



# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

*Pièce 3 :*

## DOO

*Document d'orientation  
et d'objectifs*

**Approuvé le 14 février 2014**

modification n°1 approuvée le 4 octobre 2019



Pays d'Auray

Porte Océane - 40 rue du Danemark

BP 20335 - 56403 AURAY Cedex

Tél. 02.97.56.41.74

accueil@pays-auray.fr







## Organisation du document

<b>INTRODUCTION</b>	<b>P 4</b>
<b>PARTIE I – UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY</b>	<b>P 9</b>
A. Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle	p 11
B. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux	p 17
C. Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire	p 22
D. Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants	p 29
E. Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes	p 58
F. Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux	p 62
<b>PARTIE II –UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY</b>	<b>P 69</b>
A. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés	p 71
B. Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale	p 63
C. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré	p 71
D. Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques	p 76
<b>PARTIE III –UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE</b>	<b>P 82</b>
A. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée	p 84
B. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux	p 100
C. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités	p 111
D. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social	p 119
E. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée	p 123



## Introduction

### La forme et l'objet du DOO

L'objet du document d'orientation et d'objectifs (DOO) est de mettre en œuvre la stratégie du PADD, au travers d'orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents hiérarchiquement subordonnés (PLU, PDU, PLH, ZAC, opérations d'aménagement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> SHON).

Cette opposabilité se réalise dans le cadre d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Les orientations du DOO sont elles-mêmes soumises aux lois et règlements (Code de l'Urbanisme et notamment les principes généraux édictés aux articles L.110 et L. 121-1, résultant notamment des « Lois Grenelle ») et aux documents supérieurs dans la hiérarchie des normes tels que les SDAGE et SAGE, les PPR, etc..., dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte.

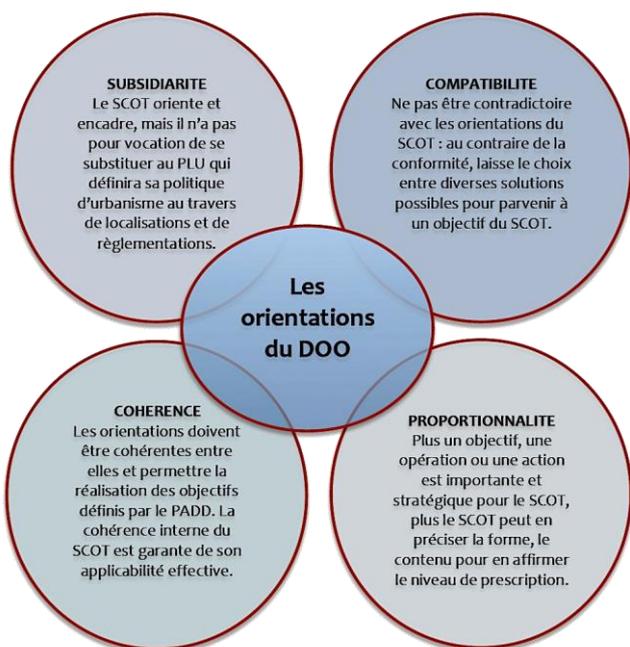
Il s'agit donc, afin de traduire efficacement les objectifs du PADD, de s'assurer :

- ▶ du respect du principe de subsidiarité (par rapport aux PLU notamment, c'est-à-dire de vérifier que le SCOT ne constitue pas un « super-PLU »), dans le cadre des objectifs de la Loi « Grenelle II » qui impose cependant des réponses précises à certains enjeux. Les orientations du D.O.O. doivent laisser des choix de mise en œuvre par les documents inférieurs en toute compatibilité,
- ▶ de l'efficacité des orientations au regard de l'ambition stratégique (principe de proportionnalité),
- ▶ et de la cohérence globale du SCOT comme des orientations entre elles (plusieurs orientations peuvent concourir à la réalisation du but poursuivi).

Sur le plan réglementaire, le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs est défini par l'article R. 122-1-3 à 10 du Code de l'urbanisme.

À ce stade, deux remarques doivent être faites :

- ▶ Il convient de préciser que certains objectifs abordés par le PADD ne recouvrent que très indirectement les champs de



#### Article L. 122-1-3 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.



compétence du DOO, et méritent donc d'être complétés par des actions parallèles.

- ▶ Chaque SCOT correspond à un territoire différent dont les spécificités impliquent une application différente et contextualisée des obligations réglementaires. Chaque SCOT est spécifique et les obligations légales et réglementaires ne doivent pas conduire à « banaliser » les projets du territoire et leur mise en œuvre au travers du DOO du SCOT.

#### → Note de lecture du DOO

**L'ensemble du DOO implique un rapport de compatibilité avec les documents inférieurs.**

**Cependant sa lecture permet de distinguer :**

- **les objectifs généraux du SCOT, que le DOO précise pour chaque action : écrits en gras et en bleu en introduction de chaque axe et indiqués par un encadré bleu en annonce des actions,**
- **les objectifs précisés impliquant une traduction directe dans les documents inférieurs en noir,**
- **des indications complémentaires qui permettent d'illustrer les attendus du SCOT ou de préciser des liens avec d'autres actions menées sur le territoire.**



## Présentation du DOO

Le DOO constitue la pièce réglementaire de mise en œuvre de la stratégie territoriale sur le plan de l'urbanisme et de l'aménagement.

Aussi le contenu du document s'appuie sur celui du PADD, organisé ici en quatre axes stratégiques, en remplissant par ailleurs les atteintes réglementaires et législatives qui lui incombent.

Le processus d'élaboration du SCOT du Pays d'Auray a permis d'aboutir à la production du document de dispositions opposables qu'est le DOO, en le structurant autour de trois grandes parties.

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 prise en compte de 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.

L'organisation de l'ensemble des dispositions que prévoit le DOO vise à la mise en œuvre du projet d'aménagement spatial.

Celui-ci s'appuie sur :

- ▶ Une armature des pôles urbains dont Auray constitue le pôle principal et les pôles secondaires, des relais locaux et qui constitue la clé de déclinaison des objectifs sectoriels du DOO.

Ces pôles constituent les lieux d'appui au développement économique, commercial et résidentiel et s'articulent autour d'un réseau d'équipements, de transports collectifs dont l'optimisation et le renforcement sont soutenus en lien avec la montée en puissance des différents pôles.

Le pôle d'Auray assure l'affirmation de l'ensemble du Pays au sein des espaces sud-bretons et en complémentarité aux agglomérations de Vannes et Lorient.

Les pôles secondaires assurent l'animation territoriale et l'accès aux services et équipements quotidiens des populations des autres communes appartenant au même « espace de vie commune ».

- ▶ Une idée maîtresse de l'aménagement du Pays d'Auray visant à en assurer l'équilibre spatial tout en veillant à la gestion respectueuse des ressources et à la capacité d'accueil du territoire.



Cet objectif se traduit par une répartition de l'intensité du développement urbain dans le temps et dans l'espace assurant une limitation des pressions potentielles sur les ressources.

Le DOO précise alors les modalités de conciliation de ces objectifs en associant aux objectifs de développement des objectifs de maîtrise de l'artificialisation de l'espace.

