

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

modification n°1 - volet commercial

DOSSIER D'APPROBATION

octobre 2019

Pays
d'Auray
GRAND LARGE

Vu pour être annexé à la délibération du 04/10/2019

Le Président

Michel Jalu



Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE



CONTENU DU DOSSIER D'APPROBATION octobre 2019

PIECES MODIFIEES

Rapport de présentation

- 1.1 Diagnostic
- 1.3 Analyse et justification de la consommation d'espace
- 1.6 Explication des choix retenus
- 1.8 Résumé non technique

Document d'orientations et d'objectifs partie I.D. (volet commercial)

Les pièces suivantes sont inchangées :

- 1.2 Etat initial de l'environnement
- 1.4 Articulation du SCoT avec les autres documents et plans ou programmes
- 1.5 Evaluation environnementale
- 1.7 Phases de réalisation envisagées

PADD

Annexes cartographiques

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

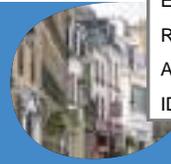
ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

modification n°1 - volet commercial

pages modifiées du Rapport de présentation



**Pays
d'Auray**
GRAND LARGE

dossier d'approbation
octobre 2019



Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

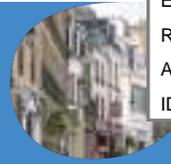
ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

modification n°1 - volet commercial

1.1 Diagnostic



**Pays
d'Auray**
GRAND LARGE

dossier d'approbation
octobre 2019

pages modifiées
(p.128 à 133 du SCOT 2014)



Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE

Zoom sur le commerce de détail

Répartition de l'offre commerciale traditionnelle (1)

Le territoire du Pays d'Auray regroupe **2 528 commerces et services** de moins de 300 m² de surface commerciale. Les trois principales filières liées à la proximité (CHR, Hygiène-Santé-Beauté et alimentation) représentent un peu plus de la moitié des activités du territoire (52.5% dont 30% de CHR), signe de la capacité à répondre aux besoins de la clientèle locale mais aussi touristique.

Les communes d'Auray, Carnac et Quiberon regroupent 46.1% de l'offre commerciale traditionnelle du territoire du Pays d'Auray. Elles s'affirment comme les trois principaux pôles commerciaux disposant de la plus forte légitimité en non alimentaire : ces trois communes regroupent 56.6% des commerces de l'équipement de la personne, de la maison et culture-loisirs du Pays.

Le **taux de diversité**** moyen sur le Pays d'Auray s'élève à 23.8% (33.6% sur Auray, 30.2% sur Carnac, 33.0% sur Quiberon). Un taux moyen situé dans les moyennes habituellement observées témoignant du rôle de proximité joué par la majorité des communes mais élevé sur les trois principaux pôles traduisant le rôle polarisant et attractif joué par chacun d'eux en ce qui concerne l'offre non alimentaire

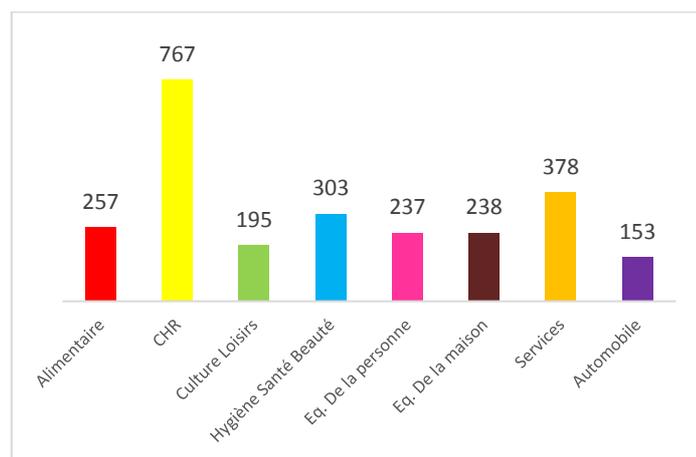
Avec 767 établissements, **représentant 30.3% de l'offre commerciale traditionnelle**, le secteur des CHR* est le plus largement représenté sur le territoire du Pays d'Auray, signe d'une importante attractivité touristique. A noter le phénomène de tertiarisation assez marqué puisque les services représentent la seconde filière avec 15% des établissements.

(1) Commerce de moins de 300 de surface commerciale
 *CHR : Cafés, hôtels, restaurants,
 **Le taux de diversité commerciale est la part de l'offre en équipement de la maison et de la personne sur l'ensemble de l'offre commerciale hors garages et services, commerces non sédentaires

Localisation de l'offre commerciale traditionnelle (Nbre de commerces par commune)



Source : Fichier Pays d'Auray



Répartition de l'offre commerciale en centralité

La part des commerces traditionnels implantés au sein d'une centralité commerciale du Pays d'Auray (Hors pôles de périphérie). Un ratio faible et inférieur à la moyenne idéalement située aux alentours de 60%. Cet indicateur montre la fragilisation commerciale des centres-bourgs et centres-villes du territoire. Seules 2 communes sur 28 concentrent la majorité de leurs commerces dans leurs centres-bourgs ou centres-villes.

Il s'agit de la part des commerces traditionnels de proximité implantés en centralité (CHR, Hygiène-Santé-Beauté et Alimentaire). De fait, un peu plus d'un commerce sur deux se trouvent implantés hors des centres-bourgs et centres-villes :

- 58% des commerces alimentaires sont en centralité
- 44.9% des CHR sont en centralité
- 50.8% des commerces en hygiène-santé-beauté sont en centralité.

Près d'un tiers des commerces traditionnels du Pays d'Auray s'est implanté depuis moins de 5 ans. Le phénomène d'implantation en dehors des centralités continue puisque qu'il concerne 55% des commerces installés depuis 5 ans.

Les deux secteurs d'activité enregistrant le plus fort renouvellement depuis 2013 sont celui de l'hygiène-santé-beauté puis des services (banques, assurances, agences immobilières, etc.) avec respectivement 36.5% et 36.7% des commerces ouverts ces 5 dernières années. 6 secteurs d'activité sur 8 ont davantage privilégié l'installation hors centre-ville.

Seuls deux secteurs ont conforté leur présence en centre-ville : l'alimentaire (53%) et surtout l'équipements de la personne (83%).

Sur la base des informations transmises par les communes, 59 locaux commerciaux sont vacants en centralité*. Ainsi sur les 21 communes concernées, 14 comptent seulement entre 1 et 3 locaux vacants. Par ailleurs, les communes de Landevant et Saint-Anne d'Auray dénombrent 6 et 5 locaux vacants sur leur centre-bourg. Enfin, la commune de Quiberon dénombre à ce jour 14 locaux vacants, près de la moitié devrait le rester en pleine saison.

*Sans tenir compte du centre-ville d'Auray où le taux de vacance commercial est estimé autour de 5%.

Part de l'offre commerciale en centralité (% par commune)



Source : Fichier Pays d'Auray

Les cellules commerciales vacantes en centralité



Source : Questionnaires Communes

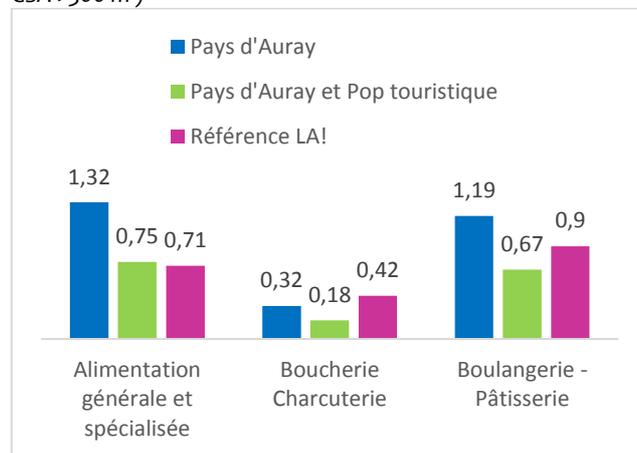
Les densités en commerces traditionnels

La densité commerciale permet d'apprécier l'adaptation de l'offre traditionnelle au potentiel de population de proximité. Pour appréhender la situation du Pays d'Auray, il est nécessaire d'intégrer l'influence touristique sur la base du calcul des lits touristiques. **Ainsi le potentiel de population équivalent habitant permanent passe de 90 581 à 160 781.**

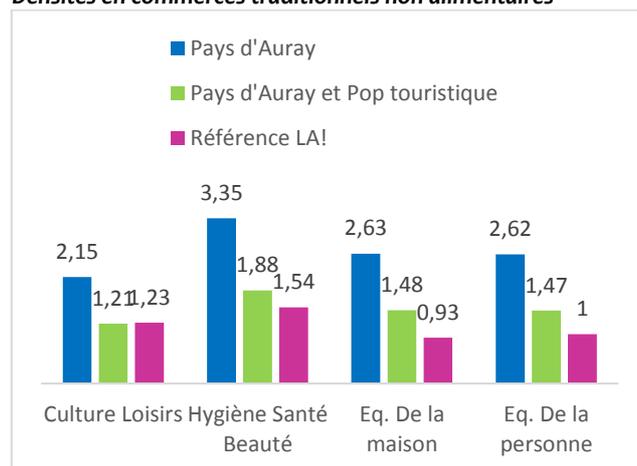
Sur la base de ces populations, la densité alimentaire varie de 2.84 commerces alimentaires pour 1000 à **1.60 en intégrant l'influence touristique.** Cette correction permet d'apprécier la cohérence de l'offre actuelle avec les moyennes habituellement observées (2.03). Compte tenu du poids de l'influence touristique, on note l'existence d'une offre alimentaire relativement cohérente, en particulier sur l'alimentaire général et spécialisé. Pour autant, les densités en boucheries-charcuteries et les boulangeries-pâtisseries montrent une situation tout juste adaptée à l'apport supplémentaire en touristes.

En non alimentaire, les densités sont également largement supérieures aux moyennes habituellement observées notamment en équipement de la personne, hygiène-santé-beauté puis équipement de la maison.

Densité de l'offre alimentaire traditionnelle de proximité (hors GSA >300 m²)



Densités en commerces traditionnels non alimentaires



L'offre commerciale alternative : les marchés et les tournées alimentaires

Sur le Pays d'Auray, **25 communes sur 28 profitent de l'existence d'au moins un marché hebdomadaire** à l'année voire quotidien pour quelques unes, dont 1 récemment créé à Erdeven. Cette large proposition vient compléter l'offre commerciale sédentaire. Au total, on dénombre 31 marchés hebdomadaires annuels auxquels s'ajoute le marché quotidien d'Auray et du Palais sur Belle-Ile en Mer.

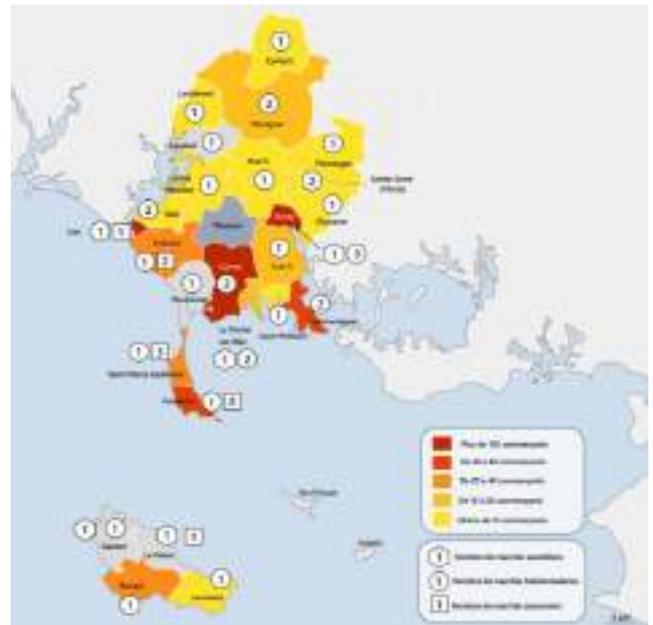
A cela s'ajoute **9 marchés saisonniers** organisés de façon hebdomadaire sur 5 communes du territoire du Pays d'Auray. Il s'agit, en globalité, de communes littorales bénéficiant d'une réelle attractivité touristique.

Seule la commune d'Auray profite de l'existence de Halles ouvertes quotidiennement. Par ailleurs, son marché principal du lundi est particulièrement développé puisqu'il regroupe entre 200 (basse saison) et 400 commerçants en haute saison. Il s'agit d'un des marchés le plus importants du département.

Par ailleurs, **28 % des communes sont desservies par une ou plusieurs tournées alimentaires.**

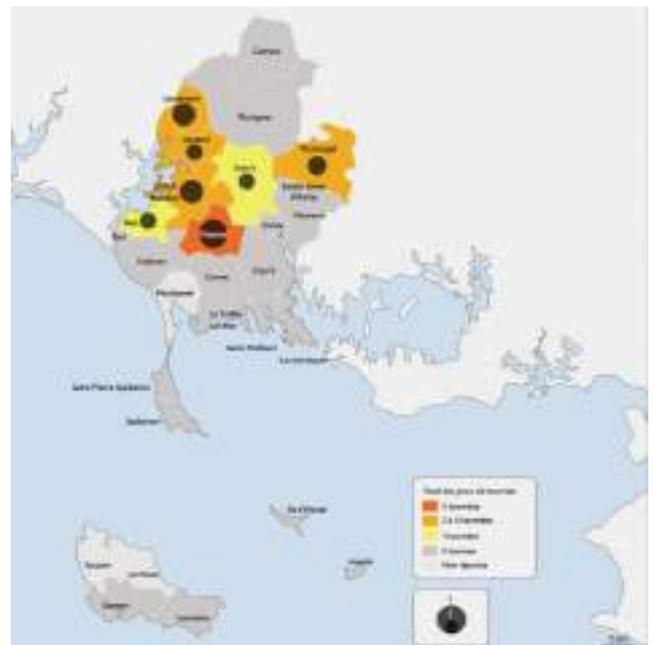
Les plus représentées sont les tournées de poissons et fruits de mer (50% des tournées recensées), viande-charcuterie (33%) puis de fruits et légumes (16%). 7 communes ayant répondu au questionnaire (La Trinité sur Mer, Saint-Philibert, Locmariaquer, Camors, Houat, Hoëdic et Bangor) et caractérisées par une offre commerciale alimentaire incomplète ne bénéficient pas de tournées alimentaires.

Nombre de marchés par commune (Nombre de marchés annuels et saisonniers & nombre de commerçants sur marché le plus important)



Source : Questionnaires communes / marchés de France

Nombre de tournées par commune (Nombre tournées différentes et nombre de jours)



Source : Questionnaires communes

Les grandes et moyennes surfaces

Le plancher commercial des grandes et moyennes surfaces actives (>300 m²) représente plus de 104 519 m² en 2018.

Le **plancher commercial a augmenté de 30.5% depuis 2008**, soit 24 408 m² de surfaces supplémentaires. Cette croissance de surfaces a principalement concerné les commerces en bricolage (+74.2%), en équipement de la personne (+64%), en jardinage (+41.3%) puis en solderie (+29.8%).

Les zones commerciales **Porte Océane, Toul Garros et Kerbois à Auray** concentrent 37% des m² commerciaux en GMS du Pays d'Auray. On note une évolution de +50% depuis 2008, soit 12 846 m² supplémentaires. Cette croissance de surfaces sur le secteur a principalement concerné le bricolage (+5 315 m²), l'équipement de la maison (+2 114 m²) puis l'équipement de la personne (+ 2 530 m²).

Le **taux de diversité commerciale en GMS sur le territoire du Pays d'Auray s'établit à 14,8%**. Un taux inférieur aux moyennes habituelles (autour de 25%) mais témoignant de la fonction de proximité du territoire marqué par l'influence des pôles de Vannes et Lorient. A noter que le taux de diversité est évalué à 33% sur la zone Porte Océane / Toul Garros / Kerbois à Auray.

Par ailleurs, **les communes ayant connu les plus importantes évolutions en m² commerciaux** au cours des dix dernières années sont Belz (+ 75%), Landevant (+80% avec le transfert de l'Intermarché) puis Plouharnel (+59% avec l'extension du Super U).

Le territoire du Pays d'Auray se distingue par **une forte densité en grandes surfaces alimentaires**, 43% supérieure à la moyenne nationale. Pour autant, ce suréquipement apparait cohérent avec l'apport lié à l'influence touristique.

Sur les autres filières, l'offre est également proche des moyennes nationales lorsque l'on intègre la population touristique avec une véritable légitimité en bricolage, jardinage et culture loisirs. Les densités montrent néanmoins une légitimité plus réduite en équipement de la maison et de la personne.

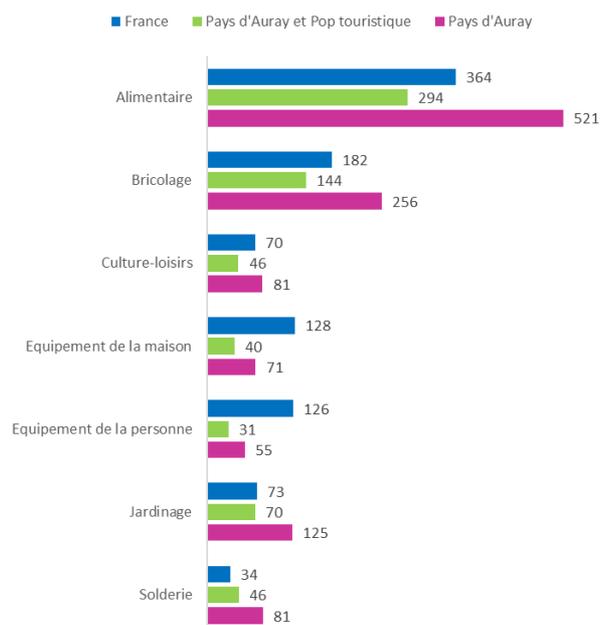
On notera une forte densité dans le secteur de la solderie avec une densité 1/3 supérieure à la moyenne nationale.

Plancher commercial en m² des GMS (>300 m²) et évolution depuis 2008



Source : Fichier DGCCRF, mise à jour CDEC/CDAC, LSA Expert et Codata

Densités en grandes et moyennes surfaces par secteur d'activité



Bilan quantitatif : bilan de la structuration commerciale sur l'emploi

La croissance du plancher des grandes et moyennes surfaces a été 3 fois plus rapide que celle de la population sur la période 2008-2016.

Si le nombre d'établissements commerciaux a connu une légère hausse (+8.6% entre 2008 et 2016), l'emploi dans le commerce a connu une légère baisse de 2011 à 2014 (-3.1%) pour repartir à la hausse depuis, sans néanmoins connaître une évolution comparable à celle du plancher commerciale en GMS.

Bilan qualitatif : bilan de l'analyse des espaces d'accueil des grandes et moyennes surfaces

76% du plancher commercial en grandes et moyennes surfaces s'organise sur des espaces de périphérie. Ainsi près d'un quart des GMS se positionne soit en centralité soit sont isolées sur des axes de flux.

Seulement **6 de ces 21 espaces analysés** sont actuellement classifiés en **ZACOM** dans le SCOT, soit 29% des espaces accueillant du grand commerce. A noter qu'une ZACOM sur le territoire n'accueille pas de commerce (Kérisan à Brec'h).

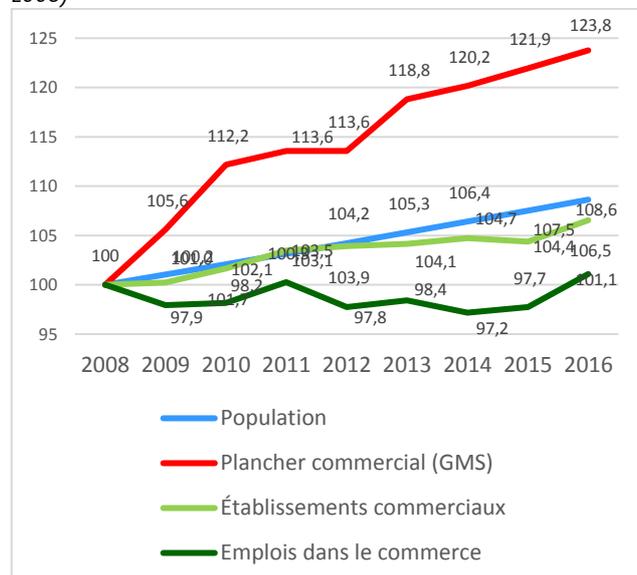
Plus du tiers des espaces sont **déconnectés** de l'armature urbaine et notamment 58% pour les « pôles de bassin de vie » alors que dans 80% des pôles de proximité ces espaces sont intégrés ou liés Cette organisation crée des distances de déplacement allongées et une absence de synergie avec d'autres équipements urbains.

95% des espaces d'accueil des GMS disposent d'une attractivité **banale ou vieillissante**. Ainsi seule la zone du Suroit à Belz se distingue par un aménagement paysager et un travail sur les déplacements doux de qualité. Par ailleurs les trois quarts de ces espaces ont été pensés à la parcelle avec aucune mutualisation des stationnements.

Près de la moitié des espaces analysés ont une organisation urbaine uniquement pensée pour un accès **automobile**. Cette situation concerne principalement les espaces « des pôles de vie » (58%).

Sans préjuger de leur capacité à être mobilisable, 43% des espaces offrent des **possibilités de développement** liées principalement à une continuité directe avec des espaces non urbanisés (constructibles ou non).

Évolution des surfaces GMS par rapport à la population et à l'emploi dans la filière commerce (territoire SCOT, indice 100 en 2008)



Source : ACOSS, Fichier DGCCRF, mise à jour CDEC/CDAC, LSA Expert et Codata // Données INSEE

Bilan d'attractivité des espaces d'accueil des GMS

Commune	Nom de l'espace	Position dans l'armature urbaine	Intégration	Bilan d'attractivité	Organisation	Possibilité de développement
Aunay	Aunay	Lié	Partielle		Accès piétons	Moyen
Aunay	Stro-Castell	Lié	Partielle		Accès piétons	Moyen
Aunay	Tour-Cornic	Lié	À la parcelle		Facilement accessible	Moyen
Plouezec	Kerfontaine	Lié	À la parcelle		Facilement accessible	Moyen
Belz	Suroit	Déconnecté	Partielle		Pôle automobile	Fort
Belz	Sur d'El	Déconnecté	À la parcelle		Facilement accessible	Moyen
Belz	Arrière Parc Centre (ZAC)	Déconnecté	À la parcelle		Facilement accessible	Élevé
Carhaix	Morvanon	Déconnecté	À la parcelle		Facilement accessible	Faible
Le Faouët	Standaic-Berger (Centre)	Déconnecté	Partielle		Facilement accessible	Faible
Le Faouët	Kerzelin (Zone 1)	Déconnecté	Élevée		Facilement accessible	Fort
Le Faouët	Morvanon	Déconnecté	À la parcelle		Facilement accessible	Faible
Plouezec	Sur d'El et le Maréchal (Zone 2)	Lié	À la parcelle		Accès piétons	Moyen
Plouezec	Sur d'El (Zone 1 - Parc M. Bihan)	Lié	À la parcelle		Facilement accessible	Moyen
Plouezec	Indicant-Schueler (ZAC - Zone Vert)	Déconnecté	À la parcelle		Facilement accessible	Moyen
Colbance	Aunay-Cornic (ZAC - Zone 2)	Intégré	À la parcelle		Accès piétons	Moyen
Colbance	Sur d'El - Parc de l'Éclair (Zone 2)	Intégré	À la parcelle		Accès piétons	Moyen
Colbance	Sur d'El - Parc de l'Éclair (Zone 1)	Intégré	À la parcelle		Accès piétons	Moyen
Salvan	Standaic-Cornic (ZAC - Zone 1)	Lié	À la parcelle		Accès piétons	Faible
Carhaix	Sur d'El - Zone 1	Intégré	À la parcelle		Accès piétons	Moyen
Carhaix	Standaic-Cornic	Intégré	À la parcelle		Accès piétons	Élevé
Plouezec	Zone du Parcours	Intégré	À la parcelle		Accès piétons	Élevé

Bilan qualitatif : les centralités

Même si tous les centre-bourgs ne bénéficient pas de commerces parfaitement regroupés, 87% des centralités bénéficient d'une organisation commerciale plutôt **concentrée** permettant un accès à tous les commerces sans inciter à reprendre sa voiture. Par ailleurs les centralités restent plutôt préservées d'un phénomène de vacance commerciale.

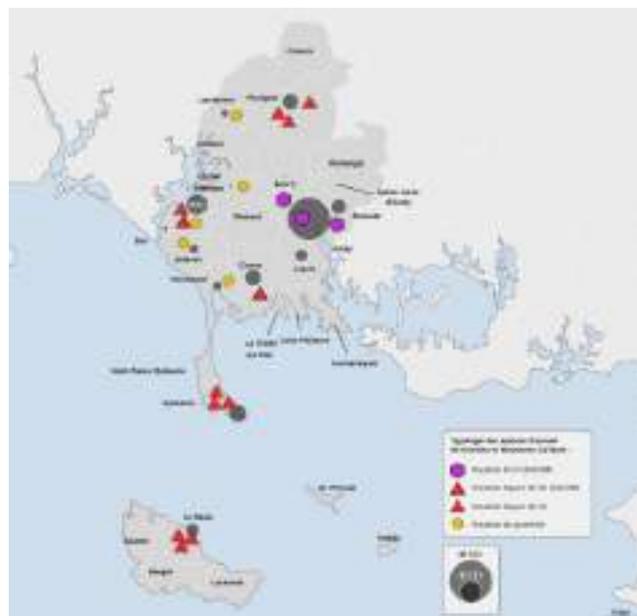
Avec la moitié des centralités jugées comme **banale ou classique en terme d'attractivité**, la majorité des centre-bourgs manque de caractères différenciants. Pour autant, aucune centralité ne souffre d'un réel vieillissement même si des communes comme Camors, Landaul, Landevant, Saint Anne d'Auray ou la Trinité-sur-Mer gagneraient à bénéficier d'un réaménagement urbain pour conforter leur ambiance d'achat.

Reste que 88% des centralités bénéficient d'une **circulation piétonne bien identifiée** et plutôt sécurisée. C'est principalement sur les communes de Belle-Ile-en-Mer que l'absence de trottoir peut nuire à la qualité du cheminement piéton.

Bilan d'attractivité des centralités du Pays d'Auray



Cartographique des vocations des espaces d'accueil des grandes et moyennes surfaces



Sur la base de ce diagnostic et des ateliers de concertation avec les acteurs du territoire, la stratégie commerciale s'articule autour des 2 axes suivants :

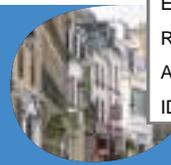
1. **Affirmer et clarifier les conditions d'implantation des commerces sur le territoire en cohérence avec la volonté affichée de préservation des centralités**
2. **Redéfinir les modalités de calibrage du développement du grand commerce dans le cadre du respect de la hiérarchisation des polarités du territoire**

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

modification n°1 - volet commercial

1.3 Analyse et justification de la consommation d'espace





Sommaire

Préambule	p. 4
Analyse de la consommation d'espace sur les dix années précédant l'approbation du SCOT	p. 5
Méthodologie employée pour estimer la consommation d'espace entre 1999 et 2009	p. 5
Résultats obtenus et évaluation du rythme de consommation passé	p. 5
Evaluation de la consommation globale entre 2003 et 2013	p. 10
Justification de la limitation de la consommation d'espace prévue par le SCOT à l'horizon 2030	p. 12
La diminution du rythme de consommation d'espace prévue par le SCOT pour la période 2014-2030 – comparaison absolue des consommations foncières passée et future	p. 12
L'élévation de l'efficacité foncière impulsée par le SCOT pour la période 2014-2030 – comparaison relative des consommations foncières passées et futures	p. 13
La justification de cette enveloppe au regard du projet dans ses dimensions sociales, économiques et environnementales	p. 13
Le suivi de la consommation d'espace pendant la durée du SCOT	p. 17

Préambule

Cette partie a pour objet de répondre aux attentes du Code de l'Urbanisme dans l'alinéa 2 de l'article L122.-1-2 précisant que le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs ».

Article L122-1-2 .

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 122-1-12 et L. 122-1-13, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Par ailleurs, l'article L 121-10 du même code (chapitre commun aux SCOT, aux PLU et aux cartes communales) assujettit les SCOT à une évaluation environnementale « dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001 ».

Analyse de la consommation d'espace sur les dix années précédant l'approbation du SCOT

MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE pour estimer la consommation d'espace entre 1999 et 2009

L'analyse par photo-interprétation du SIG du Pays d'Auray fournit des données d'occupation du sol précises, pour les années 1999 et 2009, qui permettent d'analyser l'évolution des occupations du sol sur cette période de dix ans.

En particulier, il est possible d'évaluer l'évolution de la surface totale urbanisée (par commune, et à l'échelle Pays), qui comprend le tissu urbain dédié à l'habitat, le tissu urbain dédié aux activités économiques, les équipements et les infrastructures de transports. Aussi, l'analyse a retenu une distinction entre espaces naturels (tous types confondus : dunes, forêts, zones humides et aquatiques, ...) et espaces dédiés aux activités primaires, agricoles et conchylicoles.

A partir de là, l'objectif dans le cadre du SCOT est d'évaluer les espaces urbanisés sur ces dix années, et de donner une idée de l'évolution des espaces naturels et des espaces agricoles, sur le total des 62 217 Ha du Pays.

"Entre 1999 et 2009, la consommation d'espace annuelle moyenne s'est élevée à 123 Ha"

RÉSULTATS OBTENUS et évaluation du rythme de consommation passé

Par cette analyse de l'occupation du sol à l'échelle du Pays d'Auray et de son évolution entre 1999 et 2009, il ressort dans un premier temps que 1227 ha ont été urbanisés au total, soit 14,84% de la surface du Pays. Cela correspond à un rythme annuel de 122,7 ha.

Parmi ces 1 227 ha, on peut considérer que 219,5 ha auraient été retranchés aux espaces naturels (-1,04%), et 1 007,8 ha aux espaces agricoles (-3,07%). Il est important de préciser que la lecture de ces données ne doit pas omettre que l'évolution des surfaces peut intégrer des changements de vocation entre espaces naturels et espaces agricoles.

	1999	2009	évolution	évolution en %
Espaces artificialisés	8 267,2 Ha	9 494,3 Ha	+ 1 227,1	+14,84%
Espaces naturels	21 142,4 Ha	20 922,9 Ha	-219,5 Ha	-1,04%
Activités primaires	32 807,7 Ha	31 799,9 Ha	-1 007,8 Ha	-3,07%
Total	62 217,2 Ha	62 217,0 Ha		

Les **espaces artificialisés** ont pour la plus grande partie été destinés à l'habitat (avec 861,9 ha), avec une proportion très importante de ces surfaces utilisées pour des formes d'habitat individuel de type pavillonnaire.

Pour la comparaison avec la programmation du SCOT nous ajusterons ce chiffre en excluant les surfaces urbanisées situées à l'intérieur des enveloppes urbaines constituées n'étant pas considérées comme de la consommation foncière d'espace agricole ou naturel. Aussi, le chiffre de la consommation foncière dédiée à l'habitat retenu sera de 777 ha.

Les espaces bâtis dédiés aux activités économiques se sont développés suivant une consommation de 227,2 ha sur la période, avec une importante part réalisée au sein des zones d'activités économiques et commerciales (130,4 ha).

Evolution des espaces artificialisés entre 1999 et 2009

Libellé	1999 (ha)	2009 (ha)	Evol 99-09 (ha)	Evol 99-09 (%)	Evol 99-09 (ha/an)	Evol 99-09 (%/an)
Centralités urbaines	139,6	139,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Zones d'habitat mixtes	60,7	66,4	5,7	9,4	0,6	0,9
Zones d'habitat pavillonnaire et résidentiel	4430,8	5323,7	892,9	20,2	89,3	1,9
Habitat isolé	679,3	642,6	-36,7	-5,4	-3,7	-0,6
Tissu urbain dédié principalement à l'habitat	5310,4	6172,3	861,9	16,2	86,2	1,5
Habitat touristique spécifique, équipements touristiques	531,1	550,2	19,1	3,6	1,9	0,4
Espaces agricoles bâtis	445,4	522,6	77,2	17,3	7,7	1,6
Zones d'activités, zones commerciales	364,0	494,4	130,4	35,8	13,0	3,1
Espaces bâtis liés à l'aquaculture et à la conchyliculture	51,3	51,7	0,5	0,9	0,0	0,1
Tissu urbain ou espaces bâtis dédiés aux activités économiques	1391,8	1619,0	227,2	16,3	22,7	1,5
Equipements sportifs ou de loisirs (sportifs essentiellement)	276,0	283,5	7,5	2,7	0,8	0,3
Autres grands équipements	239,2	249,3	10,2	4,2	1,0	0,4
Espaces verts	105,2	115,4	8,2	7,8	0,8	0,8
Equipements	620,3	646,2	25,9	4,2	2,6	0,4
Infrastructures portuaires	91,7	91,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Infrastructures ferroviaires	89,5	89,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Infrastructures routières	570,2	611,0	40,8	7,2	4,1	0,7
Infrastructures aéroportuaires	26,0	28,6	2,6	9,9	0,3	1,0
Infrastructures de transport	777,4	820,8	43,4	5,6	4,3	0,5
Espaces en mutation ou autres espaces artificialisés vacants	178,1	248,9	70,8	39,8	7,1	3,4
Espaces artificialisés	8278,0	9507,2	1229,2	14,8	122,9	1,4

source : SIG Pays d'Auray

La diminution des **espaces agricoles et naturels** s'est principalement opérée au détriment des espaces agricoles (et exclusivement par rapport aux terres arables) qui ont régressé de plus de 1 009 ha puis des espaces naturels qui ont régressé de 22 ha.

Rappelons que cette évolution peut résulter de transferts de vocation entre espaces agricoles et naturels même si la perte globale s'est effectuée au bénéfice des espaces artificialisés.

