la possibilité de densifier ultérieurement les secteurs les plus proches des services,
- de préserver d'une densification excessive les secteurs où le bocage est le plus dense, et les secteurs les plus proches du trait de côte, en y limitant la densité.

Introduire une diversité urbaine et sociale

Avec près de 45 % de résidences secondaires, l'enjeu est de conserver une commune vivante à l'année.

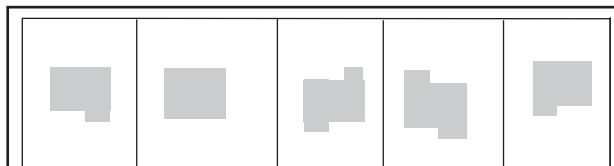
La promotion de nouvelles formes d'urbanisation constituées de maisons individuelles mitoyennes sur des parcelles de taille plus réduite permet d'offrir un produit immobilier intermédiaire susceptible de satisfaire les besoins de certaines catégories de population, jeunes ménages primo-accédants ou personnes âgées souhaitant bénéficier d'un réseau de proximité.

Dans un périmètre de centre bourg, la possibilité de réaliser un étage supplémentaire pour ces maisons permet de conserver d'importantes possibilités de constructions en matière de surface habitable. L'implantation de logements collectifs de gabarit moyen, avec un ou deux étages, intégrés au tissu urbain de bourg, est également à envisager sur plusieurs sites notamment au sein et à proximité immédiate du noyau central.

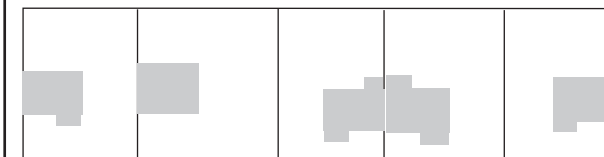
Cette forme d'habitat permet de réaliser environ 30 logements à l'hectare.

Dans des secteurs moins centraux où la densité ne s'impose pas, les maisons n'auront pas d'étage et ne seront pas systématiquement mitoyennes, mais l'implantation du bâti se fera dans la même logique d'un souci de composition urbaine et d'espace raisonné, en adéquation avec le contexte.

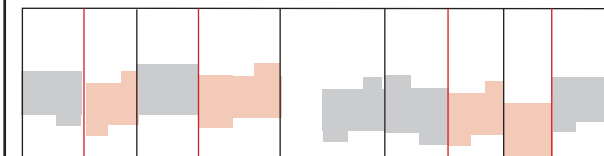
Les secteurs périphériques, sur lesquels sont proposées des parcelles plus vastes qu'en secteur centre, sont composés dans un souci d'évolutivité du tissu urbain, en favorisant à terme la division parcellaire et la création de nouvelles liaisons piétonnes.



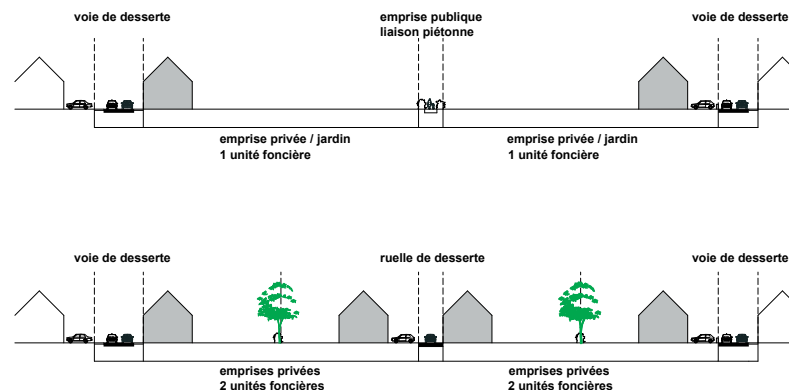
Le tissu pavillonnaire traditionnel avec l'implantation au centre de la parcelle fige toutes les possibilités d'évolution du tissu urbain.



Imposer l'implantation en limite séparative ne change pas le fonctionnement actuel et n'impose qu'une contrainte limitée (la mitoyenneté peut être assurée par les garages)...



...par contre, elle peut permettre une densification ultérieure rationnelle quant au front bâti, en limitant la multiplication des voiries.



De même, une urbanisation peu dense peut ménager des possibilités d'évolutions ultérieures.

Préserver les continuités écologiques au cœur du bourg

L'urbanisation extensive du bourg a permis de préserver une partie du maillage bocager et des éléments naturels du cœur du bourg.

Pour éviter que l'urbanisation future ne compromette ces liaisons, des outils de préservation sont mis en œuvre :

Préserver les haies et talus,

Les haies et talus jouent un rôle important dans la préservation de la biodiversité, notamment dans leur rôle de corridor écologique. Ils sont par ailleurs importants pour l'agriculture et la protection des sols du fait de leur rôle anti-érosif et coupe-vent.

Le PLU met en œuvre les moyens de les protéger : éléments paysagers préservés sur le plan de zonage, espaces boisés classés. Dans les secteurs d'urbanisation future, le maillage bocager est intégré dans les schémas d'organisation.

Le plan de zonage permet de préserver les haies et talus les plus structurantes pour le paysage du bourg, sous la forme d'éléments paysagers à conserver.

Identifier les secteurs les plus arborés et les préserver d'une densité excessive.

Certains secteurs, notamment la partie est du bourg, où la densité végétale est la plus prégnante, doivent être conservés dans cet état. Sur ces secteurs, les emprises au sol sont limitées. Cette possibilité introduit aussi une diversité des produits immobiliers, en conservant, en corollaire des espaces plus densifiés (les plus proches du centre), une offre de grands terrains dans les secteurs les plus favorables.

Promouvoir une réglementation sur les clôtures qui conforte le caractère végétal de ces espaces.

