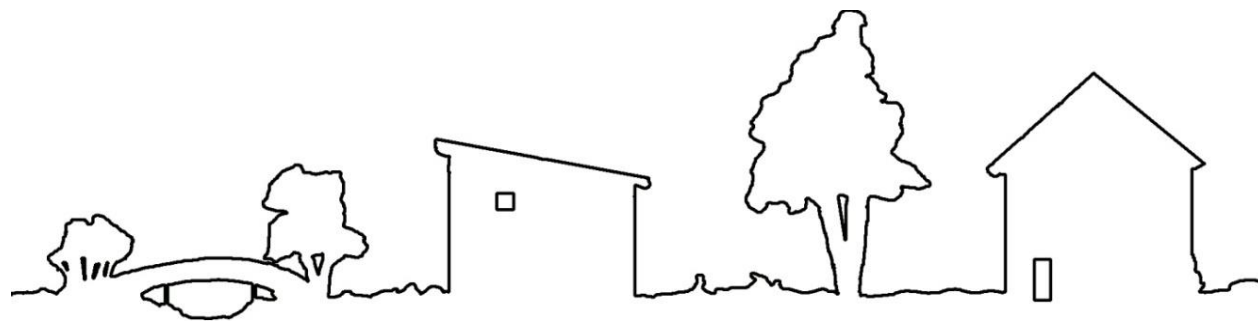


Commune d'Arradon



Elaboration du PLU

2 – PADD

PLU approuvé le 9 décembre 2013

Modification n°1 approuvée le 2 mai 2017 – Sans incidence sur le PADD

Modification n°2 approuvée le 6 décembre 2022 – Sans incidence sur le PADD

DPMEC du PLU n°1 approuvée le 6 décembre 2022

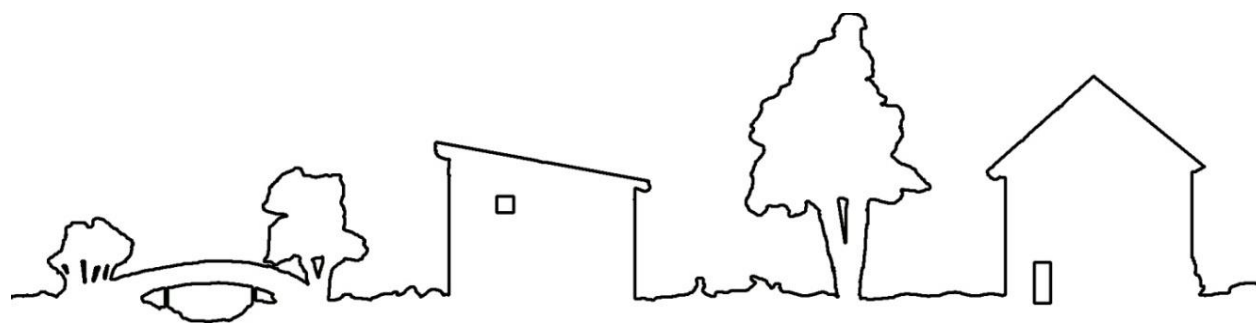
Vu pour être annexé à la délibération du CM du 6 décembre 2022,

Le Maire,

EOL



- Orientation 1** : Assurer un rééquilibrage socio-générationnel et une vie locale dynamique
- Orientation 2** : Préserver l'identité d'Arradon et son cadre de vie.
- Orientation 3** : Organiser et recentrer le développement urbain sur le bourg.
- Orientation 4** : Maintenir la diversité des activités économiques.
- Orientation 5** : Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transports.



Orientation 1 : Assurer un rééquilibrage socio-générationnel et une vie locale dynamique



1 - Assurer un rééquilibrage socio-générationnel et une vie locale dynamique.

OBJECTIF 1 : Poursuivre la croissance démographique dans les limites de la capacité d'accueil de la commune en construisant un nombre de logements adapté en lien avec le PLH de Vannes Agglo.

- ▶ Prévoir l'accueil d'environ 500 nouveaux habitants d'ici 2023.
- ▶ Prévoir la construction de logements pour répondre aux besoins en logements qui n'ont pas d'effet démographique :
 - le desserrement des ménages
 - le phénomène des résidences secondaires

OBJECTIF 2 : Offrir un parc de logements diversifié permettant un parcours résidentiel complet.

- ▶ En lien avec le PLH, poursuivre les efforts engagés concernant la construction de logements sociaux en imposant la réalisation d'un minimum de 25% de surface de plancher en logements locatifs sociaux en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), dans les programmes immobiliers de plus de 4 logements (individuel ou collectif) réalisés par des opérateurs privés.
- ▶ Diversifier les statuts d'occupation en renforçant une offre locative valorisante. La parc locatif privé permet de renouveler la population sur la commune.
- ▶ Différencier la taille des logements que ce soit dans le parc privé ou social.
- ▶ Compléter le parc de logements par une offre tournée vers une population âgée (notamment sur le secteur du grand pré).
- ▶ Prévoir une aire d'accueil pour les gens du voyage.



1 - Assurer un rééquilibrage socio-générationnel et une vie locale dynamique.

OBJECTIF 3 : Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique .

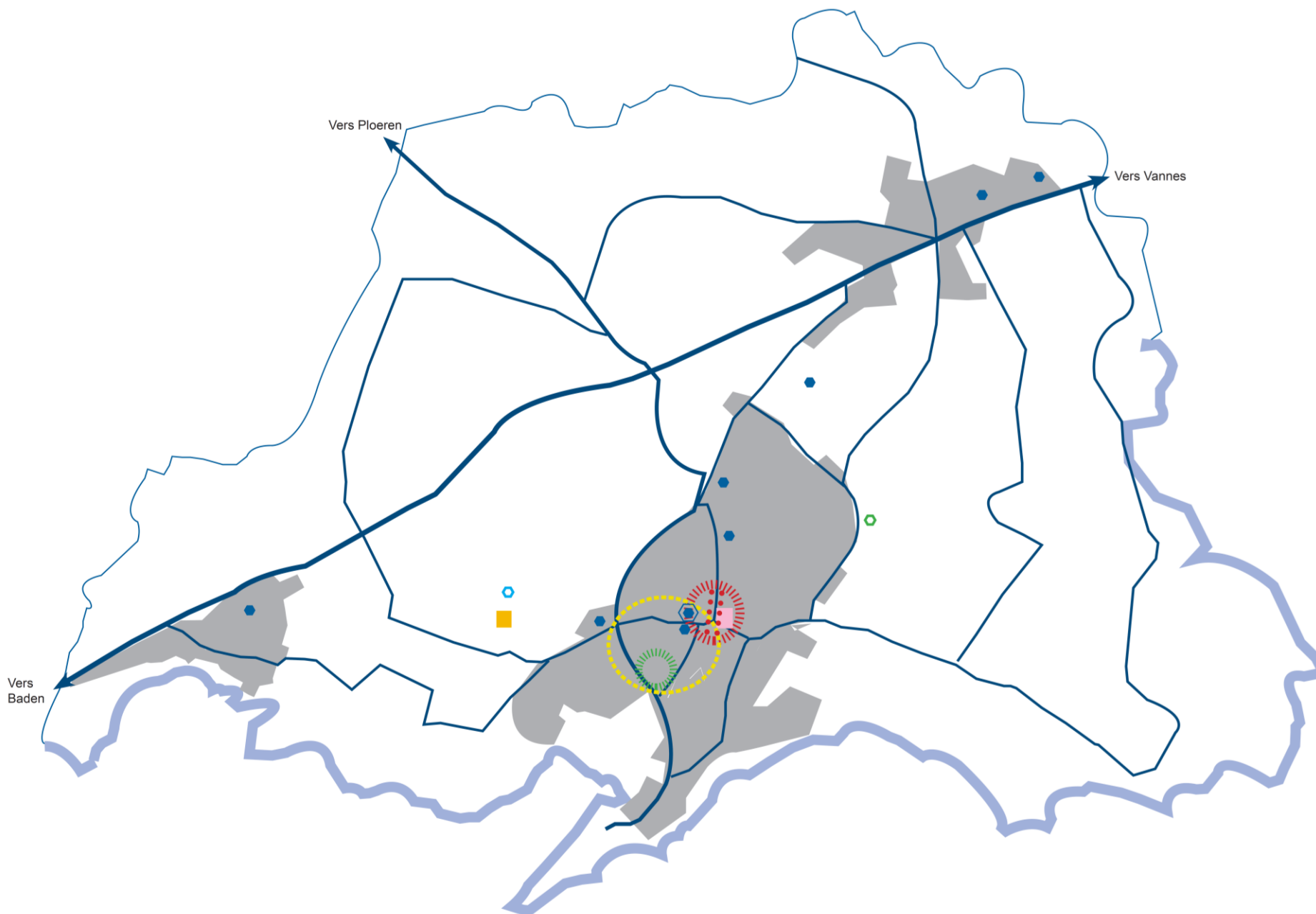
- ▶ Mettre en valeur les espaces publics du centre bourg et notamment la place devant l'église et autour de la chapelle. Cette place doit devenir un véritable espace public identitaire et lieu d'échanges pour les habitants.
- ▶ Prévoir l'aménagement de jardins familiaux.
- ▶ S'attacher à faire vivre les équipements scolaires en place.
- ▶ Accueillir des manifestations culturelles et sportives accessibles au plus grand nombre et complémentaires.
- ▶ Conforter les commerces de proximité du bourg.
- ▶ Prévoir l'adaptation de la station d'épuration aux évolutions de la commune et du contexte règlementaire.
- ▶ Anticiper l'extension de la maison de retraite.

OBJECTIF 4 : Eviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et immobilier.

- ▶ Maîtriser le foncier et poursuivre la politique d'acquisition foncière en utilisant les différents outils mis à disposition des communes : zone d'aménagement différé, zone d'aménagement concerté, droit de préemption, déclaration d'utilité publique.
- ▶ Maîtriser les secteurs stratégiques autour du bourg avec le lancement d'une procédure de ZAC multi-sites.
- ▶ Eviter des situations de rareté du foncier qui provoquent des hausses des prix du foncier.












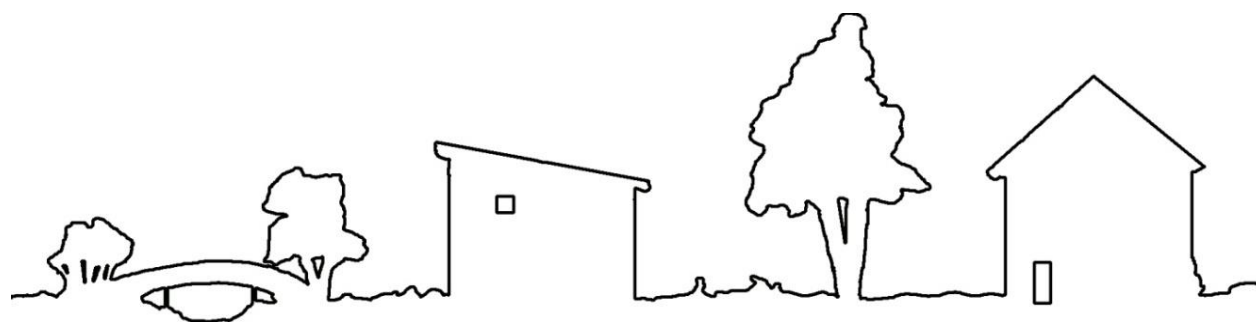
1 - Assurer un rééquilibrage socio-générationnel et une vie locale dynamique.





1 - Assurer un rééquilibrage socio-générationnel et une vie locale dynamique.

-  Terrains familiaux pour les gens du voyage .
-  Mettre en valeur les espaces publics du centre bourg. Créer un espace identitaire.
-  Aménager un véritable parc urbain au sud ouest du bourg intégrant le camping municipal.
-  Prévoir des jardins familiaux.
-  Conforter les équipements en place, notamment scolaires
-  Conforter les commerces de proximité du centre bourg
-  Prévoir l'adaptation de la station d'épuration
-  Anticiper l'extension de la maison de retraite
-  Maîtriser les secteurs stratégiques avec le lancement d'une ZAC multisites



Orientation 2 : Préserver l'identité d'Arradon et son cadre de vie.



