

# Les clés du SCOT

Pays  
d'**Auray**  
GRAND LARGE

Synthèse thématique  
du **Schéma de Cohérence Territoriale**  
approuvé le 14 février 2014



- EDITOS : Un SCOT pour partager une vision commune sur l'aménagement et le développement du territoire du Pays d'Auray** p. 5
- AVANT-PROPOS : Affirmer le Pays d'Auray au sein des espaces sud-bretons et structurer son développement** p. 7

## **ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE**

### **Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales**

- 1 EAU : Gérer durablement la ressource en eau** p. 9
- 2 BIODIVERSITE : Préserver et valoriser les espaces naturels** p. 11
- 3 PAYSAGE ET PATRIMOINE : Valoriser l'identité paysagère et patrimoniale** p. 13
- 4 ENERGIES et RISQUES : Promouvoir les énergies renouvelables et prévenir les risques et les nuisances** p. 15

## **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

### **Consolider l'identité et l'attractivité économique du territoire**

- 5 AGRICULTURE : Valoriser la place de l'agriculture dans l'économie locale** p. 17
- 6 PECHE ET CONCHYLICULTURE : Réaffirmer la vocation maritime du territoire** p. 19
- 7 ACTIVITES TERTIAIRES, INDUSTRIELLES et ARTISANALES : Soutenir le développement économique par une offre foncière adaptée** p. 21
- 8 COMMERCES : Structurer et équilibrer l'offre commerciale** p. 23
- 9 TOURISME : Diversifier et désaisonnaliser l'activité touristique** p. 25

## **ORGANISATION TERRITORIALE**

### **Un développement multipolaire pour un territoire équilibré et solidaire**

- 10 EQUIPEMENTS ET SERVICES : Favoriser l'attractivité des polarités par une offre de services et d'équipements adaptée** p. 27
- 11 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : Développer une offre de mobilité qui renforce l'accessibilité et favorise les échanges** p. 29
- 12 HABITAT : Accueillir les habitants d'aujourd'hui et de demain par une offre résidentielle diversifiée** p. 31
- 13 URBANISME : Favoriser un développement urbain économe en foncier** p. 33

## Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour partager une vision commune sur l'aménagement et le développement du territoire du Pays d'Auray



En adoptant le 14 février 2014 un SCOT résolulement ambitieux, les 28 communes du Pays d'Auray ont souhaité structurer le développement autour d'un projet durable pour les 15 ans à venir et apporter une réponse globale et équilibrée aux divers enjeux du territoire.

Ce document stratégique constitue désormais le cadre de référence pour toutes les politiques publiques du territoire en fixant les orientations générales d'organisation et d'aménagement de l'espace : habitat, urbanisme, déplacements, économie, environnement... .

Il est le fruit de plusieurs années de réflexion, d'analyse et de concertation pour lesquelles je tiens ici à remercier celles et ceux qui de près ou de loin ont contribué à sa définition et se sont impliqués pour qu'il voit le jour.

Le projet de territoire qui y est défendu et vous sera exposé et expliqué tout au long de ce document vise à :

- Permettre un développement cohérent et équilibré du territoire pour répondre à l'accroissement démographique qu'il connaît,
- Organiser ce développement dans un souci de proximité, de renforcement de l'offre de services et d'économie d'espace,
- Préserver les espaces et les sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains sources d'attractivité du territoire.

Pour les nouveaux élus, nombreux, mais aussi pour l'ensemble des acteurs et forces vives du territoire, il reste encore à découvrir, à s'approprier ce SCOT, en le considérant, non pas comme un frein à l'initiative locale mais comme un outil performant de coopération et d'action.

Les attentes et les besoins sont importants et nombreux, qu'il s'agisse de logements, de déplacements, de services à la population, d'équipements mais également de préservation d'un territoire à la fois maritime et agricole. L'implication de tous, et en premier lieu des communes au travers de leurs documents d'urbanisme, est essentielle dans la phase de mise en œuvre du SCOT qui s'ouvre à présent.

Il s'agit maintenant d'ancrer ce projet de territoire dans la réalité, de lui donner vie et sens, et je compte sur chacune et chacun de vous pour nous aider dans ce travail et ce nouveau défi. Le SCOT nous fournit aujourd'hui le socle et les clés d'un développement maîtrisé, à nous de nous en saisir pour construire un territoire plus équilibré et solidaire, dont les atouts qui fondent son attractivité et son dynamisme seraient préservés.

Michel JALU  
Président du Pays d'Auray



Document cadre pour l'aménagement et le développement du territoire, le SCOT est un document qui peut s'avérer complexe et qui a pour but de coordonner et de mettre en cohérence dans un même projet un grand nombre de politiques : depuis la lutte contre le réchauffement climatique, l'économie d'espaces au profit des activités primaires, ... jusqu'à la préservation de la biodiversité et le développement des communications électroniques.

Il constitue le document intégrateur de l'ensemble des réglementations nationales et des documents et schémas supra-communaux (lois Littoral, ALUR, schémas de gestion des eaux, de mise en valeur de la mer...) dont il synthétise et précise l'application à l'échelon local.

Il reste néanmoins un document généraliste et d'orientations qui n'a pas pour finalité de déterminer l'utilisation des sols à la parcelle. Il trouve pour cela sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux que sont les Plans d'Occupation des Sols et les Plans Locaux d'Urbanisme, ces derniers s'inscrivant en compatibilité avec celui-ci (le SCOT fixe le but à atteindre et les communes choisissent de manière plus ou moins large le moyen pour y arriver).

Aussi, afin de faciliter la lecture et la compréhension de ce document, qui est lui-même composé de différentes pièces (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, document d'orientation et d'objectifs), les élus du Pays d'Auray ont souhaité élaborer le présent document de vulgarisation et de synthèse. Celui-ci présente de manière simplifiée et sous forme de fiches thématiques les choix opérés dans le SCOT, les objectifs et orientations retenues et les éléments d'explication ayant conduit à les établir.

Ce document doit donner à chacun (élu, partenaire public, acteur local, citoyen) les clés de compréhension des différents enjeux sur lesquels les élus du Pays ont souhaité agir. Il constitue un premier outil d'information qui sera complété dans le temps par d'autres supports et moyens permettant d'approfondir les sujets. C'est également un document qui n'est pas figé et est appelé à évoluer au gré des évolutions du SCOT.

Au-delà de ce document, c'est toute une équipe qui se mobilise et se tient à votre disposition pour expliquer, mettre en œuvre et concrétiser les objectifs du SCOT. Pour autant nous ne pouvons agir seuls et nous avons encore une fois besoin que toutes les forces vives du territoire, à commencer par ses élus, s'en saisissent et se mobilisent pour que notre territoire reste demain attractif, de qualité et solidaire. Le SCOT existe, à nous désormais de le faire vivre !

**Bernadette DESJARDINS**  
Vice-Présidente du Pays d'Auray en charge du SCOT

## AVANT-PROPOS : STRATÉGIE TERRITORIALE

# Affirmer le Pays d'Auray au sein des espaces sud-bretons et structurer son développement

### POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE ET STRUCTURATION INTERNE

#### TIRER PARTI DE L'AXE DE DÉVELOPPEMENT EST-OUEST

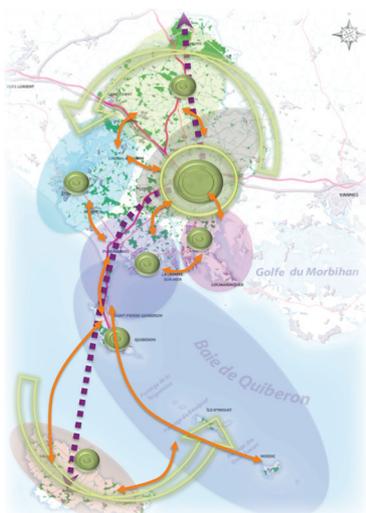
Territoire de la côte « Bretagne Sud », le Pays d'Auray connaît une dynamique de développement étroitement liée à sa situation et son environnement géographique et en particulier à son inscription au sein d'un ensemble métropolitain liant les pôles de Lorient, Auray et Vannes.

Cet axe Est-Ouest, marqué par les principales infrastructures de transport du territoire, explique en grande partie les logiques de développement et déséquilibres observés sur le territoire. C'est l'axe naturel qui relie et ouvre le Pays sur l'extérieur et qui est amené à se renforcer avec l'arrivée prochaine du projet de ligne à grande vitesse.

Le SCOT entend tirer parti et inscrire pleinement le Pays d'Auray dans cet ensemble métropolitain, au travers d'un ensemble de coopérations avec les pôles voisins (économiques, touristiques, culturelles...). Il vise à profiter de la prochaine ouverture vers les grands réseaux nationaux et européens pour diffuser le développement de manière équilibrée et structurée sur l'ensemble du territoire.

POUR EN  
SAVOIR +

PADD - p. 4 à 9  
DOO - p. 111 à 118



#### CONFORTER UN AXE D'ÉQUILIBRE NORD-SUD

Au delà des liens et de la dynamique avec les pôles voisins, le Pays d'Auray est marqué par un autre axe plus naturel et complémentaire, Nord-Sud, qui se matérialise par des espaces terrestres se projetant loin en mer et des espaces maritimes pénétrant loin dans les terres.

Celui-ci fonde l'identité culturelle, humaine, mais aussi la diversité et la qualité environnementale et paysagère du territoire, à l'origine de son attractivité.

Le SCOT mise sur le confortement de cet axe pour affirmer son identité, renforcer les coopérations internes et assurer sa capacité de développement propre sur le long terme.

Cette volonté s'exprime en premier lieu par l'amélioration et l'interopérabilité des modes de transport, notamment vers les îles, par un équilibre du développement entre le nord et le sud, mais aussi par la valorisation des productions locales, la mise en réseau des activités touristiques, du patrimoine, des paysages...

#### STRUCTURER LE TERRITOIRE AUTOUR D'ESPACES DE VIE COMMUNE

A la convergence de ces deux axes, le pôle d'Auray est amené à assurer un rôle moteur pour le positionnement du Pays à l'échelle régionale et joue un rôle stratégique pivot, à partir de son pôle gare, pour redistribuer les flux sur l'axe Nord-Sud.

En appui et en complémentarité de ce pôle principal, le SCOT organise le développement autour de polarités locales capables de structurer le territoire dans une logique de proximité, d'optimisation des mobilités, des équipements et des services.