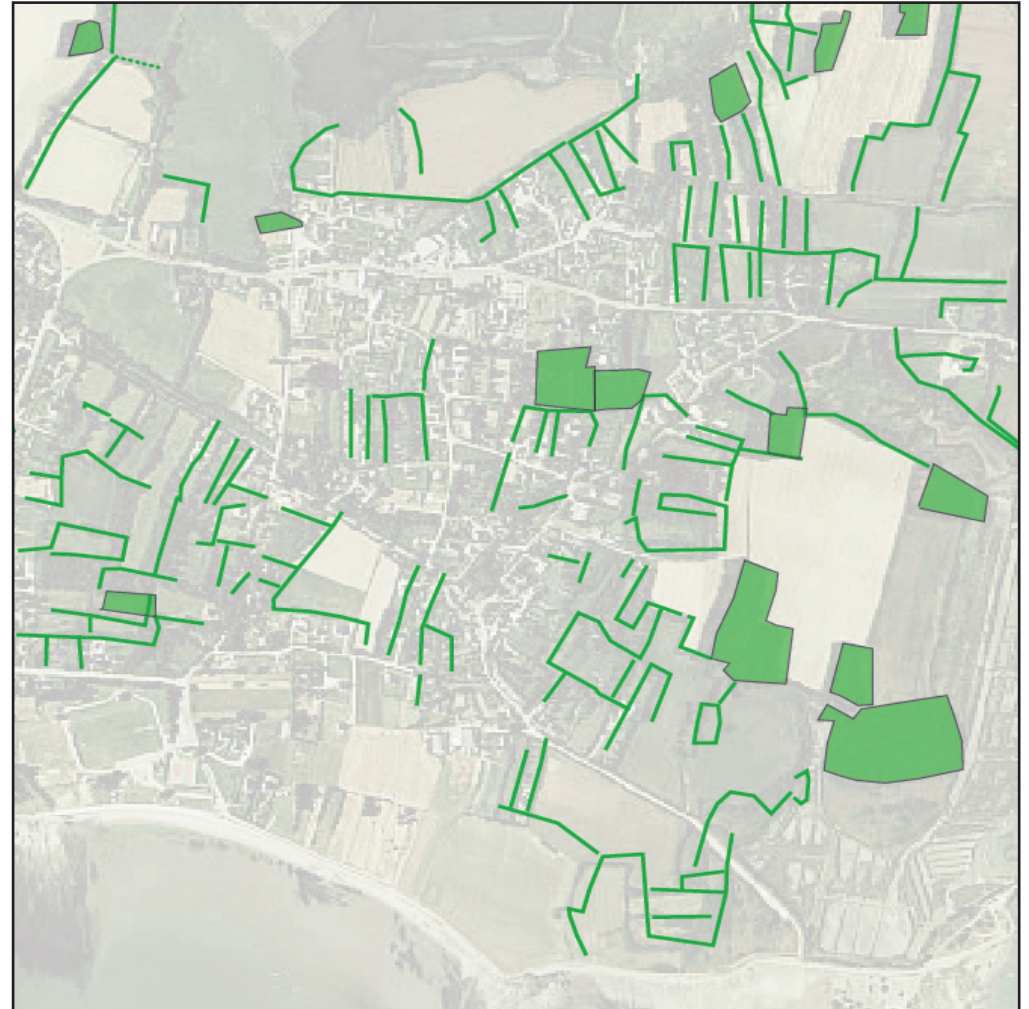
Le règlement impose des clôtures végétales dans les secteurs périphériques. Des essences adaptées au paysage et conformes aux espèces déjà présentes sont imposées.

Préserver des coupures vertes pour limiter l'urbanisation linéaire et intégrer les constructions nouvelles.

Certaines coupures d'urbanisation persistent de part et d'autre du bourg. Elles permettent d'éviter la sensation de banalisation liée à l'expansion d'un tissu pavillonnaire uniforme. Une réflexion sur leur préservation est menée.

Réfléchir à une préservation des zones humides des zones urbanisables (voir page suivante).

Un inventaire des zones humides identifie les terrains les plus sensibles qui sont protégés. Cette préservation s'intègre dans une réflexion plus large sur un schéma d'écoulement des eaux pluviales. Des mesures de préservation sont donc intégrées dans les orientations d'aménagement : ces espaces, en effet, peuvent être aménagés pour une fonction récréative, qui conforte la qualité de vie dans les zones d'habitat.



La préexistence d'un maillage bocager dense au sein du bourg permet d'envisager une présence forte de la nature au cœur des espaces urbanisés. Une partie de ces haies et boisements sont protégés au titre des espaces boisés classés ou de la loi Paysage (L123-1-5-7) en fonction de leur valeur.

Préserver la biodiversité à l'échelle de la commune : la trame verte et bleue du territoire

Les outils précédemment évoqués ont évidemment pour objectif cette préservation. Cet objectif doit se décliner sur l'ensemble du territoire communal, y compris dans des secteurs où la pression urbaine serait moins aiguë.

Un corridor plus que majeur

Deux corridors ont été rompus par une urbanisation récente (points rouges) alors qu'ils étaient référencés dans des documents du SIAGM. En contrepartie, le corridor majeur qui passe à Balanfournis a été élargi : 500 m alors qu'une largeur de 100 m minimum est requise pour un corridor majeur.

S'agissant d'un espace classé aujourd'hui en zone agricole, cette «préservation» pour un corridor ne crée pas de contrainte nouvelle. Le SCoT prévoit l'inconstructibilité des secteurs inscrits en «corridor écologique majeur», ce qui ne crée pas de contrainte supplémentaire sur les communes littorales où aucun projet de construction n'est envisageable en discontinuité de l'urbanisation.

Protection des zones humides

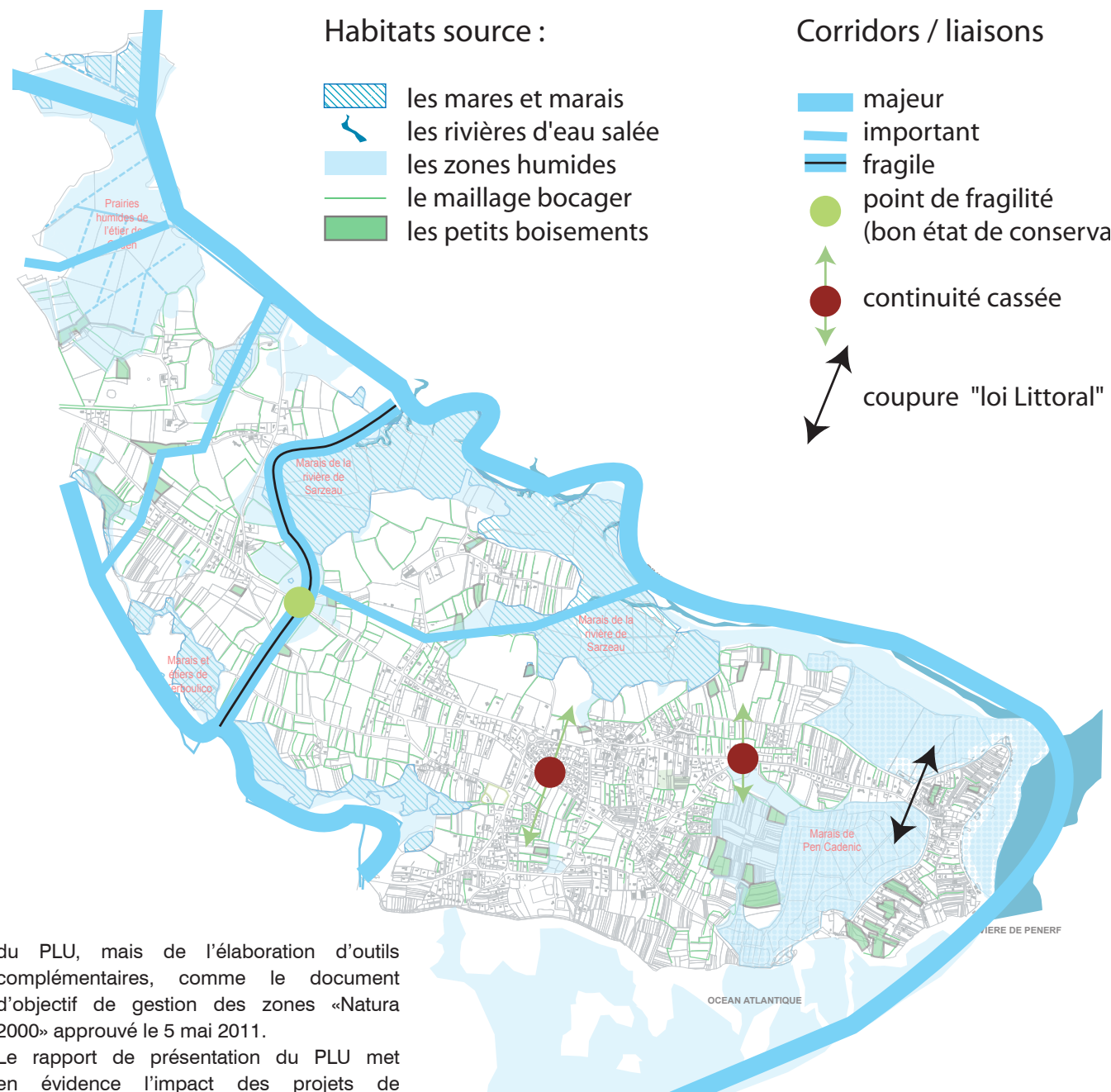
Un inventaire des zones humides de la commune, tant en milieu marin et saumâtre que dans le milieu agricole permet de relever l'extrême richesse de la commune sur ce plan.

