

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTE

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

Débat en Conseil Communautaire du 29 juin 2023

*Version provisoire*

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### INTRODUCTION

#### **AXE 1 : LE TERRITOIRE COMME CARREFOUR D'UNE ECONOMIE RESILIENTE ET A DIVERSIFIER**

ORIENTATION 1 : LE CONFORTEMENT ET LA REVITALISATION DES CENTRALITES DES COMMUNES

ORIENTATION 2 : LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET DES SITES D'EXPLOITATIONS POUR GARANTIR LA VISIBILITE SUR LE MOYEN-LONG TERME

ORIENTATION 3 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

#### **AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, ACCOMPAGNE D'UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

ORIENTATION 4 : LA MOBILISATION DES CAPACITES D'ACCUEIL ET DES CONDITIONS D'ATTRACTIVITE AU SEIN DES CENTRALITES

ORIENTATION 5 : LA PROPOSITION D'UN PANEL DE SOLUTIONS DIVERSIFIEES DE LOGEMENTS

ORIENTATION 6 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE POUR LA MISE EN PLACE D'UN SYSTEME LOCAL DE MOBILITES

#### **AXE 3 : UN ACCENT SUR LA PATRIMONIALITE, SOCLE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET SOURCE DE LA PRESERVATION DU VIVANT ET DE LA NATURE**

ORIENTATION 7 : LA VALORISATION DE L'IDENTITE LOCALE PAR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

ORIENTATION 8 : LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

ORIENTATION 9 : L'ADAPTATION D'UN TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES

# INTRODUCTION

Situé à l'interface entre le littoral morbihannais et le Centre-Bretagne, le territoire constitue un carrefour du Centre Morbihan. Cette localisation donne le nom à la Communauté de communes constituée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, suite à la scission avec le secteur de Baud. Centre Morbihan Communauté regroupe 12 communes membres et 27 643 habitants (population totale INSEE 2020) : Bignan, Billio, Buléon, Guéhenno, Evellys, Locminé, Moréac, Moustoir-Ac, Plumelin, Plumelec, Saint-Allouestre, Saint-Jean-Brévelay.

La démarche du PLUi, engagée en 2022, prolonge la mise en œuvre du projet de territoire porté par Centre Morbihan Communauté, afin d'approfondir une approche concertée des modes de développement dans une démarche de planification à l'échelle intercommunale.

Choisir de **travailler ensemble** : créer, produire, innover ici pour être fier de notre économie locale et responsable

Choisir de **bien-vivre** ici en proximité : défendre et partager la qualité de vie dans nos communes rurales

Choisir de **vivre-ensemble** ici : protéger, s'épanouir, faire-ensemble, pour se retrouver collectivement

#promouvons notre territoire, accueillons de nouveaux habitants, entreprises et forces vives #faisons de nos proximités une ruralité innovante et facile à vivre #aidons les plus fragiles d'entre nous #animons les coopérations entre notre intercommunalité et nos communes rurales

Le PLUi est un outil au service des projets : il est la traduction des ambitions politiques en matière de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 ans à 15 ans à venir. Élaborer un PLUi permet d'écrire ensemble l'avenir du territoire et de définir les grandes orientations de l'action publique. L'intérêt d'élaborer ce document d'urbanisme à l'échelle intercommunale réside dans le fait de prendre en considération les enjeux communaux et intercommunaux. En effet, ces différents enjeux ne doivent pas se confronter mais plutôt s'harmoniser et se compléter en prenant en compte les différents acteurs, et créer ainsi les conditions d'une dynamique territoriale. Le PADD est l'expression de cette cohérence globale qui comprend les interactions entre les communes et l'intercommunalité. Le but est d'ancrer les principes posés à l'échelle intercommunale dans la réalité de chaque commune.



Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

# AXE 1 : LE TERRITOIRE COMME CARREFOUR D'UNE ECONOMIE RESILIENTE ET A DIVERSIFIER

L'axe 1 se consacre aux conditions d'accueil et de déploiement des activités. **En affirmant l'organisation territoriale**, avec le positionnement de chacune des communes en fonction des flux, des relations avec les territoires voisins et de leurs composantes intrinsèques, **l'objectif est de renforcer les synergies internes au territoire** en prenant appui sur les caractéristiques propres de chaque centralité, **et de soutenir leur capacité à animer les coopérations externes**.