6 polarités irriguant autant d'espaces de vie commune ont ainsi été définis et fondent avec le pôle d'Auray les bases de l'armature territoriale et de la logique de développement et d'aménagement du SCOT.

## VERS UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ ET SOLIDAIRE PRÉSERVANT LES FONDEMENTS DE SON ATTRACTIVITÉ

La stratégie d'aménagement affirmée dans le SCOT est celle d'un développement équilibré du territoire, cohérent avec sa capacité d'accueil et veillant à la gestion des ressources naturelles qui participent à son attractivité. Celle-ci se traduit par une répartition de l'intensité du développement urbain dans le temps et dans l'espace, assurant une limitation des pressions potentielles sur les ressources (foncier, eau, paysages, biodiversité...).

Cette stratégie se décline autour des 4 axes suivants du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Le renforcement du capital environnemental : un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration et les coopérations ;
- Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du Pays pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale ;
- Une urbanité multi-communale pour des modes de vies différents mais conciliés ;
- Des objectifs de développement qui appellent une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs.

### 1 • Une vocation économique renforcée qui s'appuie sur les qualités intrinsèques du Pays d'Auray

- Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle
- Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux
- Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire
- Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants
- Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes
- Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux

### 2 • Une gestion des ressources naturelles qui valorise le capital environnemental du Pays d'Auray

- Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés
- Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale
- Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré
- Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques

## Orientations et objectifs

**POUR EN SAVOIR +**

PADD - p. 3 ; DOO  
- p. 3 à 7



### 3 • Un parti d'aménagement au service d'un espace multipolaire, vivant et solidaire

- Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée
- Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux
- Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités
- Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social
- Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée



## ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

# 1. Gérer durablement la ressource en eau

## QUE DIT LE SCOT ?

### MAÎTRISER LA QUALITÉ ET LA QUANTITÉ DE LA RESSOURCE EN EAU

Le SCoT favorise la **préservation de la qualité ainsi que la maîtrise de la ressource en eau**. Ses objectifs s'appuient sur la charte de l'eau et de l'urbanisme du Syndicat mixte du Loc'h et du Sal et visent à :

- disposer de systèmes d'assainissement adaptés au développement démographique et aux milieux récepteurs,
- favoriser les actions en matière d'économie d'eau et de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable.

Il s'agit, in fine, **d'assurer la reconquête de la qualité des eaux dont dépend une part importante des activités du territoire (tourisme, conchyliculture,...) et d'assurer sur le long terme la préservation de la qualité des milieux naturels nécessaire au maintien de la biodiversité de celui-ci.**

## QUELQUES CHIFFRES

- 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE « Ria d'Étel et Golfe du Morbihan » - en cours d'élaboration - et SAGE « Blavet »)
- 19 stations d'épuration
- Multiplication par 2,6 à 6 de la consommation en eau en période estivale

### POUR EN SAVOIR +

Partie 2 rapport de présentation : Etat Initial de l'Environnement

p.34 à 47

## POURQUOI ?

### UNE RESSOURCE EN EAU VULNÉRABLE

La disponibilité de la ressource en eau potable, essentiellement issue des eaux de surface, paraît suffisante sur le territoire en condition normale, mais **nécessite des apports extérieurs en été** pour répondre à l'accroissement important de population à cette période. En effet, en cas de déficit de précipitations sur une année, la disponibilité de la ressource n'est pas assurée, en particulier sur Belle-Ile-en-Mer, et les connexions avec les territoires voisins qui connaissent la même situation pourraient ne pas être suffisantes.

En termes de qualité, **la capacité d'épuration du territoire est compatible avec les charges à traiter** pour la population permanente et est même globalement surdimensionnée pour couvrir les pics saisonniers. **Les travaux d'amélioration des dispositifs d'assainissement non collectifs et des réseaux d'eau usée sont à poursuivre** pour améliorer la qualité des eaux superficielles et estuariennes dont dépendent les principales activités du territoire.

Si leur qualité est globalement bonne, **plusieurs secteurs présentent des problématiques de pollutions ponctuelles ou plus régulières et nécessitent une vigilance toute particulière**, l'impact de celles-ci pouvant être sévère pour les activités conchylicoles (menace de déclassement des eaux et d'arrêt de la production).

Ces différents constats révèlent des enjeux primordiaux pour le territoire en termes :

- de capacité d'accueil et de développement du Pays ;
- d'activités économiques : conchyliculture, tourisme ;
- d'attractivité du territoire, de qualité de l'environnement et du cadre de vie.

# COMMENT FAIRE ?

## ASSURER UNE GESTION RAISONNÉE ET RESPECTUEUSE DE LA RESSOURCE EN EAU

Le SCoT a pour objectif d'adapter la gestion de la ressource en eau aux enjeux économiques et environnementaux du Pays d'Auray.

Cela nécessite d'engager des actions visant à :

- économiser la ressource par une consommation plus mesurée et renforcer sa disponibilité,
- assurer le maintien d'une bonne qualité des eaux nécessaires aux usages locaux (consommation, conchyliculture, baignade...),
- préserver les milieux naturels indispensables au bon fonctionnement du cycle de l'eau.

### 1 • Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages courants

Pour satisfaire les usages et préserver la capacité de développement du territoire, les collectivités compétentes doivent veiller à :

- Assurer la compatibilité des projets de développement avec les capacités d'approvisionnement en eau potable, tout en contribuant à la sécurisation des approvisionnements ;
  - Améliorer la performance des réseaux de distribution afin de limiter les pertes d'eau, en s'appuyant sur un plan programme d'actions ;
    - Encourager les économies d'eau.

### 2 • Améliorer les conditions d'assainissement

Le développement du territoire doit se faire en cohérence avec les capacités locales d'assainissement. Les collectivités visent à :

- Améliorer les conditions d'assainissement collectif en :
  - > assurant la cohérence de leur développement urbain avec les capacités épuratoires,
  - > poursuivant la rénovation et le renforcement des ouvrages d'assainissement,
  - > hiérarchisant et planifiant les investissements à réaliser en matière d'assainissement collectif ;
- Améliorer les conditions d'assainissement non collectif en s'appuyant sur la mission de contrôle du SPANC et en participant à la suppression des pollutions avérées ;
- Améliorer les conditions de gestion des eaux pluviales urbaines, contribuant ainsi à une meilleure gestion des ruissellements et à une diminution des pollutions.

## En pratique

**POUR EN SAVOIR +**

p. 57 à 62 du DOO



### 3 • Préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides

La préservation du cycle de l'eau et du bon fonctionnement des milieux aquatiques dépend du maintien de conditions naturelles favorables. Les collectivités y participent à travers :

- La préservation, voire l'amélioration des milieux aquatiques et humides dans le cadre de leurs documents et opérations d'aménagement urbain (maintien des continuités hydrologiques, préservation des cours d'eau, des espaces associés et de leur naturalité, ...);
- La préservation des zones humides en :
  - > réalisant un inventaire de ces zones et en le déclinant dans le document d'urbanisme avec un zonage adapté interdisant toute intervention sur ces zones,
  - > favorisant leur valorisation (touristique, économique, agricole...) afin d'assurer leur maintien en bon état sur le long terme .



## ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

# 2. Préserver et valoriser les espaces naturels

## QUE DIT LE SCOT ?

### PRÉSERVER LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DES MILIEUX NATURELS

Vecteurs d'image de marque, sources de qualité du cadre de vie et supports de nombreuses activités (élevage, conchyliculture, activités de loisirs,...), **les milieux naturels constituent un élément important du développement futur du Pays d'Auray**. Le maintien de ces conditions nécessite un développement intégré du territoire. Celui-ci doit prendre en compte l'équilibre et la fonctionnalité des milieux naturels, notamment par le maintien des continuités écologiques.

L'enjeu est de **maintenir un réseau écologique cohérent en considérant la trame verte et bleue locale comme un véritable outil d'aménagement du territoire**.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 2 rapport de présentation : Etat initial de l'Environnement

p.8 à p.33

## QUELQUES CHIFFRES

- 36 Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)
- 9 sites appartenant au réseau Natura 2000
- 200 km de façade littorale
- 2750 km de haies et talus

## POURQUOI ?

### DES ESPACES FRAGILES ESSENTIELS À L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Le territoire du Pays d'Auray présente des **milieux naturels remarquables et diversifiés** : forêts, dunes, îles, estuaires, zones humides,... Considérés comme des pôles de biodiversité, ceux-ci sont complétés par un réseau d'espaces relais ayant eux-mêmes un rôle fondamental dans la fonctionnalité écologique du territoire : bocage, cours d'eau, boisements, prairies... Ils assurent en effet la continuité écologique et les échanges indispensables entre les différents milieux, depuis la mer jusqu'à l'intérieur des terres. **L'ensemble de ces pôles de biodiversité et de ces corridors écologiques constituent la trame verte et bleue locale**.

**Cette biodiversité reste toutefois fragile et peut être affectée par de nombreux phénomènes**. Les processus d'aménagement du territoire (urbanisation, curage ou drainage d'une zone humide, grandes infrastructures,..) constituent autant de risques potentiels pour la biodiversité. Il convient de les apprécier au regard de l'impact qu'ils peuvent avoir sur les milieux naturels (rupture de continuité, régression d'espaces importants,...).

# COMMENT FAIRE ?

## MIEUX CONNAITRE LES ESPACES NATURELS POUR MIEUX LES PRENDRE EN COMPTE

Le maintien et la valorisation des espaces naturels passe par :

- l'identification et la conservation des milieux naturels les plus riches,
- le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire en préservant le lien entre les différents espaces,
- le maintien d'une perméabilité écologique qui s'appuie sur les espaces relais (bocage, forêts,...).