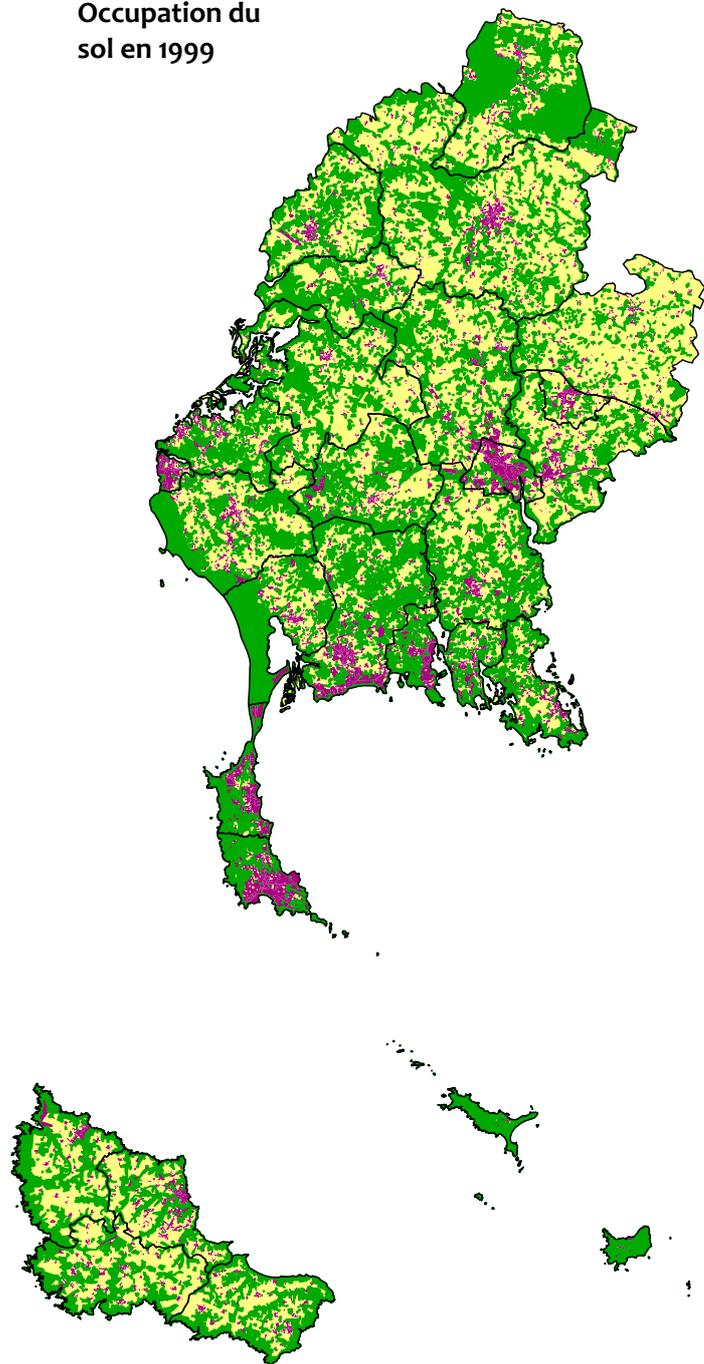
Evolution des espaces agricoles et naturels entre 1999 et 2009

Libellé	1999 (ha)	2009 (ha)	Evol 99-09 (ha)	Evol 99-09 (%)	Evol 99-09 (ha/an)	Evol 99-09 (%/an)
Terres arables	16059,2	13243,9	-3815,2	-23,8	-381,5	-2,7
Prairies	16252,0	18950,3	2698,3	16,6	269,8	1,5
Arboriculture	106,9	125,7	18,7	17,5	1,9	1,6
Maraichage / horticulture	162,0	201,8	39,8	24,6	4,0	2,2
Cultures permanentes	269,0	327,5	58,5	21,8	5,9	2,0
Cultures marines et marais salants	223,2	259,9	36,6	16,4	3,7	1,5
Carrières, activités d'extraction	48,8	61,3	12,5	25,6	1,2	2,3
autres espaces non bâtis dédiés aux activités primaires	272,0	321,1	49,1	18,1	4,9	1,7
Espaces non bâtis dédiés aux activités primaires	32852,2	31842,9	-1009,3	-3,1	-100,9	-0,3
Landes/pelouses	2593,2	2561,0	-32,2	-1,2	-3,2	-0,1
Friches, broussailles	4541,0	4406,3	-134,7	-3,0	-13,5	-0,3
Espaces boisés	11685,9	11670,0	-15,9	-0,1	-1,6	-0,0
Dunes / plages	382,3	380,7	-1,6	-0,4	-0,2	-0,0
Falaises, rochers	693,0	693,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Espaces littoraux	1075,3	1073,7	-1,6	-0,1	-0,2	-0,0
Milieux humides continentaux	58,2	54,6	-3,5	-6,1	-0,4	-0,6
Milieux humides littoraux	704,9	703,9	-0,9	-0,1	-0,1	-0,0
Milieux humides	763,0	758,6	-4,5	-0,6	-0,4	-0,1
Mer, estran, estuaires et lagunes	159,3	123,9	-35,4	-22,2	-3,5	-2,5
Cours d'eau	70,2	70,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Plans d'eau	282,9	287,2	4,3	1,5	0,4	0,2
Surfaces en eau	512,4	481,2	-31,1	-6,1	-3,1	-0,6
Espaces naturels	21170,7	20950,8	-220,0	-1,0	-22,0	-0,1

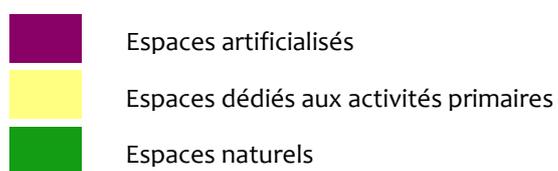
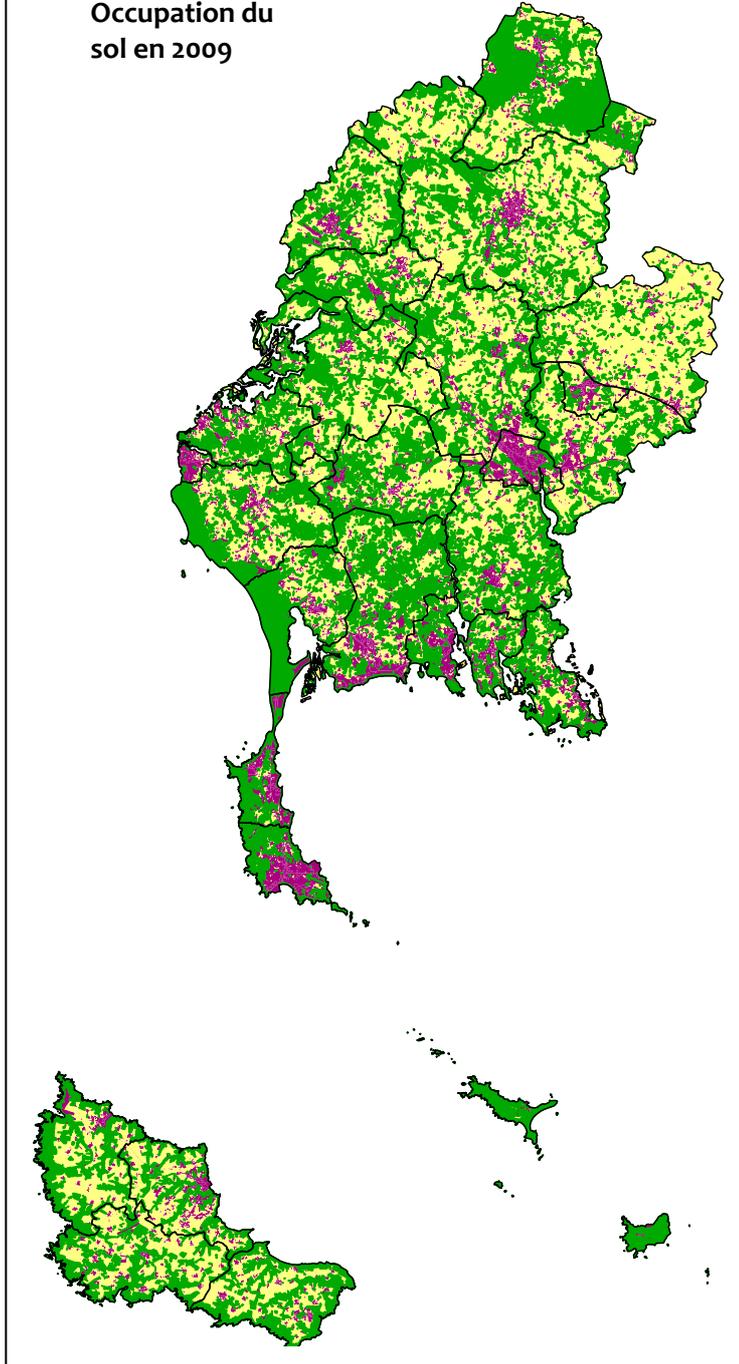
source : SIG Pays d'Auray

Les cartes page suivante illustrent l'évolution de l'occupation du sol entre 1999 et 2009, permettant d'observer l'évolution précédemment décrite des espaces artificialisés, des espaces naturels et des espaces dédiés aux activités primaires.

Occupation du sol en 1999



Occupation du sol en 2009



L'analyse permet dans un deuxième temps de dégager des rythmes de consommation différenciés selon les communes, et selon les espaces de vie du territoire à l'échelle desquels et au sein desquels le SCOT a organisé le développement démographique et économique à venir.

Espace économique	Espace de vie	Évolution des surfaces urbanisées 2009/1999	
		Évolution des surfaces urbanisées 2009/1999	Évolution en %
Le littoral productif	Trois rivières	127 Ha	15%
	Belle-Ile	99 Ha	11%
	Hoëdic	-1 Ha	-4%
	Houat	1 Ha	2%
	Mégalithes	92 Ha	7%
	Presqu'île	32 Ha	4%
	Ria d'Étel	213 Ha	20%
		563 Ha	11%
Pôle d'Auray	Auray	363 Ha	18%
Entrée Ouest / Pluvigner	Pluvigner	301 Ha	22%
Total		1 227 Ha	15%

Cette approche nous permet de souligner que l'évolution des surfaces artificialisées a été particulièrement forte sur le secteur « Entrée Ouest – Pluvigner » et sur le pôle d'Auray.

Le secteur littoral a vu ses surfaces artificialisées évoluer de façon moindre par rapport à la tendance globale du territoire, ce qui pourrait s'expliquer par des disponibilités foncières (rétention foncières, protections environnementales, Loi Littoral,...) plus faibles.

Cependant, cette lecture globale masque des disparités infra territoriales. En effet, une lecture plus fine laisse apparaître une augmentation plus forte des espaces artificialisés sur les secteurs des Trois Rivières et de la Ria d'Étel que sur les autres secteurs littoraux (secteurs qui comptent des communes non côtières et au profil touristique moins affirmé).

EVALUATION de la consommation globale entre 2003 et 2013

L'analyse des données du Pays d'Auray s'appuie sur la dernière campagne de mesure datée de 2009, et ne permet pas d'évaluer la consommation foncière sur la décennie 2003-2013 précédant l'approbation du SCOT.

Pour évaluer la consommation foncière réalisée au cours de la période 2010-2013, nous nous appuyons sur la dynamique de construction de logements neufs et de logements d'activités au cours de cette période.

Au cours de la période 2001-2013 la dynamique de construction de logements a connu une tendance à la baisse.

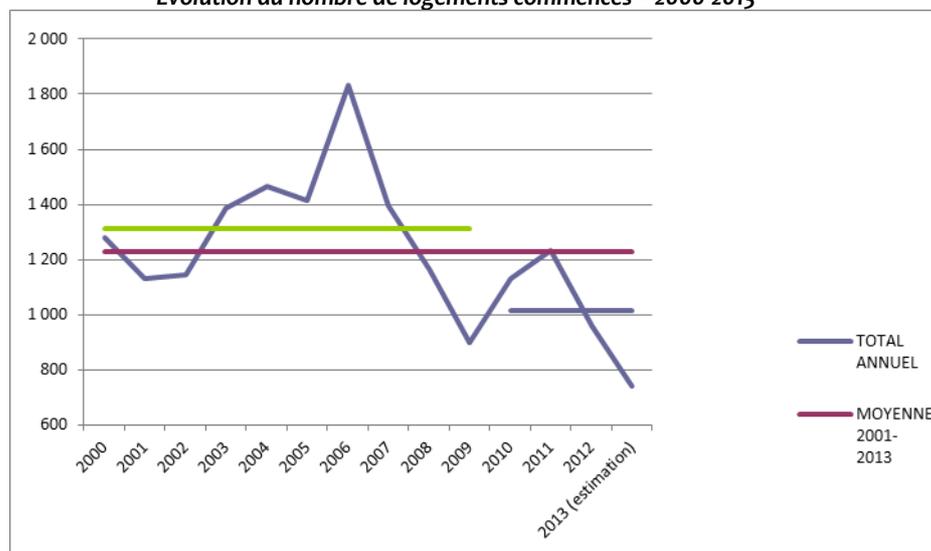
Si entre 2000 et 2009, environ 1 311 logements étaient construits par an ; ce niveau passe à 1 016 entre 2010 et 2013 soit 1,3 fois moins.

De ce fait, nous pouvons estimer que la consommation foncière liée à la production de logements a été 1,3 fois moindre également soit : 77,7 ha / 1,3 = 59,8 ha/an.

Sur la période 2003-2013 la consommation foncière dédiée à la production de logements peut donc être évaluée à :

$$77,7 \text{ ha} \times 6 + 59,8 \text{ ha} \times 4 = 705,4 \text{ ha}$$

Evolution du nombre de logements commencés – 2000-2013



Au cours de la période 2001-2013 la dynamique de construction de locaux d'activités a connu une tendance à la baisse.

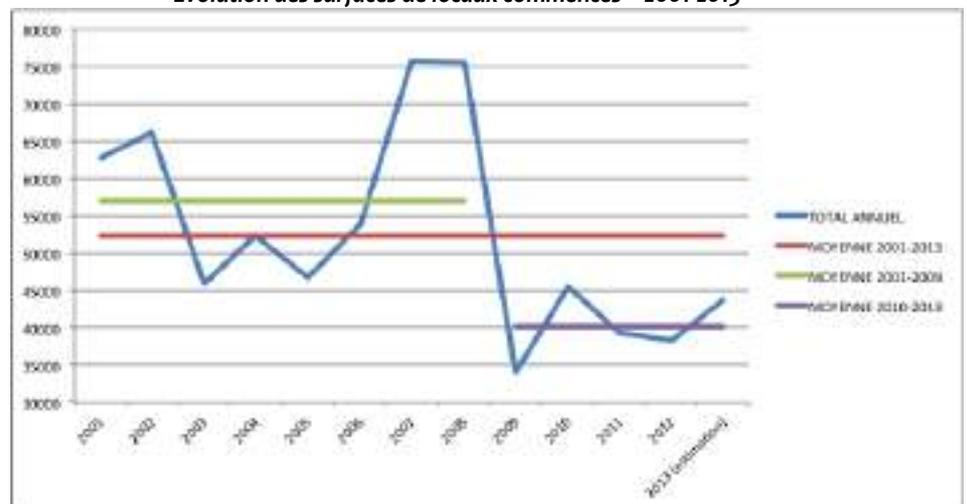
Si entre 2001 et 2009, environ 57 000 m² de locaux étaient construits par an ; ce niveau passe à 40 200 m² entre 2010 et 2013 soit 1,4 fois moins.

De ce fait, nous pouvons estimer que la consommation foncière liée aux activités économiques sera 1,4 fois moindre également soit : 36,7 ha / 1,4 = 26,2 ha/an.

Sur la période 2003-2013 la consommation foncière dédiée aux activités économiques peut donc être évaluée à :

$$36,7 \text{ ha} \times 6 + 26,2 \text{ ha} \times 4 = 325 \text{ ha}$$

Evolution des surfaces de locaux commencés – 2001-2013



source : sitadel2

Rappel synthétique des données cadre de la consommation foncière passée

Mobilisation foncière	1999-2009		2003-2013	
	à vocation résidentielle	777 ha	77,7 ha	705,4 ha
à vocation économique	367,3 ha	36,7 ha	325 ha	32,5 ha
Total	1 145 ha	114,5 ha	1 030,4 ha	103 ha

Justification de la limitation de la consommation d'espace prévue par le SCOT à l'horizon 2030

LA DIMINUTION DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ESPACE prévue par le SCOT pour la période 2014-2030 – comparaison absolue des consommations foncières passée et future

En comparaison à ces analyses, le SCOT prévoit un ralentissement notable du rythme de consommation d'espace à l'échelle du Pays d'Auray, puisque ses objectifs s'inscrivent dans l'enveloppe foncière estimée comme suit :

- Les besoins fonciers en extension destinés à la réalisation des objectifs de production de logements sont évalués à 410 hectares sur 16 ans, soit 25,6 ha/an
- Les besoins destinés à la production d'équipements structurants sont évalués à 45 hectares, soit 2,8 ha/an et comprennent les besoins en équipements d'infrastructure et de en superstructures de petite dimension (salles communales, crèches, ...)
- Les besoins liés aux activités économiques et à la création d'emplois nouveaux sont évalués à 120 hectares, soit 7,5 ha/an.

"Le rythme de consommation foncière sera divisé par au moins 3"

Cette estimation mène au global à une enveloppe de 575 ha à horizon 2030, ces objectifs de consommation foncière étant définis dans le cadre du DOO comme étant des enveloppes maximales. La consommation foncière correspondant notamment aux besoins résidentiels ne peut être atteinte que sous réserve de correspondre à la réalisation des objectifs de logements afférents.

Cette enveloppe de consommation foncière correspond à un rythme moyen de 35,9 ha/an sur 16 ans. Cet effort permet d'anticiper une division par au moins 3 du rythme de consommation d'espace par rapport à la période passée, en se basant sur les deux estimations qui ont été faites auparavant :

- sur la période 1999-2009, la consommation foncière s'est élevée à 114,5 ha/an alors que la consommation future programmée par le DOO s'élève à 35,9 ha/an, ce qui correspond à une division par 3,2 du rythme de consommation d'espace ;
- sur la période 2003-2013, la consommation foncière s'est élevée à 103 ha/an alors que la consommation future programmée par le DOO s'élève à 35,9 ha/an ce qui correspond à une division par 2,9 du rythme de consommation d'espace.

L'ELEVATION DE L'EFFICACITE FONCIERE impulsée par le SCOT pour la période 2014-2030 – comparaison relative des consommations foncières passées et futures

Les estimations de consommation d'espace du SCOT (dans son DOO) sont optimisées et répondent de la manière la plus stricte aux besoins du projet.

Les constructions nouvelles sont réalisées en priorité dans les tissus, avec un objectif moyen de réalisation de 52% des logements à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Les extensions mettent en œuvre des principes de gestion économe de l'espace, avec des indicateurs d'optimisation foncière déclinés par espace de vie, conduisant à une moyenne de 24 logts/ha.

“L'efficacité foncière sera multipliée par 3,3”

Grâce à ces dispositions, le SCOT s'inscrit dans un objectif de gain d'un facteur 3,2 en efficacité foncière.

En effet, pour le foncier destiné à l'urbanisation à vocation résidentielle, l'intensité du développement résidentiel a été estimé à 15 logt/ha urbanisé au cours des périodes passées alors que le SCOT prévoit la création de 20 200 logements pour une consommation foncière de 410 ha soit 49 logt/ha urbanisé ce qui correspond à une élévation de l'efficacité foncière de 3,2 (équivalent à une division par 3,2 des besoins fonciers).

LA JUSTIFICATION DE CETTE ENVELOPPE au regard du projet dans ses dimensions sociales, économiques et environnementales

Ces besoins sont cohérents avec les objectifs de développement démographique et économique (cf. PADD), eux-mêmes établis pour permettre une consommation d'espace maîtrisée et une maîtrise de la capacité d'accueil du Pays (cf. évaluation environnementale).

Premièrement, les objectifs de population exprimés dans le PADD (environ 110 250 habitants à horizon 2030, soit 20 000 habitants supplémentaires) appellent une production maîtrisée et adaptée de logements, à-même de répondre aux objectifs :

- de maîtrise du marché foncier et de son marquage par les résidences secondaires,
- de mixité sociale,
- de diminution de la vacance,
- de maîtrise de la consommation d'espace.

Il est ainsi fixé l'objectif d'une production d'environ 20 200 logements (14 000 résidences principales et 6 200 résidences secondaires).

La production de logements nouveaux sera réalisée en moyenne à 52% dans les enveloppes urbaines existantes, permettant ainsi d'optimiser les espaces urbanisés et permettant de minimiser les besoins en extension à 9 700 logements.

↳ Les besoins fonciers sont cohérents avec les objectifs de développement résidentiel du SCOT



En moyenne, le DOO prévoit de réaliser ces logements en respectant des densités brutes de 24 logements par hectare, ce qui permet de fixer les besoins maximaux en extension à 410 ha pour la production de logements, et à 455 ha en prenant en compte les besoins associés en équipements structurants.

▾ Les besoins fonciers sont cohérents avec les objectifs de développement économique du SCOT

Deuxièmement, les projections démographiques sont indissociables, dans le projet du SCOT, de projections de développement économique, afin de répondre à des enjeux d'équilibre habitat/emploi, et de permettre le rayonnement économique du Pays d'Auray à travers ses spécificités et domaines d'excellence territoriale.

En réponse à cette stratégie le développement économique du territoire engendrerait une création de 12 400 emplois sur la période.

Cette projection est effectuée en cohérence avec la stratégie économique du Pays, qui prévoit le renforcement et la montée en gamme des activités de production primaire, des activités touristiques, et des activités tertiaires et industrielles, dans une recherche de synergie entre activités terrestres et maritimes.

L'évaluation des besoins fonciers nécessaires au développement économique prennent en compte ces évolutions en prévoyant la création de 75% (soit 9 300) de ces nouveaux emplois au sein des enveloppes urbaines existantes et 25% (soit 3 100) dans de nouveaux espaces économiques à aménager. Pour ces derniers, le SCOT prévoit une densité de 30 emplois à l'hectare ($3\ 100 / 30 = 105$ ha).

En outre, le SCOT tient compte des disponibilités existantes dans les espaces économiques existants (environ 12 ha) pour définir les besoins en extension à 90 ha. La quasi-absence d'offre résiduelle à vocation économique sur le secteur littoral est à l'origine notamment de l'enjeu majeur pour l'artisanat, les activités nautiques et les activités de services, à trouver de nouvelles implantations.

Le SCOT satisfait ces besoins en prenant en compte la vocation des différents espaces économiques vis-à-vis de la stratégie globale du Pays. Les capacités maximales nouvelles des sites d'activités répondront aux objectifs de polarisation économique, en se répartissant entre le Pôle d'Auray aux vocations mixtes mais assumant un rôle de pôle tertiaire majeur (30 ha), l'entrée Ouest du territoire aux vocations industrielles plus marquées (25 ha), et le secteur littoral à la vocation productive confirmée (35 ha), pour une enveloppe maximale de 90 ha (hors commerce),

La consommation d'espace sur le volet activité commerciale, après la procédure de modification, est détaillée dans le tableau ci-après. La suppression d'une ZACom et le redimensionnement d'autres permet, malgré l'identification de nouvelles ZACom, de réduire l'enveloppement foncière dédiée au commerce. Elle représente désormais 20 ha. Ce volume est ainsi en cohérence avec la volonté des élus de préserver les centralités tout en permettant d'accompagner le développement démographique et touristique du territoire.

ZACom	Commune	Consommation avant modification	Consommation d'espace après modification
Kerizan	Brec'h	15 ha	ZACom supprimée
Porte Océane Toul Garros Kerbois	Auray	-	-
Bodévéno	Pluvigner	10 h	9 ha
Montauban	Carnac	4 ha	3,7 ha
Les Alizés	Crac'h Saint Philibert	Nouvelle ZACom	-
Route de Bangor	Le Palais	Nouvelle ZACom	3 500 m ²
Merezelle	Le Palais	Nouvelle ZACom	2,5 ha
Kersablen	Le Palais	Nouvelle ZACom	5200 m ²
Kerfontaine	Pluneret	-	-
Suroît	Belz	10 ha	2,2 ha
Plein Ouest	Quiberon	Nouvelle ZACom	1,8 ha

Nota: n'apparaissent dans ce tableau que les extensions d'urbanisation. Cf. tableau p.54 partie 1.6.

➤ La consommation d'espace est organisée pour mener à un plus grand équilibre territorial

Cette enveloppe globale se décline suivant des objectifs territorialisés qui visent un meilleur équilibre de la création de logements et d'emplois au sein du Pays (répartition spatiale plus équilibrée, en comparaison à la période 1999-2009), pour une capacité d'accueil pérennisée.

Ces objectifs de production de logements répondent de manière cohérente à la stratégie du Pays d'Auray, qui est celle d'une capacité d'accueil assurée sur le long terme, sur l'ensemble du territoire. En effet, ils ont été construits en tenant compte préalablement d'objectifs de durabilité :

- une organisation des polarités pour des espaces de vie intégrés, équilibrés et solidaires, tout en optimisant la consommation d'espace (cf. tableau page suivante) et en répondant aux enjeux propres à chaque espace,
- une agriculture dont la forte présence et l'importance sont maintenues sur le territoire (au maximum 1,4% des espaces agricoles seront consommés),
- un tissu naturel vivant dont les capacités à perdurer sont préservées et dont l'intégration à l'échelle du Pays est organisée (trame verte et bleue, prise en compte du cycle de l'eau dans les aménagements, ...)
- une capacité d'accueil assurée localement, en associant la production de logements nouveaux à la présence d'équipements, de dispositifs d'assainissement, ...
- une capacité d'accueil au regard des ressources en eau assurée sur l'ensemble du territoire, en tenant compte des capacités d'alimentation en eau potable et des capacités d'assainissement pour les décennies à venir.

Espace économique	Espace de vie	Évolution des surfaces urbanisées 2009/1999		Évolution maximum prévisible des surfaces urbanisées 2030/2014			Évolution en %		
				Résidentiel et équipements	Activités économiques	Total			
Le littoral productif	Trois rivières	127 Ha		15%		39 Ha		5%	
	Belle-Ile	99 Ha		11%		33 Ha			
	Hoëdic	-1 Ha		-4%		1 Ha			
	Houat	1 Ha	563 Ha	2%	11%	1 Ha	39 Ha		277 Ha
	Mégalithes	92 Ha		7%		43 Ha			
	Presqu'île	32 Ha		4%		20 Ha			
	Ria d'Étel	213 Ha		20%		98 Ha			
Pôle d'Auray	Auray	363 Ha		18%		149 Ha	45 Ha	193 Ha	8,3%
Entrée Ouest / Pluvigner	Pluvigner	301 Ha		22%		72 Ha	35 Ha	107 Ha	6,4%
Total		1 227 Ha		15%		456 Ha	119 Ha	575 Ha	6%

Les besoins fonciers tiennent compte de la « capacité à faire » des communes

Compte-tenu des objectifs du SCOT d'organiser une part plus que significative de l'offre de logements dans l'enveloppe urbaine, les PLU vont mettre en place les OAP, règlements, et autres outils du PLU pour **optimiser les dents creuses, favoriser l'urbanisation des cœurs d'îlot, favoriser les divisions parcellaires**. C'est bien l'objectif prescriptif défini par le SCOT. Les outils sont effectivement multiples et il appartient au PLU de les combiner à cette fin. Le PLU est compatible avec le SCOT s'il met en place les outils permettant d'atteindre cet objectif. La commune pourra également utiliser la ZAC ou d'autres outils fonciers.

Mais ce qui est en jeu ici n'est pas tant les outils à disposition, que la **capacité à faire, de la commune, face à une situation de statu quo liée à la « passivité » ou à la résistance** de certains propriétaires à valoriser financièrement leur patrimoine malgré les facilités que procure le PLU. Ne pas tenir compte de ces comportements, impliquerait que les communes recourent de manière générale à des outils de maîtrise foncière coercitifs (préemption, utilité publique, expropriation..) qu'elles ne pourront mettre en place systématiquement, pour des raisons de **capacité budgétaire**.

L'intérêt général prévalant à l'utilisation de telles mesures, doit également prendre en compte le rapport coût/avantage. Si celui-ci se justifie pour une opération significative pouvant de plus jouer un rôle d'effet levier,

l'expropriation d'un fond de parcelle (jardin) de 1000 ou 500 m² dans une commune, où le prix de marché est élevé, aboutirait à flécher le foncier sur de la résidence secondaire ou à faire peser de manière disproportionnée sur la commune le cout d'un logement social. Dans ces temps de maîtrise nécessaire des dépenses, il est important de favoriser et d'inciter au mieux l'optimisation du tissu urbain et de **flécher sur des espaces stratégiques les outils de coercition capable d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la bonne fin d'un projet présentant un intérêt général bien évalué**. Cette approche pragmatique, de bonne gestion financière et de respect des principes constitutionnels attendant au droit de propriété n'empêche pas d'atteindre les buts de densifications fixés par le SCOT, qui ont été fixés en tenant compte des conditions de faisabilité précédemment évoquées.

LE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE pendant la durée du SCOT

Pendant la période d'application du SCOT, le suivi de la consommation foncière ne saurait être réalisé année par année mais, par exemple, sur une période de 6 années comme la loi Grenelle II le propose.

Pour ce suivi, la consommation foncière sera évaluée à partir des espaces artificialisés agglomérés existants au 1er janvier 2014 intégrant les secteurs artificialisés destinés à être bâtis même si ils ne comportent pas de construction à ladite date (ex. secteurs équipés mais non bâti).

Sera considéré comme étant de la consommation foncière, l'artificialisation de secteurs ayant une vocation agricole ou naturelle avérée situé au-delà de l'enveloppe urbaine existante.

Au 01/01/2014, les secteurs des communes identifiés dans leur document d'urbanisme en zone AU doivent être considérés comme de la consommation foncière au titre du SCOT.

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

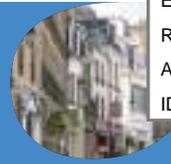
ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

modification n°1 - volet commercial

1.6 Explication des choix retenus



**Pays
d'Auray**
GRAND LARGE

dossier d'approbation
octobre 2019

pages modifiées
(p.33 et 34 et 48 à 51 du SCOT 2014)



Sommaire

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE AU REGARD DU DIAGNOSTIC ETABLIS.....5

DE L'ÉTAT INITIAL À L'HORIZON 2030, QUELLES TENDANCES ET LEVIERS ?.....7

Les enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement7

Evolution probable du territoire si le schéma n'est pas mis en œuvre..... 12

LES SCÉNARIOS PROSPECTIFS..... 14

Le recentrage : « partout, mais pas tout » 15

La montée en gamme : « partout, mais tout si forte valeur ajoutée » 18

La différenciation : « tout, mais pas partout » 21

Synthèse : comparaison des trois scénarios24

LE CHOIX D'UN SCÉNARIO SOUHAITABLE ET LA CONSTRUCTION DU PADD .26

LA STRATÉGIE DU PADD..... 28

Un positionnement stratégique pour 203028

Quatre axes stratégiques complémentaires.....29

Pour un développement quantitatif maîtrisé 31

LES REPONSES APPORTÉES PAR LE PADD32

Les réponses apportés par le PADD aux besoins exprimés dans le diagnostic32

Les réponses apportés par le PADD aux attentes du Code de l'Urbanisme33

LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU DOO 36

LA TRADUCTION DE LA STRATEGIE DANS LE DOO37

LES REPONSES APORTEES PAR LE DOO AUX ATTENTES DU CODE DU L'URBANISME53

DES CHOIX BASÉS SUR UNE ÉVALUATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE 55

LE TERRITOIRE VU COMME UN SYSTÈME DYNAMIQUE DE RESSOURCES56

UN DÉVELOPPEMENT QUANTITATIF FONDÉ SUR LES CAPACITÉS DES RESSOURCES EN EAU ET D'ASSAINISSEMENT..... 62

La sollicitation des ressources en eau potable62

Les capacités d'assainissement 63

Le code de l'urbanisme, dans sa version actuelle, héritière de la Loi SRU, mais également de la Loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », définit précisément le contenu du rapport de présentation du SCOT :

Code de l'Urbanisme : Partie législative, Livre I, Titre II, Chapitre II : Schémas de cohérence territoriale (version consolidée au 2 octobre 2011) :

Article L122-1-1

(Créé par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17)

« Le schéma de cohérence territoriale respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

Article L122-1-2

(Créé par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17)

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 122-1-12 et L. 122-1-13, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. »

Par ailleurs, **l'article L 121-10** du même code (chapitre commun aux SCOT, aux PLU et aux cartes communales) assujettit les SCOT à une évaluation environnementale « dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001 ».

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE AU REGARD DU DIAGNOSTIC ETABLI

Au travers d'un exercice prospectif, le processus de SCOT a permis d'identifier plusieurs scénarios ou alternatives possibles de développement pour le territoire à échéance 20 ans.

A partir de la synthèse issue de la phase de diagnostic et d'état initial de l'environnement, le scénario zéro a pu être construit en poursuivant les tendances à l'œuvre. Il constitue « le fil de l'eau » de l'évolution du territoire et sert ainsi de référence. De là, trois autres scénarios prospectifs ont été construits.

L'ensemble des scénarios a été analysé et débattu avec les élus et les partenaires institutionnels en observant pour chaque alternative à la fois les facteurs positifs et donc souhaitables ainsi que les risques à éviter ou maîtriser.

L'objectif de cette analyse est de mesurer le caractère durable du mode de développement au travers de ses composantes sociales, environnementales et économiques.

En substance, il s'est agi d'évaluer en quoi le scénario :

- permettait d'améliorer ou de gérer un enjeu existant ;
- agissait positivement ou négativement sur la robustesse des équilibres globaux de fonctionnement du territoire ;
- engendrait des incidences sur l'environnement ;
- présentait des risques ou des limites de faisabilité.

Sur cette base, les élus ont choisi les axes du projet de développement constituant l'armature du PADD du SCOT.

Notons que l'évaluation environnementale a été mise en œuvre tout au long du projet de SCOT et qu'elle s'est accompagnée d'une démarche spécifique d'optimisation du choix du mode de développement au regard des enjeux du Grenelle de l'environnement et de la capacité d'accueil du territoire.

DE L'ÉTAT INITIAL À L'HORIZON 2030, QUELLES TENDANCES ET LEVIERS ?

L'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT du Pays d'Auray a été précédé par une phase de diagnostic, incluant une étude de l'état initial de l'environnement : ces documents ont fait ressortir les grandes tendances du territoire, qui ont été formalisées en enjeux d'aménagement, c'est-à-dire en une analyse des risques et opportunités d'évolution du territoire à moyen et long terme.

Les enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le Pays d'Auray a connu lors de la dernière décennie un **développement vigoureux**, qui a concerné tous les secteurs du territoire. Ce développement a été **multidirectionnel**, tant sur les plans démographiques qu'économiques. Il s'est porté suivant différents axes de développement, qui se sont géographiquement étendus et ont fini par se chevaucher :

- L'attractivité littorale s'est diffusée - sur le plan résidentiel principalement - des espaces côtiers vers les espaces rétro-littoraux, via notamment les contraintes foncières et les prix de l'immobilier que les premiers connaissent.
- Les effets démographiques et économiques du développement des agglomérations voisines (Vannes en particulier) se sont renforcés et étendus selon l'axe de la N165.
- Le pôle urbain d'Auray a disposé de sa propre dynamique de développement, dont l'effet sur l'ensemble des espaces continentaux du Pays a été réel, et s'est manifesté sur les plans démographiques et résidentiels, mais aussi économiques, avec, notamment, une attractivité spécifique pour certains types d'activités.
- Le mode de développement des îles est resté en large partie autonome : ainsi, la quasi-totalité des actifs occupés des îles y travaillent (96% pour Belle-Île, 100% pour Houat et Hoëdic).

L'ensemble du Pays d'Auray constitue un espace recherché, où se portent des dynamiques économiques et démographiques multiples, et où peuvent, pourtant, s'exprimer de nombreux conflits et concurrences d'usages, entre les fonctions résidentielles, productives, récréatives et environnementales de l'espace.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont donné lieu à une analyse de ces grandes tendances d'évolution suivant différents regards thématiques (démographique, économique, urbanisation) et en tenant compte des ressources sur lesquelles elles ont pris appui durant la dernière décennie (environnement, qualité paysagère, mobilités, dynamiques spatiales).

**Environnement et
Paysage :**
des atouts exceptionnels

Cette richesse naturelle se manifeste notamment dans les **espaces à fort intérêt écologique** que représentent, le littoral, les îles et les estuaires (milieux marins, humides, rocheux et d'estran) d'une part, les secteurs forestiers du nord du territoire (forêt de Camors, de Lanvaux, de Florange) d'autre part. Leur importance écologique, sur les plans faunistique (notamment avifaunistique) et floristique, est reconnue par de nombreuses protections et inventaires, tels que ZNIEFF, ZICO et sites du réseau Natura 2000.

Le fonctionnement et l'intérêt des espaces naturels de l'arrière-pays reposent sur des zones humides, bocages et forêts articulés autour d'un réseau hydrographique dense : **ces milieux, plus « ordinaires », jouent un rôle fondamental dans la fonctionnalité écologique à l'échelle du territoire.**

Le Pays d'Auray se caractérise par une **interpénétration très forte de la terre et de la mer**, à l'origine d'une riche palette de paysages, qui repose sur des figures attractives, emblématiques et archétypales (dunes, falaises, baies, plages, rias), ainsi que sur des motifs naturels et agricoles qui participent à l'identité bretonne (structure bocagère, boisements).