2 – Préserver l'identité d'Arradon et son cadre de vie

OBJECTIF 1 : Protéger la trame verte et bleue.

- ▶ Conforter la trame verte et bleue avec
 - La protection de l'ensemble du réseau bocager et des murets au titre des éléments du paysage à préserver (art. L123-1 °7).
 - Le classement en EBC des bois constitutifs de réservoirs de biodiversité.
 - La protection des abords de cours d'eau et des zones humides au moyen d'un règlement adapté interdisant tout exhaussement ou affouillement.
- ▶ Favoriser la biodiversité en restaurant quand c'est possible les discontinuités ou ruptures de la trame verte et bleue par la plantation de haies, le recours aux espèces végétales locales et la gestion différenciée pour les espaces verts communaux.
- ▶ Protéger les espaces remarquables par leur zonage en NDs.
- ▶ Réaliser des actions pédagogiques sur les enjeux des milieux naturels en profitant des journées du patrimoine, en organisant des conférences, en élaborant des partenariats avec différents organismes...

OBJECTIF 2 : Valoriser le patrimoine bâti.

- ▶ Prévoir une réglementation permettant de restaurer, réhabiliter et rénover les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et ce, de manière à ne pas banaliser ces constructions existantes.
- ▶ Laisser la possibilité de restaurer d'anciens corps de ferme (et d'en changer la destination) conformément à la charte agricole.
- ▶ Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et villages (fontaine, four à pain, lavoir, calvaire, puits...) ainsi que les monuments mégalithiques. Cette préservation doit également permettre de faire connaître à la population la richesse de ce petit patrimoine.

OBJECTIF 3 : Assurer l'équilibre entre les différentes ambiances paysagères.

- ▶ Protéger les haies mais également les arbres remarquables, nombreux sur la commune ainsi que les murs en pierre constituant les enceintes des grandes propriétés.
- ▶ Préserver et mettre en valeur les cônes de vue sur le Golfe.
- ▶ Maintenir la coupure verte entre Vannes et Arradon,
- ▶ Conserver le caractère rural et bocager des abords des routes départementales et communales traversant le territoire d'Arradon.
- ▶ Préserver les chemins creux



2 – Préserver l'identité d'Arradon et son cadre de vie

OBJECTIF 4 : Faire du bourg un lieu identitaire pour la commune avec un cadre de vie attractif.

- ▶ Requalifier les espaces publics et les espaces verts sur le bourg.
- ▶ Faire de la place de l'église un espace public symbolique et marquant pour la commune qui soit un réel lieu de vie et d'échanges.
- ▶ Mettre en valeur les espaces naturels à préserver dans les futures extensions d'urbanisation (zones humides, cours d'eau) ou à proximité.
- ▶ Travailler les espaces de transition entre les nouvelles opérations d'aménagement et les espaces naturels ou agricoles en réalisant une ceinture verte autour du bourg en s'appuyant sur les éléments naturels existants comme les cours d'eau, zones humides et bois. Cette ceinture verte du bourg pourrait, à terme, faire partie d'une liaison douce traversant le territoire communal du Paluden au Vincin.
- ▶ Faire entrer la nature en ville avec
 - ▶ une gestion différenciée des espaces verts
 - ▶ l'aménagement d'un parc urbain.
 - ▶ L'aménagement de jardins familiaux et de vergers

OBJECTIF 5 : Favoriser l'urbanisme durable sur la commune en lien avec l'agenda 21

- ▶ Avoir une gestion économe du foncier : en privilégiant la densification à l'extension, par une densité différenciée selon les secteurs, en aménageant les règles de mitoyenneté, avoir une gestion économe de la future zone d'activités.

▶ favoriser les économies d'énergie :

- avoir une meilleure gestion de l'éclairage public,
- réhabiliter petit à petit les bâtiments publics et développer le recours aux énergies renouvelables,
- favoriser des habitats plus économes en énergie en prévoyant une orientation principale des habitations au sud, en privilégiant les formes d'habitat compactes (maisons groupés, collectif), en imposant des performances énergétiques ou des énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement publiques.