**POUR EN SAVOIR +**

p. 71 à 75 du DOO

### **1 • Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité et assurer leur connectivité**

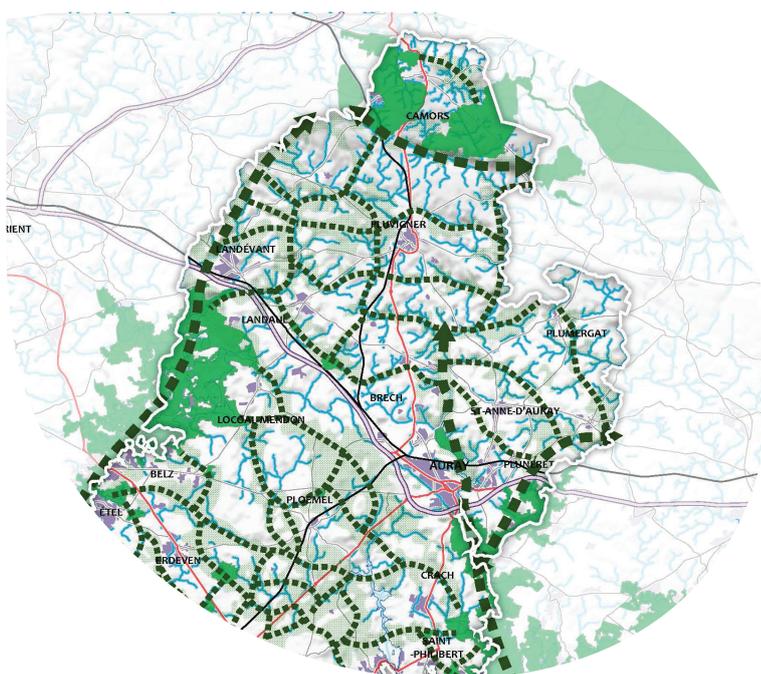
- Assurer la conservation et la gestion des pôles de biodiversité par leur délimitation précise et le maintien de leur caractère naturel (espace non urbanisable) ;
- Protéger les abords des pôles de biodiversité en évitant notamment leur enclavement et en favorisant les transitions douces avec l'espace urbain ;
- Définir dans les documents d'urbanisme les espaces assurant une continuité de milieux entre pôles de biodiversité et assurer le maintien de leur vocation agricole ou naturelle ;
- Préserver la continuité des milieux aquatiques et humides par le maintien du caractère naturel des cours d'eau, plans d'eau et de leurs abords et par le maintien d'une continuité hydrographique et piscicole.

## En pratique

### **2 • Conforter les espaces relais**

Le maintien de la perméabilité écologique du Pays d'Auray s'appuie sur :

- La valorisation et le maintien des milieux relais que sont le bocage et les zones humides. Ces espaces font l'objet d'une identification fine et d'une protection dans les PLU ;
- Le développement de la biodiversité dans les espaces urbains à travers la préservation et l'aménagement d'espaces végétalisés, la végétalisation des constructions, la gestion différenciée des espaces verts...





## ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

# 3. Valoriser l'identité paysagère et patrimoniale

## QUE DIT LE SCOT ?

### PRÉSERVER L'IDENTITÉ PATRIMONIALE DU TERRITOIRE

Des sites mégalithiques au petit patrimoine local, des forêts de Camors et Florange au grand site dunaire, **la diversité de la trame paysagère et l'importance du patrimoine local constituent une richesse exceptionnelle**, révélatrice de l'histoire locale, **qui participe en grande partie à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie du territoire**. Indispensable à l'équilibre territorial, le **renforcement du capital paysager constitue ainsi un objectif fort du SCoT**.

La valorisation de la trame paysagère nécessite de :

- maîtriser l'urbanisation et de favoriser sa bonne insertion dans le paysage,
- préserver et valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales locales,
- favoriser l'accès des habitants à ces espaces et ce patrimoine.

## QUELQUES CHIFFRES

- 320 édifices et sites classés au titre des monuments historiques
- 1 site de pèlerinage et 2 stations balnéaires de renom
- 1 projet de classement des mégalithes au patrimoine mondial de l'UNESCO
- 1 opération grand site (massif dunaire Gâvres-Quiberon) et 1 Parc Naturel Régional (Golfe du Morbihan) inscrits sur le territoire

## POURQUOI ?

### UNE IDENTITÉ ET UNE RICHESSE TRÈS MARQUÉE

Le Pays d'Auray présente **une grande diversité paysagère, caractérisée par une très forte interpénétration des espaces marins et terrestres**, et la présence marquée du bocage et des boisements. L'ensemble de ces motifs, associé au patrimoine bâti et historique, caractérise l'identité du territoire et constitue un des principaux facteurs de son attractivité.

On distingue ainsi les principales entités paysagères suivantes :

- La plaine de Pluvigner, comprenant notamment la forêt de Camors,
- La Ria d'Étel,
- L'Entre-Rivière et notamment la plaine de Ste Anne d'Auray et la rivière d'Auray,
- Le littoral, des dunes à la côte des mégalithes en passant par la presqu'île de Quiberon,
- Les îles.

Fragile, **le patrimoine constitutif de ces entités a parfois pâti d'un développement mal maîtrisé** : étalement urbain, phénomène de conurbation, zones d'activités peu qualitatives, urbanisation diffuse,...

Il convient donc de **prendre en considération ce capital et d'œuvrer à sa pérennisation**.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 1 rapport de présentation : Diagnostic

p.192 à 250





## ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

# 4 . Promouvoir les énergies renouvelables et prévenir les risques et les nuisances

## QUE DIT LE SCOT ?

### MARQUER UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET MAÎTRISER LES RISQUES

Dans un **contexte local de dépendance vis-à-vis des ressources énergétiques** et de renchérissement des énergies fossiles, le modèle de développement affirmé par le SCoT s'inscrit dans la volonté de **s'engager sur la voie de la transition énergétique et de l'adaptation au changement climatique**.

Il s'agit pour le SCoT de :

- Concourir à un objectif global de diminution des émissions des gaz à effet de serre provenant des activités du territoire (résidentielles, transports, entreprises, ...) pour contribuer aux efforts nationaux en la matière,
- Diminuer la consommation énergétique du territoire tout en développant la production énergétique locale,
- Contribuer à l'adaptation du territoire au changement climatique,
- Diminuer la vulnérabilité du territoire et de ses habitants par une meilleure prise en compte des risques et des pollutions.

## QUELQUES CHIFFRES

- 510 000 tonnes équivalent CO2 rejetées dans l'atmosphère chaque année dont 40 % par les transports et 25 % l'habitat
- 250 000 tonnes équivalent pétrole consommées chaque année dont 45 % pour l'habitat et 27 % les transports
- 25 arrêtés de catastrophes naturelles différents depuis 1983
- Un potentiel de bois mobilisable en bois-énergie de l'ordre de 118 00 tonnes/an.
- 37 000 tonnes de déchets ménagers collectées en 2012

## POURQUOI ?

### UNE PRISE EN COMPTE INSUFFISANTE DES PROBLÉMATIQUES RELATIVES AUX ÉNERGIES ET AUX RISQUES DANS LES AMÉNAGEMENTS

Ces dernières années, le territoire a connu **une croissance économique et démographique importante** liée à son attractivité naturelle (cadre de vie, situation géographique, infrastructures...). **Ce développement s'est opéré selon des formes peu économes en énergie** (dispersion de l'habitat, spécialisation de l'espace entre zones d'emploi et zones d'habitat, ...) et sans réelle prise en compte des risques présents ou à venir (feux d'espaces naturels, submersion marine...).

**Les obligations de déplacements et les besoins énergétiques sont ainsi allés croissants** alors même que l'offre de transport alternative à la voiture reste peu développée et attractive. De plus le territoire n'accueille pas d'installation de production d'énergie et se trouve, comme toute la Bretagne, dans une **situation de péninsule énergétique**. Les émissions de gaz à effet de serre liées à ce développement et à cette augmentation des déplacements, mais aussi **la vulnérabilité des biens et des personnes face aux différents risques** (naturels ou technologiques) présents **s'en sont également trouvés accentués**.

Pour poursuivre son développement, tout en assurant la pérennité de ses ressources, **le territoire a besoin d'inverser la tendance**. Il est nécessaire d'entrer dans des pratiques et logiques d'aménagement plus vertueuses permettant de réduire la vulnérabilité du territoire, d'en préserver ses qualités et son attractivité, et de conserver voire améliorer le cadre de vie de sa population.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 2 - rapport de présentation : Etat Initial de l'Environnement

p. 48 à 75

# COMMENT FAIRE ?

## DÉVELOPPER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Sur le plan énergétique, le SCoT agit en faveur :

- d'une gestion rationnelle de l'énergie à travers une recherche d'économie des besoins énergétiques passant notamment par une urbanisation plus groupée et une organisation plus efficiente des mobilités,
- de la diversification et de l'augmentation de la production d'énergie renouvelable s'appuyant sur les ressources locales (naturelles ou issues d'autres activités),

Le SCoT contribue d'autre part à une meilleure prise en compte des risques, des nuisances potentielles (minimisation de l'exposition et de la vulnérabilité, diminution des nuisances), ainsi qu'à une meilleure gestion et valorisation des déchets produits.

### 1 . Favoriser la sobriété énergétique et améliorer l'offre de déplacements

- Prendre en compte les nouveaux procédés constructifs, les principes bioclimatiques (exposition notamment) dans les opérations d'aménagement ;
- Densifier le tissu urbain, renforcer les centralités pour favoriser une offre de proximité et optimiser les transports en commun ;
- Favoriser la mixité des fonctions dans les opérations (habitat, activités, services) pour diminuer les obligations de déplacement ;
  - Développer une offre de mobilité alternative à la voiture (transports en commun, modes doux...) plus importante et efficace.

### 2. Limiter les risques et maîtriser l'exposition aux nuisances

Les collectivités ont pour mission de :

- Maîtriser, voire minimiser, l'exposition aux risques (submersion marine, feux d'espaces naturels, risques technologiques...) en limitant / encadrant le développement sur les secteurs les plus sensibles ;
- Maîtriser l'exposition aux nuisances et favoriser leur diminution : urbanisation dans les secteurs les moins exposés aux bruits, mise en place de mesures d'atténuation (espaces tampons, murs, talus...).

## En pratique

### 3 . Favoriser la production et la valorisation d'énergies renouvelables locales

- Développer la production d'énergie en valorisant le potentiel énergétique du territoire : ressources primaires (bois-énergie, matières organiques...), solaire, énergies marines, géothermie, éolien... ;
- Permettre au travers des Plans Locaux d'Urbanisme l'installation d'équipements produisant, transformant ou ayant recours aux énergies renouvelables, et la valorisation des productions énergétiques à destination de l'habitat ou d'autres activités (réseaux de chaleur notamment).