L'inscription du développement économique dans cette armature souligne l'importance de cet écosystème marqué par la dynamique productive et support d'activités pour les populations résidentes. Socle de la vitalité économique, les terres agricoles et les productions inscrites dans le système agro-alimentaire apportent cette capacité de développement endogène – pour accompagner les entreprises du territoire – en mesure d'engager les mutations nécessaires à la préservation des ressources (eau, sol, foncier, énergies...).

## ORIENTATION 1 : LE CONFORTEMENT ET LA REVITALISATION DES CENTRALITES DES COMMUNES

Territoire traversé par des axes de flux dans un ensemble régional attractif, les interfaces au contact immédiat de pôles urbains majeurs du Morbihan (Vannes, Pontivy, Ploërmel – Josselin) s'appuient sur ces influences pour organiser collectivement l'offre de services et d'équipements de proximité (logement, mobilité, santé, services, commerce, sport, culture, loisirs...) avec une attention spécifique envers les actifs travaillant sur le territoire.

A cet égard, la prise en compte des spécificités des communes est nécessaire, en lien avec l'armature territoriale présentée ci-contre.

### Renforcement de la qualité de vie dans les centralités des communes, en faveur de l'attractivité du territoire

- **Le développement de l'offre de logements sur tout le territoire** pour répondre aux besoins des entreprises d'une main-d'œuvre qualifiée et pour soutenir les modes de travail à distance utilisant les solutions numériques (télétravail, coliving, foyer jeunes travailleurs, tiers-lieu professionnel...)
- **La consolidation de l'offre de commerces et de services** pour les entreprises et les actifs (restauration, services de garde, activités sportives et de loisirs, solutions de mobilités...)

> **Le pôle central de Locminé**  
 - En tant que carrefour économique  
 - En tant que pôle urbain sur la seule commune de Locminé *sans ses extensions urbaines sur Bignan et Moréac (intra 2x2 voies), Plumelin (La Ferrière et Keraudrin)*

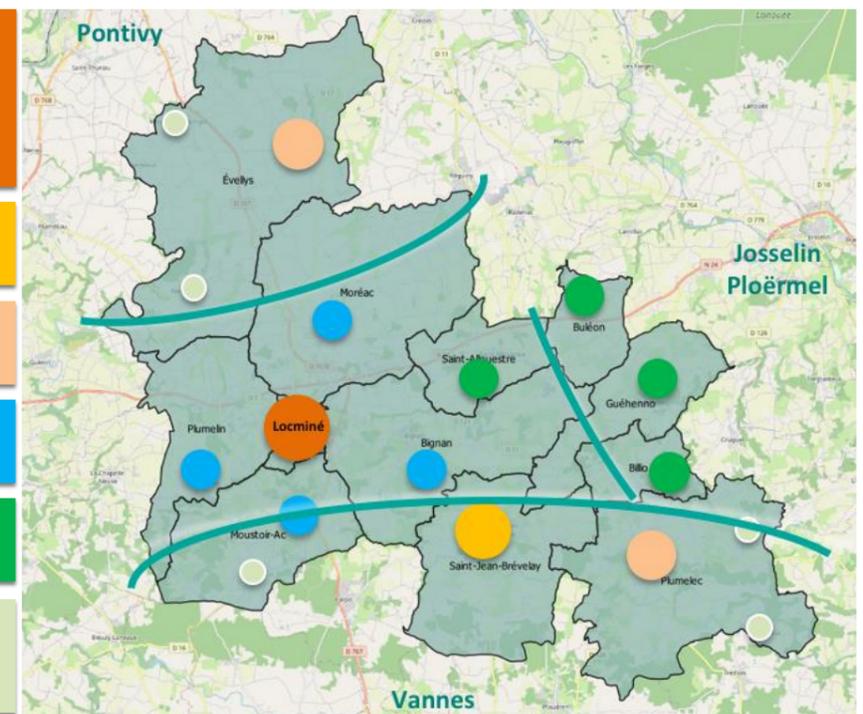
> **Le Pôle de Saint-Jean-Brévelay**  
 - Sur sa base productive et d'offre de services

> **Les Pôles de Evellys-Naizin et Plumelec**  
 - Sur leur base d'offre de services

> **Les Bourgs associés au pôle central**  
 Bignan, Moréac, Moustoir-Ac, Plumelin

> **Les Bourgs ruraux**  
 Buléon, Guéhenno, St Allouestre, Billio

> **Les centralités rurales**  
 Evellys Moustoir-Remungol et Remungol, Callac, Saint-Aubin, Kerhéro



### Valorisation des friches et autres gisements bâtis, y compris les sites emblématiques, véritables « pépites » patrimoniales, porteurs de projets atypiques et vecteurs d'ambiances de qualité