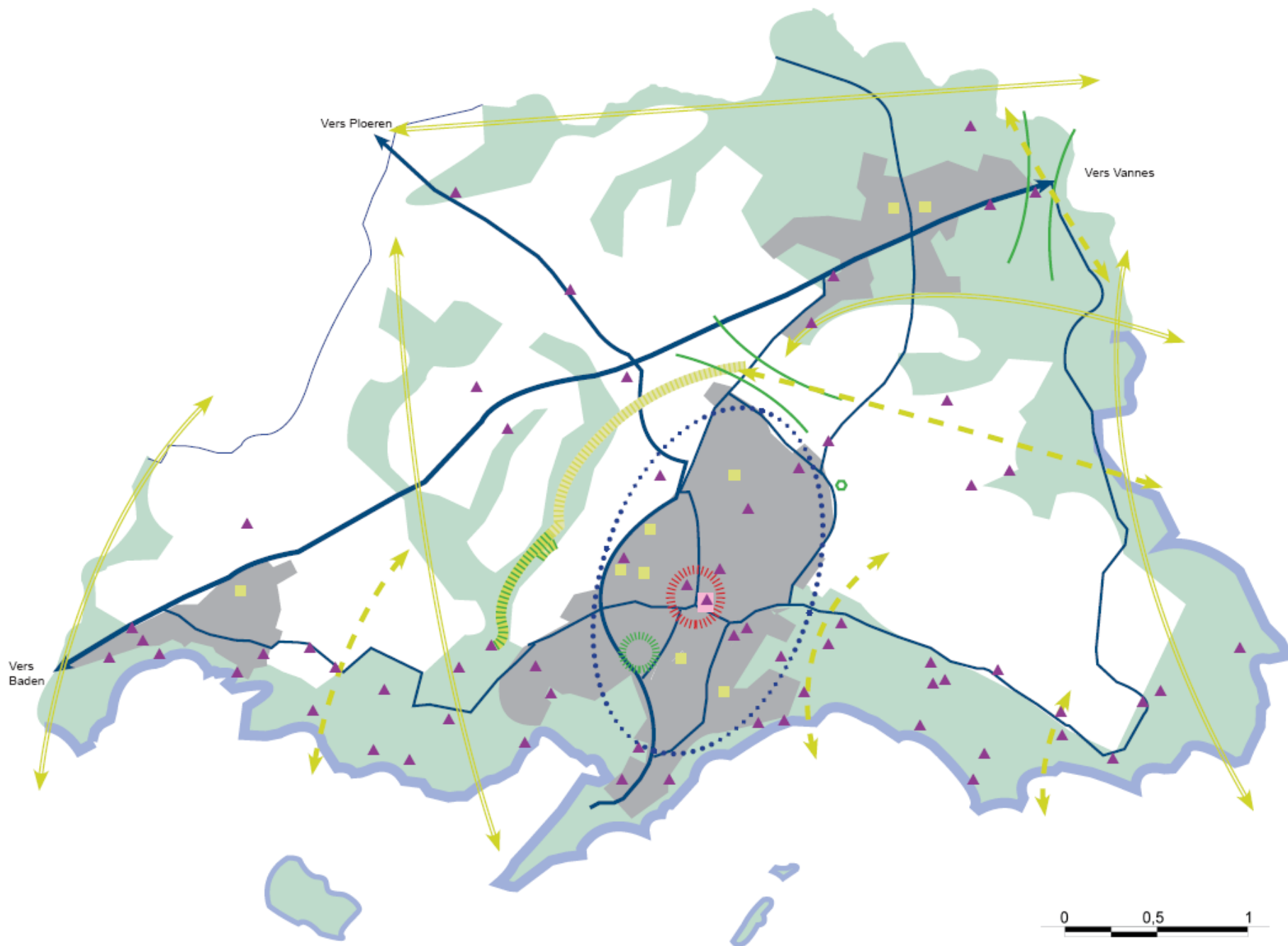
▶ Mieux gérer la ressource en eau et sa qualité.

- Economiser la ressource en eau en diminuant les consommations communales (choix des plantes par exemple et gestion différenciée des espaces verts).
- En lien avec le schéma d'aménagement des eaux pluviales, améliorer la qualité de l'eau en récupérant au maximum les eaux de pluie, en prévoyant une infiltration à la parcelle (revêtement perméable) et un traitement des eaux pluviales en surface autant que possible (noues, canalisation aérienne...).
- En sensibilisant le public sur les pratiques de jardinage biologique, sur l'acquisition d'un récupérateur d'eau de pluie

- ▶ Diminuer le volume des déchets et améliorer le recyclage en sensibilisant au tri des déchets, en étudiant les possibilités de compostage collectif dans les différents quartiers que ce soit des maisons ou des collectifs.
















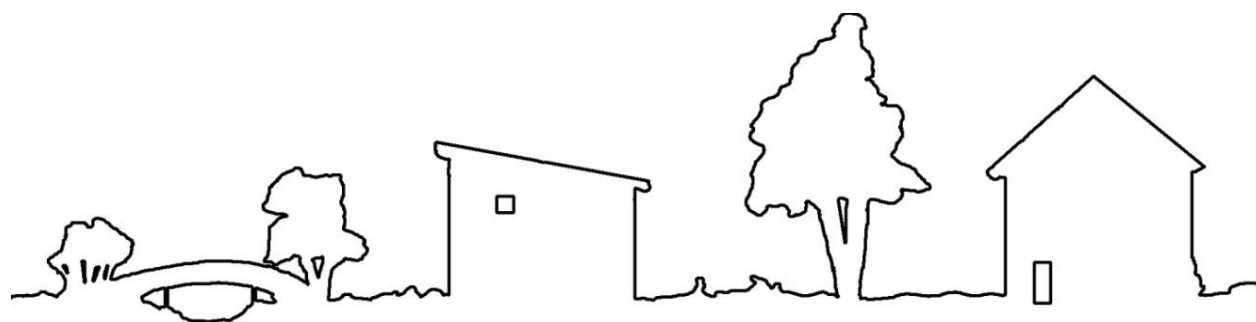
2 – Préserver l'identité d'Arradon et son cadre de vie





2 – Préserver l'identité d'Arradon et son cadre de vie

-  Protection des Haies, bois, cours d'eau, zones humides et espaces remarquables
-  Corridor existant à protéger
-  Corridor existant fragile à conforter
-  Espaces publics à valoriser
-  Faire de la place de l'église un espace public identitaire
-  Mettre en valeur les espaces naturels dans les futures opérations
-  Aménager des espaces de transition entre espace urbanisé et espace naturel/agricole
-  Aménagement d'un parc urbain,
-  Jardins familiaux
-  Protection des espaces verts existants
-  Coupures d'urbanisation
-  Bassins versants sensibles .
-  Petit patrimoine à préserver



Orientation 3 : Organiser et recentrer le développement urbain sur le bourg.



3- Organiser et recentrer le développement urbain sur le bourg.

OBJECTIF 1 : Développer l'agglomération du bourg dans un souci de gestion économe du foncier.

- ▶ Mettre en place une politique de gestion différenciée des densités. Prévoir des densités suffisantes sur les terrains les plus stratégiques en construisant prioritairement des petits collectifs et des maisons de ville. Dans les dents creuses et cœurs d'îlots, prévoir des densités adaptées aux tissus alentours avec une attention particulière aux ombres portées, à l'intimité visuelle et à l'ensoleillement.
- ▶ Favoriser la division des grands terrains afin d'avoir une densification du tissu existant.
- ▶ Identifier les dents creuses et cœurs d'îlots et prévoir des orientations d'aménagement afin d'optimiser l'usage du foncier.
- ▶ Faire du renouvellement.
- ▶ Prévoir une extension de bourg donnant lieu à la création d'un nouveau quartier. Plutôt que de prévoir des petites extensions à différents endroits du bourg ou entre le bourg et les pôles secondaires, la commune préfère réaliser une véritable extension de l'agglomération qui constituera un nouveau quartier.
- ▶ Anticiper les extensions à très long terme avec la mise en place d'outils de maîtrise du foncier et donner des limites spatiales à l'agglomération en s'appuyant sur les limites naturelles.
- ▶ Mettre en valeur le centre bourg en suivant les orientations de l'étude du bourg : modification des stationnements et de la circulation, aménagement d'une place piétonne devant l'église...