### 4 . Gérer les déchets de façon globale en renforçant les équipements, anticipant les besoins, et réduisant les volumes

- Viser une réduction des volumes de déchets par la valorisation de la matière et la prévention ;
- Prendre en compte la croissance démographique lors du dimensionnement des équipements ;
- Intégrer les impératifs de la collecte lors des projets d'aménagement (points de collecte, local de stockage, ...);
  - Permettre la création de solutions de proximité (traitement, stockage, valorisation...), notamment sur les îles.

#### POUR EN SAVOIR +

Energie : p.76 -81 du DOO - Risques : p. 123-126 du DOO



## DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

# 5. Valoriser la place de l'agriculture dans l'économie locale

## QUE DIT LE SCOT ?

### RENFORCER ET VALORISER LES CAPACITÉS PRODUCTIVES DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Source de développement économique et activité structurante du territoire, **l'agriculture constitue un élément fondamental du projet de territoire** de par la valeur ajoutée qu'elle apporte au territoire.

Les enjeux liés à l'agriculture relèvent de la **prise en compte d'objectifs de développement économique et de gestion durable des ressources territoriales** nécessaires aux productions agricoles.

Sur un territoire marqué par l'activité touristique et par un contexte urbain morcelé, l'agriculture doit tirer profit d'une telle proximité en faisant évoluer ses modes de distribution et de production. Le SCoT vise ainsi à **établir le lien entre ces productions et le territoire**. Il répond ainsi à une demande sociale croissante pour des produits de proximité et de qualité, respectueux de l'environnement. Cela implique de **créer les conditions nécessaires à la préservation de l'outil foncier et à l'adaptation des filières**.

## QUELQUES CHIFFRES

- 51 % de la surface totale du Pays utilisée à des fins agricoles
- 55 % des exploitations tournées vers l'élevage, essentiellement laitier
- 1 000 hectares de terres agricoles consommés par l'urbanisation entre 1999 et 2009

## POURQUOI ?

### UN TERRITOIRE À LA VOCATION AGRICOLE TRÈS MARQUÉE

Au-delà de son rôle identitaire et paysager, le secteur agricole est une ressource productive importante pour le territoire : il occupe directement ou indirectement plus de 1 800 personnes, tout en couvrant la moitié de sa surface.

L'évolution récente du territoire met toutefois en lumière la **fragilité de l'agriculture, confrontée aux pressions liées à son attractivité**. Cela se caractérise par :

- la **réduction des surfaces agricoles sous l'effet d'une forte pression foncière**,
- l'interpénétration croissante entre espaces résidentiels et espaces agricoles générant des conflits d'usage,
- des difficultés d'évolution en zone littorale résultant de réglementations environnementales ainsi que de l'application de la loi Littoral.

Ces tendances de développement appellent des questionnements sur l'équilibre entre les espaces et notamment sur **la capacité à maintenir un secteur agricole performant**.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 1 rapport de présentation : Diagnostic

p.151 à 156

# COMMENT FAIRE ?

## PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS

La politique retenue, visant à maintenir la productivité agricole tout en recherchant l'excellence, se décline en 3 axes :

- soutenir la capacité productive du territoire en préservant l'espace agricole et sa fonctionnalité, en adoptant une gestion économe du foncier,
- mettre en place une stratégie de gestion foncière pour mieux accompagner l'évolution des exploitations agricoles et leur adaptation aux enjeux économiques et environnementaux,
- valoriser l'implication des activités primaires dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale poursuivis par le Pays (qualité gastronomique, environnementale, ...).

**POUR EN SAVOIR +**

p. 11 À 16 du DOO



## En pratique

### 1 • FAVORISER LE MAINTIEN D'UN ESPACE AGRICOLE FONCTIONNEL

La condition préalable à toute ambition de maintien et de développement de l'activité agricole passe par la préservation de l'outil foncier :

- Maîtriser l'artificialisation de l'espace agricole (voir aussi la thématique Urbanisme) :
  - > prioriser l'utilisation des espaces bâtis existants pour le développement urbain ;
  - > respecter l'enveloppe foncière définie par le SCoT pour le développement économique et urbain (575 hectares) ;
  - > n'envisager les extensions urbaines qu'en continuité des villages et bourgs existants (hors hameaux) ;
  - > optimiser les nouveaux espaces constructibles tant pour l'habitat que pour les activités économiques (application des densités prescrites, découpage du foncier au plus près des besoins des entreprises...).
- Tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations, et arbitrer entre les différentes possibilités d'extension en fonction d'éléments diagnostics intégrant :
  - > la fonctionnalité des espaces agricoles pour éviter leur fragmentation, leur enclavement ou déstructuration ;
  - > les circulations agricoles ;
  - > la qualité agronomique des sols ;
  - > les implications en termes de distances sanitaires des bâtiments d'élevage et de plans d'épandage.

### 2 • SOUTENIR L'ÉVOLUTION DES EXPLOITATIONS ET LA QUALIFICATION DES PRODUCTIONS

Les collectivités créent les conditions permettant l'évolution des activités et le développement de filières locales de qualité.

Ainsi, les documents d'urbanisme doivent :

- Favoriser la diversification et l'évolution des activités agricoles (hébergement, vente directe...) en permettant l'aménagement et la construction d'installations adéquates ;
- Préserver les espaces agricoles faisant l'objet d'une labellisation ou d'une certification ;
- Préserver les espaces agricoles proches des espaces bâtis et à forte valeur agronomique, notamment pour le maraîchage ;
- Permettre la reconversion de bâtiments agricoles, sous réserve de justification (qualité patrimoniale, pérennité de l'activité agricole...);

En parallèle, les collectivités soutiennent l'émergence des filières courtes par l'organisation des acteurs collectifs notamment (restauration collective...).



## DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

# 6. Réaffirmer la vocation maritime du territoire

## QUE DIT LE SCOT ?

### SOUTENIR LES FILIÈRES HALIEUTIQUES

Les activités halieutiques sont **constitutives de l'identité maritime du territoire**. Elles représentent notamment un secteur d'activité majeur pour les communes littorales et insulaires. Pour **favoriser le développement et le maintien de ces activités**, le SCOT préconise de :

- **préserver les espaces d'exploitation** et la fonctionnalité des espaces de production,
- **reconquérir la qualité des eaux** et en particulier des eaux superficielles et littorales,
- développer et structurer des réseaux de distribution en circuits courts,
- développer et encourager des filières de qualité et des process intégrant les enjeux de gestion des ressources et des milieux naturels.

## QUELQUES CHIFFRES

- 114 chantiers conchylicoles générant directement 350 ETP en 2012 contre 170 chantiers et 536 ETP en 2006.
- La filière pêche représente au total 759 emplois (2007) et une flotte de 143 navires.
- La criée de Quiberon génère un chiffre d'affaires de 4,7 millions d'euros en 2012 qui la hisse au 11ème rang au palmarès des criées nationales en termes de prix moyen.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 1 rapport de présentation : Diagnostic

p.157 à 160

## POURQUOI ?

### UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SOUS PRESSION

La pêche et la conchyliculture représentent **un secteur important en termes de valeur ajoutée et d'emploi sur le Pays d'Auray**, tout particulièrement sur les îles. Cependant ces filières peinent à légitimer leur place sur **un littoral de plus en plus convoité**. Le poids du tourisme, lié à l'attractivité du Pays, entraîne en effet une expansion de la fonction résidentielle et impacte fortement l'économie du Pays et ses équilibres anciens.

La filière halieutique doit de plus faire face à **de nombreux enjeux environnementaux et socio-économiques** tels que :

- la dégradation de la qualité de l'eau et le durcissement des réglementations sanitaires communautaires entraînant un **risque de déclassement de la qualité de l'eau des zones de production** et en conséquence des impacts importants sur les conditions de production des exploitations,
- les phénomènes de surmortalité des coquillages dans des secteurs de production stratégiques,
- les **conflits pour le partage de l'espace** et de la ressource,
- les perspectives d'exploitation incertaines liées à la raréfaction de la ressource et à la récurrence de phénomènes de prolifération de phytoplanctons toxiques,
- une aggravation des conditions de création et de transmission-reprise d'activité.

# COMMENT FAIRE ?

## CONFORTER LA VOCATION ET LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES ACCUEILLANT LES ACTIVITÉS MARITIMES

La pérennité des activités halieutiques et conchylicoles suppose aujourd'hui d'accompagner leurs besoins fonciers et de favoriser la bonne qualité sanitaire des milieux naturels supports. D'où la mise en œuvre d'actions visant à :

- améliorer la qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées,
- accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme - en lien avec la charte conchylicole du Morbihan,
- favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires,
- soutenir les activités liées à la pêche.



POUR EN  
SAVOIR +

p. 17 à 21 du DOO

## En pratique

### 1 • AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'EAU (VOIR AUSSI LA THÉMATIQUE EAU)

Le maintien voire l'amélioration de la qualité de l'eau est nécessaire aux activités halieutiques et conchylicoles. Aussi, à travers ses différentes politiques, le SCOT fixe les conditions visant à :

- Réhabiliter de manière significative et à court terme les réseaux d'assainissement et les installations de traitement de l'eau ;
- Préserver l'écoulement et l'équilibre écologique des cours d'eau ;
- Réduire à long terme les polluants en encourageant les projets d'aménagement urbain limitant le recours aux produits phytosanitaires ;
- Réduire également les polluants des chantiers nautiques.

### 2 • MAINTENIR ET AMÉLIORER LA VOCATION DES ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS HALIEUTIQUES

- Interdire le changement de destination du bâti à vocation conchylicole ;
- Maintenir les conditions d'accès aux chantiers et aux ports ;
- Prévenir les conflits d'usage (éviter un rapprochement de l'urbanisation résidentielle, optimiser les flux dans les ports) ;
- Moderniser les infrastructures portuaires ;
- Tenir compte des besoins de construction ou d'aménagement d'ouvrages et d'équipements pour « traiter » les coquillages en claire si les classements des eaux le nécessitent ;
- Anticiper et prévoir les besoins en logements des conchyliculteurs et des pêcheurs dans les villages ;
- Améliorer la qualité des espaces publics portuaires et les interfaces avec la ville et mettre en œuvre une gestion environnementale durable des espaces.



## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

# 7. Soutenir le développement économique par une offre foncière adaptée

## QUE DIT LE SCOT ?

### FAVORISER LA COMPLÉMENTARITÉ DES FILIÈRES ÉCONOMIQUES LOCALES

Pour **affirmer et développer sa vocation économique**, le territoire fonde sa stratégie sur :

- la complémentarité et les interactions économiques entre le littoral et le cœur de pays ;
- la **valorisation de ses ressources et savoir-faire** spécifiques, de l'agroalimentaire à la plasturgie ;
- l'émergence de nouvelles filières répondant aux besoins et potentialités du territoire (économie verte, économie maritime...);
- la **qualification et la montée en gamme des productions** ;
- le développement de l'innovation et des services de recherche et développement.

Pour soutenir cette diversification et ce renforcement des activités économiques, le SCoT prévoit le **déploiement d'une offre foncière et immobilière diversifiée**, à la fois dans les centres urbains et dans les zones d'activités.

## QUELQUES CHIFFRES

- 33 zones et parcs d'activités
- Environ 12 hectares disponibles dans les zones existantes (2013)
- 71% de l'emploi total représenté par le secteur tertiaire et 13% par l'industrie en 2008
- + 30% d'emploi dans le secteur tertiaire entre 1999 et 2008

## POURQUOI ?

### UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE CONFRONTÉE À DES SURFACES DISPONIBLES QUI S'AMENUISENT

Le Pays d'Auray, nourri par la hausse de l'emploi, connaît une **réelle attractivité économique**. On observe ainsi un taux de création d'entreprises supérieur ou équivalent aux moyennes départementale et régionale ainsi qu'un transfert d'établissements provenant des agglomérations voisines (Lorient et Vannes).

**Les surfaces disponibles sur les zones d'activités du territoire sont très faibles et s'amenuisent.** La commercialisation est en effet plus rapide que l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles, limitée par de fortes contraintes (loi littoral notamment). Certains espaces, tel le pôle d'Auray, ne disposent pas de foncier suffisant pour répondre à toutes les demandes.

Le Pays d'Auray se trouve ainsi **confronté à l'enjeu de la pénurie foncière**, à l'inverse des territoires voisins, ce qui a une influence sur l'attractivité du territoire. En parallèle, le projet de territoire vise une moindre consommation d'espace en dehors du tissu urbain existant. Le développement économique du Pays dépend donc de sa capacité à proposer une offre alternative de foncier et d'immobilier, à la fois dans les centres urbains et dans les parcs d'activités existants.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 1 rapport de présentation : Diagnostic

p.163 à 170

# COMMENT FAIRE ?

## DÉPLOYER UNE OFFRE FONCIÈRE ADAPTÉE AUX BESOINS ET AUX VOCATIONS DES ZONES

La stratégie économique du Pays s'appuie sur le déploiement d'une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises et qui assure les conditions de lisibilité et d'affirmation du territoire dans son environnement régional. Il s'agit dans cette optique :

- d'assurer la cohérence et l'équilibre des vocations économiques au regard des différentes opportunités et spécificités du territoire (tertiaire en appui du pôle gare d'Auray, industrie au nord et à l'ouest, économie mixte sur le littoral où le foncier est plus rare...),
- de qualifier et diversifier l'offre foncière et immobilière pour accompagner les évolutions des entreprises à toutes les étapes de leur croissance,
- de renforcer l'offre résidentielle et de services, pour attirer et conserver des ressources humaines qualifiées.

### 1 • AFFIRMER LE PÔLE D'AURAY COMME CENTRE D'ACTIVITÉS TERTIAIRES MAJEUR, EN PRENANT APPUI SUR LE PÔLE GARE

Le pôle gare constitue un des sites privilégiés du développement de l'offre tertiaire sur le territoire. Son réaménagement est un des axes prioritaires du SCoT, afin de lui conférer un rôle de vitrine du territoire et de ses savoir-faire.

Ce quartier devra rassembler :

- Des activités économiques à haute valeur ajoutée (technopôle, recherche, formation, administrations) ;
- Un haut niveau de services et d'équipements structurants : très haut débit, offre commerciale et résidentielle... ;
- Des produits immobiliers de bureaux adaptés à toutes les étapes de la vie d'une entreprise : incubateurs, pépinières, hôtels d'entreprises, bureaux de surfaces variées, espaces de co-working...

L'objectif est de faire de cet espace un quartier qui soit à la fois central, accessible, vivant et qualitatif.

POUR EN SAVOIR +

p. 22 à 28 du DOO

### 2 • EXPLOITER LES CAPACITÉS URBAINES EXISTANTES

Dans un souci d'économie d'espace et de mixité, les documents et opérations d'urbanisme facilitent l'implantation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain :

- Soit dans le cadre d'espaces urbains mixtes lorsque cela est possible ;
- Soit dans le cadre de petits secteurs dédiés, à vocation artisanale ou tertiaire, s'insérant dans l'enveloppe urbaine.

En parallèle, les parcs d'activités ont vocation à recevoir des activités qui ne sont pas compatibles avec l'habitat.

## En pratique

### 3 • DÉPLOYER UNE OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE ÉCONOMIQUE QUI CONFORTE LES CAPACITÉS D'ACCUEIL ET LES VOCATIONS DU TERRITOIRE

Le SCoT vise un objectif de 60% d'emplois créés au sein des espaces urbains existants. Il identifie ainsi en complément un besoin de 90 hectares en nouveaux espaces à vocation économique (hors commerce).

Ces espaces se situeront :

- En appui aux sites stratégiques du pôle d'Auray et de l'entrée ouest du territoire pour environ 55 hectares (vocations industrielle de production lourde, tertiaire et artisanale) ;
- En renforcement des sites relais à vocation mixte (tertiaire, artisanat) du littoral : 25 hectares d'extensions de parcs existants associés à des projets de requalifications et 10 hectares fléchés pour la création d'un nouveau parc de taille intermédiaire.





## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

# 8 . Structurer et équilibrer l'offre commerciale

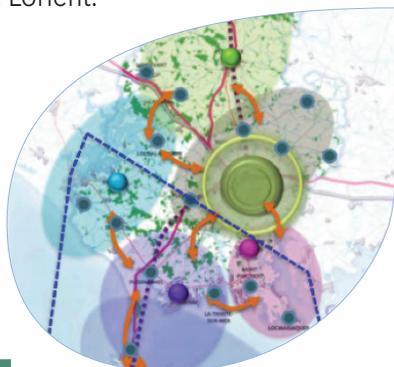
## QUE DIT LE SCOT ?

### DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX QUI DYNAMISENT LES VILLES ET LES BOURGS

La stratégie commerciale du SCOT est intimement liée à l'organisation spatiale qui a été retenue et qui poursuit un **objectif global de proximité et de mixité**.

La **priorité est ainsi donnée à la dynamisation et au renforcement de l'offre commerciale de centre-ville et de centre-bourg**. Celle-ci passe par des politiques d'aménagement et d'urbanisme volontaristes préservant l'offre existante et libérant le foncier nécessaire à de nouveaux développements.

En complémentarité, **il s'agit d'organiser et de constituer des zones commerciales structurantes permettant de répondre localement** (au niveau des espaces de vie commune) **aux attentes plus spécifiques de la population**, et ainsi de diminuer les flux vers les grands pôles urbains voisins de Vannes et de Lorient.



POUR EN  
SAVOIR +

Partie 1 rapport de  
présentation : Diagnostic

p.128 à 133

## POURQUOI ?

### UN SECTEUR NOTABLE DE L'ÉCONOMIE

Le commerce de détail est un **secteur essentiel et une spécificité de l'économie** du Pays. La part des emplois du secteur, rapportée à l'emploi total, est 1,4 fois plus importante que la moyenne nationale et le secteur se développe également plus vite qu'au niveau national, régional ou départemental.

Le grand commerce (plus de 300 m<sup>2</sup>), principalement alimentaire, est en grande partie ancré sur Auray (44 %). Les communes littorales, ainsi que Pluvigner au nord, constituent les autres lieux d'implantation privilégiés.

L'évasion commerciale est faible pour les achats « banals » (moins de 10 %), tandis que les achats plus exceptionnels (biens « anomaux ») se font pour moitié à l'extérieur du territoire.

Cette situation et cette structuration s'expliquent en partie par un **surdimensionnement de l'offre permettant de répondre aux besoins d'une population estivale décuplée**. Ils permettent au territoire d'afficher une **certaine autonomie** vis-à-vis de Lorient et de Vannes, dans l'absolu mieux dotés.

L'enjeu principal réside dans la **capacité à maintenir sur le long terme cette offre et à développer une offre de proximité répartie de façon équilibrée sur le territoire**.

## QUELQUES CHIFFRES

- 2200 emplois salariés dans le commerce de détail (2010), avec une croissance de 32 % depuis 1998
- Plus de 1000 établissements de commerce de détail hors hôtellerie-restauration (2010)
- 30 enseignes dépassant les 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente (2010)

# COMMENT FAIRE ?

## UNE OFFRE COMMERCIALE ÉQUILBRÉE AU SERVICE DU TERRITOIRE

L'organisation du commerce doit contribuer à préserver la vitalité des centres-villes et des bourgs, qui constituent les pôles commerciaux principaux du Pays.

Au sein de cette organisation :

- le centre-ville d'Auray se doit de renforcer son poids spécifique par rapport aux pôles commerciaux périphériques, et jouer pleinement son rôle de « ville centre »,
- les activités commerciales et artisanales qui irriguent les petites villes, bourgs et quartiers demandent à être maintenues et confortées,
- le grand commerce, qui ne peut s'insérer dans les enveloppes urbaines, nécessite une structuration appropriée des déplacements,
- la qualification des espaces commerciaux et l'optimisation de l'espace au sein des parcs existants et futurs constituent une priorité.

POUR EN SAVOIR +

p.33 à 43 du DOO

## ZOOM SUR

### Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)

Ces zones présentent des enjeux différenciés en fonction de leur localisation, de leur superficie et de la taille des équipements commerciaux qu'ils sont en mesure d'accueillir. 6 ZACOM ont été définies et réparties sur les secteurs suivants :

#### **SUR LE PÔLE D'AURAY**

3 ZACOM ont été prévues dont 2 correspondent à des zones existantes à optimiser et requalifier (Kerfontaine à l'Est et Porte Océane au Sud) et 1 autre est à créer en porte Ouest d'agglomération. Ces zones doivent permettre d'affirmer la place d'Auray comme pôle structurant pour l'accueil du commerce à l'échelle du Pays et limiter l'évasion commerciale vers les pôles voisins. Les implantations commerciales ne doivent pas dépasser 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **SUR LES SECTEURS DE PLUVIGNER, CARNAC ET BELZ**

3 ZACOM doivent permettre de proposer une offre répartie plus localement sur le territoire et conforter ainsi l'organisation du territoire en espace de vie commune. Sur celles-ci les implantations sont limitées à 4000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour Carnac et 6000 m<sup>2</sup> pour les autres.