**Des diversités locales interdépendantes à renforcer par une organisation territoriale au service des entreprises et des hommes :**

- ➔ Une **échelle pays** qui structure, autour d'Auray et des centralités secondaires, les transports et les équipements majeurs communs ;
- ➔ Une **échelle de proximité** adaptée à une mutualisation et une qualité des services et équipements quotidiens où s'inscrivent des coopérations entre « espaces de vie commune » pour les besoins spécifiques (santé, culture,...)



Libellé géographique	PHASE 2014-2017 (4 ans)		PHASE 2018-2023 (6 ans)		PHASE 2024-2029 (6 ans)		TOTAL SCOT		Production dans tissus /an	Densité extension log/ha	Programmation foncière (ha)
	logements	/an	logements	/an	logements	/an	logements	/an			
<b>Auray</b>	564	141	760	127	700	117	2 024	127	50%	30	
Brech et Plumeret	776	194	1 072	179	980	163	2 828	177	50%	27	
Ploemel, Plumergat, Sainte-Anne-d'Auray	544	136	760	127	680	113	1 984	124	50%	20	136
<b>Total</b>	1 884	471	2 592	432	2 360	393	6 836	427	50%	25	
<b>Pôle Pluvigner</b>	500	125	684	114	640	107	1 824	114	50%	25	
Camors, Landaul, Landévant	400	100	505	84	420	70	1 325	83	50%	20	67
<b>Total</b>	900	225	1 189	198	1 060	177	3 149	197	50%	24	
<b>Pôle Crac'h</b>	175	44	228	38	200	33	603	38	50%	27	
Locmariaquer, Saint Philibert	293	73	372	62	310	52	975	61	50%	20	36
<b>Total</b>	468	117	600	100	510	85	1 578	99	50%	22	
<b>Pôle Le Palais</b>	205	51	270	45	220	37	695	43	60%	20	
Bangor, Locmaria, Sauzon	195	49	270	45	260	43	725	45	50%	20	32
<b>Total</b>	400	100	540	90	480	80	1 420	89	55%	20	
<b>Pôle Carnac</b>	300	75	415	69	370	62	1 085	68	50%	27	
La Trinité-sur-mer, Plouharnel	262	66	365	61	290	48	917	57	50%	20	43
<b>Total</b>	562	141	780	130	660	110	2 002	125	50%	23	
<b>Pôle Quiberon</b>	340	85	420	70	360	60	1 120	70	70%	27	
Saint Pierre Quiberon Hoëdic, Houat	172	43	216	36	216	36	604	38	70%	27	21
<b>Total</b>	512	128	636	106	576	96	1 724	108	69%	26	
<b>Pôle Belz - Etel</b>	600	150	630	105	520	87	1 750	109	50%	27	
Erdeven, Locoal-Mendon	604	151	630	105	500	83	1 734	108	50%	20	76
<b>Total</b>	1 204	301	1 260	210	1 020	170	3 484	218	50%	23	
<b>Pôles</b>	3 460	865	4 479	747	3 990	665	11 929	746	52%	28	
<b>Autres communes</b>	2 470	618	3 118	520	2 676	446	8 264	517	51%	20	409
<b>Total</b>	5 930	1 483	7 597	1 266	6 666	1 111	20 193	1 262	52%	24	



## **PARTIE I**

# **UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY**

---



p 11	A	Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maîtriser l'artificialisation des sols pour préserver un espace agricole fonctionnel</li> <li>2. Mettre en place une gestion foncière stratégique au service de l'espace agricole</li> <li>3. Soutenir l'évolution des exploitations et le rôle des activités agricoles dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale</li> </ol>
p 17	B	Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contribuer à l'atteinte d'une bonne qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées</li> <li>2. Accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme – en lien avec la charte conchylicole du Morbihan</li> <li>3. Soutenir les activités liées à la pêche</li> <li>4. Favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires</li> </ol>
p 22	C	Des activités productives industrielles renforcées par le développement tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Affirmer le pôle d'Auray comme centre d'activités tertiaires majeures prenant appui sur le pôle gare</li> <li>2. Exploiter les capacités urbaines au service d'une dynamisation économique de tout le territoire</li> <li>3. Déployer une offre foncière et immobilière économique pour conforter les capacités d'accueil et les vocations du territoire</li> </ol>
p 29	D	Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Définir un développement commercial respectant la vocation des polarités</li> <li>2. Définir les centralités comme lieux prioritaires de création de commerces</li> <li>3. Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle</li> <li>4. Encadrer le développement du commerce en dehors des centralités</li> <li>5. Maîtriser l'évolution des activités commerciales hors des localisations préférentielles</li> <li>6. Accueillir les nouvelles formes de commerce</li> <li>7. Qualifier et optimiser les espaces commerciaux en ZACoM et en tissu aggloméré</li> <li>8. Promouvoir un commerce respectueux de l'environnement</li> <li>9. Condition et mise en œuvre des règles du SCoT</li> <li>10. Le Document d'Aménagement Commercial (DACOM)</li> </ol>
p 58	E	Des activités touristiques élargies pour des retombées économiques et sociales pérennes	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Renforcer l'organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l'offre</li> <li>2. Développer l'événementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison</li> <li>3. Valoriser les patrimoines du Pays d'Auray pour enrichir l'offre touristique et les rendre plus accessibles à ses visiteurs et habitants</li> <li>4. Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement de qualité</li> </ol>
p 62	F	Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux Est-Ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe Nord-Sud structurant</li> <li>2. Assurer l'accessibilité du pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune</li> <li>3. Développer une offre alternative aux modes de déplacement automobile à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres des villes et des bourgs</li> <li>4. Accroître les capacités de développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs</li> <li>5. Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements</li> </ol>



## A - Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle

---

### ↳ Objectifs

Les activités primaires et particulièrement les productions agricoles constituent une ressource productive importante pour le territoire.

Les enjeux liés aux activités agricoles relèvent de la prise en compte d'objectifs de développement économique, de gestion durable des ressources territoriales interpellées par les productions agricoles et d'affirmation du lien entre ces productions et le territoire en réponse à une demande sociale croissante visant des productions alimentaires respectueuses de l'environnement et jouant de la proximité avec les consommateurs.

Cette politique se décline en trois axes :

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



## ➤ Action 1 :

**Maîtriser  
l'artificialisation des sols  
pour préserver un  
espace agricole  
fonctionnel**

➤ Afin de prendre en compte les besoins liés au maintien et au développement des activités agricoles le SCOT prévoit, dans le cadre de sa programmation foncière, une minimisation des prélèvements fonciers agricoles et une optimisation accrue des espaces qu'il destine à l'urbanisation.