OBJECTIF 2 : Maîtriser le développement des autres agglomérations du Moustoir et de Botquelen/Petit Molac.

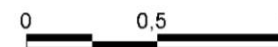
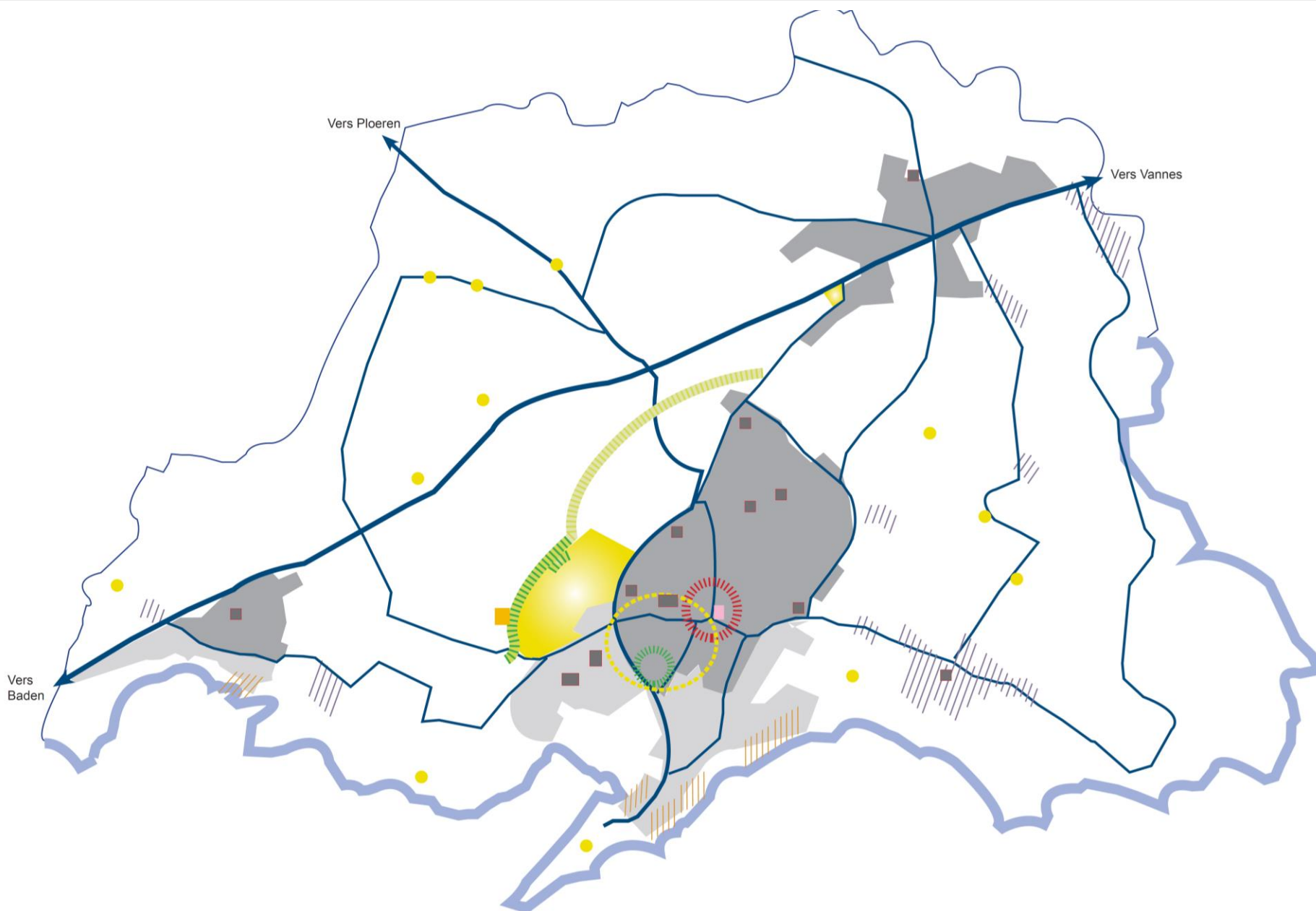
- ▶ Optimiser l'urbanisation des cœurs d'îlots non bâtis existants. Les espaces non bâtis au sein de ces agglomérations pourront être aménagés selon des orientations d'aménagement permettant d'optimiser les ressources foncières.
- ▶ Ne pas prévoir d'extension d'urbanisation à destination d'habitat ou bien des extensions limitées nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population.
- ▶ Le secteur de Botquelen/Petit Molac pourra accueillir de nouvelles activités tertiaires.

OBJECTIF 3 : Application de la loi littoral

- ▶ Définir les espaces urbanisés/hameaux et les secteurs d'urbanisation diffuse. Cette définition permet d'identifier les espaces urbanisés ou les hameaux qui peuvent accueillir de nouvelles constructions en densification (comblement d'une dent creuse). Les secteurs d'urbanisation diffuse ne peuvent pas accueillir de nouvelles constructions mais juste des extensions.
- ▶ Prendre en compte la bande des 100m et ajuster précisément la limite des espaces urbanisés.
- ▶ Prendre en compte les espaces proches du rivage en limitant les possibilités de densification.