## En pratique

### 1 • ORGANISER LE COMMERCE AU SEIN DE POLARITÉS AUX VOCATIONS COMPLÉMENTAIRES

- Le pôle d'Auray accueille une offre commerciale mettant à disposition des biens et services « anomaux » à l'échelle du Pays ;
- Les pôles commerciaux de rayonnement local assurent, en lien avec le développement d'une offre de transports, un équilibre de l'offre commerciale et une irrigation des espaces de vie commune ;
- Les pôles commerciaux de proximité répondent aux besoins quotidiens de la population.

Dans les espaces littoraux, l'offre est adaptée aux besoins locaux et à ceux liés au tourisme.

### 2 • DÉVELOPPER LE COMMERCE DANS LES CENTRES URBAINS

Afin de favoriser l'implantation des commerces en centre-ville, les opérations et documents d'urbanisme :

- Créent des aménagements spécifiques dans les espaces à vocation commerciale (piétonnisation, espaces de sociabilité...);
- Favorisent la concentration du commerce de proximité et permettent d'augmenter le volume d'habitants dans les centralités ;
- Favorisent la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) ;

En termes d'implantation, ils :

- Limitent les implantations de commerces de détail hors des centres ;
- Permettent les implantations de commerces :
  - › en continuité des centres urbains commerciaux quand cela est possible,
  - › à défaut dans les enveloppes urbaines et les parcs d'activités à vocation commerciale (dans la limite de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher),
  - › ou de manière subsidiaire, et dans les conditions définies dans le Document d'Aménagement Commercial, dans les Zones d'Aménagement Commercial.

POUR EN SAVOIR +

p. 29 à 43 du DOO



## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

# 9. Diversifier et désaisonnaliser l'activité touristique

## QUE DIT LE SCOT ?

### DÉVELOPPER LA VALEUR AJOUTÉE DU TOURISME ET PÉRENNISER DURABLEMENT LES EMPLOIS

Le SCOT se donne pour ambition d'affirmer un positionnement touristique commun à l'ensemble du Pays pour soutenir et dépasser un tourisme centré sur le littoral de manière à :

- se démarquer des autres destinations dans un contexte fortement concurrentiel ;
- favoriser l'activité touristique à l'année et ainsi stabiliser une offre d'emploi moins soumise aux fluctuations saisonnières.

Cet objectif nécessite de **maintenir, voire d'accroître, l'attractivité touristique par une plus grande diversité de l'offre, d'étendre la saison touristique**, de transformer le tourisme d'excursion en tourisme de séjour, de renforcer les capacités hôtelières. Cela tout en tenant compte des contraintes spatiales du territoire et notamment de la nécessité d'économie foncière et de meilleure répartition géographique de l'offre.



## QUELQUES CHIFFRES

- Une capacité d'hébergement de 183 300 lits touristiques soit 35 % de l'offre départementale
- 63 044 lits en hébergements marchands, concentrés pour 88% sur le littoral, dont 69% en camping
- Une capacité de 120 240 lits dans les 24 048 résidences secondaires du territoire
- 20 % des emplois du territoire étaient liés au tourisme marchand en 2010

## POURQUOI ?

### UN TERRITOIRE TOURISTIQUE BÉNÉFICIAIRE D'UN FORT POTENTIEL DE PROGRESSION

Le Pays d'Auray est, avec le Pays de Saint-Malo, le **1er bassin touristique breton**. Ses atouts principaux sont : l'ampleur et la diversité de son offre, le tourisme balnéaire, le littoral et ses grands sites naturels, les patrimoines mégalithiques, religieux et historiques.

**Le tourisme marchand y est marqué par une sous-performance relative.** Ne représentant pas l'activité principale malgré les atouts du territoire, il génère une valeur ajoutée plus faible que les autres secteurs et connaît une croissance inférieure. **L'activité touristique présente ainsi un potentiel de développement non épuisé.**

**Les résidences secondaires sont par ailleurs surreprésentées** en Pays d'Auray. Elles génèrent 27% des emplois et une valeur ajoutée certaine mais sont également une des grandes consommatrices d'espace.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 1 du rapport de présentation : Diagnostic

p.142 à 150

Le Pays ne connaît pas de risque de mono-activité touristique compte tenu de l'équilibre entre les secteurs d'activités. En revanche, un enjeu existe sur sa capacité à mêler des activités différentes sur un espace restreint.

# COMMENT FAIRE ?

## DIVERSIFIER L'OFFRE TOURISTIQUE POUR DES RÉPERCUSSIONS DURABLES SUR L'EMPLOI LOCAL

Afin de diminuer la dépendance de l'emploi local à la saisonnalité, le SCoT est porteur d'un positionnement touristique associant et valorisant l'ensemble des parties du territoire et recherchant la diversification des activités. Il vise ainsi à :

- définir un positionnement et conduire une promotion commune à l'échelle du Pays,
- développer un tourisme vert et un tourisme culturel valorisant les patrimoines exceptionnels comme les plus ordinaires,
- proposer une offre d'équipements et de services tournée vers le tourisme d'affaires, le tourisme événementiel et les courts séjours,
- adapter l'hébergement aux nouvelles attentes des clientèles.

### 1 • RENFORCER L'ORGANISATION TERRITORIALE DU TOURISME POUR RENDRE L'OFFRE PLUS LISIBLE À L'ÉCHELLE DU PAYS

La mise en œuvre d'un Schéma de Développement Touristique à l'échelle du Pays doit permettre de :

- Faire émerger une offre cohérente et collective ;
- Mieux organiser les structures et équipements ;
- Adapter l'accueil et la promotion aux attentes ;
  - Structurer une offre de qualité : randonnée, nautisme, accessibilité, intermodalité ;
  - Développer un tourisme porté par le numérique.

### 2 • DÉVELOPPER L'ÉVÉNEMENTIEL ET L'ANIMATION POUR ÉLARGIR LA FRÉQUENTATION HORS SAISON

La diversification de l'offre touristique nécessite de :

- Collaborer étroitement entre partenaires publics et privés ;
- Organiser des événementiels mettant en valeur les spécificités locales (nautisme, patrimoine culinaire, ...) ;
- Faire émerger des équipements et des infrastructures nécessaires : mise en réseau des salles, amélioration des liaisons gare d'Auray-littoral/Îles, équipements numériques dans les pôles touristiques...

## En pratique

### 3 • AFFIRMER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE EN VALORISANT SON PATRIMOINE

- Identifier, protéger, mettre en valeur les éléments de patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine paysagère ou culturelle ;
- Examiner l'impact des projets sur le patrimoine archéologique et contribuer à la mise en valeur des abords des mégalithes ;
- Accroître les possibilités de découverte du territoire et de ses patrimoines sur l'ensemble du Pays : circuits pédestres et cyclistes, animations pédagogiques et ludiques...

### 4 • MAINTENIR, ADAPTER ET DÉVELOPPER UNE OFFRE MARCHANDE DE QUALITÉ

Pour améliorer la qualité des prestations touristiques, notamment dans l'hébergement, les documents et opérations d'urbanisme :

- favorisent le développement quantitatif et qualitatif (mise aux normes, labellisation...) des différentes formes d'hébergements marchands, en prévoyant notamment des espaces dédiés ;
- permettent le maintien des capacités hôtelières au travers d'un assouplissement des normes d'urbanisme à leur encontre ;
  - fixent des principes d'aménagement qualitatifs.

**POUR EN  
SAVOIR +**

p. 44 à 47 du  
DOO



## ORGANISATION TERRITORIALE

# 10. Favoriser l'attractivité des polarités par une offre de services et d'équipements adaptée

## QUE DIT LE SCOT ?

### ASSURER L'ACCESSIBILITÉ POUR TOUS À UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES DIVERSIFIÉE

La stratégie territoriale vise à **faciliter l'accès pour tous aux équipements et services, dans une logique de proximité, de mutualisation et d'équilibre territorial.**

Pour cela le SCOT s'appuie sur la **reconnaissance de plusieurs bassins de vie internes au territoire** (« espaces de vie commune »), **organisés autour de polarités structurantes**. Ces polarités, en complémentarité des autres communes, jouent un rôle de centralité et déclinent localement et dans un souci de mutualisation une offre d'équipements et de services plus importante.

Par ailleurs, à l'échelle de chaque bourg et village sont recherchés la mixité des usages (habitat, économie, équipements...), l'optimisation du tissu urbain, l'accessibilité notamment pour les modes doux (vélo, marche), le développement d'une offre de commerces et services du quotidien... afin de **créer des lieux de vie vivants et de proximité.**

Cette organisation doit permettre d'aboutir à une structuration urbaine claire et efficace sur le territoire et à **minimiser les besoins de déplacements.**

## QUELQUES CHIFFRES

- 3 680 équipements recensés en 2010 soit 431 équipements pour 10 000 habitants (330 en moyenne à l'échelle de la France)
- De 5 minutes à 18 minutes de trajet en voiture pour accéder à un panier de 28 commerces et services

## POURQUOI ?

### HIÉRARCHISER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À L'ÉCHELLE DES POLARITÉS

Le Pays d'Auray présente une très **bonne couverture en équipements, liée à la spécificité touristique du territoire.** De fait, la programmation en équipements et services doit tenir compte à la fois de la population permanente et de la population touristique. Le potentiel d'habitants en été est en effet compris en 146 000 et 264 000 habitants. On observe ainsi un niveau d'équipements supérieur pour les communes côtières et insulaires.

Par ailleurs, une lecture de l'offre d'équipements permet d'identifier **des besoins particuliers :**

- la **petite enfance** : l'accroissement des places d'accueil apparait essentiel dans la perspective d'un développement de l'économie résidentielle et d'un surcroît d'attractivité auprès des actifs,
- les **personnes âgées** : l'offre apparait insuffisante au regard du vieillissement de la population observée,
- les **infrastructures numériques** : le niveau de desserte internet s'est beaucoup amélioré ces dix dernières années. L'enjeu principal réside désormais dans la desserte très haut débit, en particulier dans les zones d'activités.