Dans le cadre des documents et opérations d'urbanisme et de programmation :

- la priorité est donnée à l'utilisation des espaces bâtis existants (par la mise en œuvre d'opérations et de dispositions favorisant le renouvellement, la requalification, le comblement et l'intensification des tissus urbains existants) pour au moins 50% des objectifs de logements,
- les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique ne sont réalisées qu'en continuité des enveloppes urbaines existantes,
- les hameaux ne peuvent étendre leurs enveloppes bâties et les constructions ponctuelles en densification ne sont possibles que si elles ne constituent pas une extension au sens de la loi littoral,
- les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes sont réalisées dans l'objectif d'optimiser l'espace utilisé et s'appuient pour le développement résidentiel sur des objectifs de densité brute pour les extensions allant de 27 logements/ha pour les pôles à 21 logements/ha pour les communes non pôles,
- les opérations urbaines dédiées à l'accueil d'activités économiques sont conçues de manière économe en foncier en appropriant les modes d'aménagement aux besoins des entreprises dans une logique d'optimisation spatiale et de minimisation des espaces non bâtis,
- l'enveloppe foncière maximale mobilisable lorsque le recours à des extensions urbaines est nécessaire pour la réalisation de projets répondant aux besoins résidentiels et économiques est fixée à 575 hectares dont 410 ha pour le développement résidentiel, 45 ha pour les équipements structurants et 120 ha pour les parcs d'activités économiques.

## ➤ Action 2 :

**Mettre en place une  
gestion foncière  
stratégique au service  
de l'espace agricole**

➤ Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations par la préservation de la fonctionnalité des espaces agricoles.

Afin d'arbitrer sur la nécessité et/ou le positionnement d'un espace à urbaniser, les communes devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations. Le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation sera mis en balance avec les impacts générés sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et en tenant compte du contexte global de la commune.

Ce bilan considèrera :

- l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser : lien avec le centre ville ou centre bourg, renforcement de la compacité de la forme urbaine, proximité des aménités etc.,



- les impacts environnementaux,
- la prise en compte des risques,
- l'impact sur l'activité agricole.

Si d'autres espaces répondent aux mêmes enjeux de développement pour la commune avec un moindre impact sur le fonctionnement de l'activité agricole, ils devront être privilégiés. Ce bilan permettra en outre de définir une politique foncière d'échange et de compensation des terres agricoles (conventions avec la SAFER vivement recommandées).

Pour mesurer l'impact, les éléments à prendre en compte sont notamment :

- la préservation de la fonctionnalité des espaces agricoles notamment en évitant la fragmentation, l'enclavement ou la déstructuration des espaces agricoles notamment en proscrivant le développement urbain linéaire et veillant à conserver des continuités d'espaces agricoles assurant les circulations entre les espaces agricoles du territoire et une cohérence paysagère et écologique,
- la prise en compte des circulations agricoles en veillant notamment à ne pas accroître significativement les flux sur les axes routiers utilisés par les engins agricoles,
- la qualité agronomique, et les besoins liés aux projets d'évolution ou de modification des modes d'exploitation,
- les implications au regard des plans d'épandage et le respect de retraits vis à vis des sites d'exploitation et en particulier des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (en privilégiant des retraits de 100 mètres et en intégrant les enjeux d'extensions),
- une attention particulière à la préservation des secteurs agricoles sensibles des couronnes urbaines (maraîchage, jardins, vergers,...).

Afin d'identifier ces impacts, les PLU s'appuieront sur un diagnostic approprié concernant notamment ces différents éléments.

Afin de préserver le caractère productif des espaces agricoles y sont exclus tous les usages susceptibles de nuire à l'activité agricole, ou de remettre en cause sa pérennité (hormis les équipements collectifs liés aux services publics). Les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Les friches dont le potentiel de valorisation agricole est constaté en concertation avec la profession agricole doivent être affectées en zone A afin de remobiliser les espaces qui sont en friche dans le cadre de stratégies de rétention foncière pour effectuer une pression en vue de leur constructibilité.

*NB: la partie III du DOO précise les modalités d'urbanisation et d'aménagement qui permettent d'économiser l'espace et de minimiser les prélèvements fonciers agricoles et traduit notamment cet objectif en termes de densité des zones urbanisées, de consommation chiffrée d'espace, de compacité des enveloppes urbaines, d'urbanisation en continuité de l'existant et de non développement des hameaux.*



Pour mettre en œuvre ces objectifs, les documents et opérations d'urbanisme pourront s'appuyer sur la méthodologie proposée dans le cadre de la « Charte de l'agriculture et de l'urbanisme » du Morbihan qui s'accompagnera, en outre, par une concertation avec les acteurs locaux (dont les professionnels agricoles) durant l'élaboration des documents d'urbanisme.

Fiche technique n°1

**Description précise des moyens de production**

- ① Repérage cartographique des bâtiments d'exploitation : sièges et autres bâtiments agricoles (sites rattachés, bâtiments isolés...)
- ② Description sur orthophoto, en identifiant :
  - Les sites d'élevage : les bâtiments d'élevage et annexes d'élevage (étable, fumière, silos)
  - Dans le périmètre sanitaire des sites d'élevage (100 m) : bâtiment d'intérêt architectural, habitation de tiers (avec garage et remise)
  - Les bâtiments de stockage (fourrage, matériels...)
  - Les bâtiments agricoles désaffectés
  - Logement de fonction (avec garage et remise)
- ③ Identification sur orthophoto du parcellaire agricole de la commune (y compris exploités par des agriculteurs extérieurs à la commune)

Analyse et cartographie

**Analyse prospective à 5 - 10 ans**

- ① Localisation des secteurs du territoire où des enjeux sont relevés en raison de :
  - Caractère réglementaire (loi littoral, périmètre de protection de captage d'eau potable...)
  - Projets d'infrastructures et zones d'activités
  - Transmission des exploitations
  - Déprise agricole
  - Parcellaire morcelé
  - Difficultés d'accès ou de cheminement
  - etc
- ② Préoccupations et projets des agriculteurs
- ③ Propositions de réflexions et actions à mettre en place



Description sur orthophoto d'un site d'élevage

**UTILISATION**

Ce diagnostic agricole est un outil d'appui à l'élaboration du document d'urbanisme. C'est aussi un outil d'aide à la décision pour les affaires courantes (octroi de CU et PC, projet impactant sur le territoire...). Pour cette raison, il est opportun de prévoir une mise à jour simple et régulière.



Parcellaire détaillé

Fiches techniques complémentaires  
Cahier des charges du diagnostic agricole | 31

Sommaire

Une politique d'acquisition publique pour la gestion des terres agricoles stratégiques est de plus encouragée par le SCOT. Dans le cas d'une réduction de l'espace agricole en faveur d'un projet d'aménagement et sous réserve des autres impacts au regard des actions du DOO, cette politique intégrerait la possibilité de compensation foncière, d'échanges de terres ou de déplacements de sièges d'exploitation risquant d'être enclavés. La mise en place d'une veille foncière permettrait d'accompagner cette politique.

La localisation des projets d'urbanisation et d'équipements au regard des enjeux agricoles, pourrait également être étudiée en partenariat avec les chambres consulaires et les agriculteurs locaux afin d'anticiper à long terme les besoins de la profession.

La SAFER et la collectivité peuvent travailler ensemble à définir cette politique de réserve foncière, mais également pour sa mise en œuvre, à travers l'utilisation des outils dont le pays dispose : DPU, régime de la Convention d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP) pour les propriétés SAFER ou de la Convention de Mise à disposition (CMD) pour les propriétés des collectivités.