Cette forte attractivité est à l'origine de **pressions sur les ressources en eau notamment**. Ces pressions peuvent se ressentir de manière diffuse (pollutions issues des activités urbaines, agricoles, portuaires, ...), ou de manière plus localisée et ponctuelle (tensions en période d'étiage sur l'approvisionnement en eau potable, dans les secteurs littoraux en particulier). La maîtrise de ces pressions est indissociable du développement du Pays et de ses activités (activités primaires, tourisme et baignade, nautisme, ...).

En termes de **nuisances et pollutions**, le territoire montre peu de problèmes importants. Des tendances à l'amélioration, pour ce qui concerne par exemple l'assainissement et la gestion des déchets (évolution intéressante du taux de revalorisation grâce aux efforts de tri), témoignent d'efforts de gestion environnementale à poursuivre. Dans le domaine de l'**énergie**, on peut noter un potentiel certain du territoire pour la revalorisation énergétique dont certaines filières comme le bois-énergie commencent à se développer.

**Evolution démographique
et logement :**
un territoire attractif

La croissance démographique dans le Pays d'Auray est ancienne ; elle a néanmoins acquis une dynamique nouvelle depuis 1999. **Entre 1999 et 2008, la population est ainsi passée de 72 760 à 85 370 habitants**, soit un taux d'évolution annuelle moyen de 1,8%, très au-delà des moyennes nationale (+0,7%), régionale (+0,9%) ou même départementale (+1,1%), et très supérieure à l'évolution annuelle qu'avait connu le Pays lui-même entre 1990 et 1999 (+0,6%).

Cette vitalité démographique du Pays est, pour l'essentiel, le produit d'un net accroissement du solde migratoire : entre 1999 et 2008, l'écart entre le nombre d'arrivées sur le territoire et le nombre de départ s'est élevé à 1 340 personnes chaque année (contre 470 par an entre 1990 et 1999).

Ces arrivées importantes recouvrent néanmoins des réalités variées.

En effet, le territoire est particulièrement attractif pour les retraités, et cette attractivité sur une catégorie de population qui est plus à même de privilégier le cadre de vie dans ses choix de localisation se révèle également dans l'origine géographique, étendue, des nouveaux habitants. Toutefois, l'attractivité du territoire s'exerce aussi envers des actifs : le solde migratoire n'est négatif que pour les tranches d'âges correspondant aux départs pour études (15-24 ans) et redevient positif dès 25 ans.

Couplées au vieillissement significativement important de la population dans le territoire, les tendances sociétales observées partout en France (évolution des familles, décohabitations, etc.) **se sont traduites par un nombre moyen de personnes par ménages continuant à diminuer (2,22 contre 2,29 en 1999)**, bien que de façon légèrement atténuée par rapport aux années 1990. Ce phénomène a contribué à lui seul à la création de 178 logements nouveaux par an depuis 1999.

L'évolution du parc de résidences secondaires a pour sa part représenté presque le tiers de l'évolution totale du parc de logements, et entre 60 et 90% dans les secteurs littoraux, nourrissant la construction neuve à hauteur de 429 logements par an entre 1999 et 2008.

En outre, **le parc de logements connaît un phénomène de transformation des résidences secondaires en résidences principales**, principalement du fait de l'installation de retraités ou pré-retraités ayant acheté un bien secondaire utilisé en premier lieu pour des séjours, qu'ils décident de transformer en lieu de résidence permanent au moment de leur retraite.

Ce sont au total plus de 13 100 logements qui ont été construits entre 2000 et 2009 sur le territoire, avec des taux de construction particulièrement fort dans les communes situés le long de la N165.

Au sein d'un secteur sud-morbihannais pourtant déjà particulièrement bien doté en équipements, **le Pays d'Auray s'illustre à la hausse**, porté à la fois par Auray et par les communes du secteur côtier.

Mobilités et accessibilité :
un territoire ouvert sur le monde

Le Pays d'Auray bénéficie d'une bonne insertion dans les réseaux nationaux et internationaux, une insertion que des évolutions en cours tendront à renforcer (le projet Bretagne à Grande Vitesse (BGV) doit permettre, à l'horizon 2017, d'atteindre Paris en 2h30). L'accessibilité aéroportuaire s'inscrit de même dans une perspective d'amélioration.

L'accessibilité numérique devient de plus en plus importante dans les choix de localisation des entreprises comme des ménages. L'enjeu réside dans l'accroissement des débits disponibles, dans la mesure où plusieurs communes et la majeure partie des zones d'activités ne disposent à l'heure actuelle que d'un débit modéré, qui risque de s'avérer insuffisant pour répondre aux besoins futurs des usagers.

Le réseau routier est dominé par la route express. Le territoire est desservi par plusieurs voies structurantes, dont la principale est la RN165 (voie express 2x2 voies) qui relie Nantes à Brest via Vannes et

Lorient. En lien notamment avec la RN165, l'ensemble du territoire bénéficie d'une accessibilité routière satisfaisante, avec un réseau de départementales se joignant autour d'Auray. Le trafic sur l'ensemble du secteur sud est marqué par une forte saisonnalité. Si l'accessibilité de la presqu'île de Quiberon est renforcée en été par le « tire-bouchon », elle reste néanmoins globalement difficile toute l'année.

Ceci est encore d'avantage prononcé pour les îles qui dépendent de **liaisons maritimes** essentiellement opérées depuis Quiberon et relativement bonnes l'été mais beaucoup moins importantes l'hiver et qui conditionnent une partie du développement économique et résidentiel non lié au tourisme.

Les transports en commun régionaux massifiés (TER) concernent uniquement le centre du Pays, selon le même axe que la RN165, avec une desserte à Auray, ainsi que, en accès libre, dans les gares de St-Anne-d'Auray, Locoal-Mendon et Landévant.

Le territoire est également desservi par **cinq lignes de bus du réseau départemental morbihannais**, qui transportent essentiellement des scolaires. Ce réseau est complété par des services de bus locaux, avec notamment des lignes de transports régulières à Belle-Île, un service de bus urbain à Auray, ainsi que des lignes estivales dans certaines communes du littoral.

Economie :
une évolution
multidirectionnelle

L'économie du territoire évolue de manière remarquablement diversifiée, en s'appuyant sur une réalité agricole, halieutique, industrielle et de services, qui a permis une croissance de l'emploi de 21% entre 1999 et 2008.

Les activités touristiques constituent une activité primordiale du territoire, en procurant au Pays environ 20% de ses emplois en 2010, auquel il convient d'ajouter les 27% d'emplois, de nature « résidentielle », générés par les résidences secondaires. Le potentiel d'accroissement de la valeur marchande du tourisme pourrait cependant converger avec les contraintes spatiales que connaît le Pays. Le développement de l'activité touristique pourra également s'appuyer sur son élargissement géographique, sur une extension de la palette des activités, cet élargissement pouvant constituer un outil crucial en vue d'étendre la saison touristique sur un territoire actuellement marqué par une très forte saisonnalité (50% de taux moyen d'occupation des hôtels en 2009).

Le secteur primaire (agriculture, pêche et aquaculture) est une activité économique significative et emblématique du Pays d'Auray, qui représente, en 2008, un milliers d'établissements et plus de 1 600 emplois, et qui entretient des liens privilégiés avec un secteur agro-alimentaire diversifié et dynamique.

La répartition de l'emploi par grandes typologies diffère significativement suivant les espaces. Comme les îles, les EPCI du littoral continental présentent une spécificité dans les activités touristiques et résidentielles (hébergement, restauration, services à la personne, construction, etc.). Les CC de la Ria d'Étel et des Trois Rivières présentent néanmoins également une forte présence du secteur

agricole ainsi que des industries agro-alimentaires. Le profil d'Auray Communauté comporte au contraire une proportion plus importante d'activités productives, ainsi que d'activités résidentielles liées à la population permanente.

L'emploi augmente dans tous les espaces du territoire, cette hausse est toutefois moins marquée en son nord, ainsi que dans certaines communes littorales. **Les revenus divergent également sensiblement selon les espaces** : globalement plus faibles dans le nord du territoire, ainsi que dans les îles, ils atteignent, portés notamment par les ressources des retraités, leur niveau les plus élevés dans la partie sud-est du territoire.

Urbanisation :

Une forte consommation d'espace et une structure complexe

Le Pays d'Auray présente une structure urbaine complexe, résultat de différentes logiques de développement et d'un mode d'urbanisation globalement diffus.

En dehors des polarités urbaines principales (pôle d'Auray, Etel/Belz, Quiberon/Saint-Pierre-Quiberon, Carnac et Le Palais), le territoire présente une structure typiquement bretonne, avec des bourgs et villages jouant un rôle de centralité et un grand nombre d'ensembles de plus petite taille (les kêrs).

La croissance démographique et économique récente s'est faite selon des **modalités spatiales privilégiant une organisation relativement dispersée**. Si cette caractéristique, en lien avec la structure sociétale bocagère, est ancienne, elle a pris depuis quelques dizaines d'années des formes nouvelles, autour, comme souvent ailleurs en France, de bâti individuel en cœur de parcelle, de type pavillonnaire, avec jardin.

Cet modèle urbain, nourri par les disponibilités foncières et la forte attractivité a favorisé les extensions urbaines le long des réseaux viaires existants, participant à une certaine banalisation et atténuation de la lisibilité globale des paysages, ainsi qu'à un morcellement et un affaiblissement de la fonctionnalité des espaces agricoles.

L'ampleur et la nature du développement économique et démographique du Pays se sont traduites par une importante artificialisation des sols, appelant des questionnements sur l'équilibre entre les espaces, et, notamment, sur la capacité à maintenir un secteur agricole performant.

Les espaces bâtis représentent, en 2009, un peu plus de 15% de la superficie totale du territoire, et leur place s'est accrue de 123 hectares supplémentaires chaque année depuis 1999 (+14,8%). Cette extension des surfaces bâties a été pour 70% destinés à de l'habitat (86 ha/an) et pour 19% aux activités économiques (23 ha/an).

(cf. pièce 1.3)

Evolution probable du territoire si le schéma n'est pas mis en œuvre

La poursuite du mode de développement identifié par le diagnostic se traduira par des croissances économique et démographique demeurées fortes diffusées dans l'ensemble du territoire, dans le cadre d'une multiplicité des moteurs de croissance qui demeurent :

- le développement selon les grandes typologies d'activités (touristiques, résidentielles, productives) demeure relativement équilibré et nourri par les dynamiques périphériques au territoire qui en reçoit les effets induits, les politiques locales de soutien à ce développement se positionnent en réaction pour en gérer les conséquences locales ;
- l'accueil de populations génère une dichotomie croissante entre les espaces du territoire qui voient leurs profils se spécialiser entre d'une part des espaces littoraux occupés par une population vieillissante aux revenus élevés et installée dans des logements de grande taille, et d'autre part, un rétro littoral occupé par une population d'actifs installée dans des logements plus petits ;
- la qualité territoriale constitue un des atouts majeurs du Pays mais est d'avantage dominée par des paysages exceptionnels toujours plus préservés contrastant avec des paysages du quotidien et des ressources environnementales qui subissent une pression croissante et deviennent source de tensions de plus en plus dures exacerbées pendant les périodes où le territoire accueille une population saisonnière : usages de l'eau, fonctionnalité de l'espace rural, accès aux aménités urbaines et rurales, ...

Aussi, à court terme, ce développement multi-facettes pourrait être source d'effets négatifs pouvant révéler des facteurs bloquant pour le développement du territoire.

Ceux-ci se pourraient se manifester en premier lieu par :

- Des difficultés à mobiliser de nouvelles capacités foncières et des solutions d'approvisionnement en eau, avec pour conséquence un tassement des développements résidentiels et démographiques ;
- Une dégradation de la qualité territoriale ;
- Une dissociation des espaces, avec une spécialisation touristique du littoral, un isolement des îles et du nord du territoire, et une diminution de l'attractivité du pôle d'Auray et de la RN165.

Cette situation pourrait à terme, remettre en cause la capacité du territoire à accueillir des actifs en vue de répondre aux besoins des activités économiques et affaiblir sa capacité à définir lui-même sa trajectoire d'évolution (le territoire se contentant d'être un espace de

relégation et de réceptivité de flux polarisés par les agglomérations voisines).

Face à ces perspectives, et en tenant compte des atouts et risques pesant sur le mode de développement du Pays d'Auray, **plusieurs variables d'évolution clef se dégagent** et permettent d'interroger les développements à venir du territoire :

- les capacités à poursuivre les rythmes de développement actuels ;
- la structuration interne du territoire ;
- la valorisation réciproque amont/aval et rural/littoral/urbain ;
- le niveau de spécialisation économique et de diversification résidentielle ;
- les évolutions des modes d'urbanisation ;
- l'intégration des besoins environnementaux dans l'optique d'un territoire de qualité.

De la façon dont ces variables leviers évolueront, la trajectoire du territoire pourra prendre des directions totalement opposées.

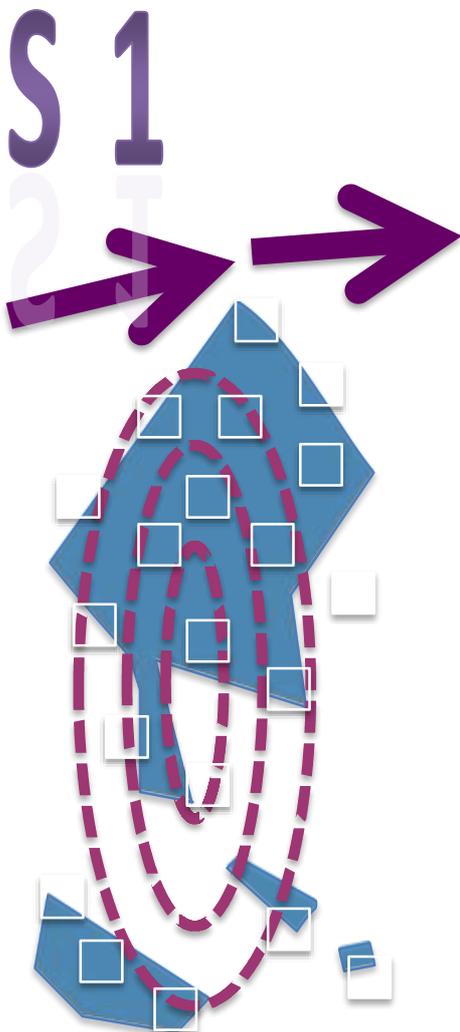
Par la suite, différents scénarios sont construits et analysés autour de ces variables leviers.

LES SCÉNARIOS PROSPECTIFS

Les scénarios qui suivent n'ont aucune valeur normative, ni positive, vis-à-vis de la trajectoire d'évolution du Pays (ils ne cherchent ni à prescrire ni à décrire ce qui pourrait se passer).

Ils sont à apprécier dans une optique comparative, et c'est à la lumière de leurs différences, en termes de choix stratégiques et de retombées secondaires, que doit pouvoir émerger un projet porteur d'un développement soutenable et qualitatif.

La stratégie



Le recentrage : « partout, mais pas tout »

Le territoire fait le choix d'une stratégie économique qui cible précisément trois filières de développement, destinées à évoluer vers une performance qualitative plus grande :

- le tourisme marchand (hôtellerie haut de gamme),
- la filière nautique,
- et l'agro-alimentaire.

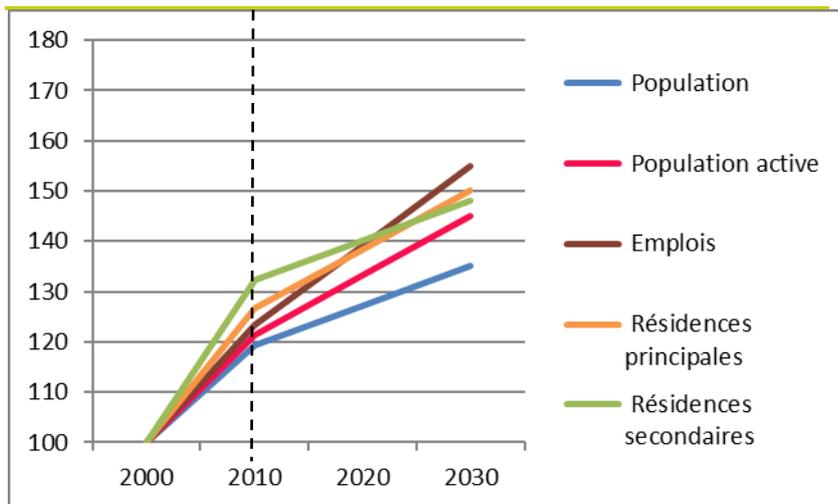
La stratégie intègre une recherche de valorisation du cadre environnemental, à-même d'attirer des activités à haute valeur ajoutée : les enjeux de valorisation et de préservation des paysages et espaces emblématiques du littoral en particulier entrent en première ligne afin de conforter le tourisme marchand et le développement des activités nautiques.

Le paysage rural est lui aussi valorisé, dans une double optique de conforter la filière agricole et l'image territoriale.

Ce scénario suppose enfin une valorisation des centre-ville, des bourgs et des villages pour permettre un développement touristique et de l'économie résidentielle : valorisation spatiale et paysagère, aménités urbaines, équipements, transports doux, ...

Cette stratégie économique permet à première vue de :

- développer l'emploi dans le tissu urbain existant ;
- structurer et d'organiser la filière nautique, tant sur le littoral qu'en profondeur ;
- valoriser les activités agricoles et préserver les paysages et l'environnement.



Les gains par rapport à la tendance

-

Population et logement
 Scénario de performance économique sur le plan qualitatif, il se réalise sur un plan quantitatif par une croissance démographique et économique moins élevée, mais dans le cadre d’une diffusion à l’ensemble du territoire.

La croissance démographique s’infléchit progressivement, à la faveur d’une proportion plus importante d’actifs, qui trouvent des emplois dans les secteurs prioritaires fixés par la stratégie et sont attirés par la qualité urbaine offerte par le Pays.

Cette baisse du rythme démographique s’accompagne d’une inflexion du niveau de production de résidences principales qui reste importante sous l’effet de l’importance donnée aux activités touristiques mais pourra être d’autant mieux maîtrisée que le tourisme marchand parviendra à se développer et à se diversifier.

+

Cadre paysager et environnemental
 Les qualités intrinsèques de l’environnement paysager, dans ses composantes rurales ou littorales, sont révélées, et servent la stratégie économique ; certains secteurs aux composantes moins emblématiques, ou ne se rattachant pas aux intérêts directs de la stratégie, se voient oubliés malgré leur potentiel écologique.

La logique de fonctionnement du tissu naturel vivant n’est pas nécessairement prise en compte, ce qui peut conduire à une détérioration de milieux sensibles ou stratégiques pour les connexions écologiques, et aller, *in fine*, à l’encontre de la stratégie qui prend appui sur la qualité remarquable des milieux naturels et du réseau écologique mais ne propose qu’une valorisation de ses aspects paysagers, et non fonctionnels.

En revanche, la qualité globale du paysage est valorisée. L'urbanisation maîtrisée, la recherche de qualification des espaces urbains et leur intégration dans le paysage agricole apportent une réelle plus-value par rapport au scénario zéro.

Ressources naturelles

L'ensemble des ressources est préservé dans le cadre de la politique environnementale du scénario, mais la ressource en eau subit des pressions croissantes par manque d'anticipation de l'afflux touristique et de gestion des flux saisonniers.

L'afflux touristique lié à la stratégie basée sur le tourisme marchand induit une légère augmentation du rythme d'évolution de la population en équivalent-habitants, c'est-à-dire lorsque l'on tient compte de la population touristique pour évaluer la population totale. En période de pointe, l'afflux touristique peut provoquer des problèmes d'approvisionnement.

Les autres ressources (sol, biodiversité, air, énergie) sont préservées grâce à une production urbaine moins intense : maîtrise de la consommation d'espace, maîtrise des consommations énergétiques et évolution vers des modes urbains denses qui intègrent des solutions alternatives à la voiture individuelle pour les trajets domicile-travail et pour les trajets touristiques.

Equilibre territorial et identité économique

La stratégie permet d'atteindre une forme certaine d'équilibre territorial, chaque espace parvenant à être révélé et conforté par des activités qui lui sont historiquement propres.

Mais un manque d'affirmation du Pays peut, à terme, freiner les ambitions de cette stratégie.

En effet, à horizon 2030 aucune polarité n'émerge réellement au sein de l'axe est-ouest sud breton, qui finalement maintient une position d'espace rural attractif (qualité de vie, tourisme) et productif.

L'importance du secteur touristique contient les risques d'une croissance des tensions si l'évolution de ces activités ne parvient pas à réduire l'effet de la saisonnalité qui a des répercussions sur la situation sociale et l'accès pour tous aux aménités du territoire.

Par ailleurs, un manque de lien entre les différents espaces du Pays (littoral, espaces frontières des Rias, arrière-Pays) finit par peser sur sa capacité à mener de front une politique de développement intégrée et durable : l'organisation des transports, notamment, qui ne prévoit d'amélioration qu'à l'intérieur des espaces (et surtout dans les centralités urbaines), ne contribue pas à fluidifier profondément les liens entre espaces urbains et espaces ruraux du point de vue de l'économie et de l'intégration sociale ; le manque d'intégration des filières économiques à travers des activités intermédiaires peut jouer aussi. Au bout du compte, un risque de dichotomie peut se faire sentir entre ces espaces.

On voit ainsi que certaines caractéristiques de l'économie, en tendance (multidirectionnalité), auraient pu être saisies pour mieux affirmer la place du Pays d'Auray et l'inscrire dans des dynamiques d'avenir.

La montée en gamme : « partout, mais tout si forte valeur ajoutée »

La stratégie



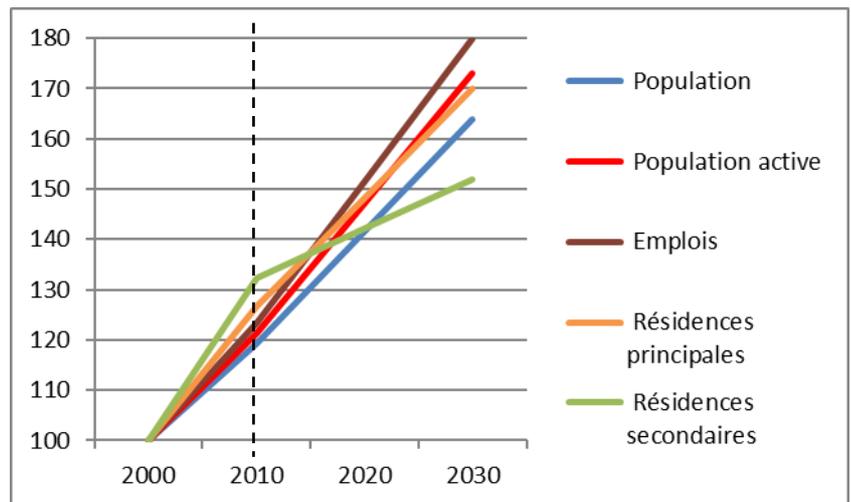
Le territoire fait le choix d'une politique d'investissement qui recherche une montée en gamme de l'existant, dans l'optique d'augmenter l'intensité et la qualité du développement pour l'adapter aux ressources.

Ce scénario requiert des investissements importants et une maîtrise des modes de croissance pour éviter le risque de retour à moyen terme au scénario au fil de l'eau, et suppose la mise en œuvre de politiques qualitatives dans les domaines de :

- l'économie touristique (tourisme marchand, valorisation du cadre de vie, accessibilité) ;
- l'économie résidentielle (qualité de l'urbanisation et de la gestion environnementale) ;
- l'économie productive (zones d'activités, produits immobiliers d'entreprise)

Cette stratégie économique permet à première vue de :

- maintenir la croissance économique et démographique sur le long terme ;
- valoriser l'ensemble des filières contribuant à l'attractivité du Pays d'Auray ;
- révéler l'identité multiple du Pays d'Auray à travers une recherche de montée en gamme.



Les gains par rapport à la tendance



Population et logement

La croissance démographique peut se maintenir sur le long terme, dans la mesure où elle accompagne la croissance économique multidirectionnelle. Réciproquement, elle dépend de la réussite de la stratégie économique, et peut réellement décrocher si les investissements ne sont pas conduits de manière assez poussée.

En effet, la mise en œuvre très exigeante du scénario élève le risque de décrochage et de retour au fil de l'eau à un niveau plus important que dans le scénario précédent. L'évolution de la population est donc conditionnée aux investissements, à l'organisation et à la coordination des filières économiques, avec un effet retard probable.

Si le pari réussit, c'est une forte croissance démographique à laquelle il faut s'attendre, avec une proportion d'actifs croissante, et une forte évolution des résidences principales, dans une recherche d'innovation dans les formes urbaines, notamment au regard de la performance environnementale des bâtiments.



Cadre paysager et environnemental

En comparaison au scénario zéro, le cadre paysager et environnemental est, de fait, nettement mieux valorisé : ceci est intrinsèque à la stratégie qui mise sur la qualité des activités, cette qualité passant aussi par la qualité d'implantation des sites d'activités, la qualité environnementale des constructions, et le maintien d'un cadre paysager attractif pour la promotion d'une image qualitative et d'un tourisme respectueux des écosystèmes.

La recherche de montée en gamme est réellement bénéfique et s'accompagne, notamment pour ce qui concerne l'enrichissement des activités touristiques sur l'ensemble du Pays, d'une politique de préservation des milieux naturels, de leur continuité fonctionnelle et paysagère. L'idée sous-jacente est celle d'un « éco-tourisme » valorisant, en tant que tels, les milieux naturels, riches en biodiversité et en aménités.

Mais des limites peuvent se faire sentir à cette politique, délicate à ajuster, qui dans le premier cas (développement exponentiel) peut conduire à une consommation d'espace tout simplement trop

conséquence et mettant en danger le maillage écologique et son fonctionnement, malgré les ambitions prônées, et dans le deuxième cas (décrochage et retour au fil de l'eau) peut se retrouver embourbée avec un retour sur investissement insuffisant et la non possibilité de poursuivre la politique amorcée de maintien des milieux fonctionnels et paysagers exceptionnels.



Ressources naturelles

Encore une fois, c'est la difficulté de prévisibilité trop élevée qui ne permet pas de trancher sur les impacts de cette stratégie sur les ressources naturelles. Elle intègre le besoin de préserver durablement ces dernières, mais le juste équilibre à trouver n'est pas nécessairement atteint.

A la montée en gamme s'associe effectivement une approche environnementale quasi-systématique de l'urbanisme, qui prend en compte et anticipe ses besoins et impacts vis-à-vis des ressources en eau, en énergie, en espace et en air. Le Pays, souhaitant accompagner la forte évolution démographique, prévoit un accroissement des capacités d'assainissement et d'alimentation en eau potable, en lien avec les territoires voisins.

Même si la demande en ressources naturelles est très forte, leur gestion durable et équilibrée est assurée par des modes de développement et une production urbaine qui intègre ces problématiques en amont, permettant ainsi d'envisager des incidences très largement positives. Cependant, le risque de décrochage fait que, malgré ces efforts, une surconsommation de ressources ou l'atteinte de limites (financières ou intrinsèques aux ressources) est possible et conduirait alors à des incidences négatives généralisées.



Equilibre territorial et identité économique

Le visage multiple du Pays d'Auray est rendu accessible et visible par cette stratégie. Cependant, deux questions non résolues se posent :

- l'équilibre entre les différents espaces du Pays, non « prévu » par la stratégie, et qui risque de se heurter à des problèmes de gouvernance
- La visibilité réelle du Pays, et notamment la réalité de ses points d'accroche avec les territoires extérieurs

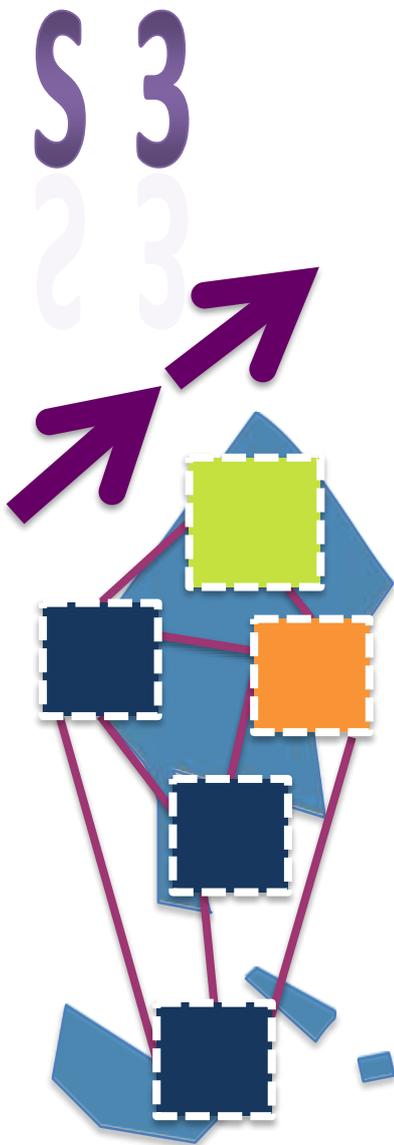
Le risque inhérent à cette stratégie est bien celui d'un « brouillage », tant pour le territoire se vivant que pour le territoire cherchant à s'affirmer vers l'extérieur. En effet, la diffusion dans l'ensemble du territoire de toutes les composantes du développement du Pays d'Auray (industrie, résidentiel, tourisme, services) est un point essentiel de stratégie, qui est indispensable à son développement de long terme. Cependant celle-ci peut s'essouffler en l'absence de réelle définition des rôles de chacun, des liens de coopération entre les espaces (extérieurs et intérieurs).

La mise en œuvre très exigeante de ce scénario ambitieux s'associe au risque de retomber sur le scénario zéro sans une gouvernance forte sur une acceptation de l'effort d'investissement.

Par conséquent le risque de décrochage est réel et fait penser qu'il faudrait cibler davantage les moyens à mettre en œuvre pour révéler les multiples facettes du Pays d'Auray sur un mode durable.

La différenciation : « tout, mais pas partout »

La stratégie



Le territoire fait le choix d'une politique d'aménagement qui organise les différentes vocations du territoire et structure les différents modes de développement selon les secteurs littoral, urbain et rural. Il s'inscrit dans une spécialisation des espaces, avec des niveaux et modalités de développement différenciés, mais une croissance économique et démographique stable par rapport à la dernière période.

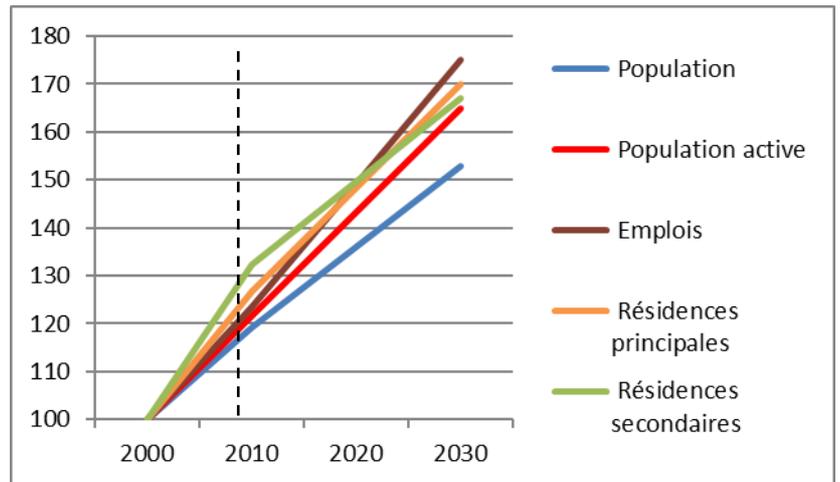
Ce scénario se traduit par la valorisation de quelques pôles principaux, structurés en réseau, pour accueillir le développement économique :

- les pôles littoraux accueillent des activités liées au tourisme et au nautisme, ainsi qu'une diversification tertiaire ciblée ;
- les pôles plus ruraux accueillent les activités productives et artisanales ;
- les pôles urbains présentent une diversification tertiaire forte

Cette stratégie se traduit par des actions d'aménagement importantes pour trouver des capacités de développement dans des secteurs à déterminer.

Cette stratégie économique permet à première vue de :

- renforcer les vocations des différents espaces ;
- tout en permettant le déploiement de l'ensemble des composantes de l'économie du Pays ;
- renouveler l'image du Pays à travers des aménagements ambitieux et nouveaux ;
- en s'appuyant sur des coopérations extérieures renforcées.



Les gains par rapport à la tendance

+

Population et logement
 La croissance démographique est relativement stable, et la part de la population active connaît une légère hausse. La reconfiguration des bassins d'emploi s'accompagne de l'aménagement de bassins de vie repensés : c'est dans ce cadre que la production de logement (en légère hausse du fait du desserrement) est programmée.

En particulier, les pôles urbains, présentant une diversification tertiaire forte, accueillent une part plus importante de jeunes actifs et proposent une urbanité innovante, dense et « active » (transports en commun, ...) qui concentre une part importante des nouveaux logements et de renouvellement. Au contraire, le secteur rural a du mal à rester attractif, malgré le prix abordable du foncier, et son évolution s'associe à la poursuite de modes d'urbanisation peu denses. Les conséquences de ce mode de développement fondé sur une ségrégation entre espaces ruraux et urbains du point de vue environnemental (cf. infra). Les logements nouveaux en secteur rural et littoral intègrent les contraintes de limitation de la consommation d'espace et sont réalisés selon des modes plus denses. En secteur littoral, la production de résidences secondaires est légèrement freinée mais continue d'occuper une place importante du parc (résidentialisation difficile à maîtriser du fait de l'attrait touristique littoral qui, fondamentalement, relève des mêmes composantes que dans les dernières décennies).

=

Cadre paysager et environnemental
 Les spécificités topographiques, géographiques et paysagères de chaque espace sont mises en valeur et révélées par des aménagements appropriés. L'armature environnementale souffre cependant de certaines ruptures dues au manque d'intégration environnementale dans les projets, notamment en milieu urbain.

Les vocations différenciées des espaces s'expriment en effet au travers, également, de vocations paysagères distinctes et complémentaires qui sont révélées.



La recherche d'unité, de liant, peut cependant s'avérer insuffisante pour d'une part affirmer certaines continuités paysagères d'échelle Pays, et d'autre part, permettre une continuité des milieux naturels et une cohérence écologique d'ensemble, prenant notamment en compte le cycle de l'eau, les relations entre zones amont et aval.

Ressources naturelles

Cette stratégie se caractérise au global par un manque d'ambition concernant la performance environnementale des activités et des bâtiments. De plus, la vocation touristique « attribuée » à l'espace littoral est freinée dans son expansion en période estivale du fait de la sensibilité de la ressource en eau.

Ce scénario ne mène pas à une catastrophe environnementale, mais il laisse un peu de côté la prise en compte des ressources naturelles dans l'aménagement et dans le développement économique.

Cependant la mise en œuvre des dispositions règlementaires (Grenelle, loi Littoral,...) implique une amélioration de la prise en compte de la gestion des ressources (maîtrise de la consommation d'eau, trames verte et bleue, économie foncière,...) qui n'apporte pas d'incidences nettement favorables et porte le risque de pénuries en eau potable en période estivale, où l'afflux touristique est au plus haut et se concentre dans l'espace littoral.

De plus, le non renouvellement des modes de développement en secteur rural entraînent une augmentation légère et progressive des émissions des gaz à effet de serre liées aux déplacements motorisés non optimisés.

Equilibre territorial et identité économique

Ce scénario joue la carte de la complémentarité, complémentarité à même de permettre au territoire de se hisser à un niveau visibilité plus important au sein de l'espace sud Breton. Les différents espaces permettent des accroches identifiées aux dynamiques, multiples elles-aussi, des territoires voisins.

L'identification de vocations propres aux différents espaces (rural, urbain, littoral) permet de maintenir le rayonnement du Pays à travers la multiplicité de ses filières économiques, tout en offrant à chaque espace les moyens d'exister réellement.