**Le niveau d'équipement doit donc être renforcé dans certains domaines,** afin de permettre

au territoire de conserver son rôle à l'échelle départementale et de répondre aux besoins de ses populations permanentes et saisonnières.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 1 du rapport de présentation : Diagnostic

p. 108 à 117

# COMMENT FAIRE ?

## HIÉRARCHISER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À L'ÉCHELLE DES POLARITÉS

L'organisation du territoire autour d'espaces de vie commune dynamiques constitue une des clés de l'attractivité et de la qualité du cadre de vie futur du territoire.

Les 7 espaces de vie identifiés s'inscrivent dans une organisation territoriale globale, structurée et hiérarchisée dans laquelle chaque ville ou bourg joue un rôle particulier, et est en relation avec les autres :

- au premier niveau, le pôle d'Auray (associant Brec'h et Pluneret), en tant que pôle majeur et porte d'entrée du territoire a vocation à développer une offre d'équipements et de services de rayonnement Pays;

- en deuxième niveau et en appui du pôle alréen, 6 autres polarités (Pluvigner, Crac'h, Le Palais, Carnac, Quiberon, Belz-Etel) ont vocation à structurer le territoire et à proposer plus localement une offre d'équipements et de services de proximité, accessible rapidement ;

- enfin, et en complémentarité de celles-ci, les autres agglomérations développent une offre permettant de répondre aux besoins du quotidien et aux attentes locales.



**POUR EN SAVOIR +**

p. 111 à 118 du DOO



## En pratique

### 1 • AFFIRMER LE PÔLE D'AURAY COMME PÔLE MAJEUR DU TERRITOIRE

Le pôle alréen a vocation à positionner le territoire dans son environnement régional. Aussi, doit-il proposer une offre en équipements structurants et en transports de dimension Pays.

Pour conforter ce positionnement les documents et opérations d'urbanisme mobilisent les moyens et les capacités lui permettant de :

- Constituer le principal pôle d'équipements publics, de services et de commerces ;
- Assurer l'accessibilité à son pôle d'échange multimodal (pôle gare) en améliorant l'offre de transport et de mobilités ;
- D'impulser la dynamique de développement économique du territoire au travers notamment d'une offre foncière et immobilière pour le secteur tertiaire.

### 2 • RENFORCER LA PROXIMITÉ DES FONCTIONS URBAINES AU SEIN DES ESPACES DE VIE COMMUNE

Dans un souci d'optimisation des investissements et de complémentarité à l'échelle intercommunale, les collectivités :

- Privilégient le renforcement de l'offre en équipements et services dans les centres urbains, les secteurs d'emplois et les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs ;
- Favorisent l'intégration urbaine des nouveaux équipements ;
- Permettent l'accessibilité à tous, en particulier aux modes doux et aux personnes en situation de handicap, par des aménagements spécifiques.





## ORGANISATION TERRITORIALE

# 11. Développer une offre de mobilité qui renforce l'accessibilité du territoire et favorise les échanges

## QUE DIT LE SCOT ?

### AMÉLIORER LES LIAISONS INTERNES ET LES CAPACITÉS D'ÉCHANGES AVEC L'EXTÉRIEUR

La mise en œuvre de la stratégie économique du territoire s'appuie sur sa capacité à **améliorer sa connectivité avec les territoires voisins** et à **faciliter les déplacements internes**. L'offre de mobilité doit donc être organisée de manière à répondre à ces deux enjeux.

La structuration de l'offre de mobilité s'articule ainsi autour de 3 piliers :

- le renforcement de l'axe nord/sud comme axe structurant interne,
- l'optimisation des flux est/ouest,
- l'organisation des échanges au sein et entre les espaces de vie commune.

**POUR EN SAVOIR +**

Partie 1 du rapport de présentation : Diagnostic  
p.39 à 43 et 265 à 280

## QUELQUES CHIFFRES

- 700 000 voyageurs en gare d'Auray en 2006, 1,4 M attendus en 2020
- Environ 250 000 voyages réalisés par bus et cars (tous réseaux routiers confondus - hors scolaires)
- 950 000 passagers pour les liaisons maritimes en 2010
- 12 aires de covoiturage en 2011

## POURQUOI ?

### UNE OFFRE DE MOBILITÉ QUI PARTICIPE À L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET ACCOMPAGNE SON DÉVELOPPEMENT

Le Pays d'Auray bénéficie d'une **accessibilité privilégiée** grâce notamment à :

- son **intégration aux réseaux nationaux** et internationaux que le projet Bretagne à Grande Vitesse tendra à renforcer ;
- son niveau de desserte locale favorisant les échanges avec les territoires voisins, mais soumise à un trafic élevé (RN 165).

Ceci étant le territoire connaît **des problématiques importantes liées à :**

- la **forte saisonnalité des déplacements et aux difficultés de circulation routière associées**, en particulier vers le littoral et via l'axe Auray-Quiberon,
- un niveau de transports collectifs parfois inadapté,
- la **nécessité de maintenir des liaisons maritimes vitales pour les îles**.

Le Pays d'Auray bénéficie par ailleurs d'une bonne couverture numérique, indispensable au bon développement économique. La nécessité aujourd'hui consiste à favoriser l'accès au très haut débit.

Cette situation soulève donc **des enjeux de renforcement et de diversification des mobilités**, tant continentales que maritimes, dans un contexte de **recherche de diminution des gaz à effet de serre**. Elle nécessite également **une gestion appropriée des flux liés à la fréquentation touristique**.

# COMMENT FAIRE ?

## OPTIMISER LES DESSERTES ET L'OFFRE DE MOBILITÉ EN S'APPUYANT SUR LE PÔLE D'AURAY ET LES POLARITÉS LOCALES

Le SCoT, qui sera complété par un Plan Global de Déplacements, poursuit 5 objectifs prioritaires :

A l'échelle du Pays :

- conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité,
- faciliter l'accès au pôle d'Auray depuis l'ensemble du territoire, en s'appuyant sur les pôles secondaires, et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune,
- assurer un niveau d'équipement numérique qui contribue à la connectivité du territoire et à la diminution des déplacements.

A l'échelle des espaces de vie commune :

- développer une offre de transport alternative à la voiture individuelle, pour accompagner la dynamisation des centres-villes ou des bourgs, et améliorer les échanges internes,
- accroître les possibilités d'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

### 1 • CONFORTER LE PÔLE D'AURAY, PORTE D'ENTRÉE MULTIMODALE DU TERRITOIRE ET OPTIMISER LES LIAISONS INTERNES

Le pôle d'Auray s'affirme comme principal point de connexion du territoire :

- Faire du pôle « gare d'Auray », un pôle d'articulation majeur du territoire par :
  - > la valorisation des capacités urbaines de la zone,
  - > le développement de l'accessibilité multimodale (bus, voitures, deux-roues...),
- Améliorer la fluidité de l'axe nord-sud par :
  - > l'articulation des dessertes routières et maritimes s'appuyant sur les transports collectifs (limiter les ruptures de charges, augmenter le cadencement...),
    - > le soutien à l'ouverture d'une ligne ferroviaire Auray-Pontivy dédiée au transport de marchandises à court terme et au transport de voyageurs, le cas échéant, à long terme.

### 2 • DÉVELOPPER DES SOLUTIONS ALTERNATIVES À LA VOITURE

Il s'agit de :

- Développer un réseau de transports collectifs assurant la connexion entre les pôles secondaires et avec le pôle d'Auray (bus et transport à la demande);
- Favoriser le développement d'aires de covoiturage/haltes multimodales ;
- Mettre en place des systèmes de mobilités interconnectés (transports collectifs et déplacements doux) entre et au sein des espaces de vie commune ;
- Renforcer l'urbanisation autour des points desservis par les transports collectifs actuels ou à venir.

## En pratique

### 3 • OFFRIR LE TRÈS HAUT DÉBIT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

En lien avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), il s'agit :

- d'offrir le très haut débit à tous les habitants et entreprises d'ici 2025 par des technologies filaires ou non, en priorisant dans un premier temps :
  - les parcs d'activités économiques structurants ;
  - les pôles touristiques ;
  - les pôles urbains et pôles d'échanges multimodaux.
- de mutualiser les travaux d'enfouissement lors des opérations d'aménagement pour développer un patrimoine de fourreaux utilisable par les opérateurs.



**POUR EN SAVOIR +**

p. 48 à 54 du DOO



## ORGANISATION TERRITORIALE

# 12. Accueillir les habitants d'aujourd'hui et de demain par une offre résidentielle diversifiée

## QUE DIT LE SCOT ?

### RÉPONDRE AUX BESOINS RÉSIDENTIELS DES POPULATIONS ACTUELLES ET FUTURES

Le SCOT s'inscrit dans la poursuite de la croissance démographique actuelle mais dans une logique de **maîtrise du développement compatible avec la capacité d'accueil du territoire**.

L'objectif du Pays d'Auray est ainsi de constituer une offre résidentielle permettant **d'atteindre 110 000 habitants à l'horizon 2030 et de favoriser l'accueil d'actifs** au travers d'une offre de logements abordables et d'un enrichissement de l'offre d'emplois.

Le SCOT, en appui des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), soutient ainsi **2 axes prioritaires** en matière de logement : **le développement du parc au profit des actifs et la maîtrise de la part des résidences secondaires**.

En complément, il recherche un **meilleur équilibre territorial de l'offre** assurant une maîtrise des pressions sur le littoral, le renforcement des différents pôles urbains et la diversification du parc de logements en adéquation avec les besoins spécifiques de chacun des espaces de vie.

## QUELQUES CHIFFRES

- 71 000 logements environ en 2012 dont 38,9 % de résidences secondaires
- Un parc locatif social faible : 7 % des résidences principales, 1200 ménages en attente début 2014
- Prix moyen au m<sup>2</sup> (tous types de biens confondus) entre 2 500 et 4 500 € pour les secteurs littoraux (2 000 à 2 500 € pour le Morbihan)

## POURQUOI ?

### DES DIFFICULTÉS À LOGER LES MÉNAGES ACTIFS SUR LE TERRITOIRE

La **croissance démographique** que connaît le territoire depuis les années 70 est intimement **liée à l'attractivité du littoral et à l'expansion des pôles urbains voisins** (Vannes et Lorient). Cette attractivité se traduit par un solde migratoire positif qui participe au vieillissement progressif de la population, en particulier sur le secteur littoral.