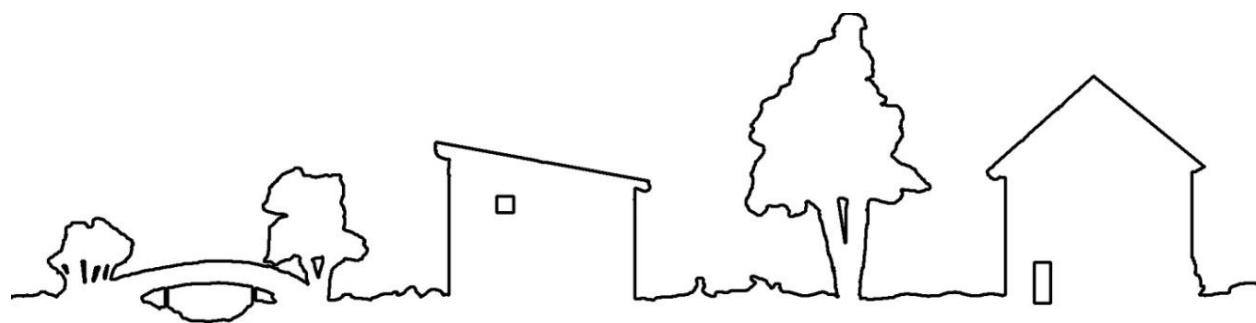
3- Organiser et recentrer le développement urbain sur le bourg.





3- Organiser et recentrer le développement urbain sur le bourg.

- Secteur à densifier
- Secteur à densification limitée
- Coeurs d'îlots dont l'urbanisation est à maîtriser
- Extension de l'agglomération du bourg donnant lieu à la création d'un nouveau quartier.
- Donner des limites spatiales à l'agglomération du bourg en s'appuyant sur les limites naturelles et de futures franges vertes à créer.
- Terrains familiaux pour les gens du voyage .
- /// Espaces urbanisés ou hameaux
- Urbanisation diffuse / Petit noyau bâti
- /// Frange bâtie littorale à ne pas densifier



Orientation 4 : Maintenir la diversité des activités économiques.



4 – Maintenir la diversité des activités économiques

OBJECTIF 1 : Accueillir de nouvelles activités tertiaires et artisanales pour développer l'emploi sur la commune.

- ▶ Favoriser l'implantation d'activités tertiaires sur tout le territoire en permettant une mixité des fonctions (habitat et activité) notamment dans le bourg.
- ▶ Développer les activités tertiaires sur le secteur de Botquelen.
- ▶ Prévoir une petite zone d'activités artisanales dans le secteur des ateliers municipaux pour les artisans locaux qui souhaiteraient s'implanter ou se développer sur la commune. L'aménagement de cette ZA devra se faire dans un souci de gestion économe.

OBJECTIF 2 : Renforcer l'activité commerciale du centre bourg.

- ▶ Ne pas laisser se développer de nouveaux pôles commerciaux et éviter la mixité commerce/artisanat dans les zones d'activités. Ne pas laisser se développer des commerces ailleurs que sur le bourg et le Moustoir.
- ▶ Favoriser les implantations commerciales sur le centre bourg en continu par rapport au linéaire actuel.
- ▶ Mettre en valeur le centre bourg par le réaménagement de la place de l'église et en améliorant l'accessibilité au centre bourg avec :
 - Une amélioration de la signalétique (pour les commerces eux-mêmes et pour les parkings)
 - Une réorganisation des stationnements

OBJECTIF 3 : Contenir l'activité touristique et encourager des pratiques de loisirs et de tourisme respectueuses de l'environnement.

- ▶ Maîtriser les capacités d'hébergements touristiques sur la commune et plus particulièrement être vigilant sur le phénomène des résidences secondaires.
- ▶ Organiser l'accueil des campings cars.
- ▶ Canaliser les stationnements anarchiques en prévoyant des petites aires naturelles de stationnement. Ces aires seront paysagées de manière à bien s'insérer dans le paysage environnant.
- ▶ Maintenir l'attractivité des lieux touristiques : port d'Arradon, sentier côtier, développement de sentiers de randonnée en arrière du littoral...
- ▶ Développer la pédagogie sur le développement durable et la biodiversité auprès des promeneurs et touristes : panneaux d'information, animations ponctuelles...

OBJECTIF 4 : Favoriser le développement numérique

- ▶ A l'heure de l'hyper-communication et de la numérisation de l'économie, l'aménagement numérique du territoire est un enjeu de taille pour toute commune. Il s'agit de préparer dès aujourd'hui les modes de réception de l'information de demain, et d'anticiper le câblage en fibre optique sur le territoire au profit des professionnels et des particuliers.