- Une **reconversion de sites emblématiques** pour y faire émerger des lieux d'activités, de vie et de destination qui respecte et valorise l'histoire des lieux, en mesure de réhabiliter le patrimoine historique bâti
- Une **mobilisation active des friches, gisements fonciers et bâtis vacants** au profit de leur requalification vers des projets intégrant une dimension paysagère et environnementale

## Nouvelles façons de créer – produire, soutenues par des pôles d'accueil et un apport de solutions favorables au parcours résidentiel du tissu économique sur le territoire

- **L'apport de solutions complètes de l'incubation du projet d'entreprises à son installation sur le territoire** (animation, formation, espace de travail...)
- **Une implication des entreprises du territoire** pour engager collectivement les mutations nécessaires à la préservation des ressources (eau, sol, foncier, énergies) et concevoir des solutions d'adaptation

## ORIENTATION 2 : LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET DES SITES D'EXPLOITATIONS POUR GARANTIR LA VISIBILITE SUR LE MOYEN-LONG TERME

L'inscription des enjeux agricoles dans le projet s'appuie notamment sur deux éléments :

- D'une part, pérenniser les activités agricoles implique de **garantir la valorisation du potentiel économique associé à l'agriculture** et de **permettre une diversification des activités primaires** en lien avec les débouchés possibles. Ces mutations mobilisent un ensemble de conditions favorables au développement de filières agricoles et agro-alimentaires ;
- D'autre part, préserver le foncier agricole répond aux **enjeux relatifs à la trajectoire de sobriété foncière**.

### Valorisation du potentiel économique associé à l'agriculture

- **Mise en évidence de la fonction nourricière des terres agricoles** via les productions alimentaires inscrites dans le système agro-alimentaire breton et dans des démarches de transformations locales avec commercialisation en circuits courts
- **Accompagnement du renouvellement des actifs agricoles et des outils de production**
- **Protection des terres agricoles et des sites d'exploitation par :**
  - o Une maîtrise de l'urbanisation dans une trajectoire de sobriété foncière
  - o Un encadrement de la constructibilité en campagne des non-exploitants et des changements de destination de bâti agricole d'intérêt vers une autre destination

### Possibilités de diversification des activités agricoles

- **Gestion durable des ressources renforcée autour de l'eau, des paysages et des sols**
- **Promotion des activités agritouristiques** (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, hébergement atypique...)
- **Production d'énergies renouvelables ciblant** la valorisation de sous-produits (méthanisation...), le photovoltaïque sur toiture de bâtiment agricole exploité et sur des sites dégradés (sites pollués, anciennes décharges, délaissés...)

### Inscription dans la trajectoire de sobriété foncière, pour envisager un nouveau modèle de développement local

- En lien avec l'étude de densification des espaces déjà urbanisés, intégration d'un objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2011-2021, en visant **une consommation d'espace de l'ordre de 100 à 110 hectares sur la période 2021-2031** (soit environ 10 à 11 ha par an) comprenant les vocations résidentielles, économiques (dont le tourisme et les activités non agricoles isolées en campagne) et d'équipements
- Poursuite de la diminution de la consommation d'espace **au-delà de 2031, en visant une consommation moyenne de l'ordre de 5 ha par an** comprenant les vocations résidentielles, économiques (dont le tourisme et les activités non agricoles isolées en campagne) et d'équipements

## ORIENTATION 3 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Imprégné de cette position de carrefour du Centre du Morbihan, le maillage des zones d'activités est stabilisé dans la continuité des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) afin de garantir une offre cohérente aux entreprises. Cette offre foncière et immobilière est ainsi qualifiée en fonction d'une gestion sur le long terme des ressources locales, amenant à définir un socle commun d'une stratégie économique à approfondir.

### Une adaptation de l'offre des zones d'activités

- **Les pôles « d'intérêt SCoT »** pour les entreprises génératrices d'emplois et de flux
- **Les zones de proximité** pour les activités dépendantes des sites de production, les artisans et les activités tertiaires
- **Les Zones d'Implantation des Grands et moyens Equipements Commerciaux (ZIGEC)**, situées hors centralités et pour des implantations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Une gestion du foncier dédié au développement économique

- **Une requalification** des friches et des bâtiments d'activités vacants
- **Une valorisation des gisements fonciers en densification** des ZAE
- **Une enveloppe de surface de projet** à définir et cibler, en lien avec la position de carrefour productif : environ la moitié du foncier dédié au développement du territoire sera à vocation économique