Une ombre cependant, à ce portrait mosaïque dressé lumineusement, se devine à l'horizon 2030 ou au-delà : les différents espaces se « spécialisent » à ce point que l'unité du Pays est remise en question. Il s'agit non seulement de son affirmation vis-à-vis de l'extérieur, qui voit alors « des » Pays d'Auray, mais aussi des fondements de son mode de développement. A ce titre, le tourisme par exemple entrevoit des limites du fait de sa concentration spatiale sur le littoral (eau, attrait plus limité que si sa diffusion dans l'arrière-pays était organisée en lien avec la dynamique des espaces ruraux, résidentialisation difficile à contenir).

La stratégie, séduisante en cela qu'elle table à la fois sur la vocation des espaces et sur la pluralité des composantes de l'économie pour composer une stratégie de long terme, porte un potentiel intéressant pour affirmer durablement le Pays d'Auray au sein des dynamiques bretonnes. Malgré cela, une juxtaposition des différentes vocations peut émerger à terme et bloquer l'autonomie du Pays, de même que sa capacité à optimiser la gestion de ses ressources environnementales.

Synthèse : comparaison des trois scénarios

Effets attendus des scénarios par rapport à la situation tendancielle

	Scénario 1 Le recentrage	Scénario 2 La montée en gamme	Scénario 3 La différenciation
Population	-	+	+
Paysage et environnement	+	+	=
Ressources naturelles	-	+	=
Identité économique	-	=	+
Equilibre des espaces de vie	=	=	+

Les symboles figuratifs illustrent les effets attendus des scénarios sur chacune des composantes territoriales par rapport à la situation tendancielle.

Ainsi :

= : pas d'effet par rapport à la situation tendancielle observée

+ : gain par rapport à la situation tendancielle observée

- : perte par rapport à la situation tendancielle observée

Effets quantitatifs attendus des scénarios

	Scénario 1 Le recentrage	Scénario 2 La montée en gamme	Scénario 3 La différenciation
Population	102 000	124 000	115 500
Logements	10 900	18 100	21 500
Emplois	8 000	14 250	13 000
Besoins fonciers	530 ha	615 ha	755 ha

Les trois scénarios étudiés partent **d'intentions qui toutes, pourraient servir profondément le développement du Pays d'Auray à l'horizon 2030 et pour les générations suivantes**. Cependant, leurs stratégies, soit incomplètes, soit trop extrêmes, sont porteuses de risques et de contradictions qui font qu'aucun des trois scénarios n'est vraiment souhaitable.

- **Le scénario 1** met en avant la nécessité d'un choix de développement, qui se porte sur la nature économique de ce dernier, et va contre la tendance du scénario zéro (fil de l'eau) qui laisserait se développer tout, partout.

L'analyse a montré qu'un tel recentrage ne prenait pourtant pas en compte l'importance de certaines filières clés pour l'avenir du territoire, dont notamment le secteur tertiaire pouvant à la fois accompagner

l'évolution des secteurs de choix stratégiques (tourisme, ...) et inscrire le territoire dans une logique d'accroche et de coopération avec ses territoires voisins.

Par conséquent, ce scénario est porteur de perte d'identité économique. Cette perte est potentiellement aggravée par l'approche, sous certains aspects, superficielle de la gestion et de la valorisation du capital paysager et environnemental.

- A l'inverse, **le scénario 2** joue la carte du « tout partout », mais en portant ce développement par une montée en gamme globale. Ainsi, il propose une réelle amélioration en termes de qualité environnementale et paysagère, de cadre de vie, et promet l'affirmation des multiples facettes de l'économie alréenne, toutes indispensables à une stratégie réussie sur le long terme.

Pourtant, il semble peu réalisable : les investissements conséquents nécessités par la stratégie sous-tendent des enjeux de gouvernance et d'acceptation sociale qui semblent difficiles à surmonter sans réelle organisation des espaces de vie et des fonctions au sein du territoire.

- C'est justement ce que propose le **scénario 3**, qui prône le maintien du « tout », mais pas partout. Il permet ainsi d'affirmer l'identité riche du pays, et de voir fleurir des espaces de vie aux spécificités et à la cohésion interne renforcées, en particulier grâce à la recherche de formes urbaines adaptées aux spécificités des différents espaces et aux contraintes d'économies d'espace.

Pour autant, cette stratégie se révèle insuffisamment ambitieuse au sujet de la performance environnementale des activités économiques, et des bâtiments (sans pour autant mener à une catastrophe environnementale), dans un contexte prévisible de forte évolution démographique et donc de renforcement nécessaire des capacités d'accueil du Pays.

A ce titre, la spécialisation des espaces de vie dans des fonctions économiques bien distinctes s'avère incompatible avec les capacités du Pays, et notamment en ce qui concerne le tourisme qui mériterait d'être diffusé davantage vers l'arrière-littoral et de se renouveler (à la manière du scénario 2).

En conclusion, l'analyse a montré qu'il était nécessaire d'aller plus loin que ces stratégies témoins, mais elle a surtout permis de révéler que certains points clés étaient indissociables et indispensables pour le développement durable du Pays d'Auray, à savoir :

- la complémentarité et la communication entre les différents espaces de vie,
- le respect du tissu écologique et la préservation du socle paysager,
- l'anticipation de la gestion des ressources, en allant plus avant dans la recherche de solutions innovantes
- le maintien de l'ensemble des activités économiques qui caractérisent son évolution récente,
- le renouvellement des modes de construire et d'urbaniser pour répondre aux enjeux d'évolution démographique.

« L'analyse a permis de révéler que certains points clés étaient **indissociables** et **indispensables** pour le développement durable du Pays d'Auray. »

LE CHOIX D'UN SCÉNARIO SOUHAITABLE ET LA CONSTRUCTION DU PADD

A l'issue de la phase prospective qui vient d'être retracée, les élus ont choisi les axes du projet de développement constituant l'armature du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du SCOT.

Ce choix a tenu compte des points forts et des points faibles de chacun des scénarios analysés, et a cherché à concilier les idées sous-jacentes de chaque scénario dans une stratégie qui tienne compte

- des leviers prioritaires et indispensables identifiés à l'issue de l'analyse (cf. encadré ci-dessous)
- des conditions de faisabilité de l'équilibre trouvé entre les différentes hypothèses.

Il a résulté de cette phase de débats et de réflexions un positionnement stratégique fort porté par quatre axes complémentaires à l'articulation de l'aménagement, de l'urbanisme, des actions d'investissement et d'animation qui interpellent élus, acteurs économique acteurs de la société civile, habitants et touristes.

La stratégie qui résulte de ce positionnement est présentée dans la partie qui suit.

Les points clés indissociables et indispensables pour le développement durable du Pays d'Auray dégagés par l'analyse prospective :

- la **complémentarité** et la communication entre les différents espaces de vie,
- le **respect** du tissu écologique et la préservation du socle paysager
- l'anticipation de la **gestion des ressources**, en allant plus avant dans la recherche de solutions innovantes,
- le **maintien** de l'ensemble des activités économiques qui caractérisent son évolution récente,
- le **renouvellement des modes de construire** et d'urbaniser pour répondre aux enjeux d'évolution démographique.

LA STRATÉGIE DU PADD

Un positionnement stratégique pour 2030

La stratégie retenue vise à affirmer l'identité du Pays d'Auray et sa capacité de développement durable endogène s'appuyant sur une imbrication et une complémentarité plus forte entre terre et mer.

Sur cette base :

- **Il s'organise autour d'un axe nord sud de rencontre entre terre et mer pour mieux affirmer son identité et sa capacité de développement durable endogène, et s'appuie sur :**

...un nouvel axe à faire émerger de Belle-Ile à Pontivy et Saint-Brieuc via Quiberon, Auray, Pluvigner

...un renforcement du rôle d'Auray pour mieux structurer l'ensemble des espaces du territoire

...l'interopérabilité des moyens de transport comme vecteur prioritaire de performance pour des liaisons Nord Sud amplifiées et améliorées

...un lien fort « îles –mer-villes- terre », axe identitaire vecteur de différenciation et d'excellence qui s'appuie sur un positionnement économique durable une gestion intégrée des zones côtières

- **Il valorise ses complémentarités avec les agglomérations urbaines voisines et les espaces littoraux sud-bretons, et s'inscrit dans une interdépendance des espaces sud bretons :**

...autour des activités économiques structurées autour de la mer qui s'expriment tant dans le domaine du nautisme (économie portuaire, complémentarité des équipements, « cluster » nautique,...) que de la pêche ou des cultures marines ;

...autour de l'intérêt commun des territoires sud bretons à constituer un complexe économique dépassant les fonctions résidentielles, à plus forte valeur ajoutée sociale économique et environnementale,

...autour des politiques culturelles et touristiques afin d'améliorer leur lisibilité et leur portée et la « dé saisonnalité »

...autour de la valorisation des paysages et des milieux, en relayant sur l'ensemble des territoires sud-bretons les démarches de labellisation qualitative en cours : projet de Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, Opération Grand Site dunaire de Gâvres-Quiberon, ... en cohérence avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

...autour de l'atout exceptionnel que constitue le plan d'eau s'étirant de Groix à Piriac (incluant les îles, les grands estuaires, les baies et le golfe,...) afin de tirer collectivement parti de cet espace commun.

Quatre axes stratégiques complémentaires

Le renforcement du capital paysager et environnemental

Le renforcement du capital paysager et environnemental : un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration, et les coopérations.

Les moyens de réponse à cet impératif sont mobilisés à travers :

- une trame paysagère qui valorise les qualités des espaces du pays d'Auray,
- une gestion partagée des ressources pour une solidarité territoriale renforcée (préservation du patrimoine biologique, reconquête d'une eau de qualité et de quantité en prenant notamment appui sur le SAGE en cours d'élaboration, recherche d'une grande sobriété énergétique est visée par le Pays de façon transversale).

Un projet paysager pour :

- ▶ Préserver les grands sites du patrimoine paysager
- ▶ Valoriser les motifs paysagers ordinaires
- ▶ Accroître les aménités offertes aux habitants
- ▶ De nouveaux rapports urbain / nature



Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du Pays

Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du pays pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale

Il s'agit en particulier de capitaliser sur l'ensemble des filières économiques et d'accompagner leur montée en gamme par la création de services ou d'activités supplémentaires, notamment tertiaires, qui, adossées aux activités existantes, créent davantage de valeur :

- les filières agricole et marine
- un tourisme différenciateur et désaisonnalisé
- une filière nautique génératrice de revenus et d'image
- une industrie qui valorise les productions liées au territoire et qui innove
- des activités tertiaires et artisanales qui accompagnent la qualification des activités productives

En prenant appui et en se concentrant sur les multiples initiatives et dynamiques à l'œuvre sur le Pays ou à plus large échelle

Une urbanité multi-communale

Une urbanité multi-communale pour des modes de vies différents mais conciliés

Dans l'objectif d'une cohésion sociale et territoriale renforcée, nécessaire à son affirmation, le Pays s'organise autour d'espaces de coopérations qui valorisent l'interdépendance de ses composantes territoriales :

- l'échelle « Pays » structure, autour du pôle d'Auray, les équipements majeurs et les mobilités,
- l'échelle « espaces de vie commune », propose un niveau de proximité adapté à une mutualisation et une qualité des services et équipement quotidiens,
- des coopérations internes complémentaires permettent de s'organiser pour répondre aux besoins spécifiques.

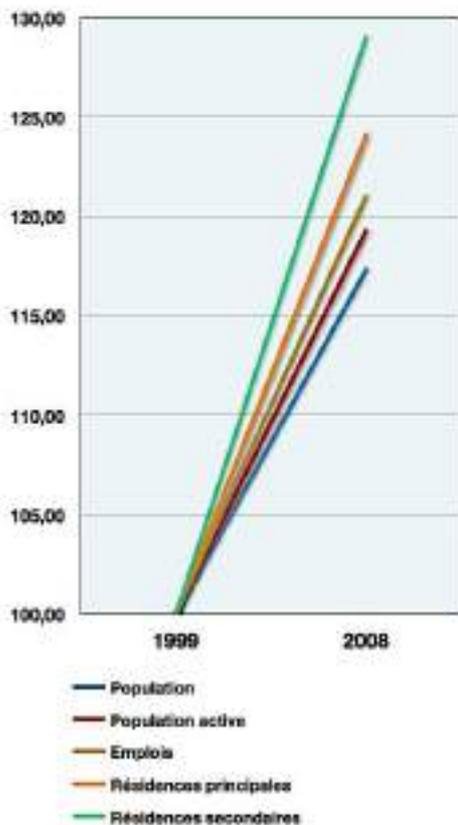
Cette « urbanité multi-communale » se construit autour :

- d'une offre résidentielle adaptée aux besoins actuels et futurs,
- de mobilités repensées pour un territoire accessible et partagé,
- de centres urbains vitalisés pour les aménités et les services,
- d'une offre en équipements et services de proximité de qualité,

Une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs

Des objectifs de développement qui appellent une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs

La stratégie, pour accompagner un modèle de développement plus équilibré et plus durable cohérent avec la stratégie économique, vise simultanément :



- une production urbaine inventive pour un modèle qualitatif économe en foncier et tenant compte des spécificités des communes et espaces de vie,
- une maîtrise et une implication dans des stratégies foncières efficaces pour assurer la réalisation des objectifs de programmation du SCOT.

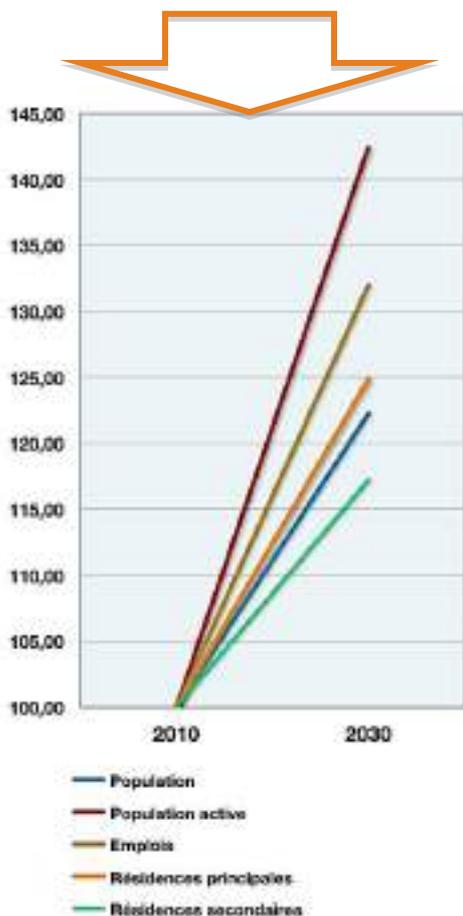
Pour un développement quantitatif maîtrisé

Ainsi les objectifs de programmation du SCOT doivent traduire :

- une élévation forte de la population active nourrie par une attractivité accrue auprès des générations actives (logements accessibles, mobilités facilitées, équipements et services,...),
- une élévation soutenue du niveau d'emploi soutenue par une offre foncière et immobilière adaptée (prioritairement dans le tissu mais aussi en parcs d'activités à haut niveau de service pour celles ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain).

Les objectifs de développement résidentiel et démographique, demeurent inscrits dans une perspective de croissance cependant ceux-ci visent davantage une maîtrise du rythme de croissance et une réorientation de la composition résidentielle, à travers :

- un rythme de croissance du niveau démographique inférieur aux rythmes de développement économiques traduisant les objectifs de rééquilibrage du Pays en faveur des fonctions économiques,
- un rythme de développement de l'offre de résidences principales supérieurs à celui de la croissance démographique correspondant à la nécessité de répondre aux besoins en logements accrus par les phénomènes de desserrement démographiques se poursuivant jusqu'en 2030,
- un rythme de création de résidences secondaires minoritaire traduisant un objectif de maîtrise de la programmation face à la tendance de marché concourant à la création de résidences touristiques.



LES REPONSES APPORTÉES PAR LE PADD

Par l'élaboration du PADD, les élus ont affirmé la vision et l'ambition qu'ils portent pour le territoire à l'horizon 2030.

Cette vision répond d'une part aux enjeux de positionnement stratégique du territoire dans son environnement régional mais également aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic et aux exigences réglementaires fixés par le Code de l'Urbanisme.

Les réponses apportées par le PADD aux besoins exprimés dans le diagnostic

Les objectifs fixés par le PADD répondent aux besoins en matière :

- **d'environnement et de paysage, à travers :**
 - la préservation de l'ensemble des qualités des espaces naturels exceptionnels et ordinaires du territoire,
 - le maintien d'un espace agricole cohérent,
 - le choix d'une organisation territoriale et de modalités d'urbanisation qui assurent la cohérence des qualités paysagères du territoire,
 - une gestion durable des ressources naturelles en rapport avec la capacité d'accueil du territoire.
- **de logements à travers :**
 - le rééquilibrage du parc de logements en faveur des résidences principales et la maîtrise des résidences secondaires,
 - l'augmentation de la production résidentielle permettant de répondre aux besoins liés aux évolutions socio-démographiques de la population locale,
 - la diversification de l'offre résidentielle assurant une offre en lien avec les besoins liés aux parcours résidentiels des habitants du territoire.
- **de mobilité et d'accessibilité, à travers :**
 - le renforcement de l'accessibilité numérique du territoire, priorisée dans un premier temps aux pôles économiques et résidentiels,
 - le renforcement et la diversification de l'offre de mobilités internes (transports collectifs, modes doux,...)
 - le renforcement des liaisons maritimes et notamment des liens terre-mer,
 - la gestion des flux liés à la fréquentation touristique dans les secteurs sous pression,
- **de développement économique, à travers :**
 - l'organisation spatiale des fonctions économiques pour une meilleure qualification de l'offre foncière et immobilière économique,
 - l'affirmation du maintien des activités primaires,
 - la diversification des filières économiques et l'élévation de leur niveau

Les réponses apportés par le PADD aux attentes du Code du l'Urbanisme

Disposition de l'article L.122-1-3 du Code de l'Urbanisme	AXES DU PADD	INDICATEURS D'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU PADD et MODALITÉS D'ANALYSE
<i>Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques ... d'urbanisme ...</i>	<p>Le PADD vise ...</p> <p>... le renforcement des aménités des espaces urbains ; ... l'optimisation et la densification des centres des villes et des bourgs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de commerces de proximité situés dans les centres des villes et des bourgs, - Densité en commerce traditionnels alimentaire - élévation des densités bâties / résidentielles des centres,
<i>du logement ...</i>	<p>... une diversification de la composition du parc de logements ; ... une augmentation du parc de logement et des résidences principales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - composition du parc en fonction de la typologie (RP/RS/LV), - composition du parc en fonction des statuts d'occupation des logements, - composition du parc en fonction de la taille des logements, - nombre de logements,
<i>des transports et des déplacements ...</i>	<p>... l'amélioration de l'axe Nord-Sud ; ... la diversification des mobilités sur l'axe Est-Ouest ; ... le développement d'une offre diversifiée et alternative à la voiture pour l'accès à Auray et aux pôles ; ... l'amélioration des liaisons intercommunales par le développement des liaisons douces</p>	<ul style="list-style-type: none"> - articulation des correspondances liaisons marines / liaisons terrestres, - nombre d'aires de covoiturage (capacité / fréquentation), - report modal sur les liaisons Est-Ouest, - passages routiers sur la RD781, - desserte des pôles par une offre TC (fréquence bus, TAD,...), - report modal des déplacements internes au territoire, - linéaires d'itinéraires doux de portée intercommunale (dont ceux situés à moins de 2km des équipements et services de proximité),
<i>d'implantation commerciale ...</i>	<p>... la dynamisation commerciale des centres des villes et des bourgs ; ... le renforcement de l'offre commerciale structurante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de commerces de proximité situés dans les centres des villes et des bourgs, - Poids de la population habitants sur une commune disposant d'un tissu alimentaire complet (boulangerie, boucherie, alimentation générale) - Taux de diversité en commerces traditionnels - Densité en grandes surfaces alimentaires - Taux de diversité en grande et moyenne surface - Taux de croissance des grandes

<p>d'équipements structurants ...</p>	<p>... le renforcement d'une offre d'équipements socio culturels permettant de satisfaire les besoins de la vie sociale locale ; ... l'affirmation des équipements structurants tels que le Palais des Congrès de Quiberon, La-Trinité-sur-Mer, Carnac</p>	<p>surfaces commerciales - Création d'emploi dans la filière commerce - évasion commerciale des habitants du territoire, - mutualisation des équipements communaux, - évènements de portée intercommunale organisés dans les équipements structurants,</p>
<p>de développement économique, de développement touristique et culturel ...</p>	<p>... une meilleure intégration des différentes filières économiques. ... le développement des activités primaires ; ... la désaisonnalisation du tourisme ; ... le redéploiement de la filière nautique ; ... l'innovation industrielle pour une affirmation de ce secteur économique traditionnel ; ... le développement des activités tertiaires ; ... une élévation du niveau de l'emploi et de la population active,</p>	<p>- SAU du territoire, - nombre de nuitées passées sur le territoire dans le secteur marchand (hors saison/en saison), - fréquentation aux évènements culturels et touristiques hors saison, - nombre et part des emplois industriels, du nautisme, tourisme, des activités primaires, du tertiaire productif, - capacité et fréquentation des structures d'accompagnement des entreprises (pépinière, hôtel d'entreprise,...), - part des actifs dans la population résidente, - nombre d'emplois disponibles sur le territoire, indicateur de concentration d'emploi,</p>
<p>de développement des communications électroniques ...</p>	<p>... le renforcement de l'accessibilité numérique en priorité sur les pôles économiques et résidentiels du territoire puis sur tout le territoire</p>	<p>- nombre de logements / d'entreprises desservies en THD,</p>
<p>de protection et de mise en valeur des espaces naturels ... agricoles ...</p>	<p>... la protection des espaces naturels remarquables et ordinaires ... le maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles, ... une diminution de la consommation foncière par l'urbanisation par trois,</p>	<p>- évolution de la diversité biologique (présence d'espèces remarquables,...), - SAU du territoire, - surfaces urbanisées (en valeur absolue et relative par rapport aux logements créés),</p>
<p>et forestiers...</p>	<p>... la protection des espaces naturels remarquables et ordinaires</p>	<p>- surfaces boisées,</p>
<p>et des paysages...</p>	<p>... la préservation et la valorisation des éléments composant la trame paysagère structurante à travers : la matrice agro-paysagère, les coupures d'urbanisation, la valorisation des sites remarquables, l'ouverture au public</p>	<p>- surfaces agricoles et naturelles - coupures d'urbanisation, - intégration paysagère des franges urbaines, - liaisons piétonnières et cyclistes,</p>
<p>de préservation des ressources naturelles...</p>	<p>... des objectifs : - d'amélioration de la qualité des eaux marines, - d'amélioration de la qualité des eaux superficielles, - d'économie des consommations d'eau, - de disponibilité de la ressource en eau, - de préservation des espaces naturels, - de diminution des besoins</p>	<p>- qualité des eaux marines (classement conchylicole), - qualité des cours d'eau, - consommation d'eau potable en EQH, - capacité d'approvisionnement en eau potable, - surfaces inventoriés en tant qu'espace naturel (ZNIEFF,...), - consommation énergétique globale,</p>

de lutte contre l'étalement urbain...	<p>énergétiques,</p> <ul style="list-style-type: none"> - de production d'énergie d'origine renouvelable. 	<ul style="list-style-type: none"> - production énergétique et part des énergies d'origine renouvelable,
	<p>... une diminution de la consommation foncière par trois, ... la réalisation de près de la moitié des logements au sein des enveloppes urbaines.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - surfaces urbanisées (en valeur absolue et relative par rapport aux logements créés),
de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.	<p>... la préservation des milieux « ordinaires » assurant le fonctionnement écologique du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - linéaire, continuité et connectivité des maillages bocagers, - préservation de l'urbanisation des continuités écologiques identifiées.

LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les objectifs et moyens que se donne le territoire pour assurer la mise en œuvre de sa stratégie.

L'explication des choix retenus pour établir les dispositions du DOO participe à l'analyse de sa pertinence par rapport à un certain nombre de référentiels :

- 1) Le corpus légal et réglementaire, largement renouvelé par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (« Grenelle II »), et qui définit les objectifs et compétences du document d'urbanisme ;
- 2) Les documents « supérieurs » (SDAGE, SAGE,...) avec lesquels le SCOT doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 3) Les objectifs fixés par la collectivité porteuse du SCOT ;
- 4) La cohérence interne du processus qui s'analyse en particulier dans la cohérence entre la situation du territoire (diagnostic et état initial de l'environnement), le PADD et le DOO.

Dans cette partie nous nous appuyerons sur une lecture transversale des documents du SCOT à travers l'entrée des thèmes d'enjeux déjà proposés ci-avant et cohérents avec les attentes fixées par les points 1) et 2), traités en détail par ailleurs dans la pièce 1.4 du SCOT.

La présente partie porte donc spécifiquement sur les points 3) et 4) et comporte une analyse de la transcription réalisée par le DOO des objectifs de politique publique fixés par le PADD.

LA TRADUCTION DE LA STRATEGIE DANS LE DOO

La présente partie comporte une analyse de la transcription réalisée par le DOO des objectifs de politique publique fixés par le PADD

Ainsi, il s'agit d'expliquer comment, des constats et tendances dégagés lors de la phase de diagnostic/EIE, en passant par une phase prospective et stratégique qui a abouti à la construction d'un projet de PADD autour de quatre axes stratégiques, le processus de SCOT est arrivé à la production du document de moyens qu'est le DOO, structuré autour de trois grandes parties (cf. page ci-contre).

Ces trois parties constituent en fait la « **boîte à outils** » choisie par les élus et mise au service de la stratégie du PADD, avec :

- une première partie qui apporte une réponse aux **objectifs de développement** économique, en proposant des moyens d'accompagnement relevant des compétences du SCOT,
- une deuxième partie qui vise à assurer la **capacité d'accueil** du territoire sur le long terme et en cohérence avec le développement souhaité, en précisant les moyens de protection et de gestion des ressources,
- une troisième et dernière partie qui définit les **modalités d'aménagement** associées au projet, pour inscrire le déploiement de la stratégie dans une valorisation des composantes spatiales du Pays d'Auray et de son cadre de vie.

La suite de l'explication s'attachera à préciser l'articulation entre la stratégie du PADD et le DOO. Pour cela, nous partirons des cinq constants du diagnostic et de l'EIE, et verront comment ils aboutissent à une traduction :

- en termes stratégiques, au sein du PADD,
- en termes d'objectifs et de moyens d'action, au sein du DOO, traduisant en même temps la stratégie du PADD.

Nous expliciterons parallèlement les choix clés du DOO qui ont permis d'aboutir à de telles réponses.

Le plan du Document d'Orientation et d'Objectifs

PARTIE I – UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉ INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY

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

PARTIE II –UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY

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

PARTIE III –UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE

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

Diagnostic / EIE

Environnement et Paysage : des atouts exceptionnels

Le territoire dispose de richesses exceptionnelles qui se manifestent :

- Dans les espaces à très fort intérêt écologique que représentent le littoral, les îles et les estuaires (milieux marins, humides, rocheux et d'estran), les secteurs forestiers du Nord du territoire (Forêts de Camors, Lanvaux, Floranges).
- Dans les espaces naturels de l'arrière-pays (zones humides, bocage et forêts articulées autour d'un réseau hydrographique très dense), composantes d'une nature ordinaire au rôle fondamental dans la fonctionnalité écologique du territoire.

Du point de vue paysager et fonctionnel, le Pays se caractérise par une **forte interpénétration terre-mer**, procurant des figures paysagères attractives et emblématiques (dunes, falaises, plages, rias, ...), et soulevant des enjeux de connexion entre zones amont et zones aval très forts.

Le motif agri-naturel participe fortement à l'identité bretonne du Pays (structure bocagère, petits boisements).

Le Pays dispose de **ressources naturelles fragiles** (ressource en eau notamment) ou **qui nécessiteraient d'être valorisées davantage** (bois-énergie, biomasse, énergies marines, ...).

Les évolutions récentes appellent

- **une préservation de l'ensemble de ces qualités exceptionnelles,**
- **le maintien d'un espace agricole cohérent,**
- **une organisation territoriale qui assure la cohérence de fonctionnement et la cohérence paysagère de ce tissu vivant à l'échelle du Pays,**
- **une gestion durable des ressources naturelles.**

Objectifs stratégiques associés dans le PADD

Le renforcement du capital paysager et environnemental est affirmé comme l'un des quatre axes stratégiques majeurs du projet. Celui-ci doit mener au maintien de la qualité de vie, participer à la cohésion sociale, favoriser la structuration d'ensemble du Pays.

Il s'appuie sur deux trames sous-jacentes, que sont

- la trame paysagère, valorisée et révélée à l'échelle du Pays, en favorisant l'accès des habitants au paysage, en maîtrisant l'urbanisation, en préservant les spécificités paysagères,
- la trame biologique, valorisée et protégée elle-aussi à l'échelle Pays et dans sa cohérence de fonctionnement avec les territoires voisins, et avec le maillage écologique régional, plus vaste.

Il suppose une coopération interne autour de la gestion des ressources communes, afin de :

- retrouver une ressource en eau en quantité pour l'avenir, et en qualité,
- marquer une transition énergétique et favoriser l'adaptation au changement climatique, s'appuyant notamment sur les potentiels énergétiques présents sur le territoire.

Réponses et moyens de mise en œuvre dans le DOO

La deuxième partie du DOO s'articule entièrement autour de la gestion des ressources naturelles, et affirme l'objectif de valoriser le capital environnemental du Pays d'Auray. A ce titre il prévoit :

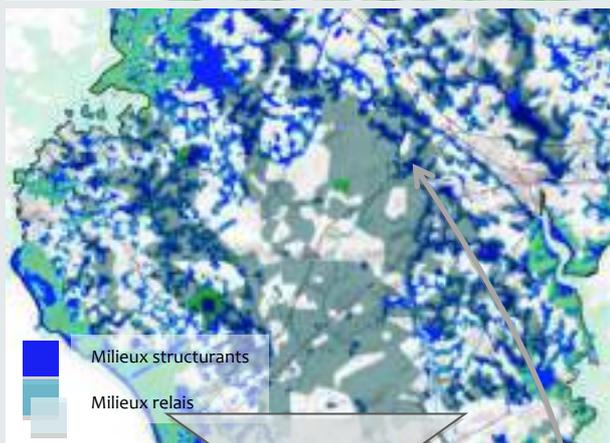
- **une réhabilitation durable des ressources en eau**, qui passe par des actions de sensibilisation aux économies d'eau, un assainissement collectif adapté aux besoins à venir, un assainissement non collectif amélioré, des objectifs de limitation des pollutions diffuses, et une protection des éléments naturels participant au bon fonctionnement des hydrosystèmes,
- **une gestion économe de l'espace**, en maîtrisant la consommation foncière des extensions urbaines, et en priorisant l'intensification au sein des enveloppes urbaines,
- **une trame écologique** permettant un fonctionnement écologique intégré, tout en assurant la protection des grands réservoirs biologiques (espaces à très fort intérêt écologique) et leur connectivité, en prenant appui sur la nature ordinaire,
- **une valorisation des ressources énergétiques**, à travers des modes d'habiter économes, des mobilités moins énergivores, et le développement des énergies renouvelables (prioritairement le bois-énergie, la biomasse et les déchets en favorisant les projets de méthanisation, et l'énergie solaire, mais aussi la géothermie et les énergies marines).

La troisième partie du DOO apporte quant à elle une réponse complète aux enjeux paysagers : préservation des entités emblématiques, préservation d'espaces de respiration, mise en commun des réseaux de sentiers, qualité des abords routiers et entrées de ville afin d'améliorer l'articulation urbain/rural, maintien de coupures pour valoriser les liens terre-mer, ...

Point clef :

La délimitation des espaces constitutifs de la trame écologique

Illustration du travail d'identification des continuités écologiques du DOO à partir de des trames « milieux aquatiques et humides » et « milieux boisés »



L'identification des continuités structurantes à l'échelle de chaque type de milieu est synthétisé dans une représentation unique en appui à la mise en œuvre des objectifs de préservation précisés par le DOO.



La trame écologique du DOO fait l'objet d'une représentation cartographique précise qui pour autant doit être affinée lors de sa traduction par les documents d'urbanisme.

La trame écologique du DOO se compose :

- de réservoirs biologiques qui sont des espaces naturels inventoriés, reconnus ou protégés dont les périmètres sont connus par ailleurs,
- de continuités écologiques qui s'appuient sur des milieux relais.

Dans le cadre du DOO, le SCOT demande aux documents inférieurs de préciser et de préserver en priorité les espaces relais support aux continuités écologiques fonctionnelles et stratégiques pour le SCOT qui sont représentées par un figuratif pointillé vert.

Le SCOT identifie ainsi les continuités écologiques stratégiques à son échelle, c'est à dire, dans un premier temps celles assurant le fonctionnement écologique des espaces supra-SCOT (échelle du Golfe du Morbihan et des espaces littoraux, continuités avec les territoires limitrophes), puis celles assurant les continuités terre-mer et, enfin, celles assurant la continuité entre les réservoirs de biodiversité du territoire du SCOT.

Dans ces continuités, les objectifs à traduire par les documents et opérations d'urbanisme en terme d'aménagement sont similaires quelque soit leur fondement biologique (milieux bocagers, milieux agricoles ouverts, milieux thermophiles,...), aussi le DOO propose une vision synthétique (hormis pour les milieux humides et aquatiques où les modalités de préservation par l'urbanisation sont spécifiques) des grandes continuités écologiques présentes sur son territoire.

Cette représentation synthétique ne doit pas masquer l'analyse fine d'identification des continuums de milieux décrite dans l'état initial de l'environnement qui s'est attachée à comprendre le fonctionnement du territoire au regard des spécificités liées à la diversité des milieux présents (milieux boisés, milieux agricoles extensifs, milieux thermophiles, milieux aquatiques et humides).

Sur la base de ces continuums, l'identification des continuités écologiques a été effectuée pour chaque type de trame en sélectionnant les continuités les plus importantes au regard de leur épaisseur, longueur, fonctionnalité et intérêt stratégique pour le SCOT.

Les continuités repérées pour chacune des quatre trames de milieux ont été assemblées et synthétisées en une seule représentation cartographique.

Les schémas ci-contre illustrent les étapes de ce travail.

Diagnostic / EIE

Evolution démographique, logements et équipements : un territoire attractif

La croissance démographique a été très élevée entre 1999 et 2008, avec un taux d'évolution annuelle moyen de 1,8%, très au-delà des moyennes nationales, régionales et départementales.

Cette forte croissance démographique se caractérise par :

- un net accroissement du solde migratoire,
- une grande attractivité pour les retraités ou personnes en fin de carrière,
- un attrait pour la qualité de vie offerte par le territoire,
- une attractivité, également, pour les actifs.

La production résidentielle qui a accompagné cette évolution s'est élevée à plus de 13 000 logements, dont une part importante s'est destinée à la réponse aux besoins liés au desserrement élevé sur le territoire et caractéristique d'une population vieillissante (178 logements par an, pour un taux d'occupation de 2,2 personnes par ménage en 2009), mais aussi à la construction de résidences secondaires (429 logements par an), qui marquent assez profondément le territoire et en particulier le secteur littoral.

Cette production a été particulièrement marquée le long de l'axe littoral breton marqué par la N165.

Enfin, le Pays d'Auray est particulièrement bien doté en équipements, au sein d'un secteur sud-morbihannais déjà bien équipé.

Ces évolutions récentes appellent

- **Un soutien à la mixité générationnelle et sociale,**
- **un cadrage des évolutions démographiques afin que celles-ci s'insèrent dans les capacités d'accueil du territoire (ressource en espace, disponibilité de la ressource en eau, ...),**
- **une préservation des facteurs d'attractivité du Pays, notamment en direction des actifs.**

Objectifs stratégiques associés dans le PADD

Le choix d'un modèle de développement équilibré, associé à une maîtrise des stratégies foncières est affirmé comme l'un des quatre axes stratégiques majeurs du projet. Celui-ci s'accompagne d'objectifs de programmation cohérents avec la stratégie économique et les capacités d'accueil du Pays : environ 110 000 habitants à l'horizon 2030, soit un taux d'évolution annuel moyen de 1,4%.