### 👉 Action 3 :

#### Soutenir l'évolution des exploitations et le rôle des activités agricoles dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale

👉 Dans le cadre de sa stratégie globale d'affirmation d'une excellence économique sur son territoire, le SCOT :

- reconnaît l'importance des grandes filières agricoles (laitière notamment) et priorise le maintien d'une activité agricole conventionnelle génératrice de revenus, d'emplois et d'activités induites en aval et en amont de la filière,
- reconnaît le besoin d'équipements structurants pour assurer la performance et le développement des activités primaires, notamment la nécessité du maintien d'un abattoir sur Belle-Île,
- encourage l'implication des activités primaires dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale en visant les productions de qualité en lien avec le territoire et les hommes,
- soutient les objectifs de diversification des exploitations qui participent de la valorisation locale des ressources du territoire.

Aussi, le SCOT soutient :

- les productions labellisées et la valorisation directe qui concourent à une image qualitative des productions du territoire (recherche d'une excellence territoriale à travers l'image de la gastronomie locale),
- les circuits-courts, la vente directe, ... qui contribuent au renforcement des liens avec les habitants, à la réduction des besoins en transports (et donc à la diminution des GES),
- l'implication des activités primaires dans la valorisation énergétique des ressources du territoire : biomasse (entretien du bocage), méthanisation, ...
- l'accueil touristique dans les exploitations agricoles,
- toute autre démarche concourant à favoriser les productions agricoles dans leurs dimensions qualitatives et durables.

**A leur niveau, les documents d'urbanisme :**

- prévoient les possibilités d'aménagements et de construction d'installations nécessaires à la diversification et à l'évolution des activités agricoles (hébergement et accueil touristique, transformation sur place, vente directe, ...) soit en zone agricole pour les activités accessoires ne créant pas d'impacts négatifs pour la gestion de l'espace productif, soit dans des espaces à vocation urbaine,
- préservent en priorité les espaces agricoles faisant l'objet d'une labellisation ou d'une certification, ou susceptibles de l'être,
- préservent des espaces agricoles proches des espaces bâtis à forte valeur agronomique pour le maraîchage,
- favorisent la mutualisation des équipements agricoles.

Dans le cadre de l'accompagnement des besoins liés à l'évolution des exploitations professionnelles, la reconversion de bâtiments d'exploitation pourra être prévue sous réserve :

- d'un intérêt patrimonial ou architectural des bâtiments,
- d'insertion paysagère et urbaine,
- d'absence de gêne à l'activité agricole.

Pour ce qui concerne en particulier, le développement des filières courtes (circuits courts, vente directe), les collectivités apportent, au-delà de



l'adaptation de la réglementation urbanistique aux besoins en aménagements et équipements, un soutien au renforcement de l'organisation des acteurs collectifs (restauration collective, groupements de consommateurs, ...) et au maintien ou à la réalisation des équipements collectifs structurants (notamment ceux visés directement par le SCOT ci-avant).

En outre, pour répondre aux problématiques spécifiques d'hébergement des actifs agricoles, les documents de programmation dont les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), s'attacheront à analyser et à satisfaire les besoins en hébergement sédentaire ou saisonnier spécifiques aux activités agricoles et à intégrer la problématique des logements de fonction proches des sites d'exploitation le nécessitant.





## **B - Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux**

---

### **↳ Objectifs**

L'objectif est de conforter la vocation et la fonctionnalité des espaces littoraux qui accueillent des activités économiques spécifiques et porteuses de l'identité maritime du Pays d'Auray (conchyliculture, pêche, navigation,...).

Le soutien à ces activités s'inscrit dans une perspective de développement économique du territoire en tenant compte de la prévalence de leur fonction économique productive génératrice de revenus, d'emplois et d'activité induite sur l'ensemble du territoire.

L'atteinte de cet objectif est dépendante de la réalisation des objectifs de qualité des eaux littorales qui s'en trouvent ainsi renforcés et constituent un préalable prioritaire.

Il s'agit, en sus, d'affirmer la vocation des espaces littoraux en cherchant à :

- ▶ accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme – en lien avec la Charte conchylicole du Morbihan,
- ▶ soutenir les activités liées à la pêche,
- ▶ favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires.



## 👉 Action 1 :

**Contribuer à l'atteinte d'une bonne qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées**

👉 Pour assurer la pérennité des activités maritimes directement dépendantes de la qualité de l'eau, l'action du SCOT est priorisée sur la reconquête de la qualité des eaux littorales. Il s'agit, dans un second temps de promouvoir également un niveau de qualité des filières cohérent avec l'image d'excellence du territoire.

Aussi, à travers l'ensemble de ces politiques sectorielles, le SCOT déploie une stratégie globale dont l'objectif est le retour à un niveau de qualité des eaux satisfaisant et durable.

A travers ses différentes politiques (se référer aux parties du DOO les précisant), le SCOT fixe les conditions visant à :

- améliorer de manière significative et à court terme les réseaux d'assainissement (eaux usées / eaux pluviales) vétustes ou non fiables (fuite de polluants) et en mettant aux normes les stations mais aussi les installations individuelles et semi-collectives (SPANC) et en conditionnant le développement à la mise en œuvre de ces actions,
- améliorer le fonctionnement hydromorphologique et écologique des cours d'eau,
- limiter à long terme les intrants en encourageant les projets d'aménagement urbain limitant le recours aux produits phytosanitaires.

En outre, concernant spécifiquement les espaces littoraux, le SCOT :

- encourage, en particulier en amont des aires d'activité conchylicole, la création de zones tampon aux abords des cours d'eau en vue de prévenir les risques de pollutions diffuses liés aux ruissellements,
- soutient la recherche de solutions de valorisation des déchets issus de l'activité conchylicole, en faveur d'une coopération avec l'agriculture (dans la perspective d'une fertilisation des terres),
- prévoit que les aménagements portuaires notamment situés à proximité des aires conchylicoles :
  - comportent des ouvrages de pompage et d'évacuation des effluents (eaux grises et eaux noires) des navires vers le réseau d'assainissement collectif,
  - créent pour les installations de carénage des bateaux, des dispositifs pour récupérer et traiter les effluents liés à l'entretien des coques des embarcations.

Les communes et intercommunalités, dans le cadre des opérations d'aménagement, d'urbanisme et de leurs documents de programmation et d'urbanisme, réalisent ces actions.

## ↳ Action 2 :

**Accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme – en lien avec la Charte conchylicole du Morbihan**

↳ Les espaces maritimes et terrestres dédiés aux activités conchylicoles sont confortés dans leurs vocations et fonctionnalités.

Les documents d'urbanisme assurent le maintien de la vocation des espaces existants dédiés à la conchyliculture et dégagent les possibilités d'adaptation et de mise aux normes des chantiers :

- en interdisant le changement de destination du bâti à vocation conchylicole,
- en maintenant les conditions d'accès aux chantiers,
- en prévenant les conflits d'usage et en évitant un rapprochement de l'urbanisation résidentielle notamment,
- en intégrant les besoins liés à la valorisation des déchets coquilliers,
- en prenant en compte les besoins de construction ou d'aménagement d'ouvrages et d'équipements pour « traiter » les coquillages en claire si les classements des eaux le nécessitent,
- en prévoyant le cas échéant la possibilité d'implanter un espace de vente mutualisé et / ou de dégustation,
- en anticipant et en prévoyant, notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) une réponse aux besoins en logements des conchyliculteurs dans les villages,
- dans les cas de réorganisation ou de requalification des sites terrestres, en favorisant une requalification paysagère des chantiers et un principe d'organisation perpendiculaire au rivage.