### Diversification des formes d'implantation des projets économiques

- **Optimisation de l'offre foncière et immobilière pour l'accueil des entreprises**
  - o **Une action au-delà des ZAE** pour une intégration urbaine et paysagère des activités économiques dans le territoire, en s'assurant de la compatibilité avec les autres dimensions (nuisances limitées en tissu urbain, rapport aux activités agricoles dans l'espace rural...)
  - o **Un potentiel de densification et de requalification au sein des ZAE et des centralités** à mobiliser selon les types d'activités
  - o **Le portage d'opérations en faveur de la mutualisation des espaces** par le recours à des solutions immobilières (bureau partagé, villages d'artisans, hôtel d'entreprises...), et des approches foncières innovantes (bail longue durée, espaces communs entre entreprises : parking, stockage, gestion de l'eau...)
- **Affirmation de la position de carrefour routier pour capter des flux économiques choisis**
  - o **Rôle productif en tant que base arrière rétro-littorale** sur la dimension nourricière associée à l'industrie agro-alimentaire et l'économie circulaire (valorisation de déchets, matériaux de démolition/construction, réparabilité...)
  - o Au regard des flux et des infrastructures routières, positionnement sur **l'accueil d'activités de petites logistiques en lien direct avec le tissu productif local et pour soutenir l'offre de la zone de chalandise**
- **Organisation du commerce avec l'optique de consolider l'offre de proximité**
  - o **Une consolidation de l'offre à chaque niveau de l'armature territoriale** pour limiter l'évasion commerciale
  - o **La priorité à la consolidation des centralités**, au travers de la revitalisation de l'offre dans les pôles et le maintien du dernier commerce
  - o **Une maîtrise de l'offre au sein des ZIGEC** pour garantir l'équilibre avec les centralités urbaines, en accordant la destination aux activités commerciales d'envergures (plus de 300 m<sup>2</sup> de surface plancher)

## AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ, ACCOMPAGNÉ D'UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

L'axe 2 aborde les modes de vie sur le territoire de Centre Morbihan Communauté. Les conditions favorables au bien-être des habitants, l'accompagnement des transitions, aussi bien démographique que celles énergétique et écologique, impliquent la revitalisation de toutes les centralités du territoire. L'organisation définie par l'armature urbaine permet de coordonner l'intensité du développement résidentiel, entre l'offre d'habitats et de services à la population. Couplée à une croissance plus nette des pôles (en accord avec leurs fonctions urbaines), la dynamique des bourgs et centralités plus rurales attestent d'une capacité de revitalisation ciblée et intégrée selon le cadre de vie.

### ORIENTATION 4 : LA MOBILISATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL ET DES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ AU SEIN DES CENTRALITÉS

La configuration de l'armature territoriale soutient un panel diversifié d'activités destiné aux habitants du territoire, aux salariés du tissu économique, et à toute personne venant de l'extérieur du territoire intercommunal. Cette organisation fédère les projets d'initiatives publiques et privées, avec une volonté de renforcer les centralités urbaines et rurales pour améliorer les conditions d'accueil et de rencontres en vue de s'épanouir, faire ensemble et se retrouver collectivement. A ce titre, il s'agit :

- D'une part, de favoriser des centralités attractives, vivantes et hospitalières : par l'amélioration de l'offre de services et d'équipements, par la valorisation des lieux au profit d'espaces publics conviviaux ;
- D'autre part, de viser un développement privilégié des centralités par l'affirmation des capacités de densification et de renouvellement urbain.

#### Amélioration de l'offres de services et d'équipements au sein de chaque commune, en adéquation avec sa dynamique résidentielle

- **La consolidation d'un maillage territorial de proximité, en prenant appui sur les pôles** (Locminé, Saint-Jean-Brévelay, Plumelec et Evellys-Naizin) **et en facilitant les coopérations entre les communes** (mise en réseau de services, mutualisation, regroupement entre communes...)
- **L'adaptation de l'offre** afin de faire face aux risques d'isolement de certains ménages (vieillesse, famille monoparentale, personnes handicapées, jeunes, nouveaux actifs...)
- **La stimulation des dynamiques culturelles, sportives et de loisirs** par l'optimisation des équipements, voire leur montée en gamme au profit d'activités accessibles à tous
- **Le soutien à des initiatives locales** (santé, petite enfance, formation, animation...) en accord avec les politiques publiques pour garantir un accès aux services et équipements des populations

#### Valorisation de l'identité des lieux au profit d'espaces publics conviviaux

- **Le soin apporté aux structures urbaines et espaces publics des bourgs** : mise en valeur d'espaces publics à commencer par les places, déplacements en modes doux privilégiés par rapport aux véhicules motorisés, équilibre minéral / végétal, lien avec l'espace rural...
- **La préservation du patrimoine bâti architectural et des sites de caractères** : les centres anciens, les silhouettes urbaines, les hameaux isolés, les fermes et autres bâtis caractéristiques, le petit patrimoine ...
- **Le re-tissage de liens entre les bourgs et leur environnement rural** au travers de la mise en valeur de la nature en ville, la désartificialisation d'espaces, les cheminements doux, les lisières urbaines végétalisées, le rapport à l'agriculture...