Pour cela les élus souhaitent s'appuyer sur un renouvellement des modes de production urbaine, permettant :

- une gestion économe de l'espace dans les opérations nouvelles,
- une gestion environnementale intégrée dans les projets : plus grande sobriété énergétique, gestion de l'eau, accueil de biodiversité, gestion des risques...
- une qualité de vie facteur d'attractivité et de cohésion sociale.

Il s'accompagne, enfin, dans le cadre du troisième axe stratégique du PADD, pour une urbanité multi communale :

- de la volonté de faire émerger une **offre en équipements et service de proximité de qualité** : il s'agit d'affirmer l'attractivité du Pays et de lui la conforter à l'échelle des bassins de vie
- de la volonté **d'enrichissement de la production résidentielle** et de son adaptation aux contextes locaux (en fonction de l'accessibilité, de la présence de richesses patrimoniales, de la capacité d'accueil en secteur littoral, ...)

Réponses et moyens de mise en œuvre dans le DOO

La troisième partie du DOO décline les grands objectifs du SCOT pour un parti d'aménagement au service d'un espace multipolaire, vivant et solidaire. Ainsi, elle prévoit notamment :

- **un enrichissement de l'offre résidentielle**, pour un meilleur équilibre social et générationnel (diversité des typologies, accès au logement aidé). Cet enrichissement correspond à une production d'environ **20 200 logements d'ici 2030**, en réponse aux objectifs de population du PADD. Il tient compte d'un réinvestissement de 25 logements vacants par an, d'une production de résidences secondaires divisée par 2 environ, et d'un taux d'occupation de 2,08 personnes par ménage d'ici 2030. Le SCOT tient également compte des besoins en équipements, qu'il intègre dans le calcul de l'enveloppe de consommation foncière (cf. pièce 1.3),
- **l'organisation des polarités urbaines**, permettant d'assurer la proximité des fonctions urbaines au sein des espaces de vie commune, échelle privilégiée pour l'organisation de la complémentarité et de la solidarité au sein du Pays,
- **les modalités de prise en compte des risques et nuisances.**

De plus, les éléments de la deuxième partie, relatifs aux économies d'énergie dans l'habitat, à la gestion de l'eau dans les constructions et projets, et à la biodiversité en ville, complètent ces objectifs de logements, pour une réelle gestion environnementale intégrée dans l'habitat.

Point clef :

Le choix des perspectives démographiques et l'évaluation des besoins en logements

Dans le cadre de son PADD, le SCOT fixe un objectif démographique de 110 500 habitants. Le choix de cet objectif s'appuie sur l'ambition de développement que les élus ont pour leur territoire et s'accorde avec les perspectives de développement économique (et de création d'emploi) ainsi qu'avec la capacité d'accueil du territoire (cf. dernière partie de cette pièce).

La définition du choix est nourrie par les différents scénarios élaborés au cours de la phase prospective qui a précédé le PADD, et, par les projections démographiques proposées par l'INSEE.

Au final le choix d'un objectif de 110 500 habitants s'inscrit dans un scénario intermédiaire bas. Il correspond au scénario INSEE le plus faible et se situe entre les deux scénarios prospectifs qui proposaient les objectifs démographiques les plus bas (« Le recentrage » et « La différenciation »).

Ce choix s'explique par la forte ambition économique que les élus portent pour le territoire au détriment d'un développement résidentiel qu'ils souhaitent maîtriser.

Les objectifs de production de logements sont définis pour répondre aux besoins de cette ambition démographique.

Cette estimation s'appuie sur :

- une taille moyenne des ménages (taux d'occupation des logements) à terme de 2,07 (contre 2,2 environ en 2012) qui intègre les phénomènes de desserrement des ménages liés au vieillissement et à l'évolution des structures familiales – la taille moyenne des ménages en France est estimée à 2,06 en 2035 contre 2,26 en 2010 (source Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie) ; et l'indice de vieillesse (ratio du nombre de 75 ans et plus par rapport aux moins de 20 ans) du Morbihan est évalué à 0,66 en 2030 contre 0,47 en 2020 et 0,40 en 2007 (source Octant Analyse INSEE Bretagne dec 2010),
- une reconquête du parc de logements vacants en visant la remobilisation de près de 25 logements vacants par an (soit 400 sur la période du SCOT) – ce qui traduit les effets attendus des politiques de l'habitat envisagées pour le territoire qui a connu au cours des années 1999 à 2009 une hausse de la vacance de plus de 30 logements supplémentaires par an,
- une destruction de près de 50 logements par an (soit 800 sur la période du SCOT) liés aux phénomènes de restructuration du parc de logements et de renouvellement urbain (conjugaison de phénomènes tendanciels et de la mise en œuvre des politiques publiques de renouvellement urbain),
- une création de résidences secondaires maîtrisée mais visant une production de 385 résidences par an soit 6 160 sur la période du SCOT (contre une augmentation d'environ 890 résidences secondaires par an entre 1999 et 2009).

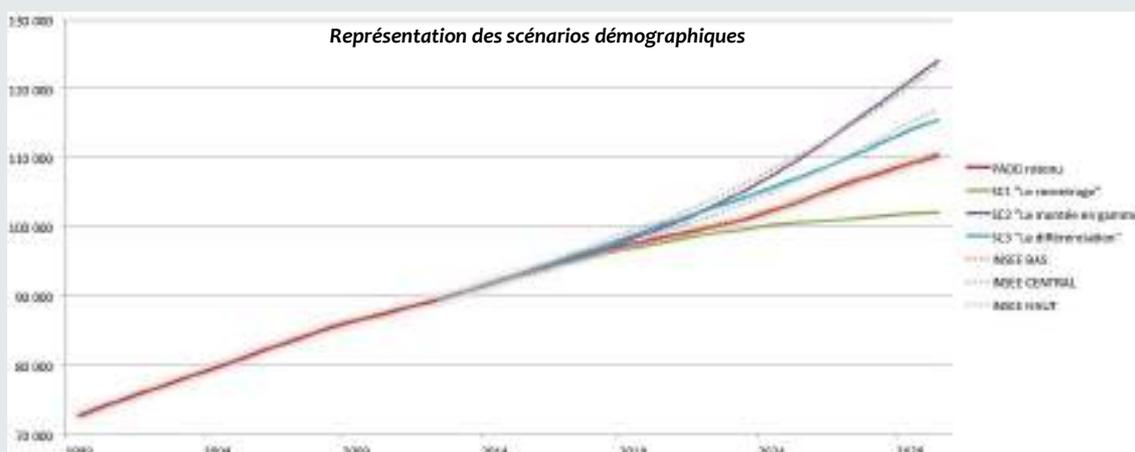
Il est ainsi évalué une production d'environ 14 000 résidences principales et 6 000 résidences secondaires. Parmi ces résidences principales, il est fixé l'objectif d'assurer une production équilibrée de logement locatif aidé, de petites et moyennes surfaces, de logements adaptés aux personnes âgées et de surfaces liées à l'accueil des gens du voyage.

Ainsi, les objectifs de production de logement se justifient par leur cohérence avec les projections démographiques et leur adéquation avec les objectifs d'équilibre social, générationnel et territorial du SCOT.

Bilan de l'évaluation des besoins en logements

Objectif démographique à 2030 :	110 500 habitants
Besoins en résidences principales :	110 500 / 2,07
(RP 2012 = 39 950)	= 53 400 - 39 950
	= 13 450
Reconquête de logements vacants :	- 400
Compensation des logements détruits :	+ 800
Création de résidences secondaires :	+ 6 160
Besoins en nouveaux logements :	20 010*

* évaluation empirique des besoins en logements amené à 20 200 dans le cadre du DOO sous l'effet des arrondis liés notamment à la territorialisation de la programmation



Diagnostic / EIE

Mobilités et accessibilité : un territoire ouvert sur le monde

Le Pays d'Auray bénéficie d'une **bonne insertion dans les réseaux nationaux et internationaux** (TGV et projet BGV, accessibilité aéroportuaire, N165).

Son ouverture à l'extérieur passe aussi par son **accessibilité numérique** : malgré quelques points blancs sur le territoire, la couverture est dans l'ensemble bonne, et la nécessité aujourd'hui se ressent davantage sur l'accès haut débit, indispensable aux activités et usages de demain.

Son **accessibilité interne** est organisée autour du pôle d'Auray, avec un accès au TER, une desserte routière en lien avec la N165, des lignes de bus du département (principalement pour les scolaires), et des liaisons maritimes entre continent et îles, aux fréquences relativement faibles en hiver.

L'accessibilité au littoral (en particulier la presqu'île de Quiberon) est perturbée en période estivale, malgré la mise en service du tire-bouchon.

Cette situation soulève des enjeux de

- **renforcement de l'accessibilité numérique,**
- **renforcement et diversification des mobilités internes continentales (transports collectifs, modes doux, ...),**
- **renforcement des liaisons maritimes pour des liens terre-mer renforcés,**
- **gestion appropriée des flux liés à la fréquentation touristique.**

Objectifs stratégiques associés dans le PADD

Les mobilités et l'accessibilité du Pays ressortent de manière prioritaire dans plusieurs axes stratégiques choisis par les élus.

Tout d'abord, les mobilités sont **partie intégrante du positionnement du Pays** : le renforcement de l'axe Nord-Sud qui structure le Pays est soutenu par l'organisation des mobilités, et affirme réellement l'identité du Pays au sein des flux Est-Ouest.

Deuxièmement, au service d'une urbanité multi communale pour des modes de vies différents mais conciliés, **les mobilités sont vues à deux échelles :**

- L'échelle Pays structurée autour du pôle d'Auray. Celle-ci se structure autour de **l'axe Est-Ouest**, dont l'offre de mobilité est diversifiée (accessibilité des gares, aires de covoiturage, vocation intermodale de l'axe Locmariaquer-Erdeven, ...) et permet un accompagnement des mobilités touristiques.
- L'échelle des espaces de vie commune : cœur de pays, agglomération d'Auray, ria d'Étel, baie de Quiberon, rivières d'Auray, îles. A cette échelle, **l'axe Nord-Sud est affirmé**, grâce à une intermodalité renforcée (notamment des capacités portuaires îliennes renforcées, une élévation du niveau de service sur l'axe Quiberon-Auray, ...). Le réseau cyclable est aussi voué à être renforcé à cette échelle.

Réponses et moyens de mise en œuvre dans le DOO

L'organisation du DOO répond directement à cette vision à deux niveaux, et décline dans sa première partie, qui s'attache à la vocation économique du Pays, **les actions à mettre en œuvre pour renforcer les capacités d'échanges avec l'extérieur** (maîtrise des flux, accès aux polarités principales), tandis qu'il précise **l'organisation des mobilités au sein des espaces de vie** dans sa troisième partie, qui s'attache davantage à l'aménagement spatial.

Ainsi, il prévoit l'organisation de l'accessibilité à ces deux échelles et leur articulation, à travers :

- le **confortement du pôle d'Auray** comme porte d'entrée multimodale du territoire, le renforcement de son accessibilité par l'ensemble des parties du territoire,
- le développement de **solutions alternatives à la voiture** au sein et entre les espaces de vie commune, passant par l'organisation des mobilités locales (bus, vélo, TAD) et s'articulant avec les objectifs de programmation résidentielle, la présence de pôles de transports, et la nécessité de liaison renforcée entre espaces terrestre et maritime,
- le **renforcement du niveau d'équipement numérique**, en articulation avec le SDTAN du Morbihan, et en cohérence avec les objectifs de développement économique (priorisation).

Point clef :

Le choix du modèle d'organisation du territoire

L'organisation territoriale prévue par le DOO s'appuie sur l'affirmation d'une armature urbaine structurée par le pôle d'Auray, qui regroupe les communes de Brec'h et Pluneret, ainsi que par des pôles d'appui qui assurent l'accessibilité aux services et équipements à l'ensemble des habitants et entreprises du Pays.

Chacun de ces pôles organise et dynamise le développement « d'espaces de vie commune » qui constitue l'échelle de proximité et de mutualisation des services et équipements quotidiens.

Dans le cadre du DOO, les pôles constituent les sites privilégiés pour :

- le développement de l'offre résidentielle (les pôles sont destinés à recevoir 55 % de l'offre résidentielle programmée par le DOO),
- le renforcement de l'offre en commerces (toutes les ZACOM définies par le DOO sont situées sur des pôles du SCOT),
- l'organisation de l'offre en mobilités (les pôles sont amenés à voir leur niveau d'offre en transports collectifs monter en puissance notamment par l'organisation du rabattement).

LES PÔLES SE DISTINGUENT PAR LEUR FONDS DÉMOGRAPHIQUE

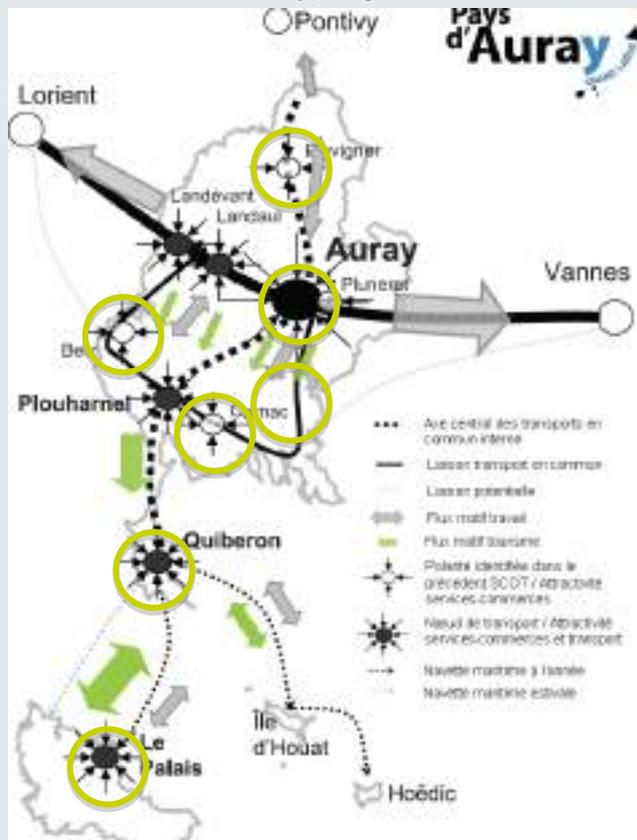
En particulier le renforcement de l'armature urbaine sur le développement / la dynamisation des pôles commerciaux existants. Ainsi, le DACOM du SCOT, s'il prévoit quelques ouvertures ponctuelles en continuité des urbanisations existantes, a pour objectif principal la dynamisation des espaces à vocation commerciale existants.

Commune	Population 2011
Auray	12 536
Pluvigner	6 829
Brech	6 363
Quiberon	5 049
Pluneret	4 958
Carnac	4 428
Belz	3 456
Plumergat	3 322
Erdeven	2 315
Crach	3 269
Locual-Merquion	3 115
Landévant	2 882
Camors	2 753
Le Palais	2 538
Ploemel	2 468
Sainte-Anne-d'Auray	2 260
Saint-Pierre-Quiberon	2 229
Étel	2 052
Plouharnel	1 962
Landaul	1 848
Locmariaquer	1 674
La Trinité-sur-Mer	1 613
Saint-Philibert	1 477
Bangor	910
Sauzon	877
Locmaria	795
Île-d'Houat	274
Hoëdic	118

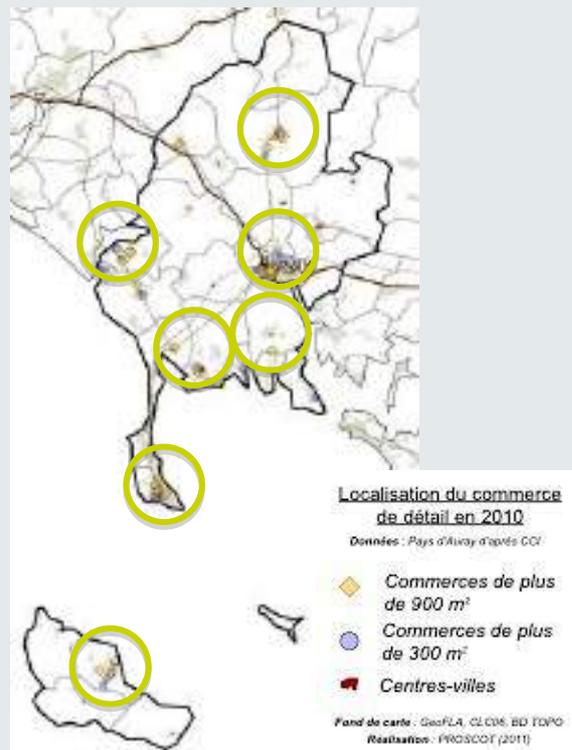
Cependant, s'ils constituent les privilégiés du développement de l'économie tertiaire en lien avec l'urbanité, les pôles ne constituent pas les sites visés par le DOO pour le développement de l'économie industrielle. Sur ce point, la stratégie de développement du SCOT s'appuie sur l'armature de parcs d'activité existante afin d'en renforcer l'attractivité et de minimiser les incidences environnementales notamment en terme de consommation d'espace.

Pour autant, au regard des capacités d'accessibilité des parcs d'activité par les transports collectifs (fer, bus interurbain), cette stratégie de développement reste cohérente avec les objectifs d'articulation du développement avec les transports collectifs et de diminution des émissions de gaz à effet de serre.

LES PÔLES SONT LES LIEUX D'ARTICULATION DE L'OFFRE EN MOBILITES



Extrait du Plan Global de Déplacement (en cours d'élaboration) sites de l'économie tertiaire en lien avec l'urbanité, les pôles sont privilégiés pour l'équipement commercial



Economie : une évolution multidirectionnelle

L'économie du territoire **évolue de manière remarquablement diversifiée**, en s'appuyant sur une réalité agricole, halieutique, industrielle et de services, qui a permis une **croissance de l'emploi de 21% entre 1999 et 2008**.

Le **secteur primaire** (agriculture, pêche et aquaculture) est une activité significative et emblématique du Pays d'Auray, qui représente, en 2008, un millier d'établissements et plus de 1 600 emplois, et qui entretient des liens privilégiés avec un secteur agroalimentaire diversifié et dynamique.

Les **activités touristiques** constituent aussi une activité primordiale sur le territoire, en procurant au Pays environ 20% de ses emplois en 2010, auxquels il convient d'ajouter les 27% d'emplois, de nature « résidentielle », générés par les résidences secondaires. Le potentiel d'accroissement de la valeur marchande du tourisme pourrait cependant converger avec les contraintes spatiales que connaît le Pays. Le tourisme est aussi marqué par une **très forte saisonnalité** et une forte **concentration spatiale sur les espaces littoraux**.

Ces tendances de développement révèlent la pluralité des ressources sur lesquelles le Pays peut s'appuyer, mais appellent une vigilance concernant :

- **l'organisation des fonctions des différents espaces et de leurs coopérations (internes et externes),**
- **le maintien des activités primaires, fragilisées par les pressions foncières ou les conjonctures économiques,**
- **la multidirectionnalité du mode de développement économique, qui nécessite un accompagnement et une articulation à l'échelle du territoire pour constituer un facteur durable de développement.**

Objectifs stratégiques associés dans le PADD

Le projet du Pays d'Auray repose sur l'affirmation d'une **complémentarité plus forte entre activités terrestres et activités maritimes**, en structurant aussi ses **coopérations** autour des activités économiques marines et maritimes communes aux différents territoires.

La déclinaison de ce positionnement sous forme de choix de développement économique fait l'objet de l'un des quatre axes stratégiques du PADD : **un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du Pays pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale**. Ce développement « endogène » capitalise sur la montée en gamme de l'ensemble des filières économiques. Cette capitalisation passe par la création de services ou d'activités supplémentaires, notamment tertiaires, qui créent davantage de valeur, autour des filières clés du Pays :

- Agriculture, pêche et aquaculture
- Tourisme, désaisonnalisé et qualitatif
- Nautisme
- Industrie, valorisant les productions locales,
- Tertiaire et artisanat en accompagnement de la qualification des activités productives.

Réponses et moyens de mise en œuvre dans le DOO

Le DOO, dans sa première partie, donne les moyens d'organiser spatialement ces vocations multiples et leur montée en gamme, dans un cadre de coopération avec l'extérieur. Il fixe notamment des objectifs concernant :

- le renforcement du **lien entre activités agricoles et territoire**, autour d'un espace agricole fonctionnel protégé (objectifs de limitation de la consommation d'espace, outils fonciers) et de possibilités de diversification des activités agricoles (vente directe, gîte rural, ...),
- la protection des conditions de maintien des **activités marines** (pêche, aquaculture) et **portuaires** (organisation des espaces portuaires),
- la **dynamisation des activités productives** par le renforcement du tertiaire sur le territoire, passant par l'affirmation du pôle d'Auray comme **pôle tertiaire majeur** (en lien avec le pôle gare),
- l'organisation du **commerce** en soutien à l'économie présenteielle,
- la diversification des **activités touristiques**, autour d'activités culturelles et de loisir (nautisme notamment), en prenant appui sur le développement de l'accessibilité et la **diversification de l'offre en hébergement marchand**.

Cette organisation se fonde sur la définition des vocations des différents espaces, et de leur articulation mutuelle.

Point clef :

La déclinaison de la stratégie économique au sein du DOO

En réponse à la stratégie exprimée par le PADD qui vise un maintien de l'ensemble des composantes de développement économique du Pays tout en développant une dynamique de coopération entre espaces, le DOO prévoit une organisation des vocations fonctionnelles et économiques différenciées selon les espaces, s'appuyant sur leurs atouts respectifs.

Cette organisation des vocations dominantes se traduit dans le cadre de la programmation foncière prévue par le DOO.

Le DOO prévoit une répartition de l'offre foncière économique au sein de trois espaces économiques spécifiques différenciés par leurs caractéristiques territoriales et économiques :

- le secteur « Entrée Ouest / Pluvigner » accueille actuellement un tissu industriel important qui bénéficie de conditions d'accessibilité favorables (fer, voie rapide). Il s'agit en outre d'un espace peu contraint sur le plan de l'urbanisme,
- le secteur « Pôle d'Auray » accueille le principal pôle d'emploi et économique du territoire et dispose d'atouts liés à son accessibilité mais surtout à la présence d'un pôle urbain fournisseur d'aménités pour les acteurs économiques (services aux entreprises, gare ferroviaire voyageurs,...),
- le secteur « Littoral productif » dispose d'atouts multiples mais dominés par le lien avec le littoral (activités du nautisme, de la pêche,...) et l'attractivité de cet espace pouvant être le levier d'une économie tertiaire diffuse, cet espace est fortement contraint par les dispositions règlementaires (protection des espaces naturels, loi littoral,...).

Aussi, les espaces économiques du Pays d'Auray doivent pouvoir répondre à des besoins en termes d'aménagement spécifiques aux cibles économiques visées.

Ils doivent, en outre, palier une offre foncière économique actuellement très limitée qui affaiblit leur attractivité (environ 15 ha de disponibilité dans les parcs existants).

Analyse du positionnement stratégique et des besoins en aménagement des espaces économiques

	Attractivité auprès des activités industrielles	Attractivité auprès des PME/PMI fortement tertiariées	Attractivité auprès des TPE/TPI tertiaire / artisanat	Besoins dominants en termes d'aménagement	Déploiement de l'offre foncière économique prévisionnelle
Pôle d'Auray	Moyenne Bonne accessibilité mais contraintes liées à la proximité des tissus urbains mixtes (nuisances,...), intérêt pour entreprises intégrant une partie R&D	Forte Très bonne accessibilité (voie rapide, fer) et services aux entreprises et aux salariés	Faible Présence d'un bassin de clientèle attractif mais cherté du foncier, concurrence des activités à plus forte valeur ajoutée	Importance du caractère urbain des aménagements : espaces publics, accès aux TC,... Intégration de services communs pour les entreprises et les salariés Disponibilité actuelle : 5 ha/ 86 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Auray : ≈25 ha • Desserrement de parcs locaux : ≈ 5 ha
Entrée Ouest / Pluvigner	Forte Cadre de travail attractif avec services à proximité pour les salariés, accessibilité marchandises et salariés bonne, lisibilité et visibilité des activités	Faible Bonne accessibilité (surtout route, fer plus faible) Proximité des services trop faible Présence de nuisances liée aux activités industrielles (aménités urbaines trop faibles)		Espaces adaptés aux poids lourds, et grandes emprises foncières importantes (accrues par les reculs de sécurités SEVESO/ICPE), connexion avec les axes de transport Disponibilité actuelle : 6 ha/ 120 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Pluvigner : ≈ 10-15 ha • Landaul : ≈ 5 ha • Landévant : ≈ 5 ha • Camors : ≈ 2-3 ha
Littoral productif	Faible Rareté foncière, capacités transport limité (pour les îles)	Moyenne Attractivité et disponibilité des services liés à l'urbanité Rareté foncière limitant les possibilités d'évolution et de maintien pérenne des activités	Moyenne Rareté foncière limitant les possibilités d'évolution et de maintien pérenne des activités Bassin de chalandise important et actif (intérêt pour les artisans et services à la personne)	Offre immobilière permettant d'accompagner le développement des activités, aménagement de villages d'activités avec services intégrés (gardiennage, nettoyage,...) Disponibilité actuelle : 5 ha/ 147 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un parc artisanat tertiaire connecté aux réseaux (voirie et fer), Ploemel, Plouharnel voire La Trinité/M ≈ 10 ha • Desserrement des parcs existants selon les possibilités ≈ 25 ha (plus de 10 sites recensés)

Diagnostic / EIE

Urbanisation :

Une forte consommation d'espace et une structure complexe

Le Pays d'Auray présente une structure urbaine complexe, résultat de différentes logiques de développement et d'un mode d'urbanisation globalement diffus.

En dehors des polarités urbaines principales (pôle d'Auray, Etel/Belz, Quiberon/Saint-Pierre-Quiberon, Carnac et Le Palais), le territoire présente une structure typiquement bretonne, avec des bourgs et villages jouant un rôle de centralité et un grand nombre d'ensembles de plus petite taille (les kêrs).

La croissance démographique et économique récente s'est faite selon des modalités spatiales privilégiant une organisation relativement dispersée. Si cette caractéristique, en lien avec la structure sociétale bocagère, est ancienne, elle a pris depuis quelques dizaines d'années des formes nouvelles autour de bâti individuel de type pavillonnaire, avec jardin. Cet aménagement urbain a favorisé les extensions le long des réseaux viaires, participant à une certaine banalisation des paysages, à une atténuation de la lisibilité globale des paysages, ainsi qu'à un affaiblissement de la fonctionnalité des espaces agricoles.

Les espaces bâtis représentent, en 2009, un peu plus de 15% de la superficie totale du territoire, et leur place s'est accrue de 123 ha/an depuis 1999 en moyenne. Cette extension des surfaces bâties a été pour 70% destinée à l'habitat et pour 19% aux activités économiques.

Ces tendances interpellent :

- la capacité à maintenir un système agricole performant et un équilibre entre les espaces, urbains, littoraux et ruraux,
- la capacité de renouvellement des modes d'urbanisation.

Objectifs stratégiques associés dans le PADD

Le PADD affirme comme l'un de ses quatre axes stratégiques la recherche d'une **urbanité multi-communale, pour des modes de vie différents mais conciliés**, c'est-à-dire aussi pour des équilibres pérennes entre les différents espaces. Véritable renouvellement des modes d'urbanisation, ceux-ci prennent appui sur l'articulation d'une échelle Pays et d'une échelle « espaces de vie », au sein de laquelle les centralités sont vitalisées (services, commerces, mobilités), et le **tissu urbain optimisé**.

Cette urbanité renouvelée est soutenue par le quatrième axe stratégique du PADD (**rupture des stratégies foncières et des modes constructifs**). Dans ce cadre, **une gestion économe de l'espace est recherchée**, en privilégiant le renouvellement urbain, l'organisation des espaces interstitiels et les **formes urbaines denses**. Elle s'accompagne d'une recherche de qualité des espaces publics et des aménagements qui favorisent l'usage de modes de transports doux.

Ce choix stratégique suppose une intervention foncière accrue de la part des collectivités, permettant d'adapter et de conserver le foncier sur le long terme.

Réponses et moyens de mise en œuvre dans le DOO

La troisième partie du DOO décline les grands objectifs du SCOT pour un parti d'aménagement au service d'un espace multipolaire, vivant et solidaire. Ainsi, elle prévoit notamment :

- **les modalités d'aménagement urbain pour valoriser les espaces littoraux, urbains et ruraux** : dans cette section, les modalités d'aménagement au sein des différents espaces sont précisées, tenant compte de leurs **spécificités** (concentration des pressions et des richesses patrimoniales sur le littoral, élévation de la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire, ...). Cette partie traite notamment de l'application de la **Loi Littoral** sur le territoire, et des modalités d'urbanisation (en continuité des agglomérations et villages).
- **les objectifs de valorisation des paysages, notamment urbains** : principes d'aménagement des espaces publics (voirie, fontage, végétalisation), principes d'aménagement qualitatif des abords routiers, des parcs d'activités, valorisation des entrées de ville, mise en valeur des silhouettes bâties dans le paysage, etc.
- les objectifs de production résidentielle et **l'enveloppe de consommation d'espace maximale** associée, déclinée par espace de vie et se fondant sur des orientations concernant la densité des urbanisations en extension (24 logts/ha en moyenne), la part de production au sein des tissus (52% en moyenne), la résorption de la vacance. Ces objectifs mènent à une **diminution par plus de 3 du rythme de consommation d'espace** (cf. pièce 1.3).

Point clef :

Le choix de densités équilibrées et différenciées selon les communes

La mise en œuvre des objectifs résidentiels du SCOT est conditionnée par le respect de densités minimales exprimées en nombre de logements par hectare. Ces densités minimales applicables aux extensions urbaines déterminent les possibilités d'extension maximales des espaces urbains des communes.

Les ratios de densité minimale sont déterminées par le DOO en fonction des espaces de vie et du rôle des communes au sein de l'armature urbaine du SCOT. Cette différenciation vise à tenir compte des spécificités morpho-urbaines et du contexte territorial et foncier de chacun des espaces et des communes.

La densité moyenne définie à l'échelle du SCOT est de 24 logements / hectare, les pôles suivent une densité moyenne de 27 logt/ha (amenée à 28 en prenant en compte Auray) et les autres communes de 20 logt/ha.

Dans les communes pôles le ratio de densité minimale est supérieur aux autres communes du même espace afin d'asseoir la montée en puissance des pôles en termes de services et d'équipements. Les pôles visent à recevoir une large part de l'offre résidentielle programmée par le SCOT ce qui implique une élévation des densités pour maîtriser au mieux la consommation foncière.

Explication des objectifs de densité résidentielle fixés par le DOO

	Prise en compte des contraintes spatiales et des morphologies urbaines	Objectifs de production urbaine	Choix retenus dans le cadre du DOO
Auray	Contraintes moyennes Secteur dense fortement urbanisé	Cet espace est le pôle d'urbanité du territoire que le DOO vise à affirmer pour dynamiser la création de services, d'équipements et d'activités induits par la présence d'habitants	Espace du SCOT où les densités moyennes sont les plus élevées (25 logt/ha) portées par Auray où la densité minimale est fixée à 30 logt/ha et les autres communes du pôle (Brec'h et Pluneret) pour lesquelles les densités minimales sont fixées au même niveau que les autres pôles du SCOT (27 logt/ha). Les communes en dehors du Pôle d'Auray ont un objectif de 20 logt/ha.
Pluvigner	Contraintes faibles Secteur à caractère rural aux densités constatées plutôt faibles	Il s'agit d'accompagner l'élévation des capacités de production résidentielle (associée à l'élévation du niveau d'emploi) pour contribuer à la satisfaction des besoins en logements du SCOT	Pour tenir compte des spécificités liées au caractère moins urbain du pôle de Pluvigner, les densités minimales sont fixées à 25 logt/ha. Pour les autres communes l'objectif est fixé à 20 logt/ha comme les autres communes hors pôle du SCOT.
Belle-Île Presqu'île	Très fortes contraintes liées aux protections environnementales et à la Loi Littoral qui ne permettent pas de réaliser des densités résidentielles fortes (notion d'extension limitée)	Le SCOT vise une production résidentielle soutenue permettant d'équilibrer et d'enrichir l'offre en logements, tout en tenant compte des enjeux de maîtrise des extensions.	L'ensemble de l'île suit une densité de 20 logt/ha qui tient compte des faibles capacités de densification de ces communes. Le pôle de Le Palais pour lequel est envisagée une programmation résidentielle plus soutenue que sur les autres communes suit un objectif de réalisation de logements dans l'enveloppe supérieur. Bien que n'étant pas une commune pôle, Saint-Pierre-Quiberon poursuit en matière de réalisation de ses logements, les mêmes objectifs que Quiberon, ces deux communes étant très proches au regard de leurs contextes territoriaux et urbains. Tout comme Belle-Île, les capacités d'extension sont limitées car fortement contraintes, ce qui a conduit le DOO à prévoir un objectif de réalisation de la programmation de logements au sein de l'enveloppe existante élevé (70%). Par ailleurs, la prise en compte du niveau d'urbanité a permis de prévoir un niveau de densité de 27 logt/ha à l'image des autres pôles du territoire. Les îles d'Houat et Hoëdic suivent les mêmes objectifs que les autres communes du SCOT
3 Rivières Mégalithes Ria	Contraintes fortes liées aux protections environnementales et à la Loi Littoral	L'objectif est de soutenir la production et la diversification de l'offre résidentielle.	Ces espaces sont représentatifs de la situation du territoire du SCOT et poursuivent des objectifs « moyens » fixés pour la réalisation des logements nécessaires.