Si les milieux marins sont déjà particulièrement bien préservés, avec en particulier des actions de valorisation du programme Natura 2000, une protection plus systématique de secteurs moins emblématiques est mise en œuvre.

Des zonages Nzh sont donc inscrits sur l'ensemble des zones humides (aujourd'hui inscrites en zones naturelles, agricoles ou urbanisables) afin d'assurer leur préservation. Les zones littorales restent quant à elles classées en zones Nds assorties des recommandations d'usage appliquées aux zones humides (interdiction de comblement, affouillement, exhaussement).

Protection des zones sensibles

Les outils de gestion devront être mis en place pour l'entretien et la bonne santé des milieux protégés, en particulier par le zonage Nds (espaces remarquables protégés au titre de la loi littoral). Ces gestion et valorisation ne relèvent pas directement



du PLU, mais de l'élaboration d'outils complémentaires, comme le document d'objectif de gestion des zones «Natura 2000» approuvé le 5 mai 2011. Le rapport de présentation du PLU met en évidence l'impact des projets de développement sur ces sites sensibles.

3- DIVERSIFIER LES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Reconfigurer les voiries

Instaurer un caractère plus urbain et un partage de la voirie ; étoffer le maillage de l'agglomération

La majeure partie du trafic passe par les RD195 et RD324. Les réaménagements récents ont permis d'améliorer la perception des rues du cœur de bourg. Toutefois, la route des plages, axe pourtant très fréquenté par les piétons, conserve encore un caractère très routier. Il est envisagé de passer cet axe en sens unique pour améliorer la sécurité routière et augmenter la place des déplacements doux.

Le projet de développement de l'agglomération cherche à :

- diversifier les usages des voies, et les aménager en conséquence, en particulier sur la route des plages avec un partage des modes sur des espaces séparés (pour assurer la fluidité de la circulation sur les principaux axes),
- créer un réseau de voirie secondaires, où les usages pourront être plus mixtes, avec au sein des quartiers des usages plus diversifiés sur les mêmes espaces,
- créer un réseau de cheminement doux au sein des zones d'urbanisation futures et en s'appuyant sur les chemins existants.

Améliorer les paysages d'entrées d'agglomération

Les aménagements récents ont permis d'améliorer la perception des entrées du bourg. Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une attention particulière est portée à l'impact des zones d'urbanisation futures situées aux franges du bourg, sur la structuration des entrées de ville.

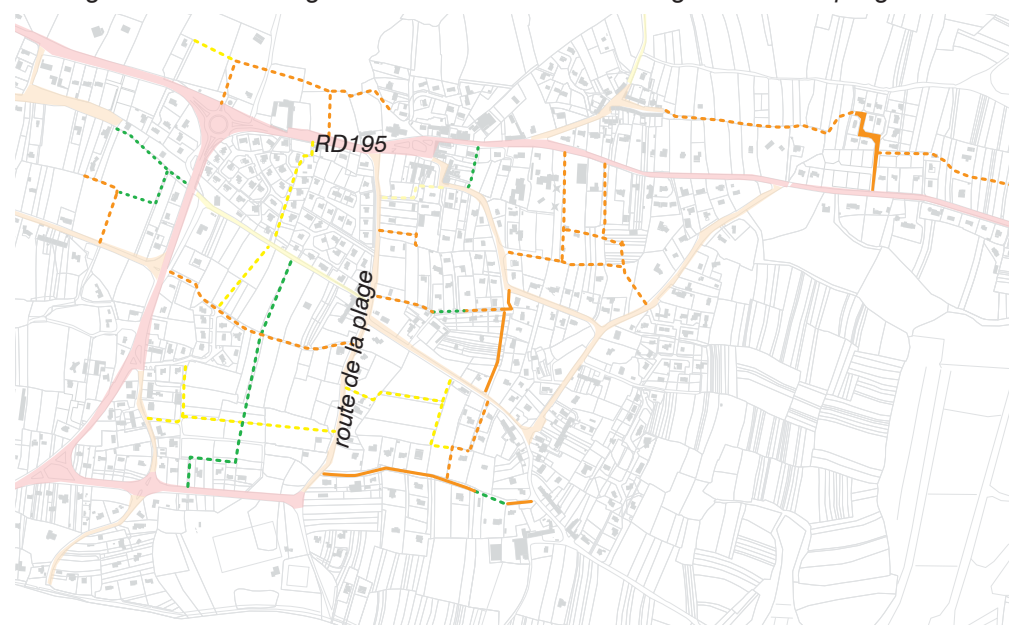


L'entrée Ouest du bourg est l'entrée principale du fait de la configuration en presqu'île. La circulation y est importante. Elle a fait l'objet d'un réaménagement récent



L'entrée Est est moins fréquentée. Elle a fait l'objet d'une restructuration.

Maillage de voies envisagé via les orientations d'aménagement et de programmation



Le maillage de voirie est resté sur une configuration routière, avec quelques axes importants. Une diversification du maillage (à travers les orientations d'aménagement et de programmation) permettra d'instaurer une diversité de paysages et d'usages.

Il n'y a pas de point noir d'insécurité routière sur la commune mais un travail sur la limitation de la vitesse est actuellement mené, en parallèle de l'urbanisation par le biais d'un plan de circulation.

Il faut éviter de démultiplier les accès directs sur les voies passantes.

Etant donnée l'importance des migrations alternantes domicile-travail vers Vannes et Sarzeau, la réalisation d'aires de co-voiturage est envisagée, à l'échelle intercommunale, dans le cadre du SCOT et du Plan Global des Déplacements de la presqu'île de Rhuys.