#### Un développement privilégié des centralités par l'affirmation des capacités de densification et de renouvellement urbain

- **Mobilisation des capacités d'accueil au sein du tissu urbain et des bourgs (dent creuse, cœurs d'ilots non bâti, logement vacant et friches,...)**. Ainsi Dans une logique de limitation des impacts sur l'espace agricole ou naturel, tout gisement stratégique fera l'objet de dispositions favorisant l'optimisation du foncier ; le caractère stratégique d'un gisement est défini en raison de sa superficie (un seuil de 2500 m<sup>2</sup> étant retenu a minima, éventuellement sur plusieurs parcelles contiguës) et/ou de sa localisation dans le tissu urbain
- **La recherche d'implantations privilégiant la réduction des déplacements et l'économie de foncier**, pour des modes de vie plus apaisés et de proximité au sein des centralités

- **La réhabilitation du parc de logements existants** en mettant en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale
- **La valorisation des gisements fonciers et des friches par une identification des îlots urbains mutables** pour effectuer des opérations d'ensemble (nouveaux usages, densification qualitative, intégration du végétal, création de liaisons douces, reconfiguration du stationnement...)

## Prolongement de l'impulsion du projet « Petites Villes de Demain » au profit du renouvellement urbain

La labellisation Petites Villes de Demain de Locminé et Saint-Jean-Brévelay depuis janvier 2022 permet d'explorer les possibilités d'un programme de redynamisation de ces deux pôles urbains. Les études engagées pour y contribuer ont pour objectif de constituer le cadre de la convention associée à la définition de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), dont la signature est prévue pour décembre 2023. Dans l'attente d'une caractérisation plus fine des actions en faveur de la revitalisation urbaine, l'orientation prise est partagée à toutes les communes du territoire, qui s'attache à renforcer les fonctions de centralité et d'améliorer le cadre de vie de proximité des habitants.

## Préservation de la vitalité de l'espace rural

- **L'accompagnement des mutations des hameaux et fermes isolés, ainsi que des anciens bâtis agricoles d'intérêts architectural et patrimonial pouvant changer de destination**, en adéquation avec les autres destinations de l'espace rural (agriculture, environnement, tourisme, énergies...)
- **La valorisation des initiatives de promotion des ambiances rurales** (produits locaux, animation, tourisme, itinéraires...), mises en relation avec les dynamiques de revitalisation des centralités

## ORIENTATION 5 : LA PROPOSITION D'UN PANEL DE SOLUTIONS DIVERSIFIÉES DE LOGEMENTS

Pour répondre au parcours résidentiel des ménages sur le territoire de Centre Morbihan Communauté, la combinaison des thèmes repose sur la prise en compte des profils des habitants, leur localisation et le statut du parc de logements. Cette recherche de solutions de logements adaptées et accessibles vise à répondre aux besoins des habitants, en lien avec les capacités d'accueil du territoire.

## Adaptation de l'offre de logements au profit d'un parcours résidentiel au sein des centralités du territoire

- **Le développement de logements adaptés à la diversité des formes de ménages et de leur mode de vie** (dessalement familial, ménages recomposés, vieillissement, itinérance, bi-résidentiel...), en particulier des logements plus petits, adaptés et à proximité des services et des équipements
- **Le renforcement de l'offre locative**, notamment le parc social à répartir selon la logique de l'armature urbaine
- **Le soutien aux solutions d'un habitat évolutif et adaptable aux situations de vieillissement et de handicap** (foyers de vie collectif, colocation, logements inclusifs...)
- **L'encadrement des sites dédiés à l'implantation de l'habitat alternatif** (habitat partagé, léger...)
- **L'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage conformément au schéma départemental**