## ↳ Action 3 :

**Soutenir les activités liées à la pêche**

↳ Les activités liées à la pêche relèvent tant d'une valeur patrimoniale et identitaire qu'économique pour le Pays.

Le SCOT poursuit un objectif de renforcement de l'organisation de ces activités et des équipements qui permettent leur exercice. Il s'agit en particulier :

- d'assurer la pérennité et la modernisation de l'outil de production notamment au travers du maintien des espaces dédiés,
- d'accompagner la consolidation de l'activité par une mutualisation des services,
- de favoriser l'attractivité de la profession par une offre de logements adaptée pour les salariés.

Les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement veillent à travers leurs principes et choix d'aménagement à :

- conforter les espaces portuaires et les accès (cf. action 4),
- permettre la modernisation des infrastructures par la réalisation des équipements nécessaires,
- améliorer l'attractivité des équipements et services communs notamment de la criée de Quiberon (qui pourra être accompagnée par une recherche de synergie avec la criée de Lorient par exemple),
- développer la mutualisation des services et des autres activités portuaires,
- prévoir, notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) une offre de logements à prix maîtrisés à proximité



## ↳ Action 4 :

**Favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires**

des espaces portuaires. L'objectif est de constituer une offre qui puisse répondre notamment aux besoins de logement des professionnels de la mer.

↳ Les espaces portuaires font l'objet d'aménagements assurant la mise aux normes de leur niveau d'équipement exigés au regard des usages qu'ils supportent.

Ces aménagements seront justifiés en prenant en compte les risques environnementaux que leur réalisation permettrait de maîtriser.

Les collectivités veillent, dans le cadre de leur projet de développement urbain, à :

- ne pas rendre plus difficile les accès et les sorties des espaces portuaires pour optimiser leur accessibilité ; pour les cales de mise à l'eau, les collectivités définissent celles qu'elles souhaitent valoriser ;
- optimiser les flux en évitant les conflits d'usage (pêche, plaisance, fret passager, etc..),
- améliorer la qualité des espaces publics et la valorisation des interfaces espaces urbain/port, en s'appuyant par exemple sur la démarche Port exemplaire (La-Trinité-sur-Mer),
- contribuer à l'amélioration du niveau d'aménagement et au développement des capacités des espaces aux abords des ports pour le développement des activités en lien avec la mer (plaisance, ...) : desserte en Très Haut Débit,...
- mettre en œuvre une gestion environnementale durable des espaces portuaires : gestion des déchets, gestion des rejets d'eaux usées (enjeu majeur pour la qualité des eaux littorales), espaces dédiés au carénage intégrant des systèmes de récupération et de traitement des eaux, ...

En outre, le SCOT encourage les acteurs et collectivités à :

- inciter les plaisanciers à éviter le mouillage en dehors des sites prévus,
- optimiser et rationaliser la gestion des zones de mouillage et à favoriser les bateaux à voile.

*Dans le cas spécifique des espaces portuaires du Palais à Belle-Ile, il s'agit d'améliorer et de sécuriser le fonctionnement des espaces portuaires du Palais à Belle-Ile afin de maintenir les différentes activités toutes indispensables à un développement durable de l'île (Pêche, Plaisance, Passagers, Fret, ...).*

*Le SCOT, acteur de la cohérence des politiques publiques, soutient un projet équilibré et raisonné de création d'un nouveau quai permettant de respecter les mises aux normes liées à la sécurité touchant notamment aux livraisons de carburant.*

*La conception et la mise en œuvre de ce projet concilieront les approches légales et de la gestion des risques (liés au transport et livraison de carburant) et de la gestion environnementale (zone Natura 2000), ce d'autant plus que :*

- compte-tenu de la configuration de l'île ce projet qui répond à un besoin vital est impossible à réaliser dans un autre site,



- un accident ou sinistre écologique pourrait être plus dommageable que la réalisation d'une infrastructure dont les incidences prévisibles éventuelles peuvent être gérées et limitées.

*Afin d'accroître l'accessibilité de Belle-Île-en-Mer et d'assurer une optimisation et une fluidité des trafics voyageurs et fret desservant l'île, le port de Sauzon est identifié comme « port d'équilibre ».*

*De manière générale, les enjeux de mise aux normes et de sécurisation des espaces portuaires doivent être pris en compte en conciliant l'ensemble des enjeux environnementaux.*



## C - Des activités productives industrielles renforcées par le développement tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire

### ↳ Objectifs

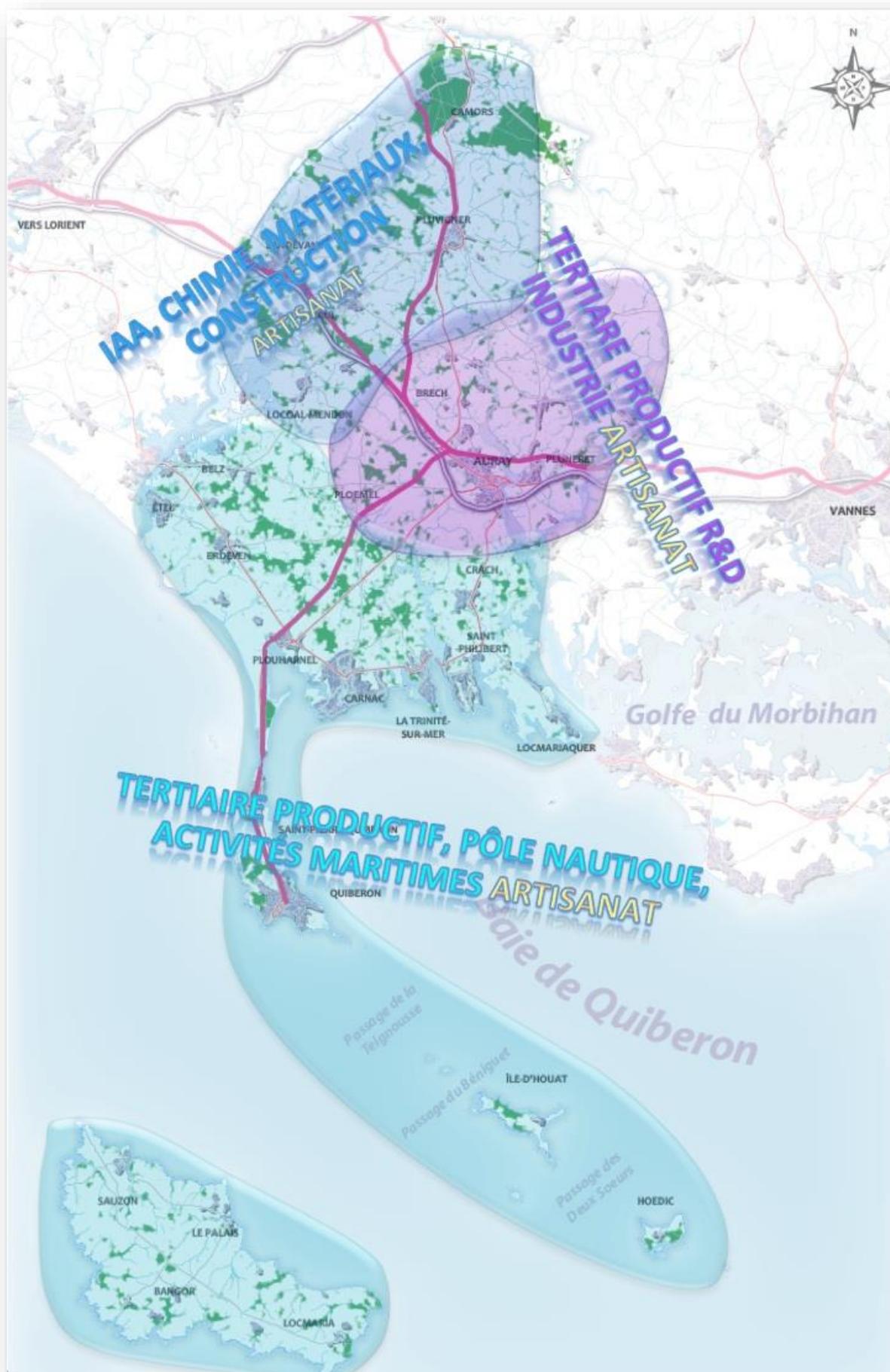
Pour affirmer sa vocation économique, le Pays d'Auray met en œuvre une stratégie de développement s'appuyant sur ses savoir-faire spécifiques et valorisant les potentialités liées à sa situation stratégique et aux interactions économiques entre le littoral et le cœur de pays.