3- DIVERSIFIER LES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Promouvoir les déplacements alternatifs

Articuler déplacements de loisirs et déplacements fonctionnels

A proximité du bourg, passe l'itinéraire cyclable de la presqu'île de Rhuys. Ce réseau, essentiel pour la fréquentation touristique du territoire doit aussi permettre la multiplication des cheminements vélos au sein de l'agglomération. Pour compléter ce réseau de cheminements de loisirs, il convient développer les déplacements «utiles» (courses, etc). Dans cette optique, la création de pistes cyclables dans le bourg a été engagée dans le cadre du réaménagement de l'espace public.

Compléter le maillage de sentiers piétonniers et requalifier les espaces agricoles en vue de les valoriser

La commune accueille de nombreux tronçons de chemins creux, anciennement agricoles. Un travail de mise en réseau de ces éléments de grande qualité permettra, sur le plan touristique et des loisirs de proximité de diversifier les modes de découverte du territoire.

La définition des itinéraires passe par l'inscription, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'une carte de l'ensemble chemins souhaités, et ponctuellement d'emplacements réservés permettant des acquisitions par la collectivité pour assurer la continuité de ce réseau de chemins.

Sur certains secteurs moins qualitatifs, un travail de replantation des talus (qui doit être mis en œuvre sur la commune) pourra se faire aussi en fonction de ces cheminements, pour une requalification paysagère des chemins déjà existants.

Assurer la sécurité routière

Ce réseau de cheminements parallèles aux grands axes routiers implique des traversées et intersections qui peuvent être sources d'insécurité. Ces points seront identifiés dans le cadre de l'étude sur le plan de circulation et faire l'objet d'aménagements adaptés.

Accessibilité des personnes handicapées

Le réaménagement du bourg autour de la place de l'église a prévu cette notion d'accessibilité avec notamment le traitement sous forme de plateau. Une rampe est aménagée derrière l'église pour remédier à la pente.

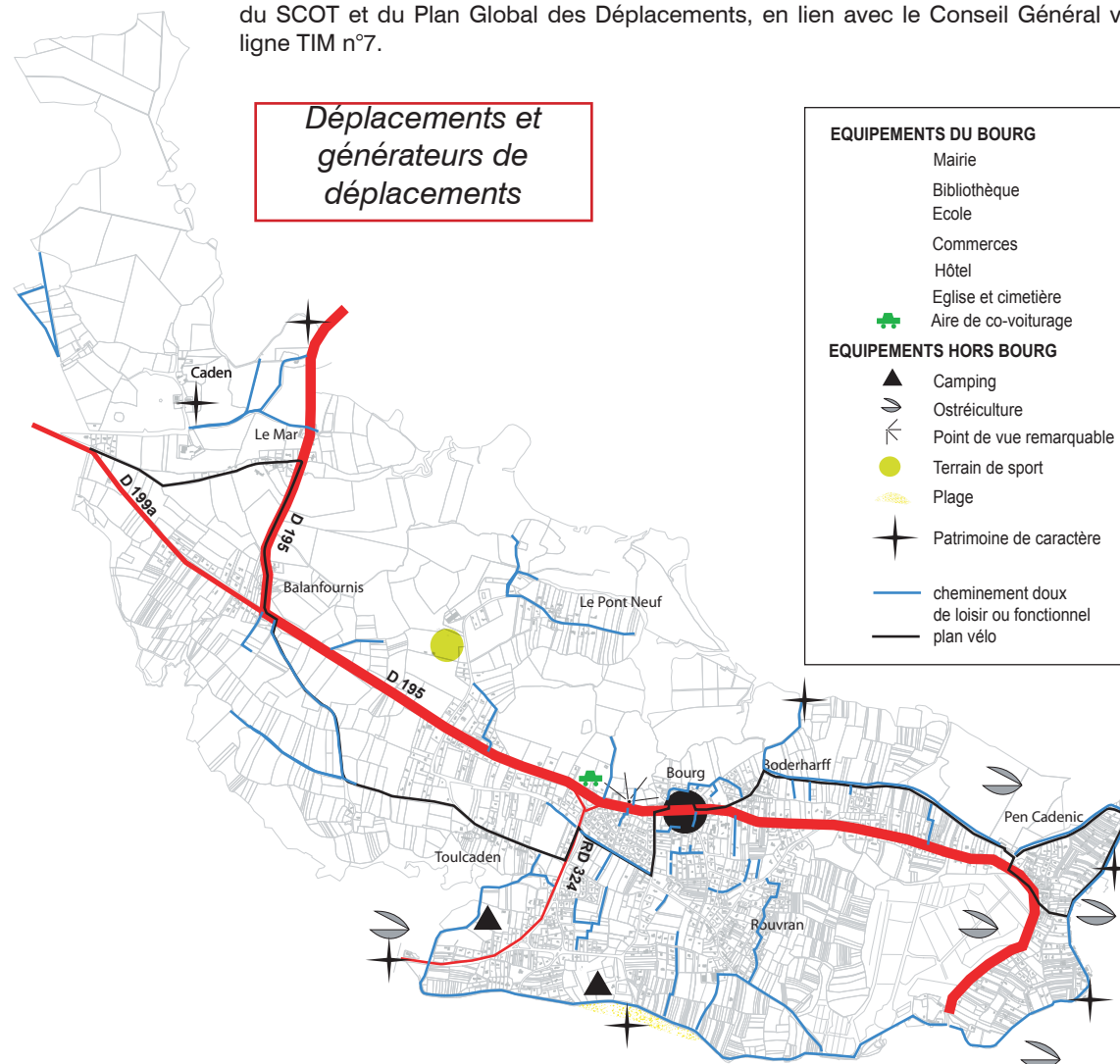
Par ailleurs, une réflexion sur l'accessibilité des équipements publics a été menée en collaboration avec l'Association des Paralysés de France dans le cadre de l'opération nationale «Accéder7exister». Elle a déterminé un certain nombre d'aménagements à réaliser. Ces aménagements opérationnels ne sont toutefois pas du ressort du PLU.

Transport collectif

L'abri bus situé place Le Blouch (église) utilisé pour le transport scolaire fonctionne matin et soir.

Une aire de co-voiturage sera réalisée au niveau du rond-point du Bois de la Salle.

La dispersion de l'habitat et l'étalement urbain nuisent à la mise en œuvre d'un réseau efficace de transports en commun. Les nouvelles formes d'urbanisation qui favoriseront le regroupement de plus de logements au cœur du bourg permettront aussi de rationaliser l'usage de ce réseau de transport, dans une perspective de long terme. La réflexion sur les transports collectifs est menée à l'échelle intercommunale dans le cadre du SCOT et du Plan Global des Déplacements, en lien avec le Conseil Général via la ligne TIM n°7.