L'importance de la dynamique démographique **s'est accompagnée d'un niveau élevé de construction** : plus de 13 100 logements ont été construits entre 2000 et 2009.

Même si des disparités existent entre la partie nord et sud du territoire, le Pays d'Auray se caractérise par **un marché tendu et une forte part de résidences secondaires** (près de 2 fois supérieure à la moyenne départementale).

La tension du marché se traduit par :

- une faible vacance des logements,
- des prix du foncier élevés dans les pôles urbains et sur le littoral,
- un délai d'attribution des logements sociaux le plus élevé du Morbihan.

### POUR EN SAVOIR +

Partie 1 rapport de présentation : Diagnostic

p. 81 à 107

Ces tendances rendent le **parcours résidentiel des jeunes actifs difficile** et créent un **déséquilibre générationnel** sur les espaces les plus tendus comme le littoral.

# COMMENT FAIRE ?

## EQUILIBRER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le SCoT porte une politique volontariste en termes de production de logements, adaptée aux besoins d'une population croissante et diversifiée. L'objectif est de mieux maîtriser l'offre résidentielle et permettre l'installation de jeunes actifs en créant les conditions facilitant leur parcours résidentiel. Il intègre conjointement des objectifs de maîtrise de la production de résidences secondaires (diminution par deux de la production annuelle) et de réinvestissement des logements vacants.

En conséquence le SCoT :

- programme d'ici 2030 la production de 20 200 logements à l'échelle des espaces de vie commune dans un souci d'équilibre,
- permet la diversification de l'offre résidentielle en réponse à la diversité des besoins des habitants,
- encourage l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.



Espace de vie commune	Production annuelle 2014-2017	Production annuelle 2018-2023	Production annuelle 2024-2029	Production totale 2014 - 2029 (Nbe)
Auray	471	432	393	6836
Pluvigner	225	198	177	3149
3 Rivières	117	100	85	1578
Belle-Ile	100	90	80	1420
Mégalithes	141	130	110	2002
Presqu'île	128	106	96	1724
Ria	301	210	170	3484
Total SCOT	1483	1266	1111	20193

Extrait du tableau d'objectifs du DOO (p. 8)

## En pratique

### 1 • ASSURER L'ÉQUILIBRE ET LA DIVERSITÉ DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Planifier et répartir la production de logements :
  - › suivre les indicateurs de production définis par espace de vie commune (tableau ci-contre),
  - › veiller à la cohérence entre besoins d'extension, besoins de logements et capacités dans le tissu urbain existant.
- Diversifier les types de logements :
  - › prioriser la production de petits et moyens logements à prix maîtrisés dans les cœurs de villes ou de bourgs,
  - › favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap via une offre de logements adaptés,
  - › consacrer 20 % des programmes de plus de 10 logements à de l'offre locative sociale,
  - › accueillir les gens du voyage conformément au schéma départemental.

Pour ce faire, les communes mobilisent les outils réglementaires à leur disposition (servitude de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, ...).

### 2 • OPTIMISER LE PARC EXISTANT

En complément de la production neuve, il convient de :

- Poursuivre la réhabilitation du parc locatif social ;
- Requalifier le bâti ancien des centres ;
- Résorber l'habitat indigne ;
- Améliorer les performances énergétiques du parc ancien.



**POUR EN SAVOIR +**

p. 119 à 122 du DOO



## ORGANISATION TERRITORIALE

# 13. Favoriser un développement urbain économe en foncier

## QUE DIT LE SCOT ?

### GÉRER ÉCONOMIQUEMENT LA RESSOURCE FONCIÈRE

Le SCoT se donne pour ambition de **préserver les espaces naturels et agricoles** en considérant ces derniers comme des éléments fondamentaux du développement à venir, de part leurs valeurs environnementales et économiques ainsi qu'en tant que vecteurs d'attractivité. Il vise ainsi une **division par 3 de la consommation d'espace** par rapport aux 15 dernières années.

Cet objectif nécessite une rupture avec les modes d'urbanisation et de développement traditionnels, fortement consommateurs d'espace et implique l'émergence d'un nouveau modèle de développement urbain. Cela passe notamment par :

- une **mobilisation accrue des disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants**,
- une maîtrise et une implication des collectivités dans **des stratégies foncières**,
- la **recherche d'opérations urbaines plus qualitatives** et mieux intégrées à leur environnement, pour des quartiers fonctionnels, mixtes, au bâti compact mais restant agréables à vivre.

## QUELQUES CHIFFRES

- 15,3 % de surfaces artificialisées en 2009, soit + 14,8 % par rapport à 1999
- 123 hectares consommés par an entre 1999 et 2009 (soit environ 170 terrains de foot)
- Ces espaces sont pour 48% des prairies et 30 % des terres cultivées et la consommation est à 66 % le fait de l'habitat et 16 % des activités économiques

### POUR EN SAVOIR +

Pièce 1.3 - Analyse et justification de la consommation d'espace

## POURQUOI ?

### UNE FORTE CONSOMMATION D'ESPACE

Le Pays d'Auray a connu ces 20 dernières années une **croissance démographique et économique de grande ampleur**. Celle-ci s'est opérée suivant une **organisation spatiale dispersée, favorisant l'habitat individuel pavillonnaire**.

Ce **mode de développement, peu économe en espace**, a entraîné :

- l'**affaiblissement de la fonctionnalité des espaces agricoles**,
- la **dégradation du cadre paysager**,
- l'atténuation de la lisibilité des paysages par la succession d'espaces bâtis sans liens,
- l'augmentation des déplacements automobiles et de la consommation d'énergie.

Ces tendances interpellent quant à la capacité du territoire à maintenir un système agricole performant et à préserver la fonctionnalité écologique des espaces naturels. L'imbrication de ces milieux avec les espaces urbanisés est en effet grandissante.

# COMMENT FAIRE ?

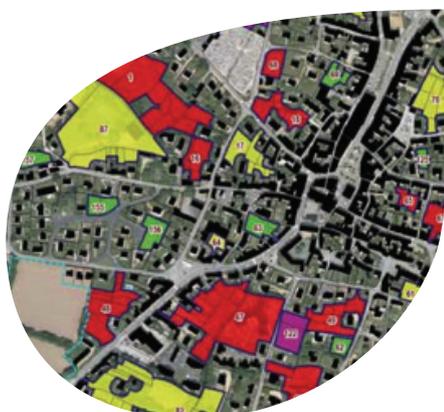
## PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET L'OPTIMISATION DES ESPACES POUR DIMINUER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pour assurer l'équilibre et la cohérence du développement à l'échelle du Pays, le SCoT détermine :

- une enveloppe de 575 hectares dont 410 hectares pour les besoins en logements pour la période 2014-2029, répartie par polarités ;
- un objectif moyen de réalisation de 52% des besoins de logements dans les espaces déjà urbanisés des bourgs et des villages ;
- des densités moyennes minimales applicables aux extensions urbaines.

**POUR EN SAVOIR +**

p. 63 à 70 du DOO



Extrait du tableau d'objectifs du DOO (p. 8)

Espace de vie commune	Production en densification*	Extensions (ha)	Densité extension (logt/ha)
Auray	50 %	136	20-30
Pluvigner	50 %	67	20-25
3 Rivières	50 %	36	20-27
Belle-Ile	50 à 60 %	32	20
Mégalithes	50 %	43	20-27
Presqu'île	50 à 70 %	21	20-27
Ria	50 %	76	20-27
Total SCOT	50 à 70 %	409	20-30

\* Objectif indicateur à moduler en fonction des capacités réelles des tissus urbains existants

## En pratique

### 1 • PRIORISER L'INTENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS EXISTANTS

Les communes mobilisent prioritairement les espaces disponibles dans les bourgs et les villages et recherchent une élévation des densités existantes.

Elles identifient les disponibilités mobilisables sur le temps du PLU, en tenant compte des potentialités représentées par les différents espaces suivants :

- La densification spontanée des tissus existants (divisions parcellaires, agrandissement/extension des constructions existantes...);
- Les « dents creuses » correspondant aux espaces urbains non bâtis entre deux constructions ;
- Les « cœurs d'îlots » désignant les parties internes d'un îlot urbain d'une emprise suffisante pour servir de support à un projet urbain ;
- Le renouvellement urbain qui concerne les secteurs bâtis pouvant faire l'objet d'opérations de démolition/reconstruction.

### 2 • MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES EXTENSIONS

Les documents d'urbanisme doivent justifier sur la base de cet inventaire et des délais de mobilisation de ce potentiel foncier de la nécessité de recourir à des extensions.

Celles-ci doivent en outre :

- Tenir compte des indicateurs de densité moyenne minimale prescrite par le SCoT (ex : Auray = 30 logements/ha ou Camors = 20 logements /ha) ;
- Respecter l'enveloppe foncière destinée aux extensions urbaines prévues par le SCoT à l'échelle des espaces de vie commune.





# Les clés du SCOT :

## Un outil de compréhension et de synthèse de la stratégie du territoire.

En plein essor, le Pays d'Auray accueille aujourd'hui près de 90 000 habitants au cœur d'un cadre de vie exceptionnel. Son tissu économique dynamique, son patrimoine historique et sa culture à la fois rurale et maritime créent un climat porteur pour les nouveaux projets de tous horizons. Ces atouts en font également l'une des 1ères destinations touristiques de Bretagne.

Afin de poursuivre cette dynamique et de préserver ses atouts, le Pays d'Auray s'est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale qui définit la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 15 prochaines années. Entrée en vigueur début 2014 et opposable aux documents d'urbanisme du territoire il vise à développer le territoire de façon cohérente, solidaire et durable.

Ce document, «les clés du SCOT», donne une lecture synthétique des différentes orientations et objectifs qu'il porte en regroupant et détaillant son contenu par thématique. Il doit permettre à chacun de mieux s'appropriier les lignes directrices posées par les élus du Pays en matière d'aménagement du territoire.

Pour consulter ou télécharger l'ensemble des documents du SCOT, rendez-vous sur : <http://scot-pays-auray.proscot.fr/>



Crédits photo : Pays d'Auray, IGN, Studio Niko, Fotolia



Nous contacter : Syndicat Mixte du Pays d'Auray - Espace Tertiaire Porte Océane 2, 40 rue du Danemark  
BP 20335 - 56403 AURAY Cedex  
[accueil@pays-auray.fr](mailto:accueil@pays-auray.fr) - Tél. 02 97 56 41 74