Pour mieux renforcer ses activités productives (industrielles, tertiaires,...), le Pays d'Auray favorise le développement de l'économie tertiaire qui doit accompagner la qualification du tissu économique global

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

- ▶ le pôle d'Auray s'affirme comme le pôle tertiaire majeur du territoire en accueillant des activités tertiaires productives autour du pôle gare d'Auray et des activités industrielles intégrant des activités tertiaires notamment de R&D (recherche et développement) grâce au développement d'une offre d'espaces économiques qualifiés associant des services à destination des entreprises et des salariés,
- ▶ le secteur de l'entrée Ouest du territoire valorise sa situation en prise avec les réseaux de transports routiers de grandes capacités et les réseaux ferrés pour développer un tissu industriel de production lourde (agroalimentaire, matériaux de constructions,...). Il développe un réseau de parcs d'activités qui présentent des atouts en termes de connectivité et d'articulation avec les grands réseaux et qui proposent, pour les salariés, un cadre de travail à la campagne attractif comprenant des services à proximité et des facilités d'accessibilité en transports collectifs,
- ▶ le secteur littoral s'affirme comme un territoire d'économie mixte associant des activités tertiaires et artisanales qui, au regard des enjeux de rareté foncière de ce secteur, se développent dans les tissus existants ou dans le cadre d'espaces économiques de moindre ampleur s'appuyant sur la proximité avec les noyaux urbains des bourgs pour bénéficier des services et aménités qui leur sont propres (restauration, services aux entreprises, transports,...).

Les sites plus spécifiquement littoraux, dont les îles, valorisent la proximité avec la mer pour développer des activités tertiaires, artisanales voire industrielles en lien, notamment, avec les espaces maritimes.





## 📌 Action 1 :

**Affirmer le pôle d'Auray comme centre d'activités tertiaires majeures, en prenant appui sur le pôle gare**

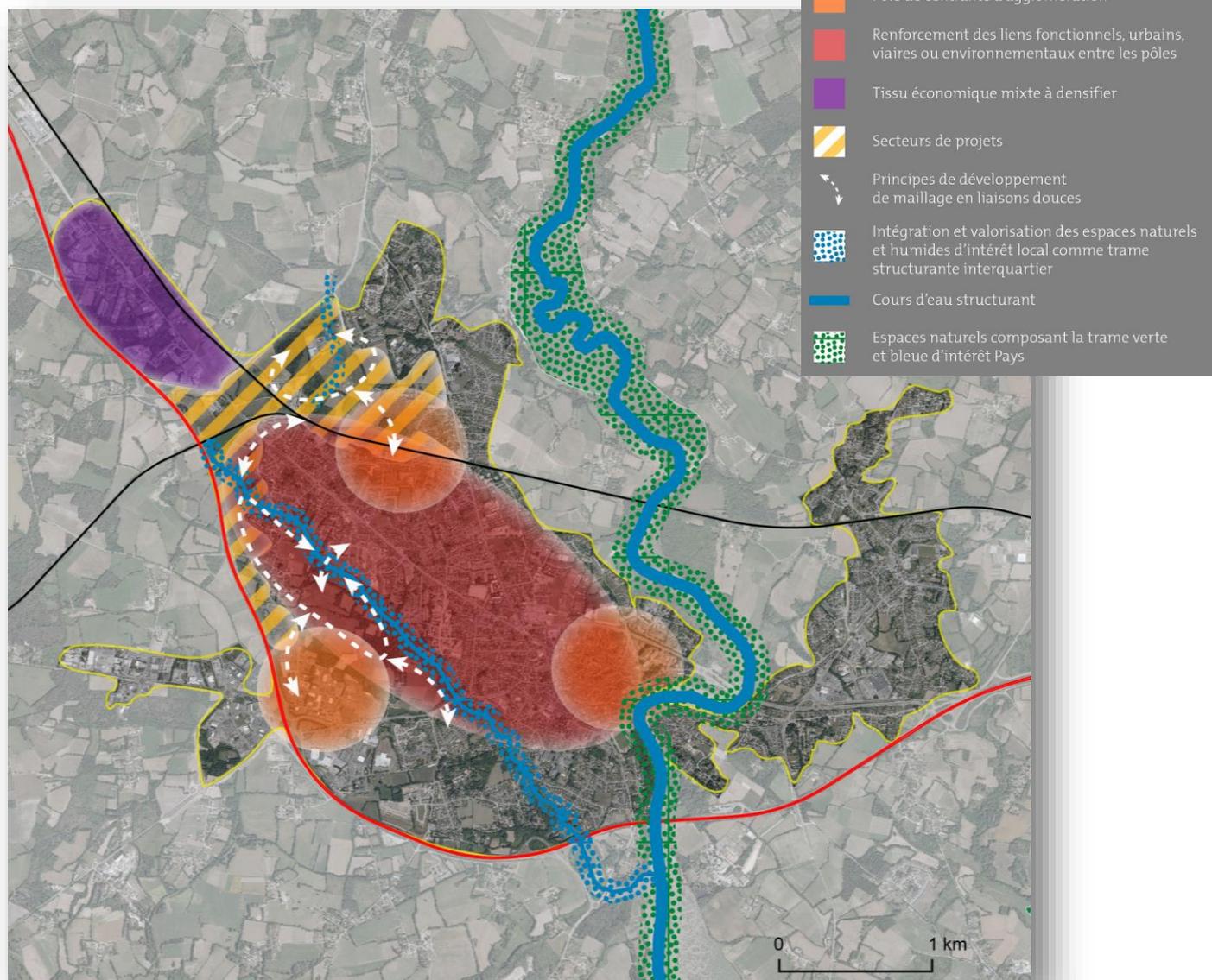
📌 La ville d'Auray et en particulier ses quartiers situés à proximité de la gare ferrée constituent les sites privilégiés de renforcement et de développement des activités tertiaires productives à l'échelle du Pays.