Les mesures pour articuler les espaces urbains et naturels

La qualité de vie sur la commune tient très largement à la proximité immédiate du bourg avec des espaces naturels exceptionnels. L'articulation ville-campagne mérite encore d'être mise en valeur. Les mesures évoquées précédemment permettront d'aller dans ce sens :

- valorisation des cheminements doux et articulation avec un réseau de cheminements qui irrigue l'agglomération,
- limitation de la construction dans les Espaces Proches du Rivage,
- requalification des franges de l'agglomération en limitant les impacts paysagers de l'urbanisation sur les espaces naturels,
- gestion et accessibilité des espaces naturels sensibles.

La requalification du trait de côte

Par ailleurs, une requalification paysagère du front de mer semble être aussi un objectif à atteindre. Une réflexion avec les Affaires Maritimes est en cours pour déterminer les meilleurs modes de stabilisation du littoral contre les phénomènes d'érosion.

Cette réflexion, qui se mène à un échelon intercommunal, est à articuler à un projet d'ensemble de requalification qui implique :

- un **réaménagement des espaces publics sur le Pont de Banastère**, en collaboration avec la commune de Sarzeau,
- une **réflexion sur la zone de camping sauvage de Banastère**, avec une résorption des mobiles-homes pour un retour au caractère naturel,
- une **requalification du trait de côte au droit de la zone Ub** : la double circulation piétons et desserte de voiture des constructions est pénalisante pour la qualité d'aménagement comme pour le fonctionnement de cette «promenade». A moyen terme, la desserte sera reportée sur l'arrière de la zone et le chemin réhabilité, en lien avec le mode de protection du trait de côte,
- une **requalification de la clôture du camping**, pour une meilleure intégration à son environnement (plantation ?),
- une **réflexion sur les zones d'urbanisation future** et l'intégration paysagère des constructions sur le secteur situé entre Kerjouet et Les Fosses,
- une **réflexion sur la gestion des espaces Nds** au sud-est du village de Rouvran : le développement d'un caractère de friche est aujourd'hui source de dégradation paysagère.



Valoriser le patrimoine bâti

- Préserver le patrimoine remarquable.
- Prévoir des possibilités de réhabilitation des constructions de caractère dans l'espace rural
- Définir un règlement qui permette une évolution du tissu ancien en milieu urbain sans le dénaturer



Les caractéristiques du bâti



Les formes d'implantation



Dans le bourg : RDC + 1 étage + combles aménagés



Keraroche : prévoir des constructions nouvelles sans dénaturer l'existant



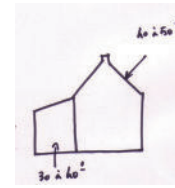
Dans les villages : RDC + combles aménagés



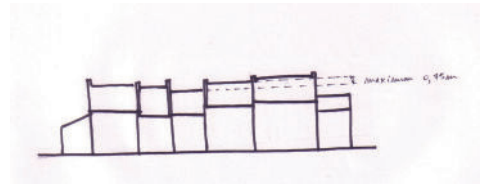
Encadrer les constructions nouvelles aux abords des villages de caractère

Dans certains hameaux, les constructions hétérogènes, à proximité immédiate du bâti ancien, dénaturent progressivement ces villages. Si des constructions proches de la typologie locale ont pu voir le jour, les formes d'implantation sont totalement déconnectées de celles du patrimoine ancien. Sur ces hameaux, en particulier, un effort sera à apporter pour que les constructions s'intègrent au mieux dans l'environnement bâti. Ce type d'installation, par ailleurs, favorise la densité et l'économie d'espace.

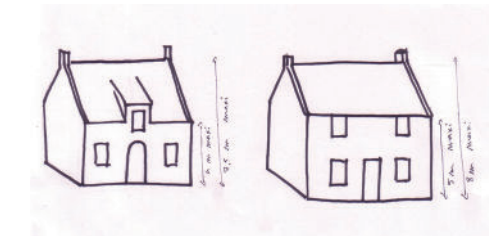
Le règlement des villages impose une réglementation stricte, en vue de se conformer aux formes actuellement présentes, caractéristiques de la presqu'île de Rhuys.



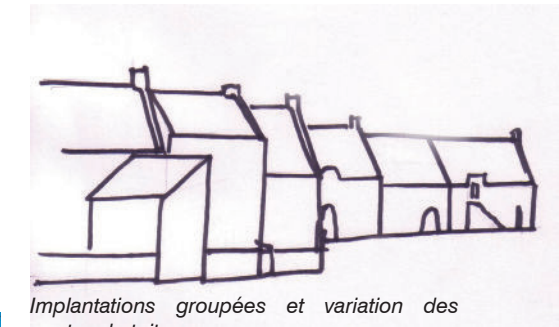
Gestion des pentes de toiture



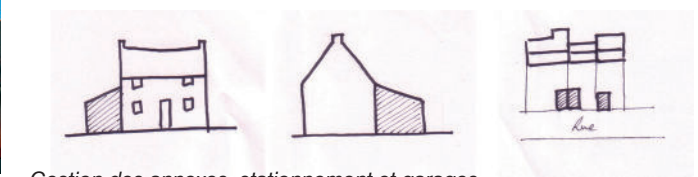
Gestion des hauteurs par rapport aux maisons voisines



Variété des hauteurs en fonction du type de construction



Implantations groupées et variation des pentes de toitures



Gestion des annexes, stationnement et garages

Proposer des aménagements qualitatifs pour une lisibilité de l'ensemble de l'agglomération

L'analyse du tissu urbain a permis de mettre en évidence des points particuliers dont la prise en compte à travers les aménagements des différents secteurs permet d'améliorer la lisibilité et la fonctionnalité du bourg.

- 1- requalifier l'**espace public** en cohérence avec les aménagements déjà réalisés
- 2 - **partager la voirie** et réduire l'emprise de la voiture