## Renouvellement des modes de fabrication de l'habitat pour limiter l'étalement urbain

- **Le respect d'une densité urbaine minimale et adaptée à l'environnement urbain avoisinant**, distincte entre communes dans l'armature territoriale, à apprécier à l'échelle communale et non à la seule opération (cf. ci-contre)
- **L'intégration des projets dans leur environnement** par une prise en compte « au cas par cas » des spécificités du site (bio-climatisme, mutabilité, patrimoine, santé, espace public, axe de circulation...)
- **L'optimisation des implantations de nouvelles constructions** pour économiser l'espace, faciliter les solutions d'infiltration d'eau de pluie, respecter les paysages et l'environnement
- **L'accompagnement des habitants et des riverains des nouvelles constructions** à s'approprier ces nouvelles formes urbaines

Pour le pôle urbain de Locminé : 30 logements/ha  
Pour les pôles de Saint-Jean-Brévelay, Plumelec et Evellys-Naizin : 25 logements/ha  
Pour les bourgs associés au pôle urbain : 25 logements/ha  
Pour les bourgs ruraux : 20 logements/ha

## Développement de l'habitat en adéquation avec les capacités des communes et leur inscription dans l'armature territoriale

- **Le développement de l'habitat en adéquation avec les capacités des communes et leur inscription dans l'armature territoriale**
  - o L'objectif de croissance démographique vise à atteindre **près de 28 500 habitants à l'horizon d'une décennie, soit une optique de 170 logements par an** (tenant compte du desserrement des ménages, de la vacance...);
  - o Les perspectives de croissance démographique et résidentielle s'inscrivent **en adéquation avec l'armature territoriale**, considérant qu'à l'échelle de chaque groupe de l'armature territoriale, la dynamique démographique sera plus forte au niveau des pôles selon leur catégorie et plus mesurée au niveau des Communes associées au pôle central et des Communes rurales. La répartition de l'offre de logements est envisagée de la manière suivante :
    - Pôle urbain central de Locminé : de l'ordre de 20% de l'offre en logements
    - Communes comprenant un pôle de proximité : de l'ordre de 30% de l'offre en logements
    - Communes associées au pôle central : de l'ordre de 40% de l'offre en logements
    - Communes rurales : de l'ordre de 10% de l'offre en logements
- **Une programmation associée au renouvellement urbain choisi**
  - o La définition d'une **part minimale de logements à réaliser en intensification dans l'enveloppe urbaine**, en accord avec l'armature territoriale (cf. ci-contre)
  - o L'appui sur les orientations de renouvellement urbain définies dans les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) de Locminé et Saint-Jean-Brévelay
  - o L'élaboration d'une stratégie foncière coordonnée en adéquation avec une politique locale de l'habitat
- **L'engagement des opérations d'habitat dans l'urbanisme de projet résilient**
  - o La mise en œuvre de la réglementation énergétique dans les nouvelles constructions en privilégiant une bonne orientation et une optimisation des volumétries, en accompagnant les porteurs de projet...
  - o La prise en compte en amont des projets d'aménagement des configurations des sites favorables à : leur inscription dans la trame urbaine par les continuités douces, les implantations des constructions pour bénéficier de l'apport solaire, la pénétration de la trame naturelle...
  - o L'accompagnement à la réhabilitation du parc d'habitat existant (isolation, production d'énergies, accessibilité...)

Pour le pôle urbain de Locminé : 40% minimum  
Pour les pôles de Saint-Jean-Brévelay, Plumelec  
et Evellys-Naizin : 35% minimum  
Pour les autres communes : 30% minimum

## ORIENTATION 6 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE POUR LA MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME LOCAL DE MOBILITÉS

En tant que carrefour routier du centre du Morbihan, le territoire bénéficie d'une desserte routière, en particulier sur l'axe Triskell amélioré, facilitant les mises en relations internes à l'intercommunalité et vers les espaces voisins. Avec la volonté de garantir le droit de se déplacer en proximité, moins loin, facilement et autrement, l'intercommunalité a engagé un plan de mobilité simplifié.

### Favoriser les déplacements doux pour les usages du quotidien et récréatifs

- **Un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts**
- **La sécurisation des axes et services** au sein des bourgs et des nouvelles zones d'activités au profit des piétons et vélos, notamment sur les parcours reliant les équipements types écoles, salle de sport...
- **La mise en œuvre du schéma directeur cyclable avec des liaisons douces définies selon des bassins de proximité** entre communes
- La découverte du territoire rural et des sites naturels par **la mise en continuité des chemins de randonnée** au sein du territoire et avec les grands itinéraires touristiques (GR, Equibreizh...)