L'aménagement du pôle gare de la ville d'Auray, constitue à ce titre, une priorité pour le SCOT. Il s'agit de conférer à ce site une vocation de vitrine économique du Pays à destination des activités tertiaires.

**Aussi, la programmation et l'aménagement des quartiers limitrophes à la gare ferrée de la ville d'Auray, dit « pôle gare d'Auray », doivent privilégier :**

- ▶ **l'accueil de fonctions :**
  - économiques supérieures pouvant s'implanter en centre-ville : technopole, recherche, formations, administrations,..
  - formations initiales / continues, publiques / privées, ...
  - commerciales de proximité à l'échelle du Pôle gare qui répondent aux besoins des salariés comme des habitants,
  - résidentielles suffisamment présentes pour assurer l'accueil de services et l'animation du quartier tout au long de la journée.
- ▶ un niveau de services et d'équipements structurants (4G, THD notamment),
- ▶ des produits immobiliers de bureaux ciblés permettant de stimuler l'évolution des entreprises et leur parcours professionnel :
  - incubateurs, pépinières, hôtels d'entreprises,
  - bureaux plus classiques mais offrant des typologies de surfaces petites et moyennes adaptées à la demande tertiaire des TPE, PME en croissance,
  - télé-centres, espaces de travail commun (« co-working ») pour des « entrepreneurs individuels ».
- ▶ des formes urbaines :
  - denses permettant l'accueil d'activités à haute densité d'emplois et l'atteinte d'aires de chalandises résidentielles significatives pour impulser une dynamisation du secteur,
  - qualitatives et innovantes sur le plan paysager et environnemental voire architectural de façon à assumer une fonction de « vitrine » pour le Pays.
- ▶ une conception urbaine affirmant le secteur de la gare comme un espace central de la ville notamment au regard de son accessibilité, de son inscription et de sa lisibilité dans l'espace urbain.

## Principes et orientations d'organisation du pôle d'Auray



L'affirmation économique et urbaine du pôle d'Auray se traduit par des principes et orientations de structuration et d'aménagements urbains à l'échelle de l'ensemble du pôle :

1. l'optimisation et la consolidation de l'ensemble de l'enveloppe urbaine du pôle – support de continuité au sens de la loi littoral (intégrant des parties des communes de Pluneret et Brec'h) à travers la densification et la valorisation des franges - tels que les secteurs Chartreuse, Porte Océane, Keropert, Corohan, Kérian et Kériquellan,
2. la dynamisation du cœur d'agglomération marqué par les trois pôles internes (Gare, Porte Océane, centre-ville historique) à travers la mise en œuvre d'opérations assurant la valorisation des capacités et des réceptivités ainsi que la requalification urbaine, paysagère et fonctionnelle du bâti et des espaces publics,
3. le renforcement du fonctionnement et de la cohérence interne de l'agglomération en améliorant l'articulation interquartier et l'accessibilité accrue au pôle pour l'ensemble du Pays (accessibilité renforcée et sécurisée depuis les axes structurants, développement des espaces dédiés aux modes de déplacements doux),
4. le renforcement de l'intégration environnementale à travers une prise en compte et une valorisation en trame écologique urbaine des espaces humides, le maintien des fonctionnements naturels des milieux, le développement de modes constructifs bioclimatiques et écologiques, ...



## 👉 Action 2 :

**Exploiter les capacités urbaines existantes au service d'une dynamisation économique de tout le territoire**

👉 Le SCOT met en œuvre une stratégie de développement économique basée sur l'excellence et l'élévation de la valeur productive. Il cherche à favoriser la création et le développement d'activités innovantes capables de nourrir un système économique vertueux entretenu par l'innovation et l'adaptation (telles que les activités tertiaires spécifiques et innovantes, les activités de services pouvant interagir en termes de recherche & développement avec les activités industrielles,...).

En appui au pôle d'Auray, l'ensemble du territoire assure une vocation d'accueil et de développement des activités tertiaires.

Pour ce faire le SCOT crée les conditions du développement des activités économiques en valorisant tout d'abord l'ensemble des potentialités urbaines existantes.

Il s'agit d'une part de permettre la croissance des activités diffuses en leur proposant des produits immobiliers adaptés à leurs besoins et d'autre part d'assumer ou de conforter les fonctions de centre-ville des bourgs de proximité, qui ont vocation à concentrer activités tertiaires, services, commerces et infrastructures (haut débit, ...) accompagnant leur développement, dans une logique de mixité urbaine fonctionnelle.

**Les documents et opérations d'urbanisme ou de programmation facilitent l'implantation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain :**

- **Soit dans le cadre d'espaces urbains mixtes (bureaux, services, équipements, mais aussi petit artisanat, ...) lorsque cela est possible :**
  - prévoient la possibilité d'implanter des services et bureaux en pied d'immeuble,
  - concentrent les possibilités d'implanter exclusivement des commerces en pied d'immeuble sur les emplacements les plus dynamiques,
  - définissent les vocations des zones dans les règlements en intégrant des objectifs de mixité fonctionnelle intégrant bureaux, services, et artisanat sous condition de nuisance le cas échéant,
  - identifient des sites pouvant être dédiés à l'activité économique et identifient le cas échéant des biens ou ensembles immobiliers dont l'usage est devenu obsolète et peuvent être redirigés vers un usage économique et de services,
  - facilitent le renforcement du Haut Débit à court terme lorsqu'il est de fait insuffisant puis programment le 4G et le Très Haut Débit des centres villes,
  - étudient et prévoient la possibilité de développer à court terme, et à défaut à moyen terme, le wi-fi dans les espaces publics.
- **Soit dans le cadre de secteurs contenus à vocation artisanale ou tertiaire s'insérant dans l'enveloppe urbaine lorsque les produits immobiliers et les conditions de fonctionnement des entreprises le requièrent.**

**Les parcs d'activités ont vocation à recevoir des activités ne pouvant pas s'insérer en milieu urbain, concernant par exemple :**



- des activités industrielles ou logistiques qui par leur taille ou leurs enjeux de sécurité et de fonctionnement nécessitent des aménagements et des services spécifiques ;
- des activités artisanales de taille plus importante ;
- des activités tertiaires ou de loisirs qui ne trouveraient pas de capacité dans le tissu urbain (par exemple, même si les activités libérales comme le notariat ou l'expertise comptable ont prioritairement vocation à s'insérer dans le tissu, certaines entreprises de taille significative peuvent ne pas y trouver de place) ;
- des activités commerciales ne pouvant s'insérer dans les centres en raison de leur gabarit ou des flux qu'elles génèrent.