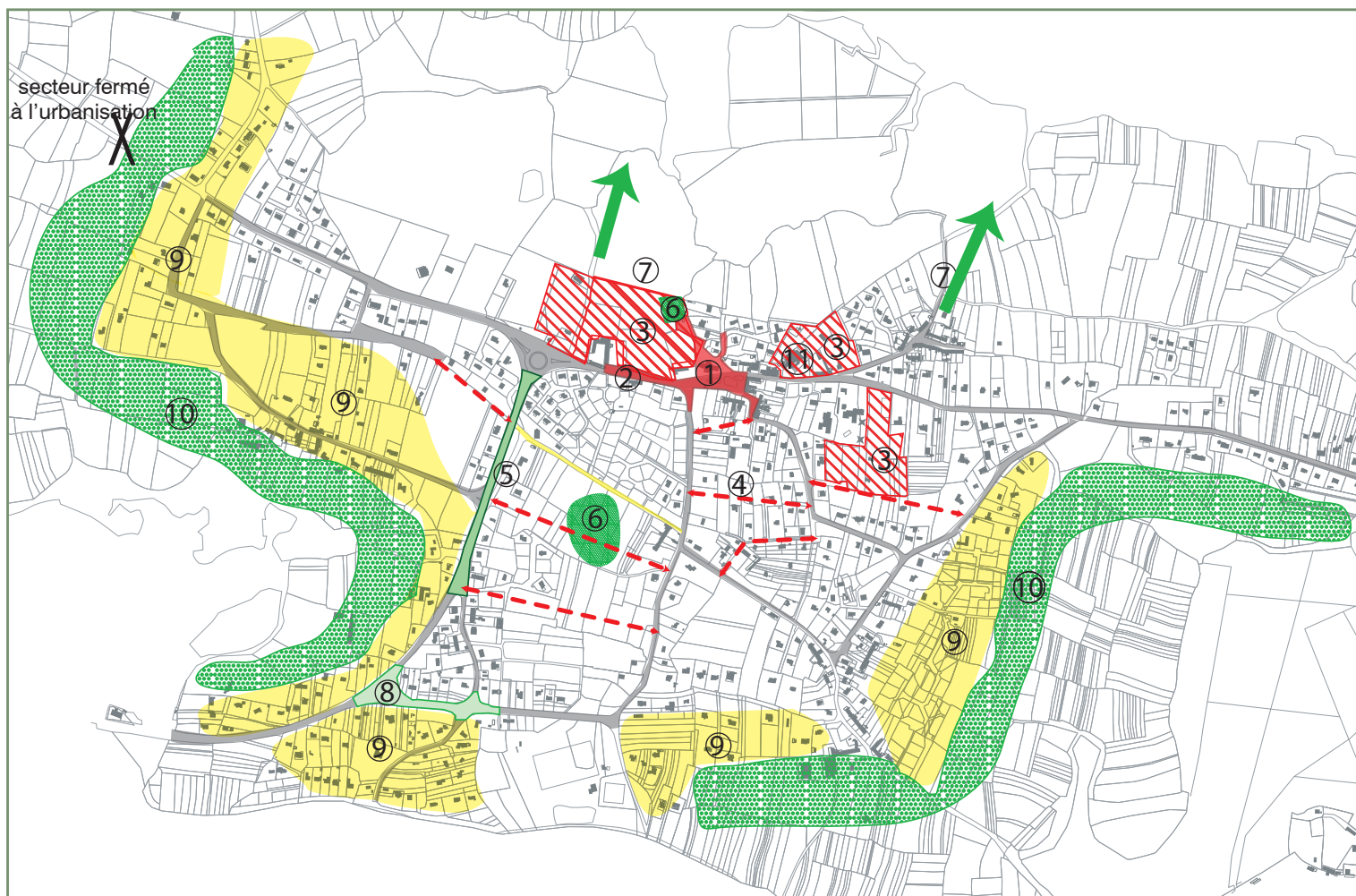
3 - développer ces secteurs clés pour **étoffer le centre** : mixité sociale et des usages

4 - **compléter le maillage** de voies pour une urbanisation plus cohérente

5 - **paysager** cet axe passant pour

- une meilleure image
- une meilleure sécurité : partage de la voirie
- «soulager» les riverains

6 - créer des «perméabilités» dans les cœurs d'îlots avec des **espaces de respiration**



7 - valoriser les **accès à la nature**

8 - réduire le gabarit des chaussées, retrouver des espaces verts

9 - urbanisation respectant l'environnement naturel et bâti

10 - adoucir les **franges de l'urbanisation** en protégeant ou en créant des boisements + travail sur les clôtures

11 - maintenir la vocation de commerce et service ou équipement public

Dans le **secteur central** :

Modifier le **règlement** pour privilégier les implantations plus favorables :

- par rapport à l'ensoleillement
- par rapport aux tailles de parcelles (plus petites)
- par rapport au voisinage (notion d'intimité)
- pour permettre une évolution du tissu urbain (possibilités de découpage).

Pecadénic : prioriser la vocation ostréicole

Créer des cheminements de découverte du bourg et de Pecadénic

Conforter les activités primaires

Conforter l'ostréiculture, principale source d'emploi du territoire

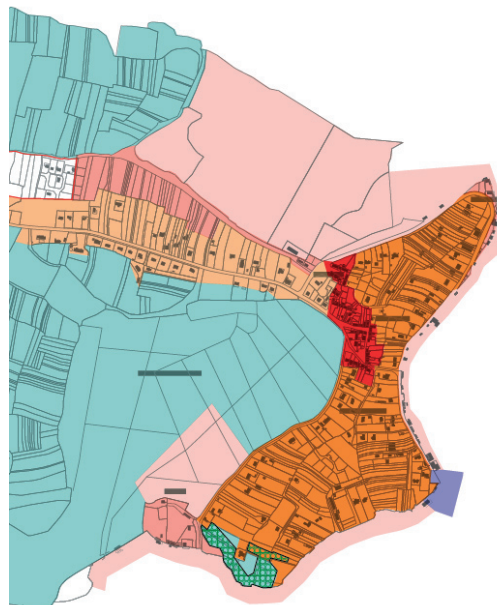
- **Classer les sièges ostréicoles en zonages ostréicoles pour pérenniser l'outil de travail et éviter la multiplication des résidents extérieurs dont l'arrivée suscite des conflits d'usage.**

Le secteur de Pencadénic est particulièrement concerné par ce phénomène.