### Accompagner vers de nouveaux usages de transports moins impactants

- **La consolidation d'un système de transport collectif** en cohérence avec les liaisons départementales et régionales
- **La constitution d'offre de transports collectifs locaux à partir du maillage existant de services et de solidarités** (accompagnement des plus vulnérables, dépendants, non-motorisés, ouverture du transport scolaire, mobilité solidaire...)
- **L'organisation des aires de stationnement pour le covoiturage, pour tous et pour tout motif, en lien avec l'intensité des flux routiers**
- **L'aménagement d'interfaces multimodales pour organiser les changements de modes de déplacements** (par exemple, implantation de parkings vélo sécurisés à proximité des arrêts de bus, des aires de covoiturage, de point sécurisé d'auto-stop...).
- Le développement du potentiel de **carburants alternatifs** et leur accessibilité
- **Le déploiement des solutions d'électromobilité** (points de recharge...)
- **La consolidation de la couverture des réseaux numérique et de téléphonie** pour faciliter les usages à distance (télétravail, e-commerce, e-santé, démarche administrative en ligne...)

## AXE 3 : UN ACCENT SUR LA PATRIMONIALITE, SOCLE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET SOURCE DE LA PRESERVATION DU VIVANT ET DE LA NATURE

L'axe 3 porte sur les enjeux patrimoniaux. A cet égard, tant dans une logique d'attractivité et de cadre de vie (pour les habitants et entreprises d'aujourd'hui et de demain) que pour une question de résilience (au regard des enjeux environnementaux actuels), le territoire s'engage dans l'affirmation de son identité et l'attention portée à ses ressources. Si les paysages et le patrimoine végétal participent de l'identité rurale du territoire, ils en sont aussi des composantes importantes pour le développement touristique. L'eau, tout comme le foncier et la trame écologique, constituent des ressources fragiles qu'il s'agit de préserver et de considérer avec beaucoup d'attention, en lien avec la capacité d'accueil du territoire au plan environnemental. Enfin, l'adaptation du territoire face au changement climatique et aux risques est aujourd'hui un enjeu essentiel.

### ORIENTATION 7 : LA VALORISATION DE L'IDENTITE LOCALE PAR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Alors que Centre Morbihan Communauté est identifié comme un territoire rural, il s'agit de donner à vivre et à découvrir un territoire « nature » en travaillant sur la qualité et la valorisation des paysages ruraux et urbains.

#### Viser une approche globale, du Grand Paysage au petit patrimoine, afin de mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales

- La **préservation des paysages emblématiques** de l'Argoat, la Bretagne « boisée », et des cônes de vue remarquables (Landes de Lanvaux...)
- La **protection du patrimoine remarquable** (bâti, végétal...)
- La **confortation des caractéristiques urbaines des cœurs de bourgs** (structuration urbaine...)
- L'**identification du petit patrimoine** (croix et calvaires, murs...), marqueur de l'identité locale et témoin de l'histoire du territoire

#### S'appuyer sur le patrimoine végétal au profit d'un cadre de vie valorisé et apaisant

- Une **pénétration assumée des trames vertes et bleues au sein des trames urbaines, une préservation des espaces de jardins remarquables**
- La **mise en œuvre d'opérations de renaturation au sein de l'espace urbain** (réouverture du Tarun à Locminé...)
- La **sécurisation d'itinéraires dédiés aux mobilités douces, entre centralités et sites d'activités** (ZAE, ZIGEC...), à l'appui de liaisons paysagées

#### Renforcer la visibilité touristique du territoire

- L'**appui sur les sites majeurs d'intérêt touristique** (Kerguehennec, Kingoland...) et sur le **projet d'inscription des mégalithes du Morbihan au patrimoine mondial de l'Unesco pour rayonner**
- L'**étoffement du maillage des itinéraires de découverte du territoire, en lien avec les grands axes touristiques** (logique de mises en continuités du Centre Bretagne au littoral)
- La **confortation de la capacité d'hébergement touristique**, en adéquation avec les caractéristiques du territoire

## ORIENTATION 8 : LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

Dans une perspective de développement adapté aux enjeux et inscrit dans la durée, les perspectives d'évolution du territoire sont à adapter et à orienter en tenant compte des ressources effectivement mobilisables (eau, sol, paysages, milieux naturels...).