OBJECTIF 5 : Assurer la pérennité des activités agricoles et conchylicoles

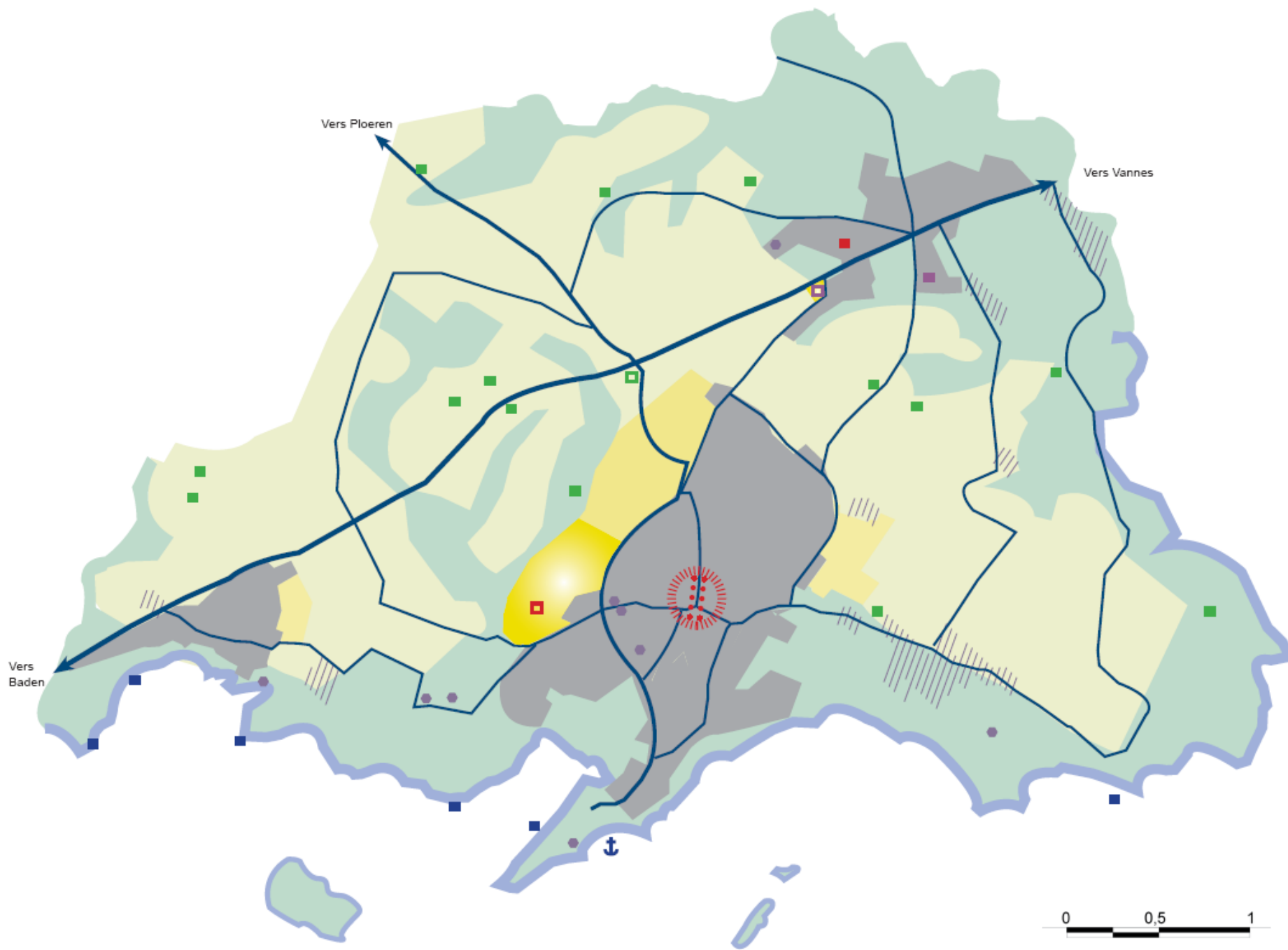
- ▶ Favoriser l'agriculture durable et établir les conditions favorables au maintien d'une agriculture littorale :
 - Application stricte des périmètres sanitaires pour protéger les exploitations.
 - Limiter l'urbanisation des terres agricoles en ayant une gestion économe du foncier.
 - Avoir un règlement adapté afin de distinguer les terres agricole à protéger sur le long terme et celles dont la vocation pourrait évoluer.
- ▶ Ne pas mettre en péril des exploitations agricoles en urbanisant des terres vitales pour la pérennité de l'exploitation.
- ▶ Traiter la question des friches pour que ces terrains retrouvent un usage agricole.
- ▶ Communiquer sur l'activité agricole, faire émerger des partenariats pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et la mise en place de circuits courts.
- ▶ Préserver les sites conchylicoles et assurer les conditions favorables au maintien de cette activité en veillant à la qualité des eaux.



4 – Maintenir la diversité des activités économiques



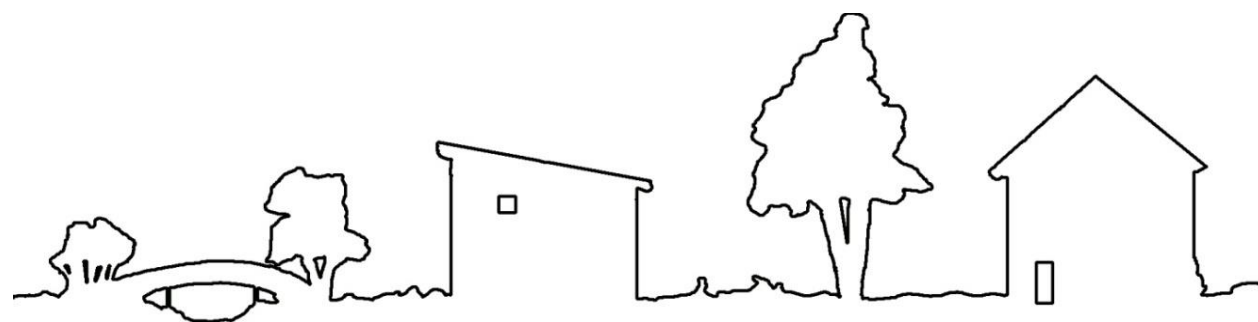
4 – Maintenir la diversité des activités économiques





4 – Maintenir la diversité des activités économiques

- Zone d'activité tertiaire existante
- Zone d'activité artisanale existante
- Développer les activités tertiaires sur le secteur de Botquelen
- ▣ Prévoir la création d'une petite zone d'activités artisanales
- ⋮ Ne pas laisser se développer de nouveaux pôles commerciaux dans les zones d'activité mais favoriser les implantations commerciales sur le centre bourg.
- ☀ Mettre en valeur le centre bourg par le réaménagement de la place de l'église et en améliorant l'accessibilité.
- ◆ Maîtriser les capacités d'hébergements touristiques en s'appuyant sur les équipements existants.
- ⚓ Maintenir l'attractivité des lieux touristiques comme le port .
- Terres agricoles à protéger sur le long terme
- Terres agricoles à proximité des agglomérations.
- Protection des exploitations agricoles en place
- ▣ Exploitation future
- Préserver les sites conchylicoles



Orientation 5 : Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transports.



5 - Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transport.

OBJECTIF 1 : Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture en réduisant sa place dans les opérations d'aménagement et sur les sites touristiques.

- ▶ En dimensionnant plus largement les espaces dédiés aux déplacements doux et en réalisant des voiries partagées.
- ▶ Le réseau de cheminement piéton et cyclable est à compléter et à diffuser auprès des habitants. Il faut prévoir plus de liaisons piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations d'aménagement, se saisir d'opportunités foncières pour compléter les chaînons manquants et réaménager les axes principaux existants pour y faire des pistes cyclables.
- ▶ Réfléchir à l'aménagement d'une voie verte permettant de relier le Paluden à la rivière du Vincin en contournant l'agglomération du bourg par l'Ouest et le Nord.
- ▶ En adaptant les obligations réglementaires en matière de nombre de places de stationnement, ou en permettant la réalisation d'aires de stationnement en entrée d'opération.
- ▶ Aménagement d'aires naturelles de stationnement paysagées à proximité du littoral mais également en arrière des sites touristiques.
- ▶ En lien avec Vannes Agglo, desservir les nouveaux quartiers avec les transports en commun et améliorer les liaisons avec Vannes.