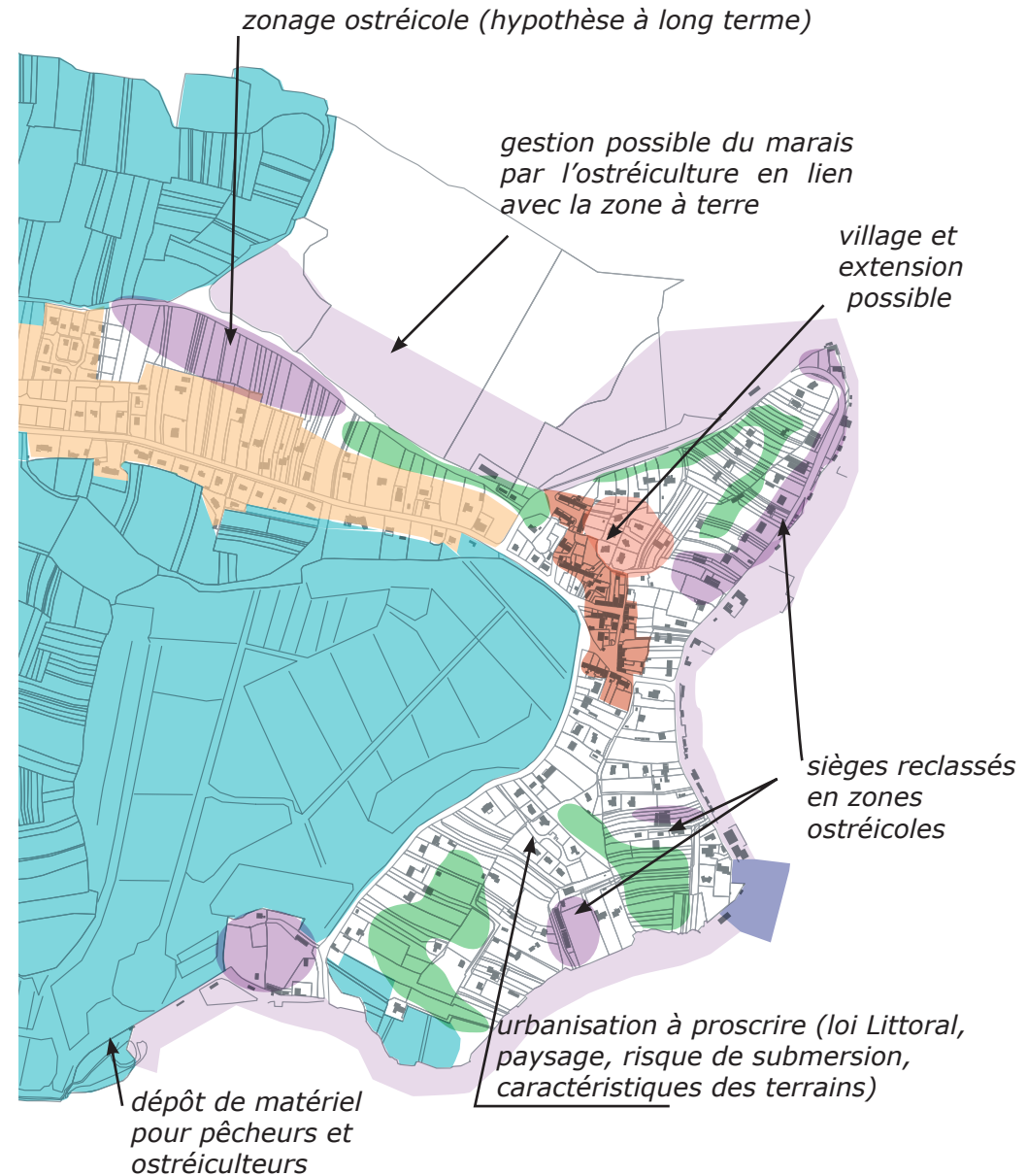
A Castel, un terrain est destiné au stockage de matériel de pêcheurs et ostréiculteurs (casiers, perches, etc). Du fait de la sensibilité du site, un travail est en cours pour empêcher les éventuelles pollutions et améliorer la qualité paysagère du lieu et le secteur est classé en espace remarquable (Nds).

- **Limiter l'urbanisation sur les secteurs les plus sensibles en terme de paysage et de risque de submersion.**

Cela concerne les terrains situés en frange du littoral et du marais de Bourgogne. Le règlement de ces zones autorise uniquement les extensions et non les constructions neuves.



Zonage du POS



Nouvelles orientations



Conforter les activités primaires

Maintenir et diversifier l'agriculture sur le territoire

Préserver la Surface Agricole Utile : la limitation des terrains constructibles du territoire permet de stabiliser la spéculation sur les terres agricoles. Les prairies classées en zones d'urbanisation à long terme pourront notamment être cultivées pendant quelques années, tandis que les extensions en périphérie d'agglomération sont supprimées.

Au-delà de l'importance économique de l'agriculture, il faut rappeler qu'elle a également un rôle d'entretien du paysage. En effet, en l'absence de programme de gestion des espaces naturels protégés, les friches gagnent du terrain.

Prévoir des sièges répartis sur l'ensemble du territoire :

Certains secteurs pourraient avantageusement accueillir des sièges agricoles permettant de mieux gérer les espaces à proximité, qu'il s'agisse de zones littorales ou non.

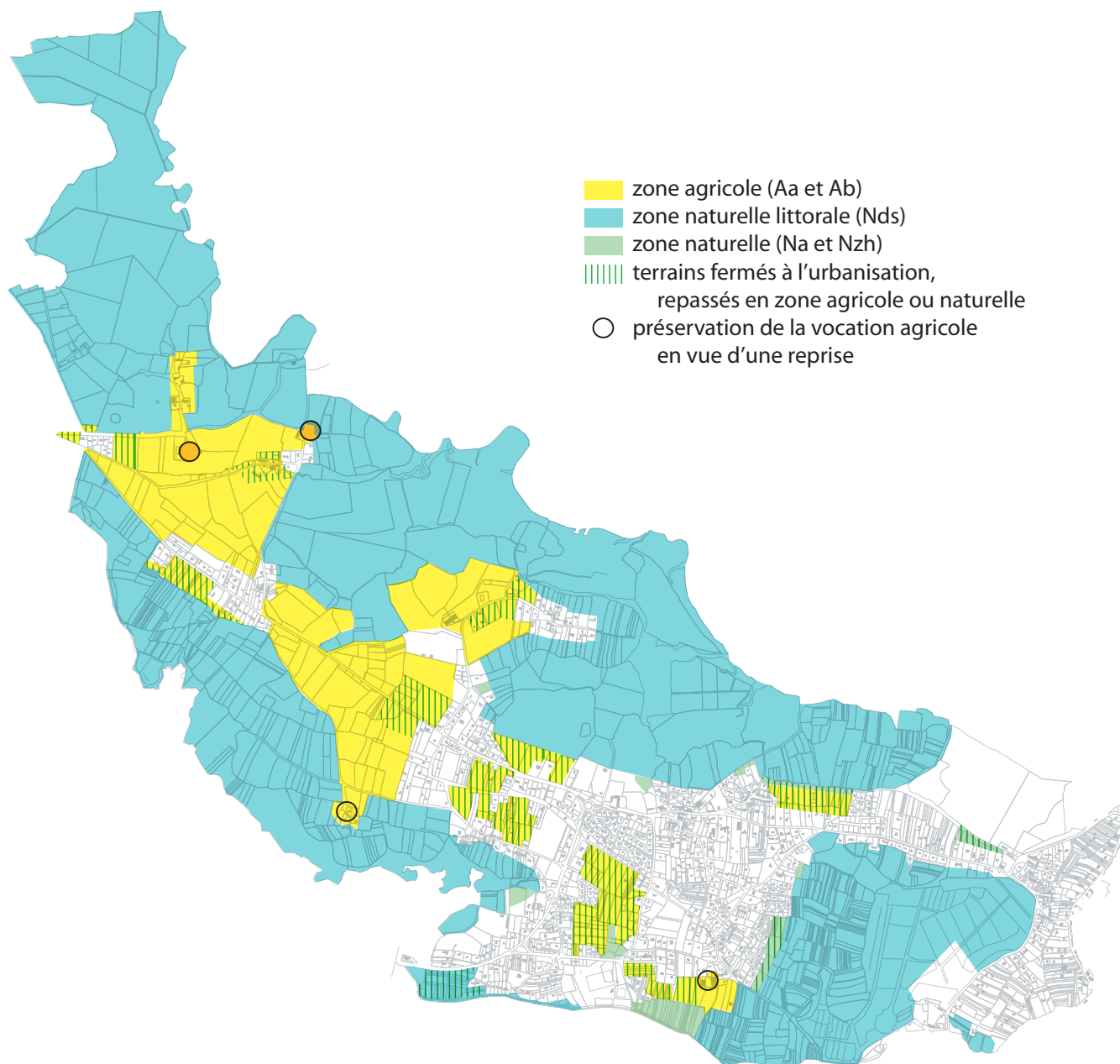
A Rouvran, un secteur est conservé en continuité de l'urbanisation dans lequel les bâtiments agricoles pourront être réutilisés.