Economie :
Une clarification des
modalités d'organisation
du commerce

Le diagnostic commercial a permis d'apprécier les spécificités de l'organisation commerciale sur le Pays d'Auray :

- / **Une activité commerciale dominée par la filière Café, Hotel et Restaurant (CHR)**, permettant au territoire d'affirmer sa vocation touristique.
- / Un **maillage alimentaire en commerces traditionnels cohérent** mais une densité tout juste adaptée au potentiel touristique.
- / Même en intégrant le potentiel touristique, les **densités non alimentaires sont élevées** signe d'une réelle légitimité sur cette filière avec une offre en équipement de la personne plutôt haut de gamme sur les communes côtières (Carnac, Quiberon).
- / Une **organisation commerciale très diluée** dans laquelle les centralités concentrent désormais moins de la moitié des commerces.
- / **Une structuration en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) forte ces dernières années** qui tend à rééquilibrer les pôles de vie et de proximité face à la prédominance du pôle d'Auray.
- / Un territoire plutôt **préservé par le phénomène de vacance commerciale** tant en centralité qu'en périphérie.
- / Une croissance du plancher commercial **3 fois plus rapide que la croissance de population avec un impact quasi nul sur l'emploi.**
- / Un **suréquipement en grandes et moyennes surfaces qui se justifie au regard de l'influence touristique.**

Objectifs stratégiques associés dans le PADD

Le projet du Pays d'Auray affirme la volonté d'une urbanité multi-communale pour des modes de vies différents mais conciliés. Concernant la dynamique commerciale cette stratégie se traduit à deux niveaux :

- / Des centres urbains vitalisés pour les aménités et les services :
 - A **l'échelle du territoire du Pays d'Auray** avec l'affirmation d'un lieu de centralité majeur : le Pôle d'Echanges Multimodal de la ville d'Auray. (...) Il assure des fonctions en lien avec les aménités urbaines, en disposant d'une offre de services commerciaux et d'un aménagement urbain se distinguant par sa gestion environnementale et la qualité de ses aménagements.
 - A **l'échelle des bourgs et villages**, la recherche d'une « urbanité » de proximité s'exprimant par la réalisation de projets urbains associant :
 - Espaces de convivialité accessibles et reliés aux commerces et services (...)
 - Mixité fonctionnelle confortant le développement de fonctions économiques de proximité
 - Optimisation du tissu urbain facilitant le renforcement de la zone de chalandise des commerces de centre-ville / centre-bourg.
 - Partage de la voirie et des espaces publics en assurant la continuité des cheminements, la sécurisation des parcours et une offre de stationnement renforcée.
- / Une offre en équipements et services de proximité de qualité :
 - Des équipements commerciaux respectueux des équilibres territoriaux
 - L'affirmation d'une urbanité du territoire conduit à **dynamiser une offre commerciale de centre-ville et de centre-bourg** à travers l'ensemble des politiques d'aménagement et d'urbanisme. Celle-ci est confortée à **l'échelle des espaces de vie** commune qui constitue le niveau de **maillage de l'offre de proximité.**
 - Cette stratégie s'accompagne du renforcement d'une **offre structurante** notamment en biens anomaux à l'échelle du Pays pour **mieux gérer les flux.**



Réponses et moyens de mise en œuvre dans le DOO

Par ailleurs les élus se sont exprimés sur l'évolution du commerce ces dernières années et notamment l'application du SCoT 2014. Les points saillants sont les suivants :

- / **De nombreuses opérations mixtes habitat / commerce réalisées en centralité** qui peinent à se remplir avec des commerces, tout en confortant des professions médicales (Landévant, Plouharnel, Ploemel, Belz, Plumergat...).
- / **Une volonté affirmée des élus de préserver le commerce en centralité** avec de nombreuses traductions dans le PLU (interdiction de transformation de commerce en logement, suppression de l'obligation de création de stationnement, définition d'un seuil de surface minimale en zone...) ou dans la **charte** d'orientation commerciale d'Auray.
- / **La nécessité de réinterroger la pertinence de certaines ZACOM** (Kerizan à Brec'h) et à en redéfinir d'autres pour plus de clarté dans l'organisation commerciale (Pluvigner, Saint Philibert/Crac'h...).
- / **Des élus regrettent que certains commerces du quotidien** (boulangerie, fleuristes, charcutier...) aient pu se créer en dehors des centralités (Ploemel, Belz...) malgré les règles du SCoT.
- / Plusieurs projets ou de nombreuses interventions réalisés par les communes pour conforter la centralité et l'activité commerciale (Auray, Erdeven, Bangor, Pluneret, La Trinité-sur-Mer, Belz, Crac'h, Pluvigner...).

Compte tenu de ce constat d'inefficacité des règles du SCoT 2014, les élus les ont totalement repensées au travers du DOO modifié en partageant le constat suivant :

- / Un paradoxe entre les objectifs du PADD de préserver le commerce en centralité et la **tendance à l'installation en dehors des centralités observée depuis son application**, venant accentuer un phénomène de **dilution** commerciale déjà important,
- / Une dynamique de création commerciale et de projets qui répondent à une croissance démographique réelle et à une vocation touristique forte mais qui **ne se traduit pas en emploi dans la filière commerce**,
- / Une réglementation actuelle du **DOO** à la fois contraignante et **peu efficace** au regard des objectifs affichés dans le PADD.

Les nouvelles règles du volet commerce du SCoT s'appuie sur deux grands objectifs stratégiques

- / **Affirmer et clarifier les conditions d'implantation des commerces sur le territoire** en cohérence avec les objectifs de préservation des centralités clairement définis dans le PADD
- / **Redéfinir les modalités de calibrage du développement du grand commerce** dans le cadre du respect de la hiérarchisation des polarités du territoire

Désormais le DOO appuie ses règles autour de 3 principes :

- / La définition d'une **typologie de localisation de commerces** distinguant **3 espaces** : les centralités, des espaces en tissu aggloméré et les ZACom. Les centralités sont les seules localisations préférentielles de commerces, les autres espaces font l'objet de conditions d'installation pour préserver les commerces en centralités. Le DOO exclue désormais toute création de commerce en dehors de ces espaces préférentiels hormis sous quelques conditions.
- / Pour éviter le développement de commerces traditionnels en périphérie puisqu'ils ont vocation à s'installer en centralité, le **DOO définit un seuil** différenciant le commerce traditionnel du grand commerce. Ce seuil est différent en fonction de la hiérarchisation de pôles commerciaux (Auray, les espaces de vie et Belle Ile en Mer) pour s'adapter à leur spécificité. Ainsi les commerces ne respectant pas ce seuil minimum ne peuvent plus s'installer en dehors des centralités.
- / L'encadrement du développement des commerces a été repensé avec l'abandon de la notion de seuil maximum de surface de plancher par unité commerciale. Ce développement est désormais encadré par les périmètres d'urbanisation des ZACom. Ainsi ces périmètres de ZACom ont été optimisés et le potentiel de foncier disponible réduit passant de plus 30 ha à 20 ha.

Point clef :**Les objectifs de développement commercial par type d'espace**

Le DOO différencie 3 types d'espaces d'accueils de commerce auxquels il attribue des objectifs de développement commercial.

Les seuils suivants ont été définis sur la base du seuil définis à l'article L. 752-1 du code du commerce.

Pour avoir un appui juridique et une cohérence avec les projets susceptibles d'être soumises à CDAC. Ils ont ensuite été modulés selon l'armature territoriale définis dans le SCOT pour avoir des normes plus restrictives sur les secteurs les plus attractifs ou à enjeu.

Explication des objectifs d'organisation commerciale fixés par le DOO

Typologie	Dénomination	Objectifs de développement	Conditions d'implantation et d'évolution du commerce
Localisation préférentielle	Les centralités : centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers	Conforter les fonctions commerciales. Rechercher de la mixité avec les fonctions non marchandes. S'appuyer sur les périmètres de sauvegarde de commerce pour définir un périmètre de centralité.	Tous formats de commerces peuvent s'implanter (sous réserve du respect des règles urbaines).
Localisation conditionnelle	Les espaces de commerces en tissu aggloméré (espace localisé en continuité urbaine de la centralité pouvant être mixé avec de l'habitat)	Réserver l'implantation à des formats de commerces dont le fonctionnement ou la dimension peuvent être incompatible avec les centralités.	<ul style="list-style-type: none"> • Seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m² de surface de plancher – 100 m² pour Le Palais (ou 150 m² de surface de vente – 80 m² pour le Palais), chaque PLU étant en capacité d'augmenter ce seuil. • Localisation dans le volet commerce Seuil appliqué à tous les types d'activité présent dans ces espaces pour éviter la transformation ultérieure en commerce
	Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) – Secteur déconnecté de l'enveloppement urbaine avec une fonction économique	Réserver l'implantation à des formats de commerces dont le fonctionnement ou la dimension peuvent être incompatible avec les centralités. Rationalisation des périmètres pour contenir le développement commercial.	<ul style="list-style-type: none"> • Pour le pôle d'Auray : seuil d'unité commerciale d'au moins 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher (respect d'au moins un des deux critères). • Pour les pôles des espaces de vie : seuil d'unité commerciale d'au moins 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher • Pour le Palais : seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m² de surface de vente ou 300 m² de surface de plancher • Galerie commerciale autorisée uniquement pour les grands hypermarchés (ensemble commerciaux cumulant plus de 8000 m² de surface de plancher). • Dimensionnement à la parcelle dans le DACom.
Localisation interdite	Hors localisation préférentielle et conditionnelle	Eviter la dilution commerciale. Eviter la création de commerce ayant uniquement pour vocation de capter un flux automobile.	<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction de création de nouveau commerce. • La commercialité des commerces existant reste acquise mais l'évolution est contrainte. • Croissance limitée à 20% de la surface de plancher.
	Les parcs d'activité artisanaux et industriels	Eviter la mixité des activités commerciales et hors commerciales en zone source d'incompatibilité de fonctionnement.	<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction d'implantation d'activité commerciale hors show room ou magasin d'usine appuyés sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente.

Point clef :**Les objectifs de développement commercial par ZACom**

Le DAC évolue en passant de 6 à 11 ZACom. Cette évolution se justifie au regard des objectifs définis pour chaque ZACom.

ZACom	Commune	Evolution par rapport au SCOT 2014	Disponibilité foncière	Objectif de développement
Kerizan	Brec'h	ZACom supprimée	-	Kerizan n'ayant pas de vocation commerciale, les élus ont souhaité limiter le développement commercial aux ZACom du pôle alréen accueillant déjà du commerce
Porte Océane Toul Garros Kerbois	Auray	ZACom existante Réduction de l'emprise foncière sur la partie Porte Océane pour exclure une active industrielle	-	Eviter la transformation d'un foncier industriel jusque-là présent dans la ZACom en activité commerciale Confortement qualitatif
Bodévéno	Pluvigner	ZACom existante Redimensionnement du périmètre pour respecter la trame bocagère	9 ha	Permettre d'adapter la principale grande surface alimentaire de la commune à l'évolution démographique du bassin de vie Conforter le rôle d'espace de vie de Pluvigner
Montauban	Carnac	ZACom existante Redimensionnement du périmètre afin d'exclure la partie artisanale	3,7 ha	Permettre le développement d'activités commerciales nécessitant une surface importante et ne trouvant pas de réponse en centralité, tout en préservant l'artisanat
Les Alizés	Crac'h Saint Philibert	ZACom créée Cette absence n'était pas justifiée dans le SCOT 2014	-	Harmoniser l'organisation commerciale à l'échelle de tous les pôles d'espace de vie Limiter le développement commercial aux parcelles existantes (Les Alizés), tout en préservant l'artisanat (Mane Lenn).
Route de Bangor	Le Palais	ZACom créée	3 500 m ²	Harmoniser l'organisation commerciale à l'échelle de tous les pôles d'espace de vie et permettre le développement d'activités commerciales ne trouvant pas de réponses en centralité
Merezelle	Le Palais	ZACom créée	2,5 ha	Harmoniser l'organisation commerciale à l'échelle de tous les pôles d'espace de vie et permettre le développement d'activités commerciales ne trouvant pas de réponses en centralité
Kersablen	Le Palais	ZACom créée	5200 m ²	Harmoniser l'organisation commerciale à l'échelle de tous les pôles d'espace de vie et permettre le développement d'activités commerciales ne trouvant pas de réponses en centralité
Kerfontaine	Pluneret	ZACom existante Périmètre identique	-	Confortement qualitatif
Suroît	Belz	ZACom existante Périmètre modifié	2,2 ha	Conforter le rôle d'espace de vie de Belz
Plein Ouest	Quiberon	ZACom créée	1,8 ha	Permettre le développement d'activités commerciales nécessitant une surface importante et ne trouvant pas de réponse en centralité

LES REPONSES APPORTEES PAR LE DOO AUX ATTENTES DU CODE DU L'URBANISME

	OBJECTIFS DU DOO EN RÉPONSE AU CODE DE L'URBANISME	INDICATEURS D'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU DOO ET MODALITÉS D'ANALYSE
<p>L.122-1-5</p> <p><i>I. — Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement.</i></p>	<p>Le DOO fixe les modalités de l'urbanisation et de l'aménagement des espaces urbains existants ou futurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il définit des objectifs d'intégration des espaces urbains dans les paysages naturels par le traitement des limites urbaines (III.A.6), - il fixe les objectifs permettant d'assurer la qualité des formes urbaines à vocation économique ou résidentielle (III.A.5). 	<ul style="list-style-type: none"> - opérations urbaines de qualité labellisés (Ecoquartier, Qualiparc,...), - intégration des limites urbaines (communes ayant prévu un traitement particulier,...).
<p><i>Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.</i></p>	<p>A travers ses divers objectifs sectoriels le SCOT assure l'équilibre de l'utilisation de l'espace. Il vise en particulier une réaffirmation de la fonction économique du territoire ; et comporte des objectifs précis en termes de préservation des fonctions agricoles et naturelles de l'espace.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - modes d'occupation des sols et répartition par catégorie (ha et %), - niveau d'emploi (nb, rapport emploi/actif résident), - emploi agricole, - nombre d'exploitations, - Surface Agricole Utile.
<p><i>II. — Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger.</i></p>	<p>Le DOO vise à l'identification des espaces à préserver en définissant une trame paysagère et des objectifs de valorisation différenciés selon les unités paysagères du territoire (III.A). Ces objectifs visent notamment les sites exceptionnels du territoire, les paysages du quotidien, les espaces urbains sensibles. En outre le DOO fixe les principes de préservation des espaces agricoles (I.A) et des espaces dédiés aux activités primaires liées à la pêche (I.B).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - modes d'occupation des sols et répartition par catégorie (ha et %), - linéaire (km) et connectivité (nombre d'interconnexions) du réseau de sentiers et pistes cyclables inter-communes.
<p><i>Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.</i></p>	<p>Le DOO localise et définit les principes de préservation des espaces naturels nécessaires au maintien de la biodiversité (II.C). Il prévoit la réhabilitation de la fonctionnalité des continuités altérées par la restauration de la perméabilité écologique des espaces agricoles et des espaces urbains.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - espaces protégés (nb, surf), - évolution des espèces emblématiques (nb de sujets), - zones humides (surf protégées dans les documents d'urbanisme).
<p><i>Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.</i></p>	<p>Le DOO fixe des objectifs de consommation de l'espace pour les activités économiques (I.C) ainsi que pour la production de logements (II.B). Ces objectifs visent une diminution de la consommation passée et traduisent ainsi les objectifs d'une consommation économe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles (ha/an) modulé par rapport au nombre de logements créés (ratio logt/ha artificialisé), - densités résidentielles des nouvelles opérations (logt/ha).
<p><i>III. — Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs</i></p>	<p>Le DOO prévoit l'élévation des logements et des activités dans les pôles les mieux desservis par les transports collectifs (III.D.1). En outre, il définit les secteurs des communes desservis par les transports collectifs comme les secteurs privilégiés du développement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> - liaisons douces intercommunales (km), - parts modales dans les déplacements domicile-travail, - fréquentation des lignes de transports collectifs (nb de voyageurs),

	OBJECTIFS DU DOO EN RÉPONSE AU CODE DE L'URBANISME	INDICATEURS D'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU DOO ET MODALITÉS D'ANALYSE
<p>urbanisés qui le nécessitent. (...) + L.122-1-8 Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.</p>	<p>(I.F.4) ; et prévoit le développement d'une offre en transports collectifs dans les secteurs non desservis (I.F.2). De plus, l'organisation territoriale au sein des espaces de vie commune vise à accroître l'articulation entre les communes et l'accessibilité vers les pôles de transports par le développement de liaisons douces (III.C.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - desserte des pôles et attracteurs (nb d'arrêt et fréquence), - pourcentage de logements situés dans les aires de proximité de desserte par les transports collectifs, - fréquentation des aires de covoiturage.
<p>VI. — Il définit les grands projets d'équipements et de services.</p> <p>L.122-1-7 Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise : 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ; 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.</p>	<p>Le DOO fixe les grands projets d'équipements nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'amélioration de son accessibilité en ciblant l'aménagement d'aires de covoiturage (I.F.1), le développement des capacités portuaires (I.B.4), - à une meilleure desserte par les technologies de l'information et de la communication (I.F.5), - à la sécurisation de l'approvisionnement en eau pour les différents usages (II.A.1), - à la production d'énergie renouvelable (II.D.3), - au traitement des déchets et des ordures ménagères (III.E.4). 	<ul style="list-style-type: none"> - nombre d'aires de covoiturage réalisées, - desserte par les NTIC THD, - capacités d'approvisionnement en eau du territoire, - production d'énergie d'origine renouvelable, - capacité de traitement des déchets interne au territoire.
<p>L.122-1-9 Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces (...). Il comprend un document d'aménagement commercial (...), qui délimite des zones d'aménagement commercial (...). Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe (...).</p>	<p>Le DOO développe les objectifs de la politique d'habitat du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en définissant les objectifs de production de nouveaux logements territorialisés (territorialisation infra EPCI anticipant la communauté de communes unique des 24 communes du continent au 01/01/14) (III.D.1), - en visant une diversification du parc de logements (III.D.2), - en poursuivant des objectifs d'amélioration du parc de logements existants (III.D.3). 	<ul style="list-style-type: none"> - production de logements (logt/an), - composition du parc (logt vacants, résidences secondaires), - statuts d'occupation (propriétaire, location), - logements sociaux (nb, %).
<p>L.122-1-9 Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces (...). Il comprend un document d'aménagement commercial (...), qui délimite des zones d'aménagement commercial (...). Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe (...).</p>	<p>Le DOO fixe les objectifs d'implantation préférentielle des commerces (I.D.3) et contient un DACOM (I.D.5) qui définit des ZACOM au sein desquelles les implantations commerciales sont conditionnées à des critères d'accessibilité et d'intégration environnementale et urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - commerces dans les centres villes (nb, surf m²), - attractivité et évasion commerciale des commerces du territoire du SCOT, - disponibilité foncière résiduelle dans les ZACOM.

DES CHOIX BASÉS SUR UNE ÉVALUATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

LE TERRITOIRE VU COMME UN SYSTÈME DYNAMIQUE DE RESSOURCES

L'appréciation globale de la capacité d'accueil réunit l'ensemble des ressources du territoire : ses ressources naturelles, qui font l'objet d'une évaluation environnementale continue, mais aussi ses ressources urbaines (aménités urbaines, infrastructures, services, commerces...) qui influent notamment sur la capacité à densifier réellement et dans une logique qualitative. Elle a par conséquent pour intérêt, aussi, de mettre au jour la logique qui a été celle du SCOT, d'intégrer ces différentes trames tout au long de son élaboration.

Le tableau qui suit retrace, dans ses grandes lignes, l'analyse qui a été conduite tout au long du processus de SCOT, et qui a présidé aux choix stratégiques essentiels, afin d'assurer que les ambitions et projets du Pays d'Auray s'inscrivent à long terme en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire.

Cette analyse a consisté à :

- décrire l'état initial concernant chaque ressource, sous deux aspects : son état objectif, et le niveau de pression qu'elle subit,
- de là, étudier les possibilités d'amélioration de l'état si besoin, et de déchargement des pressions – dans les faits, il arrive qu'une amélioration de l'état de la ressource soit un facteur lui permettant de supporter de nouvelles pressions, et en ce sens d'augmentation de sa capacité d'accueil,
- en réponse à cette première phase « exploratoire », dégager les niveaux de pression réellement supportables à l'avenir par la ressource et les actions stratégiques susceptibles de contribuer à la valorisation de la ressource – cette valorisation supposant soit une amélioration de l'état, soit une augmentation des capacités de réception, soit une augmentation de « l'utilisation » de la ressource en accord avec ses capacités, dans le cas où celles-ci seraient insuffisamment exploitées,
- définir les grands axes stratégiques du projet à partir de ces pistes d'actions, afin d'assurer la cohérence entre le projet et les constituants dynamiques de la capacité d'accueil du territoire : il s'agit des choix stratégiques du PADD, qui seront ensuite accompagnés par le DOO.

Les effets de la stratégie sur la ressource sont destinés à être suivis à l'aide des indicateurs définis par le SCOT, et comparés aux effets attendus. Ce suivi vise à analyser trois aspects:

- 1) *l'évolution de l'état de la ressource*: il s'agit d'**indicateurs d'état**,
- 2) *la performance de la stratégie*: il s'agit d'**indicateurs de performance**, qui évaluent l'effet des axes stratégiques sur l'évolution effective de la ressource,
- 3) *la réalisation du projet*: il s'agit d'**indicateurs d'efficacité**, qui mesurent la réalisation effective des mesures prises par le schéma.

Les indicateurs associés aux ressources et axes stratégiques relatifs à l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire se retrouvent ainsi dans les différentes parties du rapport de présentation qui définissent des indicateurs potentiels de suivi.

Dans la présente pièce (explication des choix retenus), des indicateurs de performance (relatifs au PADD) et d'efficacité (relatifs au DOO) sont proposés, en pages 35 et 48.

Dans la pièce 1.5 (évaluation environnementale), une synthèse des indicateurs de suivi concernant les ressources et problématiques environnementales est proposée en fin de document.

Le lecteur est ainsi invité à se référer, pour les différents axes traités dans le cadre du présent tableau, aux indicateurs correspondants dans ces différentes pièces.

Remarque : le tableau qui suit retrace de façon synthétique et suivie le processus qui a conduit à évaluer, tout au long du projet, la correspondance entre capacités d'accueil et objectifs stratégiques et de moyens, au regard des ressources du territoire. D'autres facteurs ont pu entrer en compte pour évaluer et assurer les capacités d'accueil. Il s'agit par exemple des dispositifs de gestion des déchets sur le territoire : une analyse précise de cet aspect est présentée au sein de l'évaluation environnementale (pièce 1.6).

RESSOURCE	→ état initial		→ possibilités d'évolution		
	état objectif	Pression	Y a-t-il possibilité d'amélioration de l'état ?	Est-il possible de supporter une pression supplémentaire ?	
EAU	l'eau en tant que ressource naturelle participant au fonctionnement écologique du territoire.	enjeux : ressource en eaux souterraines très limitée (sauf granitiques), débit très variable des fontaines (cours d'eau) et grande sensibilité aux pollutions, pour atteindre des qualités bonnes à moyennes, et métrique en amont des rivières d'Etat et d'Auray	Les pressions (activités économiques, urbanisation diffuse, fréquentation touristique) sont acceptables mais doivent faire l'objet d'une gestion sur le long terme.	Il est nécessaire de poursuivre les objectifs de la DCE. Bon état global en 2021 pour les (2021) d'eau en 2015 pour les eaux souterraines, et pour les eaux côtières et de transition, en 2015 à l'Ouest et en 2021 à l'Est. Objectifs du SDAGE (sauf écotage) : des moyens à mobiliser	a priori pas sans amélioration sur le long terme. La capacité d'accueil biologique des cours d'eau est variable et parfois insuffisante
	les eaux de surface et leurs usages économiques	qualité moyenne à bonne , et la qualité écologique est variable (passable pour le Loth, bonne à très bonne ailleurs) rout de légalisés de catégorie A ou B dans l'ensemble, et zones de pêche bénéficiant pour la plupart de bonnes conditions sanitaires. La pérennité de ces usages de la ressource en eau repose sur des efforts quant aux rejets et pollutions diffuses et concentrées	pollutions diffuses en amont des cours d'eau (liées à l'agriculture notamment), induisant parfois une pression trop élevée (Pic de Phosphore pour l'Est, Nitrates généralement au-dessus de la valeur guide, Carbone Organique Dissous inférieur pour l'Est). Des pollutions directes peuvent également provenir des usages de l'eau, et notamment des activités plaisancières	oui , par la gestion des pollutions en amont avant tout	
	le réseau d'assainissement	Un réseau de stations bien réparties, cependant beaucoup de stations et de tronçons de réseau nécessitent des travaux de réhabilitation ou d'extension (à prévoir, prévus ou en cours)	acceptable dans l'ensemble, mais localement des pressions beaucoup trop importantes , en particulier dans la partie médiane du territoire, où un renforcement des capacités est à prévoir (en vue de gérer les pics saisonniers, et l'approvisionnement hors saison pour l'opération), ce qui induit une pression non seulement sur les réseaux mais aussi sur la ressource.	oui , des travaux prévus et en cours. Le SCOT peut notamment s'appuyer sur le PPI du Syndicat Mixte ASQP concernant les réseaux d'assainissement et sur les travaux prévus sur les stations.	oui , à Froehic, Carnac, Flévymer et Le Palais. Des travaux sont nécessaires (et programmés) sur les autres stations (réhabilitation, amélioration des filtres de traitement, extension, raccordements)
	le réseau de distribution en eau potable	pour l' assainissement non collectif , beaucoup d'installations ne sont pas adaptées et présentent des risques de pollutions diffuses (NMAOCF) : les informations sur le réseau du territoire ne sont pas disponibles	ok	oui mise aux normes des installations non conformes et suivi des nouvelles installations	oui , en limitant la dispersion excessive de l'habitat, en poursuivant la mise aux normes
MILIEUX NATURELS	le réseau de distribution en eau potable	besoins de sécurisation , notamment dans des pics estivaux (Ilelle-Isle, Houat, surtout dans Flévymer) : la plupart des communes de ce réseau sont alimentées par les eaux de surface par l'intermédiaire du barrage de Trébureau, ce qui rend l'alimentation très vulnérable aux pollutions	enjeux pour les communes alimentées par Trébureau (marge de manœuvre très limitée, en ve qui concerne notamment les prélèvements sur le cours d'eau (Loth) et les lacs (Houat et Ilelle-Isle), normale ailleurs)	oui diversification des sources d'approvisionnement (en eau pour Ilelle-Isle, renvoyé sur le territoire mais avec des territoires voisins qui sont tributaires des mêmes lacs et problèmes)	éventuellement , un équivalent-habitants, mais une sécurisation est nécessaire (pour les 12 communes alimentées par le barrage de Trébureau en premier lieu) pour faire face aux pics saisonniers.
	milieux naturels côtiers dans leur ensemble (ressources naturelles marines, zones humides, zones d'estran, ...)	bon dans l'ensemble mais à préserver	forte : Vieux, pollutions, urbanisation	oui , grâce à une gestion des rejets	Pas en l'état.
	milieux naturels de l'arrière-pays	bon dans l'ensemble mais à préserver	variable : urbanisation, pollutions	oui , via la maîtrise de l'urbanisation	opportuniste , à condition de définir et de respecter une forme écologique cohérente.
hébergement	le parc de logements est vieillissant (taux de vacance faible) et relativement récent. Les petites surfaces sont sous-représentées et des besoins porteurs d'amélioration se font sentir. Le parc se caractérise par une proportion importante et croissante de résidences secondaires.	La pression résidentielle est forte (taux de vacance à 0%). Une dynamique constructive très forte a accompagné un désertement important (en partie lié au vieillissement de la population) et l'augmentation de la population. Les prix sont très élevés dans les pôles urbains. L'explosion des devisons dues aux chaises nautiques		faible , nécessité de construire ou de rénover.	

RESSOURCE	Éléments de stratégie déagés à partir de la ressource		Effets de la stratégie sur la ressource	
	Quelles pressions supplémentaires peut-on envisager ? <i>(les évaluations quantitatives sont en bleu)</i>	Quelle valorisation de la ressource peut-on envisager ?	Les axes du PRGD répondent-ils aux enjeux d'accueil et de valorisation liés à la ressource ?	Les moyens proposés par le DOO <i>(les axes correspondants sont en bleu)</i>
EAU	<p>Faible en tant que ressource naturelle participant au fonctionnement écologique du territoire.</p>	<p>valorisation maximale entre "préservation des milieux naturels (notamment dans l'arrière-pays) et diversité des usages écologiques" et "qualité de la ressource en eau". Valorisation paysagère des rivières, états paysagers. Les lieux amont sont prioritaires et gérés de manière à garantir la qualité de la ressource en eau, impacte directement la fonctionnalité paysagère du territoire, qui peut être valorisée de multiples façons (voir partie milieux naturels)</p>	<p>Renforcer les efforts dans un objectif de respect de la qualité de l'eau</p> <p>Apporter les principes d'une trame verte et bleue</p>	<p>La protection de la ressource en eau et la trame verte et bleue (partie I)</p>
	<p>les eaux de surface et leurs usages économiques</p>	<p>on peut envisager une pression humaine économique supplémentaire dans ces milieux tant que les implications de cette dernière ne dépassent pas les capacités de la ressource en eau (polluants émis au total en comptant les activités des populations, notamment accueillies, suffisantes en termes d'approvisionnement et d'accréditation) ni de nature à freiner l'économie de la zone</p> <p>Thésauriquement, de 40 000 à 70 000 équivalent-habitants (sur les communes précitées ci-dessus). Ceci suppose que les travaux nécessaires ont été réalisés sur les stations existantes et sur les réseaux, car la pression sur la ressource qui dépend de la situation actuelle est forte. Ceci suppose aussi un phasage adapté aux investissements programmés par le syndicat mixte A&QF.</p> <p>Pour une estimation efficace et dynamique, l'accueil sera à envisager comme une pression en fonction des capacités des réseaux d'assainissement et d'AEF.</p>	<p>Sur un territoire de destination (à compléter en gamme des activités)</p> <p>Inscrire d'une trame éco-paysagère</p> <p>maintenir une filière haut de gamme génératrice de revenus et d'emploi</p>	<p>La protection de la ressource en eau et la trame verte et bleue (partie I)</p> <p>La stratégie touristique (partie I)</p> <p>La protection des activités primaires (partie I)</p>
	<p>le réseau d'assainissement</p>	<p>Thésauriquement, de 40 000 à 70 000 équivalent-habitants (sur les communes précitées ci-dessus). Ceci suppose que les travaux nécessaires ont été réalisés sur les stations existantes et sur les réseaux, car la pression sur la ressource qui dépend de la situation actuelle est forte. Ceci suppose aussi un phasage adapté aux investissements programmés par le syndicat mixte A&QF.</p> <p>Pour une estimation efficace et dynamique, l'accueil sera à envisager comme une pression en fonction des capacités des réseaux d'assainissement et d'AEF.</p>	<p>Renforcer les efforts dans un objectif de respect de la qualité de l'eau</p>	<p>La protection de la ressource en eau et la trame verte et bleue (partie I)</p> <p>Eviter 130 000 CH et 100 000 CH pour une capacité totale de 270 000 CH (compensés par des plans programmes de Syndicat Mixte A&QF)</p>
	<p>le réseau de distribution en eau potable</p>	<p>Thésauriquement, de 20 000 à 30 000 habitants supplémentaires, réaménageable sur l'ouest et l'est</p> <p>Pour une estimation efficace et dynamique, l'accueil sera à envisager comme une pression en fonction des capacités des réseaux d'assainissement et d'AEF.</p>	<p>Renforcer la ressource en eau (S&P + sécurité)</p>	<p>La protection de la ressource en eau (partie I)</p> <p>Pour 130 000 habitants à l'ouest 2000, les besoins en période de pointe de l'été et de l'hiver et de 130 m³/s, tandis que la ressource est estimée à ne pas être de 60 000 m³ à l'est Aurillac. Les investissements doivent être adaptés aux modifications des infrastructures, et être inscrits dans les programmes de ces axes d'eau potable (Travaux, Investissements)</p>
MILIEUX NATURELS	<p>milieux naturels côtiers dans leur diversité (ressources naturelles marines, zones humides, zones d'estran, ...)</p> <p>Les milieux adaptés à l'économie touristique ne peuvent faire l'objet de pressions supplémentaires, leurs usages sont également à préserver</p>	<p>Mettre en place une Trame Verte et Bleue -> assurer le fonctionnement des éléments</p> <p>1) encourager une répartition plus équilibrée de la fréquentation touristique au sein de l'arrière-pays, afin de limiter la pression exercée sur les sites et littoraux et de créer un équilibre entre visiteurs arrivés et avertis, réfugiés</p> <p>2) assurer la pérennité des activités économiques reposant sur le bon fonctionnement de la trame verte et bleue (partie I) et en particulier des zones ciblées (archéologie, patrimoine)</p>	<p>Renforcement des transports terrestres - Inscrire d'une trame éco-paysagère - Apporter les principes d'une trame verte et bleue</p> <p>Meilleure valorisation de l'espace côtier en coopération avec les communes</p> <p>Ne pas d'écarter un territoire de destination (à compléter en gamme des activités)</p> <p>Respect du patrimoine biologique dans une approche intégrée des espaces littoraux</p> <p>Sur les zones différenciées et désaffectées</p>	<p>La trame verte et bleue (partie I)</p> <p>La stratégie touristique (partie I)</p> <p>La protection des activités primaires (partie I)</p> <p>Les modalités d'aménagement, la valorisation paysagère (partie I)</p>
	<p>milieux naturels de l'arrière-pays</p> <p>Les pressions supplémentaires peuvent aussi concerner le développement d'une activité agricole plus attractives, y compris en termes de 400000 touristes. Dans ce cas, ce développement doit s'accompagner d'une amélioration des techniques productives et de leur impact sur l'environnement, avec notamment un rôle accru des surfaces agricoles dans la constitution ou le maintien du réseau de continuités écologiques</p>	<p>Développement et valorisation d'activités économiques liées principalement au tourisme (à compléter en gamme des activités) et promotion de la qualité et de l'authenticité des produits (notamment, par d'AA) tout sur les territoires, notamment, à court et long terme, les sites naturels (surtout ceux situés à la TMS). Les aménités environnementales liées au climat et au bon fonctionnement de la trame écologique forment les priorités de la construction de la</p> <p>Il y a aussi l'enjeu de révéler l'identité profonde du territoire, avec de nouvelles activités pouvant s'ajouter à l'activité existante (notamment la forte saisonnalité de la fréquentation touristique). Aller vers une identité stable, capable de très long terme, comprenant celui de la visibilité du territoire. Construction au travers d'un pôle d'attraction d'Auray</p>	<p>4) développer un axe de transports Nord - Sud</p> <p>valorisation des spécificités paysagères en s'appuyant sur les éléments structuraux du territoire</p> <p>une trame éco-paysagère accessible par les sentiers de randonnées et les itinéraires cyclables</p> <p>maintenir les liens entre nature et ville</p> <p>développer l'accessibilité des espaces différenciés</p> <p>une identité qui valorise les productions liées au territoire et qui innove (-> offre en partie d'accueil doit s'inscrire dans la capacité d'accueil de la zone)</p> <p>maintien des grands espaces naturels, respect des continuités écologiques, maîtrise de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles "ordinaires"</p> <p>Sur les zones différenciées et désaffectées (à compléter en gamme des activités)</p>	<p>La trame verte et bleue (partie I)</p> <p>La stratégie touristique (partie I)</p> <p>La protection des activités primaires (partie I)</p> <p>Les modalités d'aménagement, la valorisation paysagère (partie I)</p>
	<p>habitat</p> <p>à envisager en pression on compte la fréquentation des milieux naturels à proximité que cela implique et les réseaux coupés d'urbanisation et préservation des lieux de milieux remarquables. Les objectifs de logements doivent être quantifiés selon une méthodologie, afin de pouvoir estimer leurs impacts sur l'environnement des ressources du territoire, et en particulier sur l'énergie et l'impact.</p>	<p>éviter la population accrue, de façon à ce qu'elle soit accueillie à l'éco-tourisme et susceptible d'être attirée par l'ensemble des activités proposées dans les différents zones ciblées ou dans le territoire. Gestion adaptée des déchets les plus attractifs</p>	<p>éviter l'impact sur les zones ciblées et futures</p> <p>éviter les constructions logées en vue de répondre à la croissance démographique (à compléter en gamme des activités) et à l'équilibre territorial -> valoriser les capacités d'accueil dans les secteurs les moins contraints (Nord), favoriser la mixité sociale et générationnelle en accueillant des jeunes familles sur le littoral</p>	<p>Eviter les constructions logées en vue de répondre à la croissance démographique (à compléter en gamme des activités) et à l'équilibre territorial -> valoriser les capacités d'accueil dans les secteurs les moins contraints (Nord), favoriser la mixité sociale et générationnelle en accueillant des jeunes familles sur le littoral</p> <p>Eviter les constructions logées en vue de répondre à la croissance démographique (à compléter en gamme des activités) et à l'équilibre territorial -> valoriser les capacités d'accueil dans les secteurs les moins contraints (Nord), favoriser la mixité sociale et générationnelle en accueillant des jeunes familles sur le littoral</p>

RESSOURCE	→ état initial		→ possibilités d'évolution		
	Etat objectif	Pression	Y a-t-il possibilité d'amélioration de l'état ?	Est-il possible de supporter une pression supplémentaire ?	
RESSOURCES URBAINES	services et équipements	Le parc d'équipements est bien réparti dans l'ensemble, les polarités pourraient être renforcées (Auray en premier lieu). L'accès au haut débit est insuffisant, l'accès aux voies pour les personnes âgées et handicapées, ainsi que pour les trains pose problème.	accès faible dans l'ensemble (46000 = 490 accès d'équipements pour 10 000 habitants), mais il devrait pour l'accès des jeunes enfants et les équipements nautiques qui doivent de plus accueillir des événements concourant sur la saison estivale. Certains secteurs, notamment Auzan, sont sous-dotés en équipements de loisirs.	L'objectif est de maintenir le bon niveau d'équipement.	faible . Le densité d'équipements est plus forte dans les communes du Sud de territoire et reflète leur vocation touristique plus affirmée. Il semble plus intéressant de créer une pression supplémentaire ailleurs, et donc de maintenir le parc en bon de mar, et de le développer ailleurs...
	transports	Des réseaux routiers (généralisation de la voiture particulière), ligne SNCT. Les axes locaux (sentiers de randonnée, pistes cyclables) ne sont pas suffisamment présents, notamment dans l'arrière-pays. Les transports collectifs ne profitent pas aux habitants à l'échelle et ne correspondent pas tous aux déplacements urbains , les bus ne bénéficient pas d'une liaison avec Gu Berroc.	Pression forte due à la saisonnalité , avec une retour des axes routiers vers les stations saisonnières et notamment de la route N-5 menant à la grotte de Quiberon.	on développe les axes cyclables (sur Côte de Ploubrun à Locmaria-quer) et les sentiers de randonnée (dans l'arrière-pays), en renforce et rationalise des transports collectifs. En améliorant le système de navettes bus-continuité.	Pas en l'état. Nécessité de développer les modes alternatifs à la voiture et de les orienter en partie vers les déplacements urbains.
	économie et consommation	secteurs CMI (MA) en forte croissance, filière nautique, Tourisme (en forte croissance), Agriculture et conflits culturels, autres industries (aérospatial, aéronautique de précision), tourisme. L'économie n'est pas "touristique" mais est fait de travaux manuels par une forte saisonnalité .	Le secteur de l'agriculture subit des pressions très fortes (baisse de la SAU, mélange indistant une partie d'insécurité des réseaux des filières, pression de l'urbanisation à l'origine de tensions agricoles maintenues en friches, vieillissement de la population d'exploitants, conflits d'usage) à l'origine d'une pression relative sur les MA. Il faut donc le lien primordial entre ces deux secteurs. La poissonnerie subit le même type de pressions et une pression très forte due à la qualité des eaux . La glèbe perd 3% de sa surface par an, la filière saumon subit des pressions fortes.	prise en compte des liens entre secteurs, notamment les synergies entre le tourisme et les autres filières.	les pressions doivent être limitées sur le secteur de l'agriculture et la culture de la consommation.
	aménagement	Le territoire dispose de 30 zones d'activités (ZAI) qui représentent 1/3 seulement des espaces dédiés aux activités économiques.	forte , puisque la densité, et l'accessibilité de ces zones sont élevées, tandis que la disponibilité est très faible (30 ha et les zones zones forestières et urbanisées sont très fortes (à l'échelle nationale)).	équipement numérique	La création et l'organisation de zones d'activités est nécessaire. Soit avant d'ici 2014-95 ha, et 185 ha après 2014. Aujourd'hui, le nombre de zones d'activités est faible par rapport au nombre d'emplois.
ENERGIE	ressources énergétiques	une centralisation en l'énergie présente l'énergie déficiente sur le territoire du Morbihan. Pas de données à l'échelle du Pays d'Auray. Des projets sur le territoire (hydroélectrique à la mer). Projets d'éolien, éolien marin.	A l'échelle du Morbihan, les secteurs les plus consommateurs sont le tertiaire et le résidentiel (44%), et les transports (17%), puis l'industrie (14%) et l'agriculture (8%).	panne électrique bien à propos de compte (malgré de la demande, énergie renouvelables, sécurisation de la ressource) et réglementation thermique 2015 2018) et développerait un mode d'urbanisation, et développerait des transports qui font la localisation et les émissions d'énergie afin de ne pas être contraint à reporter tout le problème pour la raison passer sur l'énergie.	on réalise la pression nécessaire des activités tertiaires, résidentielles et de transport en premier lieu.
	ressource en espace	certaines communes dans lesquelles il n'y a "plus d'espace": 18% de l'espace réservé à l'habitat, 26% aux activités économiques, 52% à l'agriculture, 34% aux espaces naturels.	en 10 ans, 1 050 ha de SAU ont été mangés (et en l'évolution de terres agricoles en prairies) ainsi que 220 ha d'espaces naturels par l'urbanisation (+1 220 ha), et la progression des autres espaces non bâtis dédiés aux activités primaires (+ 49 ha) -> forte pression sur les espaces agricoles (-3% en 10 ans)	en respectant les objectifs de réduction de la consommation d'espace (Green Deal)	la consommation d'espace est nécessaire pour l'activité économique et l'habitat, mais elle ne pourra être aussi forte que durant la période précédente.