OBJECTIF 2 : Anticiper et répondre aux différents besoins en stationnement.

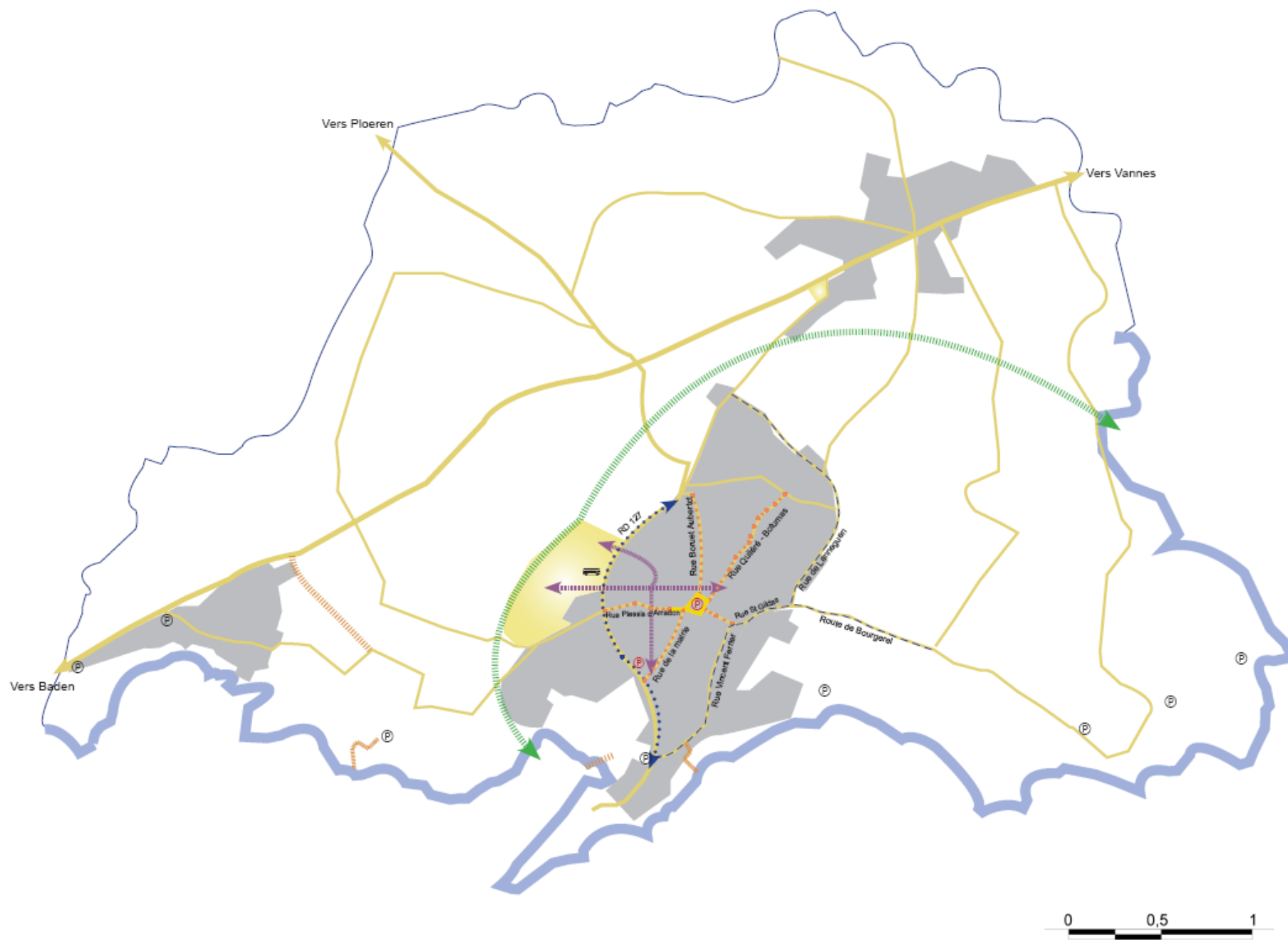
- ▶ Aménager des aires naturelles de stationnement en arrière du littoral.
- ▶ Prévoir des parkings et abris pour les vélos sur les sites les plus fréquentés que ce soit à proximité d'équipements et sur le littoral.
- ▶ Revoir le stationnement dans le centre bourg afin d'éviter les stationnements ventouses préjudiciables à l'activité des commerces et à la convivialité de la place.

OBJECTIF 3 : Sécuriser les déplacements et améliorer la circulation

- ▶ Sécuriser les déplacements automobiles sur les grands axes (RD) de plus en plus fréquentés.
- ▶ Sécuriser les déplacements inter-quartiers et aux abords des équipements.
- ▶ Réaliser une véritable trame viaire dans les nouveaux quartiers, en calibrant les voies par rapport au trafic et aux usages qu'elles sont amenées à supporter.
- ▶ Revoir la circulation dans le centre bourg (cf. étude centre bourg).



5 - Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transport.





5 - Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transport.

- Secteur à densifier
- Secteur à densification limitée
- Coeurs d'îlots dont l'urbanisation est à maîtriser
- R Renouvellement urbain au niveau des terrains de sport
- Extension de l'agglomération du bourg donnant lieu à la création d'un nouveau quartier.
- Donner des limites spatiales à l'agglomération du bourg en s'appuyant sur les limites naturelles et de futures franges vertes à créer.
- Terrains familiaux pour les gens du voyage .
- /// Espaces urbanisés ou hameaux
 - Urbanisation diffuse / Petit noyau bâti
- /// Frange bâtie littorale à ne pas densifier