### Considérer l'eau comme une ressource rare, impliquant de prioriser les usages et de définir une gestion à la hauteur des enjeux

- **La mise à disposition de la ressource en priorité pour les usages locaux** (habitants, agriculture, entreprises), induisant de limiter l'accueil de structures économiques exogènes fortement consommatrices en eau
- L'engagement de projets d'ensemble à vocation résidentielle ou économique uniquement **lorsque la capacité de traitement est satisfaisante du point de vue de l'assainissement**, afin de limiter les impacts sur les milieux récepteurs

### Conforter et renforcer la « Trame verte, bleue et noire du territoire », gage du maintien de la qualité des paysages et du cadre de vie

- **Une préservation des cœurs de biodiversité** (Landes de Lanvaux, Espaces Naturels Sensibles, périmètre couvert par l'APPB relatif à la Mulette perlière, zones humides) **et des continuités écologiques** (trame bocagère, réseau hydrographique), **de manière proportionnée aux enjeux**
- **Une orientation qui s'inscrit au carrefour de nombreux sujets, outre le volet écologique : enjeux paysagers** (connectés au cadre de vie et à l'attractivité touristique...), **hydrauliques** (rôle anti-érosion des haies, rôle épuratoire et de stockage des zones humides), **agricoles** (rôle coupe-vent et d'ombrage du bocage)

### Assumer la raréfaction du foncier en déployant de nouvelles manière de faire

- **Rechercher prioritairement la valorisation des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et des zones d'activités** (dents creuses, friches...) **afin de limiter les impacts agricoles et de revitaliser les centralités**
  - o En tenant compte du **croisement d'enjeux multiples induits en matière de densification** (patrimoine, qualité de l'insertion architecturale, foncier, acceptabilité sociale, urbanisme favorable à la santé, accessibilité...)
  - o En accordant une place à la **végétalisation des aménagements** dans les centres-bourgs et nouveaux quartiers, par le confortement de la trame, bleue et noire dans le tissu urbain et par des actions de renaturation (nature en bourg / ilots de fraîcheur, insertion paysagère...)
  - o En considérant qu'il est nécessaire d'**anticiper l'avenir par la mise en œuvre d'outils spécifiques (outils fonciers, règlementaires et opérationnels)**, d'autant plus au regard de la complexité opérationnelle d'une telle approche

## ORIENTATION 9 : L'ADAPTATION D'UN TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES

Que ce soit dans l'espace rural ou en milieu urbain, ou encore à l'interface de ces espaces, il s'agit d'accompagner les mutations à venir de manière fine.

### Encadrer la constructibilité dans l'espace rural pour maîtriser son attractivité et maintenir un espace fonctionnel au plan agricole et écologique

- **Une constructibilité limitée pour les habitations existantes**, selon les principes de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan
- **Une interdiction de créer de nouveaux logements, hormis *via* le changement de destination de bâtiments spécifiquement identifiés** (mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux et éviter les ruines, permettant de surcroît de diversifier le parc de logements), ou encore pour le **logement de fonction agricole sous certaines conditions**
- **Un accompagnement ciblé des activités non agricoles isolées en campagne** (tourisme, loisirs, industrie, artisanat...), **au profit du renforcement de l'attrait de la ruralité**

### Travailler les espaces d'interfaces de manière qualitative, notamment au plan paysager (bourgs et zones d'activités), pour renforcer l'image du territoire

- **Une attention forte portée dans les choix d'extension des bourgs**, pour les bourgs de plateau comme pour les bourgs perchés (couture urbaine avec l'existant, silhouette future...)
- **Un accompagnement volontaire de l'organisation paysagère des espaces à vocation d'activités**, notamment le long des grands axes de circulation

### Tendre vers la sobriété énergétique et l'autonomie énergétique du territoire par une diversification des sources locales de productions renouvelables

- **La rénovation énergétique du parc bâti**, en promouvant l'exemplarité des collectivités
- **La constitution d'un « mix énergétique »** (solaire, éolien, biogaz, géothermie...) **respectueux des paysages et de la biodiversité, marqué par une acceptabilité sociale locale, et limité dans ses impacts fonciers** :
  - o Une interdiction du photovoltaïque au sol dans les espaces à vocation économique ; une orientation du photovoltaïque ciblée sur le bâti existant (agricole ou non) et sur les espaces combinant les usages (stationnement par exemple) ; un agrivoltaïsme à inscrire en appui de la filière agricole et à proscrire au sol sauf exception selon la nature des sites
  - o Une vigilance dans la compatibilité entre de nouveaux projets éoliens et les projets résidentiels, économiques ou d'équipements, ces derniers étant prioritaires

### Porter une attention aux risques et aux nuisances

- **La prise en compte des risques naturels** (mouvement de terrain, inondation, feu, radon...) **et des impacts des activités anthropiques** (transports de matières dangereuses, site industriel classé...)