RESSOURCE	éléments de stratégie dérogés à partir de la ressource		effets de la stratégie sur la ressource	
	Quelles positions supplémentaires peut-on envisager ? <i>(sur des critères quantitatifs sans en être)</i>	Quelle valorisation de la ressource peut-on envisager ?	Les axes du PADD répondant aux enjeux d'accueil et de valorisation liés à la ressource	Les réponses proposées par le SDD <i>(sur choix quantitatifs sans en être)</i>
RESSOURCES URBAINES	envisager des axes supplémentaires sur les pôles à développer, la CC Aury anticipativement, mais aussi les communes de communes de la rive d'Elle et des Trois-Buissons.	potentiel de développement initial sous formes d'ensembles et de développement de formations dans le domaine du social et des soins à la personne. Le développement des possibilités d'accueil des jeunes enfants présente un intérêt de point de vue de l'accueil d'adultes et du développement de l'économie résidentielle. L'organisation d'événements festifs participent sur l'ensemble de l'année pour valoriser le potentiel de fréquentation et participent à la politique générale d'accueil touristique élargie et diversifiée. Valorisation des pôles dans un contexte de développement global.	Mettre l'intelligence d'axe offre en équipements et services de proximité de qualité, dans le cadre d'une urbanité multi-communale bâtie sur des espaces de vie commune. -valoriser les centres urbains pour les activités et les services (pôle stratégique autour de la gare d'Auray, centres touristiques dynamiques notamment, relief des activités du territoire, espaces de convivialité reliés aux commerces et services. -maîtriser les services et équipements dédiés à la culture et aux loisirs, associations, mutualisation des équipements à l'échelle des "quartiers", projets emblématiques (parcs des romans Gallien, salle flottante de la Trilale, ...) -renforcement de l'accessibilité numérique	L'aménagement et l'organisation territoriale, à l'échelle des espaces de vie (partie III) L'accessibilité du Pays d'Aury (partie I)
	Essentiellement, en tant que pôle d'attraction pour le transport touristique, du TSP en développant les axes et les emplacements, des stations existantes et à réaliser (notamment avec parc relais bus, bus reliant Auray aux autres communes, modes doux, Transport à la Demande) et en agissant sur la morphologie des espaces ruraux.	Attractivité, consommation d'énergie, valorisation des paysages de l'arrière-Pays, accueil d'un éco-tourisme, ...	-amélioration des performances horaires et des liaisons, par ferro, relations ferroviaires renforcées et renouveau, accueil portuaire au Palais de Belle-Ile -faciliter les déplacements pour un développement équilibré du territoire (amélioration des liaisons Aury-aux autres communes) -organiser le développement économique en prenant en compte les exigences d'accessibilité physique	L'aménagement et l'organisation territoriale, à l'échelle des espaces de vie (partie III) L'accessibilité du Pays d'Aury (partie I)
	le territoire dispose d'une "réserve de croissance" fondée principalement sur le tourisme; le commerce touristique doit se développer dans une logique de stabilité et de renforcement de sa ressource en emplois...	Une valorisation par les synergies des MA qui valorisent les pratiques et produits agricoles et agroalimentaires, et par la mise en tourisme... Une filière nautique et un tourisme qui s'intégreraient... Valoriser les ressources économiques du territoire au sein d'une stratégie économique équilibrée	Mettre en œuvre un modèle de développement contribuant à une rationalisation des ressources énergétiques, réduction des besoins en électricité (principale de consommation dans l'habitat (formes urbaines, voir SDD)... -valoriser les services et équipements dédiés à la culture et aux loisirs, associations, mutualisation des équipements à l'échelle des "quartiers", projets emblématiques (parcs des romans Gallien, salle flottante de la Trilale, ...) -renforcement de l'accessibilité numérique	La stratégie économique (partie I) Le renforcement d'un espace associé aux activités est estimé à 200 ha d'ici 2030 par le SDD. Elle est articulée par rapport aux vocations des différents espaces, non affectés de manière de l'habitat urbain et de petites exploitations agricoles, et aux besoins d'intégration paysagère. Il y a un lien dans une stratégie globale qui répond aux enjeux de protection du littoral pour les activités primaires.
économie et zones d'activité	200 ha supplémentaires seraient ajoutés à réaliser à l'échelle du SCOT dont environ (1) les zones sur l'agriculture (2) les activités d'équipement et (3) les activités nautiques.	création de zones d'activités et bâtiments dédiés aux activités économiques dans les basses pour servir cette stratégie d'ensemble	Mettre en œuvre un modèle de développement contribuant à une rationalisation des ressources énergétiques, réduction des besoins en électricité (principale de consommation dans l'habitat (formes urbaines, voir SDD)... -valoriser les services et équipements dédiés à la culture et aux loisirs, associations, mutualisation des équipements à l'échelle des "quartiers", projets emblématiques (parcs des romans Gallien, salle flottante de la Trilale, ...) -renforcement de l'accessibilité numérique	La stratégie économique (partie I) Le renforcement d'un espace associé aux activités est estimé à 200 ha d'ici 2030 par le SDD. Elle est articulée par rapport aux vocations des différents espaces, non affectés de manière de l'habitat urbain et de petites exploitations agricoles, et aux besoins d'intégration paysagère. Il y a un lien dans une stratégie globale qui répond aux enjeux de protection du littoral pour les activités primaires.
ENERGIE	fort potentiel en allant dans le sens d'un développement des filières renouvelables sur le territoire (solaire, éolien, biomasse, ...)	Mise en valeur d'une agriculture plus "durable" (environnementale) émergeant de nouvelles modes de placement, d'habitat équilibré et élargissement d'autant plus la capacité d'accueil et l'attrait du territoire. Le respect des éléments de caractère et de patrimoine se valorisent par des effets bénéfiques sur la consommation d'énergie, en synergie avec le regard des objectifs de réduction de la consommation d'énergie de territoire.	Mettre en œuvre un modèle de développement contribuant à une rationalisation des ressources énergétiques, réduction des besoins en électricité (principale de consommation dans l'habitat (formes urbaines, voir SDD)... -valoriser les services et équipements dédiés à la culture et aux loisirs, associations, mutualisation des équipements à l'échelle des "quartiers", projets emblématiques (parcs des romans Gallien, salle flottante de la Trilale, ...) -renforcement de l'accessibilité numérique	La gestion des ressources (partie III) Les modalités d'aménagement (économie d'espace, efficacité avec les transports, ...) (partie III)
	ressources énergétiques	200 ha supplémentaires seraient ajoutés à réaliser à l'échelle du SCOT dont environ (1) les zones sur l'agriculture (2) les activités d'équipement et (3) les activités nautiques.	création de zones d'activités et bâtiments dédiés aux activités économiques dans les basses pour servir cette stratégie d'ensemble	Mettre en œuvre un modèle de développement contribuant à une rationalisation des ressources énergétiques, réduction des besoins en électricité (principale de consommation dans l'habitat (formes urbaines, voir SDD)... -valoriser les services et équipements dédiés à la culture et aux loisirs, associations, mutualisation des équipements à l'échelle des "quartiers", projets emblématiques (parcs des romans Gallien, salle flottante de la Trilale, ...) -renforcement de l'accessibilité numérique
ESPACE	On et donne l'importance de l'agriculture sur le territoire et son lien avec l'industrie agro-alimentaire. Il est nécessaire de définir la pression maximale que celle-ci peut subir, estimée entre 500 et 600 ha.		Mettre en œuvre un modèle de développement contribuant à une rationalisation des ressources énergétiques, réduction des besoins en électricité (principale de consommation dans l'habitat (formes urbaines, voir SDD)... -valoriser les services et équipements dédiés à la culture et aux loisirs, associations, mutualisation des équipements à l'échelle des "quartiers", projets emblématiques (parcs des romans Gallien, salle flottante de la Trilale, ...) -renforcement de l'accessibilité numérique	La protection de la ressource en espace (partie III) Les modalités d'aménagement (Lut Littoral, densités, ...) (partie III)
	ressource en espace	cette estimation est à mettre en parallèle avec (1) les objectifs de logement et (2) les objectifs de consommation énergétique		Mettre en œuvre un modèle de développement contribuant à une rationalisation des ressources énergétiques, réduction des besoins en électricité (principale de consommation dans l'habitat (formes urbaines, voir SDD)... -valoriser les services et équipements dédiés à la culture et aux loisirs, associations, mutualisation des équipements à l'échelle des "quartiers", projets emblématiques (parcs des romans Gallien, salle flottante de la Trilale, ...) -renforcement de l'accessibilité numérique

UN DÉVELOPPEMENT QUANTITATIF FONDÉ SUR LES CAPACITÉS DES RESSOURCES EN EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Par le biais de cette analyse des capacités d'accueil du territoire, les choix quantitatifs du SCOT, portés par le PADD et précisés dans le DOO, ont relevé d'une analyse des capacités et besoins en eau liés aux activités du territoire, et des capacités d'assainissement.

La sollicitation des ressources en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le syndicat mixte Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner (SMAPQB) sur l'ensemble du territoire hors îles. Les besoins actuels en période de pointe sont évalués à 28 000 m³/jour, tandis que les ressources disponibles sont en théorie de 25 000 m³/jour à cette période, reposant sur :

- l'alimentation par le barrage de Tréauray sur le Loc'h, produisant 20 000 m³/jour, diminué à 10 000 m³/jour en période estivale,
- des importations pouvant atteindre 15 000 m³/jour au maximum, et provenant de l'Institut d'Aménagement de la Vilaine,

Les capacités globales d'alimentation en eau potable seront augmentées à horizon 2014 : le raccordement à l'usine d'Hennebont permettra un approvisionnement supplémentaire de 10 000 m³/jour. L'amélioration de la filière traitement de l'usine d'Auray permettra de conforter ces capacités globales.

A noter que la construction d'une nouvelle usine sur le Blavet amont est en projet et permettra dans les années à venir de fiabiliser l'approvisionnement face aux variations saisonnières, même si le Pays d'Auray ne bénéficiera pas directement de cet approvisionnement.

Par conséquent, on peut estimer les ressources futures, pour les communes hors îles, à 35 000 m³/jour. Les objectifs de développement portés par le SCOT mènent, d'après les estimations chiffrées détaillées dans le tableau suivant, à des besoins, en période de pic, de 31 700 m³/jour, qui correspondent donc à la capacité des ressources et laissent une marge suffisante.

Les ressources des îles s'appuient sur les capacités actuelles. Les projections conduisent à des besoins estimés autour de 1 850 m³/jour, pour une capacité de 3 300 m³/jour.

	Habitants estimés à 2030	Projection des besoins, hors estivants (m ³ /jour)	Projection des besoins, en période de pic (m ³ /jour)	Projection des ressources disponibles (m ³ /jour)
SMABQP	102 000	13 400	31 700	35 000
Belle-Ile	7 600	1 000	1 530	2 430
Houat	370	50	170	240
Hoëdic	190	25	150	490
total	110 200	14 500	33 500	38 200

Les capacités d'assainissement

Au total, les capacités d'assainissement actuelles sur le territoire s'élèvent à quelques 250 000 équivalent-habitants (EH).

En tenant compte des travaux programmés par le Syndicat Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner, qui est en charge de la gestion des stations de l'ensemble des communes hors îles et hors Carnac/La-Trinité-sur-Mer, on estime les capacités futures, ces capacités devraient être portées à un peu plus de 270 000 EH dans les années à venir, accompagnant l'amélioration de certaines stations et l'amélioration des réseaux (cf. EIE, pièce 1.2, pour davantage de précisions).

Ces capacités sont nettement suffisantes au regard des objectifs démographiques à horizon 2030, et laissent une marge satisfaisante pour l'accueil de nouveaux habitants et l'entretien durable du réseau et des stations. En effet, le territoire devrait accueillir 110 000 habitants permanents, qui correspondent, en première estimation, à 150 000 équivalent-habitants.

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

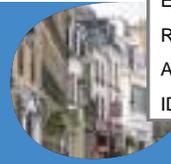
ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

modification n°1 - volet commercial

1.8 Résumé non technique



**Pays
d'Auray**
GRAND LARGE

dossier d'approbation
octobre 2019

pages modifiées
(p.9 et 19 en ajout du SCOT 2014)





Sommaire

Introduction	p. 4
Le diagnostic	p. 6
L'état initial de l'environnement	p.7
Le volet commerce	p.9
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)	p. 10
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.)	p. 14
L'articulation du SCOT avec les plans et programmes qu'il prend en compte ou avec lesquels il est compatible	p. 16
L'évaluation environnementale	p. 17
Le volet commercial et le DAC	p.20

INTRODUCTION

La réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, du logement, des implantations commerciales, des déplacements, des équipements et de la protection et mise en valeur de l'environnement.

Le SCOT du Pays d'Auray se situe sur le littoral Morbihannais entre les agglomérations de Vannes et de Lorient, mais est également marqué par l'influence des agglomérations de Rennes et Nantes situées chacune à environ 130 kilomètres.

Il se compose de 28 communes, pour une surface de 619 km² (source IGN).

Les communes du territoire se regroupent en 5 communautés de communes (CC), hormis 4 communes isolées (Quiberon, St-Pierre-de-Quiberon, Houat et Hoëdic) :

- Auray communauté ;
- CC de Belle-Ile-en-Mer ;
- CC de la Côte des Mégalithes ;
- CC de la Ria d'Étel ;
- CC des Trois Rivières.

En 2009, la population totale s'élevait à 86 008 habitants.

Inséré dans une bande littorale élargie entre Lorient et Vannes, l'organisation du territoire est imprégnée par l'influence littorale. Ce complexe littoral se double du caractère rural prégnant également dans tout le territoire, ainsi que de l'influence plus urbaine, en interne d'Auray, et en externe de Vannes.

Cette **interpénétration des spécificités du territoire, littorale, rurale et urbaine** aboutit à un fonctionnement propre au territoire, différencié des secteurs plus au nord.



LE DIAGNOSTIC

- *L'établissement du SCOT du Pays d'Auray a débuté par une phase de diagnostic, incluant une étude de l'état initial de l'environnement : ces documents ont fait ressortir les grandes tendances du territoire, qui ont été formalisées en enjeux d'aménagement, c'est-à-dire en une analyse des risques et opportunités d'évolution du territoire à moyen et long terme.*

Le diagnostic, qui a consisté en une analyse des grandes tendances d'évolution du territoire selon différents regards thématiques (démographique, économique, urbanisation) et en tenant compte de l'évolution des ressources (environnement, qualité paysagère, mobilités, dynamiques spatiales), a donné lieu à une synthèse transversale dont nous reprenons les traits essentiels ci-après.

Le Pays d'Auray a connu lors de la dernière décennie un **développement vigoureux**, qui a concerné tous les secteurs du territoire. Ce développement a été **multidirectionnel**, tant sur les plans démographiques qu'économiques. Il s'est porté suivant différents axes de développement, qui se sont géographiquement étendus et ont fini par se chevaucher :

- L'attractivité littorale s'est diffusée - sur le plan résidentiel principalement - des espaces côtiers vers les espaces rétro-littoraux, via notamment les contraintes foncières et les prix de l'immobilier que les premiers connaissent.
- Les effets démographiques et économiques du développement des agglomérations voisines (Vannes en particulier) se sont renforcés et étendus selon l'axe de la N165.
- Le pôle urbain d'Auray a disposé de sa propre dynamique de développement, dont l'effet sur l'ensemble des espaces continentaux du Pays a été réel, et s'est manifesté sur les plans démographiques et résidentiels, mais aussi économiques, avec, notamment, une attractivité spécifique pour certains types d'activités.
- Le mode de développement des îles est resté en large partie autonome : ainsi, la quasi-totalité des actifs occupés des îles y travaillent (96% pour Belle-Île, 100% pour Houat et Hoëdic).

L'ensemble du Pays d'Auray constitue un espace recherché, où se portent des dynamiques économiques et démographiques multiples, et où peuvent, pourtant, s'exprimer de nombreux conflits et concurrences d'usages, entre les fonctions résidentielles, productives, récréatives et environnementales de l'espace.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- *L'état initial de l'environnement fait partie intégrante du diagnostic. Il dégager les traits caractéristiques, du point de vue environnemental, des évolutions récentes du territoire. Il adopte un regard pluri-thématique (Milieux naturels et biodiversité, Ressources, Nuisances et pollutions, Risques, Paysages) qui sert de base au suivi environnemental et à la détermination des capacités d'accueil du territoire tout au long du projet.*

P

↳ Paysages

Le Pays d'Auray se caractérise par une interpénétration très forte de la terre et de la mer, à l'origine d'une riche palette de paysages, qui repose sur des figures attractives, emblématiques et archétypales (dunes, falaises, baies, plages...), ainsi que sur des motifs naturels et agricoles qui participent à l'identité bretonne (structure bocagère, boisements). Les multiples cours d'eau contribuent également à la qualité du cadre de vie et ont en effet créé une géomorphologie qui vient rompre la monotonie que peut provoquer le cadre rural très présent.

Le Pays d'Auray présente de même une très grande richesse patrimoniale -architecturale et historique- qui constitue un élément non négligeable pour son attractivité.

Le Pays d'Auray subit des pressions fortes dues aux activités touristiques concentrées sur les zones côtières. Ces pressions entraînent une dégradation des milieux, si bien que l'organisation du territoire tend à étendre la fréquentation touristique à l'arrière pays.

↳ Milieu naturel et biodiversité

Le patrimoine biologique du territoire se concentre sur ses milieux aquatiques et humides (littoral, îles, estuaires) ainsi que sur ses espaces boisés relayés par un réseau de haies bocagères.

Une grande partie de ces milieux sont identifiés au sein d'inventaires (ZNIEFF, ZICO) ou de zonages règlementaires (ZNIEFF, ZICO, Réseau Natura2000...) les plus importants font l'objet de protections supplémentaires (Parc naturel pour le Golfe du Morbihan et Opération « Grands Sites » pour le massif dunaire Gâvres Quiberon). Une gestion concertée entre les différents acteurs locaux est donc mise en place.

Cependant, il existe sur le territoire du Pays d'Auray des risques d'affaiblissement du patrimoine biologique liés aux pressions urbaines et agricoles actuellement à l'œuvre.

↳ Ressources en eau

Les ressources souterraines étant faibles, voir quasi inexistantes, sur le territoire, celui-ci dépend d'une ressource en eau superficielle dont les formes sont très variées : littoral, estuaires, marais, étangs, rivières et ruisseaux. Cette ressource bien que plutôt disponible dépend des

précipitations, elle peut souffrir de périodes trop sèches associées à une forte consommation en période estivale.

De plus, la ressource subit des pressions anthropiques fortes qui conduisent à constater des enjeux récurrents de qualité des eaux (qualité en cours d'amélioration). Les causes de dégradation sont diverses mais sont notamment identifiées à travers les aménagements dans les lits (barrages par exemple) ainsi que par les rejets domestiques, industriels ou agricoles.

Aussi, l'enjeu de reconquête de la qualité de la ressource en eau intégrant une préoccupation de préservation des milieux aquatiques et humides apparaît comme prioritaire pour les écosystèmes aquatiques mais également pour pérenniser les usages de l'eau : baignade, pêche, conchyliculture,...

↳ Nuisances et pollutions, Energie

En termes de nuisances et de pollution, le territoire montre peu de problèmes importants même si quelques éléments négatifs, à améliorer, sont à noter, notamment dans le domaine de l'assainissement. On constate cependant une amélioration de cette situation grâce à une mise à niveau progressive des stations d'épuration du territoire.

En matière de bruit, les nuisances sont concentrées au niveau des principaux axes de circulation : l'A82 et la RD768. Le territoire étant peu industriel (aucun site SEVESO), il y a peu d'antécédents de pollution de sol et ceux qui existent ne sont pas de nature à engendrer de fortes contraintes même si une vérification des eaux souterraines reste nécessaire. Les rejets industriels sont également limités.

En ce qui concerne la gestion des déchets, des efforts ont été réalisés depuis quelques années et ont permis d'atteindre un taux de revalorisation intéressant grâce au tri et une réduction des quantités de déchets produits annuellement. Une attention particulière est apportée aux déchets issus de l'activité nautique pour lesquels les aménagements de collecte sont à développer.

Dans le domaine de l'énergie, les données disponibles sont limitées, mais, l'ensemble de la région consomme plus qu'elle ne produit. On peut noter un potentiel certain du territoire pour la revalorisation énergétique dont certaines filières comme le bois-énergie commencent à se développer.

↳ Risques

Le contexte des risques est relativement limité sur le Pays d'Auray, la vulnérabilité du territoire s'exprime essentiellement au regard des risques d'érosion/submersion.

Cependant le territoire demeure localement soumis à des risques liés aux feux de forêt, aux mouvements de terrain, aux séismes, ainsi qu'aux risques technologiques (barrages, dépôt pétroliers, marée noire, transport de matières dangereuses).

LE VOLET COMMERCE

- La modification du volet commercial a été l'occasion de réaliser un bilan de l'évolution commerciale et des espaces commerciaux. Le diagnostic a ainsi mis en évidence :
- / **Une activité commerciale dominée par la filière Café, Hotel et Restaurant (CHR)**, permettant au territoire d'affirmer sa vocation touristique.
 - / Un **maillage alimentaire en commerces traditionnels cohérent** mais une densité tout juste adaptée au potentiel touristique.
 - / Même en intégrant le potentiel touristique, les **densités non alimentaires sont élevées** signe d'une réelle légitimité sur cette filière avec une offre en équipement de la personne plutôt haut de gamme sur les communes côtières (Carnac, Quiberon).
 - / Une **organisation commerciale très diluée** dans laquelle les centralités concentrent désormais moins de la moitié des commerces.
 - / **Une structuration en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) forte ces dernières années** qui tend à rééquilibrer les pôles de vie et de proximité face à la prédominance du pôle d'Auray.
 - / Un territoire plutôt **préservé par le phénomène de vacance commerciale** tant en centralité qu'en périphérie.
 - / Une croissance du plancher commercial **3 fois plus rapide que la croissance de population avec un impact quasi nul sur l'emploi.**
 - / **Un suréquipement en grandes et moyennes surfaces qui se justifie au regard de l'influence touristique.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

- Le PADD est l'organe stratégique du SCOT. Il fixe les grands objectifs que vise le territoire pour atteindre un développement équilibré et durable. Son élaboration s'appuie sur une phase prospective qui, des enjeux et tendances dégagés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement, identifie des effets leviers et priorités stratégiques pour l'avenir du territoire.

A l'issue d'une phase de réflexion prospective, basée sur la comparaison de trois scénarii contrastés, les élus ont choisi les axes du projet de développement constituant l'armature du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du SCOT.

Ce choix a tenu compte des points forts et des points faibles de chacun des scénarios analysés, et a cherché à concilier les idées sous-jacentes de chaque scénario dans une stratégie qui tienne compte :

- des leviers prioritaires et indispensables identifiés à l'issue de l'analyse (cf. encadré ci-dessous),
- des conditions de faisabilité de l'équilibre trouvé entre les différentes hypothèses.

Il a résulté de cette phase de débats et de réflexions un positionnement stratégique fort porté par quatre axes complémentaires à l'articulation de l'aménagement, de l'urbanisme, des actions d'investissement et d'animation qui interpellent élus, acteurs économique acteurs de la société civile, habitants et touristes.

La stratégie qui résulte de ce positionnement est présentée dans la partie qui suit.

Les points clés indissociables et indispensables pour le développement durable du Pays d'Auray dégagés par l'analyse prospective :

- la **complémentarité** et la communication entre les différents espaces de vie
- le **respect** du tissu écologique et la préservation du socle paysager
- l'anticipation de la **gestion des ressources**, en allant au devant par la recherche de solutions innovantes
- le **maintien** de l'ensemble des activités économiques qui caractérisent son évolution récente
- le **renouvellement des modes de construire** et d'urbaniser pour répondre aux enjeux d'évolution démographique.

La stratégie retenue vise à affirmer l'identité du Pays d'Auray et sa capacité de développement durable endogène s'appuyant sur une imbrication et une complémentarité plus forte entre terre et mer.

Sur cette base :

- Il s'organise autour d'un axe nord-sud de rencontre entre terre et mer pour mieux affirmer son identité et sa capacité de développement durable endogène.
- Il valorise ses complémentarités avec les agglomérations urbaines voisines et les espaces littoraux sud-bretons, et s'inscrit dans une interdépendance des espaces sud bretons.

Ce positionnement est porté par quatre axes stratégiques complémentaires:

Le renforcement du capital paysager et environnemental...

... un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration, et les coopérations.

Les moyens de réponse à cet impératif sont mobilisés à travers :

- Une trame paysagère qui valorise les qualités des espaces du Pays d'Auray ;
- Une gestion partagée des ressources pour une solidarité territoriale renforcée (préservation du patrimoine biologique, reconquête d'une eau de qualité et de quantité en prenant notamment appui sur le SAGE en cours d'élaboration, recherche d'une grande sobriété énergétique est visée par le Pays de façon transversale).

Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du Pays...

... pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale

Il s'agit en particulier de capitaliser sur l'ensemble des filières économiques et d'accompagner la montée en gamme de celles-ci par la création de services ou d'activités supplémentaires, notamment tertiaires, qui, adossées aux activités existantes, créent davantage de valeur :

- Les filières agricole et marine
- Un tourisme différenciateur et désaisonnalisé
- Une filière nautique génératrice de revenus et d'image
- Une industrie qui valorise les productions liées au territoire et qui innove
- Des activités tertiaires et artisanales qui accompagnent la qualification des activités productives

En prenant appui et en se concentrant sur les multiples initiatives et dynamiques à l'œuvre sur le Pays ou à plus large échelle

Une urbanité multi-communale...

... pour des modes de vies différents mais conciliés

Dans l'objectif d'une cohésion sociale et territoriale renforcée, nécessaire à son affirmation, le Pays s'organise autour d'espaces de coopérations qui valorisent l'interdépendance de ses composantes territoriales :

- l'échelle « Pays » structure, autour du pôle d'Auray, les équipements majeurs et les mobilités ;
- l'échelle « espaces de vie commune », propose un niveau de proximité adapté à une mutualisation et une qualité des services et équipement quotidiens ;
- des coopérations internes complémentaires permettent de s'organiser pour répondre aux besoins spécifiques.

Cette « urbanité multi-communale » se construit autour :

- D'une offre résidentielle adaptée aux besoins actuels et futurs
- De mobilités repensées pour un territoire accessible et partagé
- De centres urbains vitalisés pour les aménités et les services
- D'une offre en équipements et services de proximité de qualité

Une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs

Des objectifs de développement qui appellent une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs

La stratégie, pour accompagner un modèle de développement plus équilibré et plus durable cohérent avec la stratégie économique, vise simultanément :

- Une production urbaine inventive pour un modèle qualitatif économe en foncier et tenant compte des spécificités des communes et espaces de vie ;
- Une maîtrise et une implication dans des stratégies foncières efficaces pour assurer la réalisation des objectifs de programmation du SCOT.

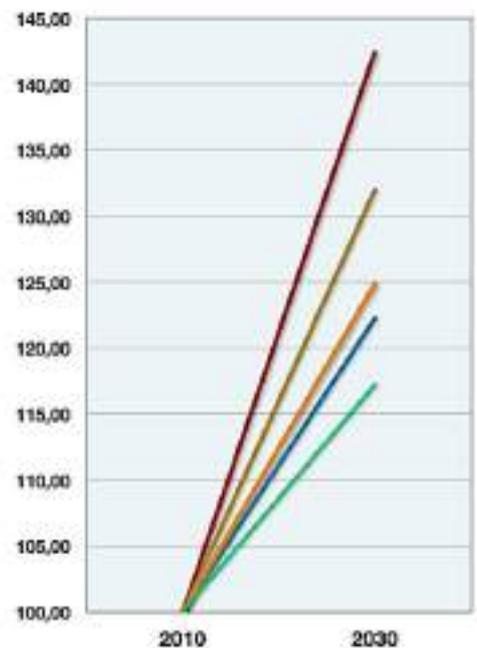
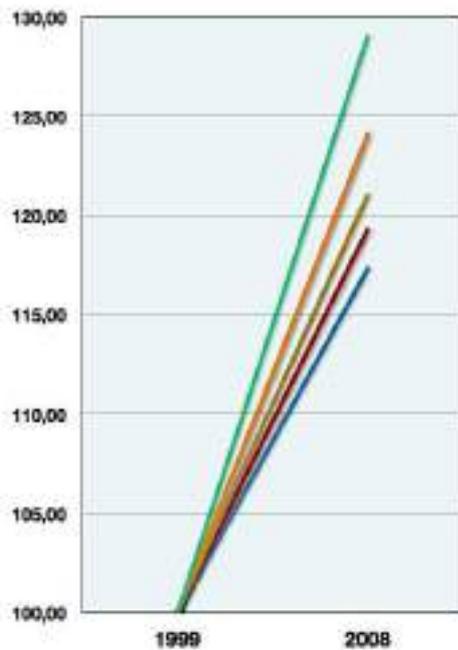
Ces éléments de positionnement et de stratégie s'accompagnent d'objectifs de développement quantitatif maîtrisé

Ainsi les objectifs de programmation du SCOT traduisent:

- une élévation forte de la population active nourrie par une attractivité accrue auprès des générations actives (logements accessibles, mobilités facilitées, équipements et services,...) ;
- une élévation soutenue du niveau d'emploi soutenue par une offre foncière et immobilière adaptée (prioritairement dans le tissu urbain mais aussi en parcs d'activités à haut niveau de service pour celles ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain).

Les objectifs de développement résidentiel et démographique, demeurent inscrits dans une perspective de croissance cependant ceux-ci visent davantage une maîtrise du rythme de croissance et une réorientation de la composition résidentielle, à travers :

- un rythme de croissance du niveau démographique inférieur aux rythmes de développement économiques traduisant les objectifs de rééquilibrage du Pays en faveur des fonctions économiques ;
- un rythme de développement de l'offre de résidences principales supérieurs à celui de la croissance démographique correspondant à la nécessité de répondre aux besoins en logements accrus par les phénomènes de desserrement démographiques se poursuivant jusqu'en 2030 ;
- un rythme de création de résidences secondaires minoritaire traduisant un objectif de maîtrise de la programmation face à la tendance de marché concourant à la création de résidences touristiques.



Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.)

- Le DOO fixe les moyens que le territoire se donne pour assurer la mise en œuvre de sa stratégie. Ainsi, il prévoit les modalités d'aménagement du territoire, qui doivent répondre aux enjeux de logement, transports, commerces et équipements, de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de protection des ressources naturelles qui découlent du PADD.

Aux quatre axes stratégiques du PADD répondent trois grandes parties au sein du DOO, qui constituent en fait la « boîte à outils » choisie par les élus et mise au service de la stratégie du PADD, avec

- Une première partie qui apporte une réponse aux **objectifs de développement** économique, en proposant des moyens d'accompagnement relevant des compétences du SCOT,
- Une deuxième partie qui vise à assurer la **capacité d'accueil** du territoire sur le long terme et en cohérence avec le développement souhaité, en précisant les moyens de protection et de gestion des ressources,
- Une troisième et dernière partie qui définit les **modalités d'aménagement** associées au projet, pour inscrire le déploiement de la stratégie dans une valorisation des composantes spatiales du Pays d'Auray et de son cadre de vie.