Prévoir la diversification de l'agriculture :

- ouverture sur le tourisme,
- gestion agricole des espaces naturels : entretien des marais,
- agriculture biologique, etc,

La sensibilité de la commune sur le plan écologique nécessite une approche vers une agriculture raisonnée.

L'installation des nouveaux agriculteurs devra aller dans ce sens.



Conforter l'activité touristique

Le secteur touristique reste la seconde source d'emploi après l'ostréiculture. En parallèle d'une valorisation touristique de l'espace naturel du territoire et d'une requalification paysagère, les équipements d'accueil existants doivent être confortés :

- **Conforter les zonages de loisirs** existants : maintenir la complémentarité entre camping privé et camping municipal.

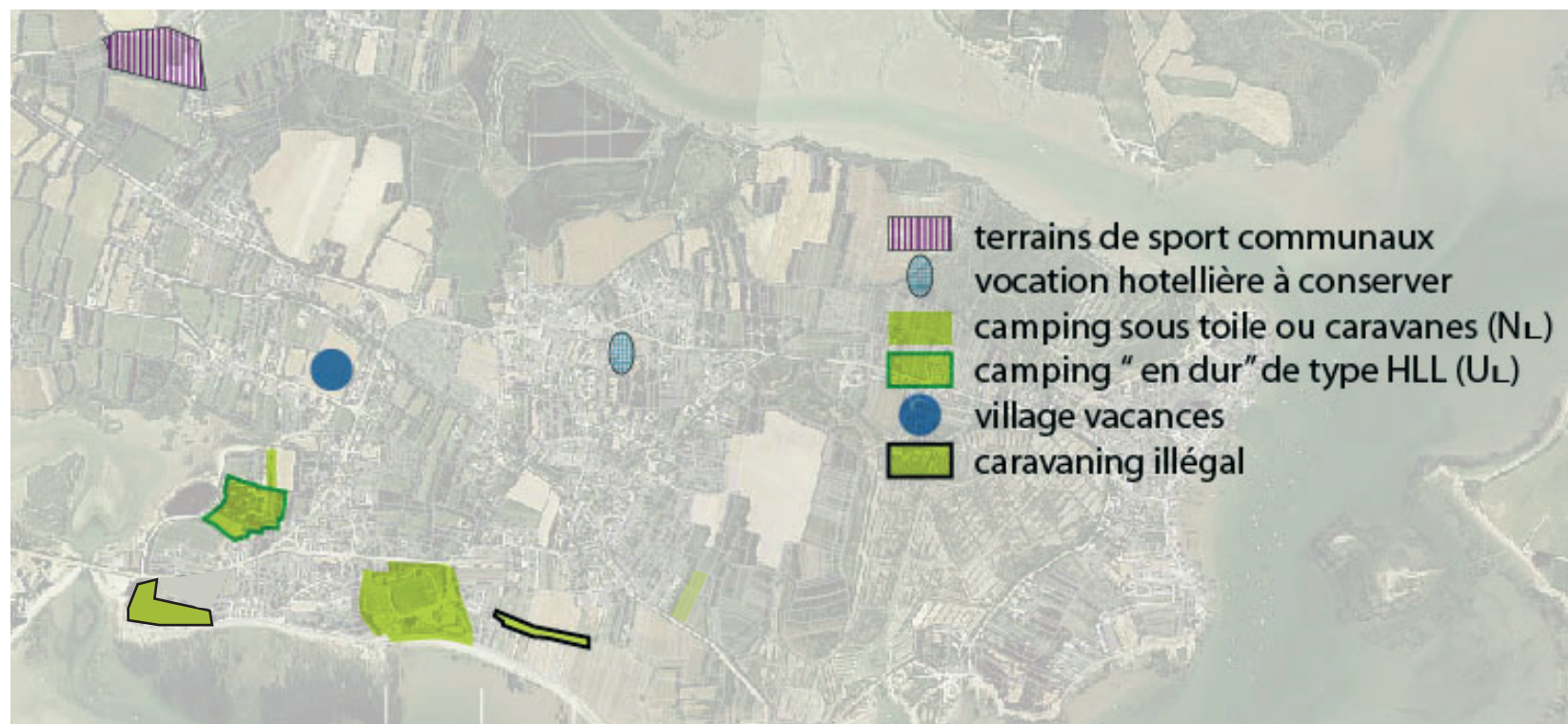
- **Promouvoir une structure hôtelière** : la vocation de l'hôtel de la Croix du Sud du cœur de bourg est protégée par un zonage spécifique empêchant son changement de destination.

D'autres secteurs, plus éloignés, pourraient permettre d'offrir un autre type d'accueil touristique sur la commune. Un projet est en réflexion à l'Ouest du bourg. Etant compatible avec l'habitat, il pourra s'implanter au sein de la zone d'urbanisation future.

- **Régulariser les situations des caravanes installées de façon illégale.**

L'utilisation de ces terrains pour le stationnement de caravanes et mobil-homes pose des problèmes notamment en termes d'environnement. Installés de manière illégale, ils ne disposent pas de système d'assainissement.

Malgré le souhait des élus de pouvoir pérenniser la présence de ce tourisme «social» et en l'absence de volonté d'aménagement d'ensemble de la part des propriétaires, ces zonages ne peuvent être maintenus ; les secteurs sont classés en zone naturelle.



Selon leur localisation et leur usage, les zones de loisirs n'ont pas les mêmes vocations et ont avoir un règlement adapté.

Offrir une possibilité de développement pour l'économie résidentielle

Aujourd'hui, dans le cadre du renforcement du tissu de bourg, il est nécessaire d'encourager le développement d'une économie résidentielle qui se fait sentir :

- en appuyant le développement de l'**appareil commercial** : une réflexion sur l'avenir de l'actuelle supérette, et sur la complémentarité du tissu commercial en particulier, est essentielle.

Pour éviter tout risque de spéculation immobilière sur ce site stratégique, un règlement spécifique 1AUe est créé. Dans un souci de mixité de fonction, il impose la vocation d'équipement, commerce ou service, avec encouragement de création de logements à l'étage.

- en offrant des possibilité d'installation pour des **professions libérales** (professions médicales, indépendants) et pour des artisans. Il est souhaitable que ces activités se développent au cœur du bourg.

La volonté de mener une opération d'aménagement maîtrisée (de type ZAC) pour les terrains du cœur de bourg permettra cette mixité sociale et de fonction. Cette réflexion sera approfondie dans le cadre d'études pré-opérationnelles.