PARTIE I – UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY

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

PARTIE II – UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY

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

PARTIE III – UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE

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

Bilan de l'évaluation des besoins en logements		Les choix
Objectif démographique à 2030 :	110 500 habitants	
Besoins en résidences principales : (RP 2012 = 39 950)	110 500 / 2,07 = 53 400 - 39 950 = 13 450	
Reconquête de logements vacants :	- 400	
Compensation des logements détruits :	+ 800	
Création de résidences secondaires :	+ 6 160	
Besoins en nouveaux logements :	20 010*	

quantitatifs en terme de population et de logement impliqués par le DOO sont les suivants :

**évaluation empirique des besoins en logements amené à 20 200 dans le cadre du DOO sous l'effet des arrondis liés notamment à la territorialisation de la programmation*

Ils correspondent aux estimations suivantes de consommation d'espace, qui mènent à un ralentissement notable du rythme de consommation d'espace à l'échelle du Pays d'Auray, puisque les objectifs du DOO s'inscrivent dans l'enveloppe foncière estimée comme suit :

- Les besoins fonciers en extension destinés à la réalisation des objectifs de production de logements sont évalués à 410 hectares sur 16 ans, soit 25,6 ha/an
- Les besoins destinés à la production d'équipements structurants sont évalués à 45 hectares, soit 2,8 ha/an et comprennent les besoins en équipements d'infrastructure et de en superstructures de petite dimension (salles communales, crèches, ...)
- Les besoins liés aux activités économiques et à la création d'emplois nouveaux sont évalués à 120 hectares, soit 7,5 ha/an.

Cette estimation mène au global à une enveloppe de 575 ha à horizon 2030, ces objectifs de consommation foncière étant définis dans le cadre du DOO comme étant des enveloppes maximales. La consommation foncière correspondant notamment aux besoins résidentiels ne peut être atteinte que sous réserve de correspondre à la réalisation des objectifs de logements afférents.

L'articulation du SCOT avec les autres plans et programmes

- *Le SCOT s'articule avec les autres plans et programmes de l'Etat, de la Région, du Département... et certaines politiques ciblées notamment sur la gestion des ressources naturelles et des pollutions. Cette articulation permet d'assurer une gestion cohérente du projet par rapport à des échelles territoriales plus grandes (Région, Département... France) ou à des planifications sectorielles particulières (ressource en eau, déchets...).*

Ainsi comme le prévoit le Code de l'urbanisme et compte tenu du contexte local :

Le SCOT doit être compatible avec...

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
Le SAGE du Blavet.

Le SCOT doit prendre en compte...

Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Morbihan ainsi que tous les plans de gestion des déchets approuvés par la Région ou le Département,
Le Schéma départemental des carrières du Morbihan,
Les Programmes d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates,
Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées de Bretagne,
Les Orientations Régionales des Forêts Domaniales de Bretagne ;
Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air de Bretagne,
Les Programmes situés à l'intérieur des sites NATURA 2000 du territoire (DOCOB) ;
La charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan ;
La charte conchylicole du Morbihan ;
La charte Eau et Urbanisme du Loc'h et du Sal ;
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan ;
Le Plan vélo départemental du Morbihan et le schéma régional des véloroutes et voies vertes de Bretagne.

Le SCOT prend en considération dans un souci d'anticipation...

La charte du futur Parc naturel régional,
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne,
Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Bretagne,
Le SAGE du Golfe du Morbihan et de la Ria d'Étel.

L'évaluation environnementale

- L'évaluation environnementale a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du SCOT, afin d'assurer que le projet s'élabore dans une logique de valorisation de l'environnement et d'évitement des impacts négatifs potentiels, plutôt que de leur compensation. Cette démarche continue s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement, pour nourrir la phase projet (PADD) et guider la construction du DOO. Elle comporte une analyse spécifique des incidences sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire.

Au global, le projet améliorera la qualité environnementale du territoire. En effet, même si des effets négatifs liés à la consommation de l'espace, à l'artificialisation des sols issue des aménagements urbains (...) pourront intervenir ponctuellement, les incidences environnementales ne seront pas notables.

Milieu naturel et biodiversité

La **consommation d'espace** nécessaire à 16 ans pour l'urbanisation future s'élèvera autour de 410 ha. Elle viendra remplacer des espaces agricoles ou naturels sans intérêt majeur et sans mettre en péril les exploitations. A noter d'ailleurs que cette consommation d'espace est réduite d'un facteur 3 en comparaison à la période précédente, ceci tout en conservant une croissance raisonnable de population.

La **biodiversité** profitera des orientations du SCOT puisqu'il met en place une protection renforcée des milieux naturels remarquables et organise des corridors écologiques permettant à ces milieux d'être reliés pour fonctionner ensemble. Ces corridors apportent un cadre supplémentaire à la préservation des déplacements de la faune et de la flore, mais aussi contribuent à préserver des espaces importants pour la gestion du cycle de l'eau (protection du littoral, protection du bocage luttant contre les ruissellements, protection des zones humides, ...). Ainsi les incidences du développement ne concerneront essentiellement que des espaces naturels sans intérêt écologique notable.

Ressources en eau

La **ressource en eau potable** risque d'être sollicitée de façon supérieure à ce qu'elle est aujourd'hui du fait de la croissance démographique et du développement de l'activité économique. Cette sollicitation supplémentaire sera atténuée par la mise en place de mesures visant les économies d'eau par un étalement de la fréquentation touristique afin de limiter les pics estivaux. De plus, la réalisation de la nouvelle usine de potabilisation, la recherche de nouvelles sources d'approvisionnement sur les îles, la poursuite des interconnexions et les mesures d'économie d'eau permettront de sécuriser les approvisionnements, même en période de crise (au détriment toutefois d'une augmentation probable du prix de l'eau). D'autre part, le SCOT permet le renforcement de la qualité des milieux naturels liés à l'eau : cours d'eau, berges, zones humides, bocage. Il les protège et organise l'urbanisation en conséquence. Cette action se traduit au travers de la trame verte et bleue qui, en plus de remplir des fonctions écologiques, permet de lutter contre les ruissellements, les pollutions diffuses et l'augmentation des

pressions urbaines sur les milieux remarquables (zones tampons entre l'urbanisation et les milieux naturels, gestion du pluvial sur les bassins versants, ...).

L'augmentation de la population entrainera une progression des volumes d'**eaux usées** à traiter et nécessitera un renfort des systèmes d'assainissement individuels et collectifs. A cette fin, le SCOT prévoit des mesures spécifiques pour assurer les capacités des stations d'épuration et que l'assainissement individuel puisse se faire en cohérence avec la densité de bâti. En tout état de cause, la capacité d'accueil des agglomérations sera assurée avant toutes extensions urbaines.

↳ Nuisances et pollutions, Energie

Le développement des activités et l'accroissement de la population locale peuvent avoir des effets négatifs sur les **nuisances et les pollutions**, la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. Pour anticiper ces effets, le SCOT met en place une politique d'aménagement territorial (structuration des polarités urbaines, développement des transports collectifs et des liaisons douces, prise en compte des problématiques de bruit et de pollution, gestion des eaux et des déchets) et d'amélioration de l'habitat (prise en compte du bioclimatisme, amélioration de l'isolation, ...) qui devrait permettre de limiter les dépenses énergétiques, les nuisances et réduire tendanciellement l'augmentation des pollutions, des déchets et des gaz à effet de serre sur le territoire. Dans le même temps, le SCOT favorise la mise en place de filières courtes dans le domaine énergétique et la diversification des sources d'énergies renouvelables (réseaux de chaleur...).

↳ Risques

La mise en œuvre du SCOT n'augmentera pas les **risques**, au contraire il améliorera leur prise en compte, qu'ils soient d'origine naturelle ou technologique.

↳ Paysages

Les **paysages** naturels et urbains seront valorisés dans l'objectif de respecter les spécificités du territoire et la qualité de ses bourgs et villages. Bien sûr les nouvelles urbanisations modifieront ponctuellement l'aspect de certains secteurs (entrée de ville, lisière de village, zones d'activités) en remplaçant des sites naturels ou agricoles existants. Cependant, grâce aux orientations du SCOT, l'aménagement de ces développements urbains sera de nature à conserver la qualité globale du territoire et ne modifiera pas la personnalité existante des bourgs et des villages.

L'espace productif agricole sera préservé. Certes les objectifs de développement conduiront à consommer 575 ha en 16 ans mais dans le cadre d'une urbanisation plus compacte et qui devra éviter ou étudier la compensation des consommations de terres nécessaires au fonctionnement des exploitations. Cette démarche d'optimisation de l'urbanisation se traduit concrètement dans le projet du territoire.

📄 Etude d'incidences sur les sites Natura 2000

L'étude porte sur les effets probables et significatifs que la mise en œuvre du SCOT serait susceptible de générer de façon directe ou indirecte sur les sites NATURA 2000. Ces effets nécessitent d'être évalués à l'échelle appropriée du projet et des sites NATURA 2000 considérés :

- ZSC : FR5300027 Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées et ZPS : FR5312011 Baie de Quiberon
- ZSC : FR5300029 Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuy et ZPS : FR5310086 Golfe du Morbihan
- ZSC : FR5300033 et ZPS : FR5312011 Îles Houat Hoëdic
- ZSC : FR5300028 Ria d'Etel
- ZSC: FR5302001 Chiroptères du Morbihan
- ZSC : FR5300032 Belle île en Mer

Du fait de ses orientations et objectifs, le SCOT ne présente aucune difficulté à la préservation des sites NATURA 2000, ni ne prévoit d'opérations ou projets d'importance dans ou à proximité de ces sites qui sont susceptibles de générer des incidences notables sur elles. Certains projets

En outre, il confirme au sein des PLU les objectifs de préservation dont les sites NATURA 2000 doivent bénéficier au titre des législations européenne et française et notamment au regard du Document d'Objectifs relatif à ces zones (DOCOB).

Le SCOT engendrera même un effet globalement positif puisqu'il prévoit une gestion systémique de la fonctionnalité environnementale du territoire qui préservera les sites des pressions extérieures et des risques d'incidences directes (la mise en œuvre de la trame verte et bleue permettra notamment de préserver, voire même d'améliorer les connexions écologiques entre les sites et les milieux naturels d'intérêt situés aux alentours). De plus, il prévoit un étalement de la fréquentation touristique qui devrait réduire la pression anthropique sur ces sites et sur le secteur littoral.

Si les projets situés en zone Natura 2000 respectent les orientations du SCOT et des DOCOB, il ne devrait pas y avoir d'effet notable sur le réseau Natura 2000.

Le volet commercial et le DAC

➔ En 2019, le volet commercial du SCoT fait l'objet d'une modification pour faire face à l'inadaptation des règles initiales définies dans le SCoT 2014. Cette inefficacité s'appuie sur le constat suivant :

- / Un paradoxe entre les objectifs du PADD de préserver le commerce en centralité et la **tendance à l'installation en dehors des centralités observée depuis son application**, venant accentuer un phénomène de **dilution commerciale** déjà important,
- / Une dynamique de création commerciale et de projets qui répondent à une croissance démographique réelle et à une vocation touristique forte mais qui **ne se traduit pas en emploi dans la filière commerce**,
- / Une réglementation actuelle du **DOO** à la fois contraignante et **peu efficace** au regard des objectifs affichés dans le PADD.

➔ Clarifier les modalités d'organisation commerciale

Les nouvelles règles du volet commerce du SCoT s'appuie sur deux grands objectifs stratégiques :

- / **Affirmer et clarifier les conditions d'implantation des commerces sur le territoire** en cohérence avec les objectifs de préservation des centralités clairement définis dans le PADD
- / **Redéfinir les modalités de calibrage du développement du grand commerce** dans le cadre du respect de la hiérarchisation des polarités du territoire

Sur la base de ces objectifs, le volet commercial modifié appuie désormais ses règles autour de 3 principes :

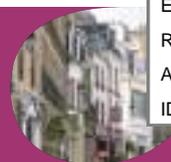
- / La définition d'une typologie de localisation de commerces distinguant 3 espaces : les centralités, des espaces en tissu aggloméré et les ZACom. Les centralités sont les seules localisations préférentielles de commerces, les autres espaces font l'objet de conditions d'installation pour préserver les commerces en centralités. Le DOO exclu désormais toute création de commerce en dehors de ces espaces préférentiels hormis sous quelques conditions.
- / Pour éviter le développement de commerces traditionnels en périphérie puisqu'ils ont vocation à s'installer en centralité, le DOO définit un seuil différenciant le commerce traditionnel du grand commerce. Ce seuil est différent en fonction de la hiérarchisation de pôles commerciaux (Auray, les espaces de vie et Belle Ile en Mer) pour s'adapter à leur spécificité. Ainsi les commerces ne respectant pas ce seuil minimum ne peuvent plus s'installer en dehors des centralités.
- / L'encadrement du développement des commerces a été repensé avec l'abandon de la notion de seuil maximum de surface de plancher par unité commerciale. Ce développement est désormais encadré par les périmètres d'urbanisation des ZACom. Ainsi ces périmètres de ZACom ont été optimisés et le potentiel de foncier disponible réduit passant de plus 30 ha à 20 ha.

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

modification n°1 - volet commercial

pages modifiées du Document d'Orientation et d'Objectifs



Pays
d'**Auray**
GRAND LARGE

dossier d'approbation
octobre 2019

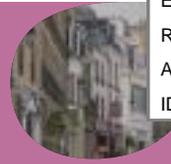


Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

modification n°1 - volet commercial

Partie 1.D :
**Une organisation du commerce
qui contribue à l'élévation du
niveau de services des habitants**



Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE

D - Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants

Préalable : les activités commerciales concernées par les dispositions commerciales du DOO et du DACOM :

Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
<p>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</p> <p>Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.</p> <p>Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p>Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p>Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p>Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p>Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.</p>	<p>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les café-hôtel-restaurant y compris les campings • Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels • La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production • Les stations de distribution de carburants • Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance • Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness • Les pépinières avec espace de production <p><i>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</i></p>

↳ Objectifs

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

Au sein de cette organisation,

- ▶ le centre-ville d'Auray doit 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 nécessitent d'être maintenues et confortées, en dynamisant les centres villes et en favorisant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville,
- ▶ le grand commerce qui ne peut s'insérer dans les enveloppes urbaines et génère des flux au-delà des besoins de proximité s'organise dans le cadre d'une armature de polarités permettant de limiter les déplacements contraints,
- ▶ la qualification des espaces commerciaux et l'optimisation de l'espace au sein des parcs existants et futurs constituent une priorité.

👉 Action 1 :

Définir un développement commercial respectant la vocation des polarités

Le renforcement et le développement de l'offre de commerces s'organisent à l'échelle du territoire du SCoT en appui aux principales polarités commerciales existantes dans l'objectif d'assurer une irrigation du commerce à l'échelle des différents espaces de vie du territoire.

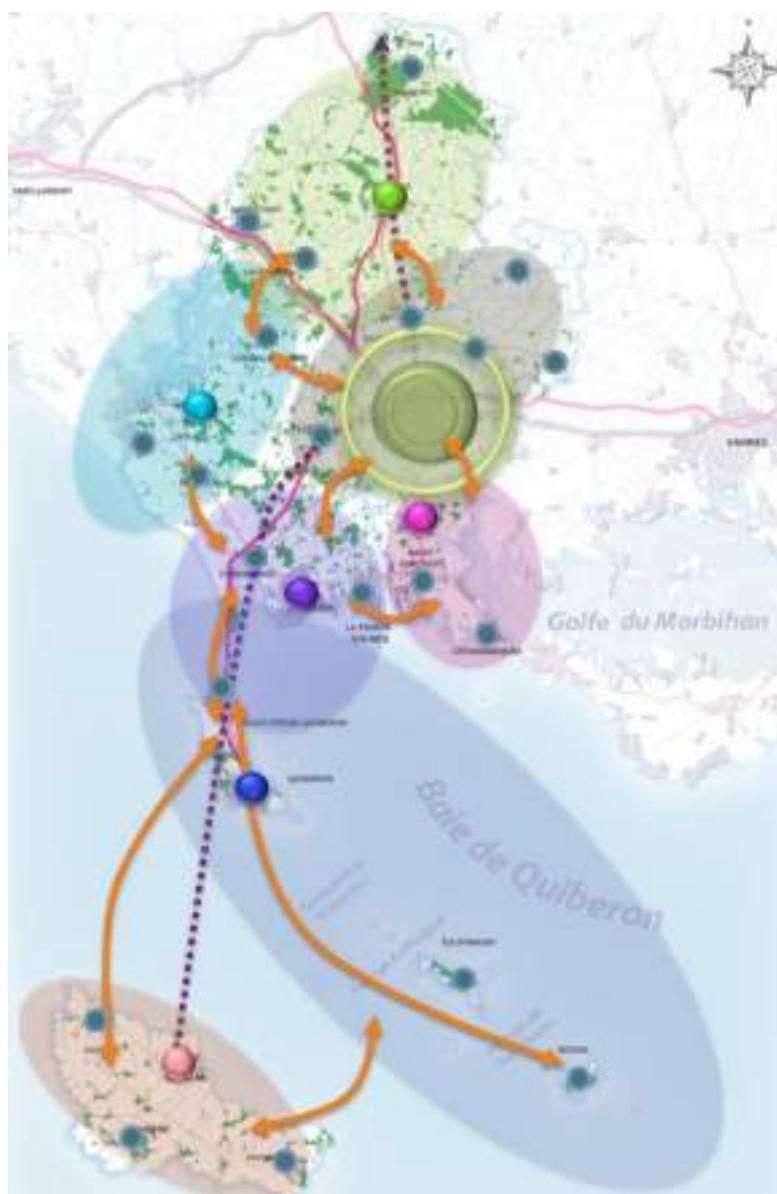
Pour ce faire, le SCoT identifie une armature de polarités commerciales sur son territoire dont chaque niveau assure une vocation complémentaire :

- / le pôle d'Auray bénéficie de la vocation commerciale la plus étendue, en ce sens il dispose de l'offre commerciale la plus diversifiée assurant une réponse à l'échelle du Pays,
- / 6 pôles commerciaux rayonnant à l'échelle de leur espace de vie : Pluvigner, Belz, Crac'h, Carnac, Quiberon, Le Palais. Leur équipement commercial s'adapte au rayonnement local multi communal.
- / 21 pôles commerciaux de proximité répondent aux besoins quotidiens de la population, essentiellement à l'échelle communale.

Sur le littoral, le SCoT identifie des besoins spécifiques où coexistent des besoins locaux mais également des besoins liés à la population touristique qui conduit dans ces secteurs à l'accueil de fonctions commerciales spécifiques.

C'est sur la base de cette hiérarchisation que le SCoT justifie la capacité à définir des règles de développement commercial proportionnelles à leur vocation.

Par ailleurs, Le SCoT distingue également des règles spécifiques pour Belle Ile en Mer au regard de sa spécificité insulaire.



● ● ● ● ● ●
Polarité des espaces de vie

● Pole d'AURAY

● Pole de proximité

↳ Action 2 :

Définir les centralités comme lieux prioritaires de création de commerces

Le SCOT construit sa stratégie de développement commercial sur le **confortement du commerce en centralité**. Le commerce de proximité maintient la vitalité des centres-bourgs et des centres-villes et un service de proximité au plus près de l'habitat. Afin de pérenniser ce dynamisme local, le SCOT souhaite éviter toute évolution commerciale amoindrissant la diversité du tissu commercial et l'attractivité des cœurs de quartier, de ville et de village. Pour cela, l'offre commerciale doit s'inscrire dans des centres-villes, centres de quartiers et centres-bourgs valorisés et attrayants, **combinant attractivité urbaine et commerciale**.

La définition des espaces de centralité

↳ Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements); le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (*tracé à la parcelle*) le(s) périmètre(s) de centralité(s). Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de nouveaux quartiers. Chaque commune est ainsi en capacité de disposer de plusieurs centralités.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.

Les contraintes d'implantation des commerces dans les centralités pourront être allégées en supprimant les règles liées aux obligations de stationnement pour toute construction nouvelle si celle-ci prévoit du commerce.

👉 Action 3 :

Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle

Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du Pays d'Auray. Souvent associées à leur dynamique commerciale, les centralités sont avant tout un cœur urbain et multifonctionnel qu'il convient de préserver pour maintenir leur attractivité. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle.

Charge à chaque PLU de préciser ces principes voire de les détailler par espace au sein d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour affirmer cette vocation multifonctionnelle des centralités le SCoT précise les conditions de réussite à respecter :

- / Définir un projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied (ceci doit conduire à avoir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCOT),
- / Créer, le cas échéant, des aménagements spécifiques dans les parties des centres à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, création d'espaces de sociabilité, d'équipements structurants, d'espaces de stationnement pour les cycles),
- / Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution,
- / Favoriser les conditions d'accueil des nouveaux commerces (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité)
- / Protéger l'affectation des pieds d'immeuble sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (périmètre commercial),
- / Rechercher prioritairement des solutions d'implantation des professions médicales, paramédicales et de santé au sein des périmètres de centralité.

Afin de tenir compte de la dynamique démographique du territoire et de sa vocation résidentielle, de nouvelles centralités pourront être aménagées et définies si elles répondent aux critères de définition d'une "centralité".

La nouvelle centralité devra être intégrée dans un projet urbain d'ensemble garantissant une mixité des fonctions par l'implantation de commerces, d'équipements médicaux, culturels, de loisirs, etc. Elle devra également se trouver au cœur d'un quartier d'habitat dense assurant l'existence d'une clientèle de proximité pouvant garantir la pérennité des commerces et services.

👉 Action 4 :

Encadrer le développement du commerce en dehors des centralités

Les deux premiers niveaux de pôles du Pays (pôle d'Auray et les 6 polarités d'espace de vie) ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands hors des centralités sans déstabiliser les centralités, le SCoT définit des modalités de développement. Pour cela, le SCoT introduit deux types d'espace :

- / Le tissu aggloméré : il se positionne en continuité directe du périmètre de centralité. Le tissu aggloméré est constitué d'espaces urbanisés continus, caractérisés par un bâti relativement dense et mixte.
- / Les ZACom (Zone d'aménagement commercial) : elles se distinguent du tissu aggloméré par leur plus grand éloignement de la centralité. Les ZACom sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie et du commerce plus spécifiquement.

Ces deux typologies d'espaces sont les seuls autres lieux pouvant accueillir du commerce en complément des centralités.

Afin de préserver la complémentarité entre les différentes formes de commerces dans un souci du respect de l'aménagement du territoire et de la protection du consommateur, le SCoT définit différents seuils spécifiques à ces deux typologies en deçà desquels, les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation commerciale.

Ainsi, **il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux ne respectant pas les seuils minimums de surfaces définis ci-après hors des localisations préférentielles de commerces** (création ou transformation de bâtiment existant).

Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de plancher associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Ainsi, il est interdit la division de locaux commerciaux conduisant à la création de nouveaux locaux qui, pris individuellement, ne respecteront pas les seuils minimums définis.

Afin d'éviter des transformations d'espaces non commerciaux en commerce, ces seuils sont applicables à toutes les nouvelles implantations d'activités autres que commerces au sein des ZACom et du tissu aggloméré.

Seuil minimum pour le tissu aggloméré

Le seuil distingue :

- **Les espaces en tissu aggloméré des pôles des communes du continent : seuil d'unité commerciale¹ d'au moins 200 m² de surface de plancher ou 150 m² de surface de vente** (respect d'au moins un des deux critères).
- **Les espaces en tissu aggloméré de Le Palais : seuil d'unité commerciale d'au moins 100 m² de surface de plancher ou 80 m² de surface de vente** (respect d'au moins un des deux critères).

¹L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale.

La délimitation et les conditions d'implantation qui sont spécifiques au ZACom sont définies dans le DACom.

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existant, le SCoT prévoit un développement du commerce uniquement sur les périmètres actuels des espaces en tissu aggloméré ou en ZACom.

Les espaces en tissu aggloméré

Commune	Pôle	Vocation	Typologie d'espace
Le Palais	Bordilla	Espace de vie	Tissu aggloméré
Quiberon	Avenue Général de Gaulle	Espace de vie	Tissu aggloméré
Landévant	Rue du Distrot	Proximité	Tissu aggloméré

Le nombre des espaces en tissu aggloméré est limité à cette liste, charge à chaque PLU de traduire spatialement le périmètre défini dans le SCoT et d'y associer éventuellement des règles plus restrictives.

Ainsi le SCoT **exclut la création de nouveaux espaces en tissu aggloméré sur sa durée d'application pour l'accueil de commerces.**

↳ Tissu aggloméré
Le Palais (Bordilla)



↳ Tissu aggloméré
Quiberon (Avenue
Général de Gaulle)



↳ Tissu aggloméré
Landévant (Rue du
Distrot)



↳ Action 5 :

Maîtriser l'évolution des activités commerciales hors des localisations préférentielles

En dehors des centralités urbaines existantes ou futures, des ZACom ou des espaces en tissu aggloméré listés dans le DACom, aucune nouvelle construction ou activité commerciale ne sera autorisée au-delà des dérogations ci-après :

Les conditions d'agrandissement des activités hors localisations préférentielles

Afin de permettre un bon fonctionnement des activités commerciales existantes, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. Leur évolution, cession, développement seront tolérés si d'éventuels travaux d'agrandissement se limitent à 20% de la surface de plancher. Ce seuil maximum étant rattaché au bâtiment, il ne sera autorisé qu'une seule fois sur la durée d'application du SCoT.

Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

La mutation d'activité commerciale en activité non commerciale sera encouragée par le PLU en supprimant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux.

Les conditions spécifiques

Les restrictions d'implantation commerciale définies dans le DACom ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des show room³ ou magasin d'usine⁴ qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.

³Un showroom est un lieu d'exposition, et éventuellement de vente, des produits d'un fabricant.

⁴Les magasins d'usine sont définis ici comme des points de vente de détail positionnés sur le lieu de production et commercialisant les produits issus de cette production.

**Action 6 :****Accueillir les nouvelles formes de commerce*****Les implantations de lieu de retrait d'achats dématérialisés***

Le DOO et son DACOM ont pour vocation d'organiser les formes futures de commerce. C'est pourquoi la définition du terme « commerce » inclut les points de retrait de produits achetés par voie dématérialisée. Les entrepôts liés au e-commerce doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et ne doit pas générer de nouveaux flux ou s'implanter en dehors des espaces préférentiels de commerce. Leur implantation sera autorisée au regard des conditions d'accès et de stationnement.

Sur les ZACom ou le tissu aggloméré, l'autorisation d'implantation de lieux de retrait d'achats dématérialisés sera soumise aux mêmes règles que les autres activités commerciales du champ d'application.

Les implantations de points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production

Les points de vente de producteurs déconnectés des lieux de production répondent à des fonctions de proximité en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent. De fait leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et devront prioritairement y trouver leur place. Dans tous les cas leur implantation sera soumise aux règles du SCoT.

↳ Action 7 :

Qualifier et optimiser les espaces commerciaux en ZACom et en tissu aggloméré

Le Pays d'Auray a connu un développement commercial davantage lié à une logique d'opportunité foncière plutôt que de réflexion globale d'aménagement. En conséquence certains espaces en ZACom ou en tissu aggloméré souffrent d'un manque de lisibilité liée à des mixité d'activités avec de l'industrie ou de l'artisanat non commercial pouvant entraîner des conflits d'usage. Le SCoT souhaite désormais privilégier une organisation du commerce autour de polarités lisibles, insérées dans l'armature urbaine, se développant selon un principe de renouvellement urbain. L'objectif est de proposer au sein du territoire un équipement commercial qui contribue à l'attractivité territoriale et à sa vocation touristique.

Par ailleurs, les implantations commerciales sur les espaces commerciaux les plus anciens en ZACom ou en tissu aggloméré ont souvent été réfléchis à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. En conséquence, l'organisation des déplacements et la lisibilité des commerces est parfois délicate, réduisant leur attrait pour les consommateurs et les investisseurs.

L'aménagement des espaces commerciaux en ZACom ou en tissu aggloméré **devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques** basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture s'intégrant dans le contexte urbanistique local, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces. Charge à chaque PLU de préciser ces principes voire de les détailler par espace au sein d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les **constructions nouvelles au sein des ZACom et du tissu aggloméré** devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

Pour conforter cette lisibilité commerciale au sein des ZACOM et du tissu aggloméré, le SCoT souhaite limiter au maximum la mixité avec de l'artisanat non commercial ou de l'industrie pouvant créer un conflit d'usage, excepté pour Belle Ile en Mer compte tenu de sa spécificité insulaire.



↳ Action 8 :

Promouvoir un commerce respectueux de l'environnement

Dans le respect du cadre réglementaire, le SCOT promeut un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire.

Ainsi, tout nouveau projet de création d'une surface de plus de 300 m² de surface de plancher ou conduisant à dépasser 300 m² de surface de vente, devront intégrer les modalités suivantes :

Concernant l'amélioration de l'accessibilité globale des sites commerciaux

- Analyser son impact sur les flux de transport générés (VP, PL) tant du point de vue de l'accès que des déplacements internes et étudier les conditions permettant l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne.
- Examiner l'adéquation du projet avec la desserte en transport en commun lorsqu'elle existe.
- Traiter de manière privilégiée les liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces.

Concernant l'amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère des équipements commerciaux

- Porter un effort particulier à l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes...) ainsi qu'à la qualité architecturale des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone d'activité.
- Prendre en compte le fonctionnement naturel du site et de ses abords (haie-talus-fossé, biodiversité, continuités écologiques, choix de la palette végétale...).

Concernant la limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux

- Contribuer à la préservation de la ressource en eau ; à la gestion des eaux de pluie notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues, bassins en surface ou enterrés, toitures végétalisées...) pour soulager les réseaux et en réduisant les surfaces imperméabilisées, au traitement des eaux usées ; à la réutilisation des eaux de pluie.
- Intégrer la prise en compte de la problématique énergétique, en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergie principalement pour le chauffage-climatisation, l'isolation, l'éclairage et les équipements frigorifiques mais aussi en proposant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (eau chaude solaire, énergie électrique...).
- Favoriser la valorisation des déchets et leur recyclage.

↳ Action 9 :

Condition et mise en œuvre des règles du SCoT

La compatibilité avec le SCoT des projets présentés sera appréciée par la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) en fonction et au regard de l'armature commerciale, des conditions d'implantations décrites ci-avant, et des localisations préférentielles.

Les règles détaillées dans le DOO et DACOM ne se substituent pas aux textes réglementaires en vigueur qui régissent le droit du sol et que tout porteur de projet se doit de respecter.

↳ Action 10 :

Le Document d'Aménagement Commercial (DACOM)

Article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme

« (Le document d'orientation et d'objectifs) comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.»

1. Les localisations préférentielles de commerce

Dans la continuité des règles du DOO, le DACOM définit trois types d'espaces d'implantation préférentiels du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- / les **centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.
- / Les espaces **en tissu aggloméré** et les **ZACOM**, privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Ces trois typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce. Des règles spécifiques sont définies pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT.

2. Préserver le commerce en centralité

Les élus du SCoT réaffirment à travers le DACOM leur volonté de préserver l'offre commerciale en centre-ville, centre de quartier et centre-bourg. Les commerces doivent être priorités au cœur des densités urbaines, au plus près des lieux de vie.

Dans cet esprit, le SCoT définit différents seuils en fonction de la hiérarchisation des pôles au-delà desquels les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Ces commerces font l'objet de prescriptions spécifiques.

Ainsi il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux ne respectant pas les seuils minimum de surfaces définis ci-après hors des périmètres de localisations préférentielles de commerces (création ou transformation de bâtiment existant).

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de plancher associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Ainsi, il est interdit la division de locaux commerciaux conduisant à la création de nouveaux locaux qui, pris individuellement, ne respectent pas les seuils minimums définis.

Afin d'éviter des transformations d'espaces non commerciaux en commerce, ces seuils sont applicables à toutes les nouvelles implantations d'activités autres que commerces au sein des ZACom et du tissu aggloméré.

Seuils minimum pour les ZACom

- **Pour le pôle d'Auray** : seuil d'unité commerciale¹ **d'au moins 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher** (respect d'au moins un des deux critères).
- **Pour les pôles des espaces de vie** (hors Le Palais) : seuil d'unité commerciale **d'au moins 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher** (respect d'au moins un des deux critères).
- **Pour la polarité espace de vie du Palais** : seuil d'unité commerciale **d'au moins 200 m² de surface de vente ou 300 m² de surface de plancher** (respect d'au moins un des deux critères).
- **Les galeries commerciales²** sont autorisées sous condition d'une surface globale d'au moins 400 m² de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100 m² de surface de plancher (ou 80 m² de surface de vente), l'ensemble représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale. **En d'autres termes, seuls les ensembles commerciaux d'un seul tenant cumulant plus de 8000 m² de surface de plancher seront en capacité de disposer d'une galerie commerciale respectant les seuils définis.**

3. Maitriser le développement commercial au sein des espaces existants

Les ZACom ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains.

Le DACom définit la **localisation des ZACom** en retenant **12 espaces** pouvant accueillir des activités commerciales (tels que délimités ci-après)

¹L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale.

²Une galerie commerciale est un regroupement de commerces au sein d'un même espace piétonnier couvert.

Les ZACom

Commune	Pôle	Surface (ha)	Vocation
Auray	Kerbois	50,20	Pays
	Porte Océane		
	Toul Garros		
Pluneret	Kerfontaine	16,37	Pays
Belz	Suroit	8,64	Espace de vie
Crac'h – Saint Philibert	Les Alizés	5,77	Espace de vie
Carnac	Montauban	4,00	Espace de vie
Le Palais	Route de Bangor	2,25	Espace de vie
Le Palais	Kersablen	2,40	Espace de vie
Le Palais	Merezelle	6,89	Espace de vie
Pluvigner	Bodeveno	9,48	Espace de vie
Quiberon	Plein Ouest	2,40	Espace de vie

4. Maitriser le développement commercial au sein des espaces existants

Pour accompagner la traduction de ces règles dans les PLU(i), le SCoT préconise de **favoriser prioritairement l'exploitation des friches existantes** (réhabilitation, destruction/reconstruction) avant d'autoriser la construction de nouveaux bâtiments à vocation commerciale.

Le nombre **des espaces en ZACom** est limité à cette liste, charge à chaque PLU de traduire spatialement le périmètre défini dans le DACom et d'y associer éventuellement des règles plus restrictives.

Ainsi le SCoT **exclut la création de nouvelle ZACom sur sa durée d'application pour l'accueil de commerces.**

📍 ZACom Belz
(Suroit)



📍 ZACom Pluneret
(Kerfontaine)



➤ ZACom Pluvigner
(Bodeveno)



✎ ZACom Auray
(Kerbois, Porte
Océane, Garos)



➤ ZACom Carnac
(Montauban)



📍 ZACom Crac'h /
Saint Philibert
(Les Alizés)



👉 ZACom Le Palais
(Merezelle)



👉 ZACom Le Palais
(Kersablen)



➤ ZACom Le Palais
(Route de Bangor)



📍 ZACom Quiberon
(Plein Ouest)



Bilan des règles d'implantation du commerce

	Commerce du champs d'application	Espace de retrait d'achats dématérialisés	Points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production	Commerce hors du champs d'application
Centralité	Autorisé – tout format			
Tissu aggloméré	<p>Pour les communes du continent : seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m² de surface de plancher ou 150 m² de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères).</p> <p>Pour Le Palais : seuil d'unité commerciale d'au moins 100 m² de surface de plancher ou 80 m² de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères).</p>			
ZACom	<p>Pour le pôle d'Auray : seuil d'unité commerciale d'au moins 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les pôles des espaces de vie (hors Le Palais) : seuil d'unité commerciale d'au moins 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour la polarité espace de vie de Le Palais : seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m² de surface de vente ou 300 m² de surface de plancher (respect d'au moins un des deux critères).</p> <p>Les galeries commerciales sont autorisées sous condition.</p>			
Autres espaces	Non autorisé Agrandissement limité à 20% de la surface de plancher du bâti existant Show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m ² de surface de vente		Autorisé – tout format	

Envoyé en préfecture le 11/10/2019

Reçu en préfecture le 11/10/2019

Affiché le

ID : 056-200050219-20191011-2019DC35-DE