### 👉 Action 3 :

**Déployer une offre foncière et immobilière économique pour conforter les capacités d'accueil et les vocations du territoire**

👉 La stratégie du SCOT vise un modèle tourné vers la création d'emploi à forte densité en cohérence avec une perspective d'optimisation foncière.

Ainsi, en envisageant, à l'échelle du Pays, la création de 60% des emplois au sein des enveloppes existantes (multifonctionnels et parcs d'activités), le SCOT identifie un besoin supplémentaire de 90 ha d'espace à vocation économique (hors commerce).

La satisfaction de ces besoins est envisagée :

- en premier lieu, en appui aux sites stratégiques qui assurent le positionnement et la lisibilité du Pays :
  - par le renforcement des parcs associés au pôle d'Auray et à la porte Ouest du territoire,
  - par l'émergence de nouveaux parcs artisanaux et tertiaires mutualisés à l'échelle de l'ensemble des communes du littoral et permettant d'offrir des opportunités d'installation dans de bonnes conditions pour de nouvelles activités pour lesquels le SCOT prévoit une augmentation des capacités foncières économiques de 55 ha.
- en second lieu, en renforcement des capacités de sites relais ayant une vocation mixte, pour lesquelles le SCOT prévoit un volant de 35 ha mobilisables dans le cadre d'opérations associant des extensions mineures des périmètres et des actions de requalification permettant d'améliorer leurs performances foncières (élévation des densités, mutualisation des espaces communs, réorganisation foncière,...) et environnementales (paysage, eau, énergie, biodiversité,...).

**Pour assurer la mise en œuvre de la stratégie du SCOT, les documents et les opérations d'urbanisme ou de programmation :**

- identifient les espaces nécessaires au développement économique du Pays dans le respect des enveloppes foncières définies par le SCOT,
- n'autorisent pas l'implantation d'entrepôts dans des zones mixtes non dédiées à la logistique sauf s'ils sont liés à des activités productives,
- prévoient la réalisation d'une offre foncière et immobilière répondant aux besoins des entreprises tant au regard des services nécessaires qu'au regard de leurs parcours résidentiels (incubateurs, pépinières, hôtels d'entreprises,...).



En outre, les collectivités engagent les réflexions permettant de préciser la localisation d'un nouvel espace économique mixte de taille intermédiaire dans le secteur littoral :

- à Plouharnel en lien avec les opportunités d'affirmation de l'axe Nord-Sud et de valorisation énergétique des déchets issus de l'unité de traitement,
- et/ou
- à Ploemel en lien avec les opportunités de connexion aux grands réseaux fer et route tant pour les marchandises que pour les salariés.

### Organisation et hiérarchisation des sites d'activités existants et futurs du territoire

Capacités nouvelles maximales (hors commerce)	
Pôle Auray	30 ha
Entrée Ouest/Pluvigner	25 ha
Le littoral productif	35 ha
SCOT	90 ha

**Pôle Gare Tertiaire**

Mixte industrie Tertiaire

Site Industriel embranchement fer

Relais TPE artisanat tertiaire

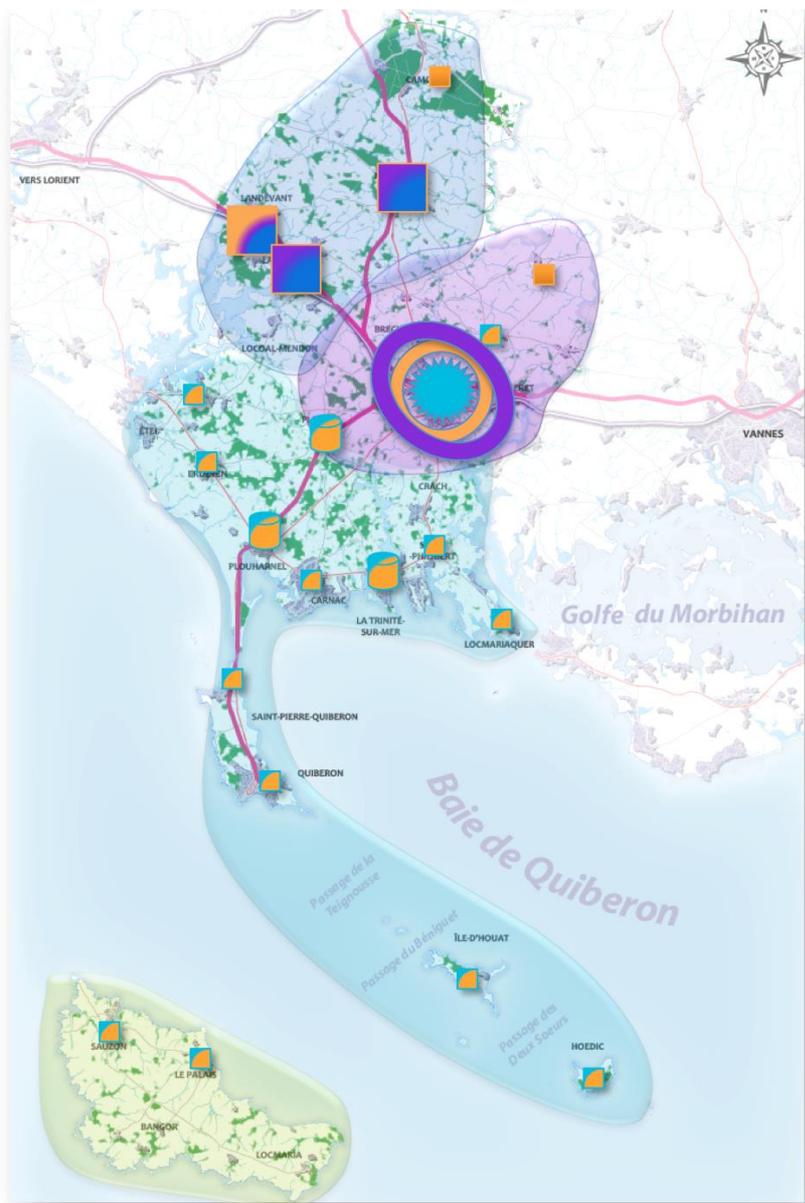
PME PMI artisanat

Parc artisanat tertiaire

Site économique stratégique d'appui pour le Pays

Site économique de taille intermédiaire

Site économique relais de desserrement local



nota : les sites sont localisés à l'échelle de la commune sans précision infra communale (plusieurs sites peuvent être présents sur une commune)





## 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><b>Alimentaire</b> : 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><b>Culture-loisirs</b> : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p><b>Hygiène-santé-beauté</b> : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p><b>Equipement de la maison</b> : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p><b>Equipement de la personne</b> : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p><b>Les services aux particuliers</b> : 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"> <li>• Les café-hôtel-restaurant y compris les campings</li> <li>• Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels</li> <li>• La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production</li> <li>• Les stations de distribution de carburants</li> <li>• Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance</li> <li>• Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness</li> <li>• Les pépinières avec espace de production</li> </ul> <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,

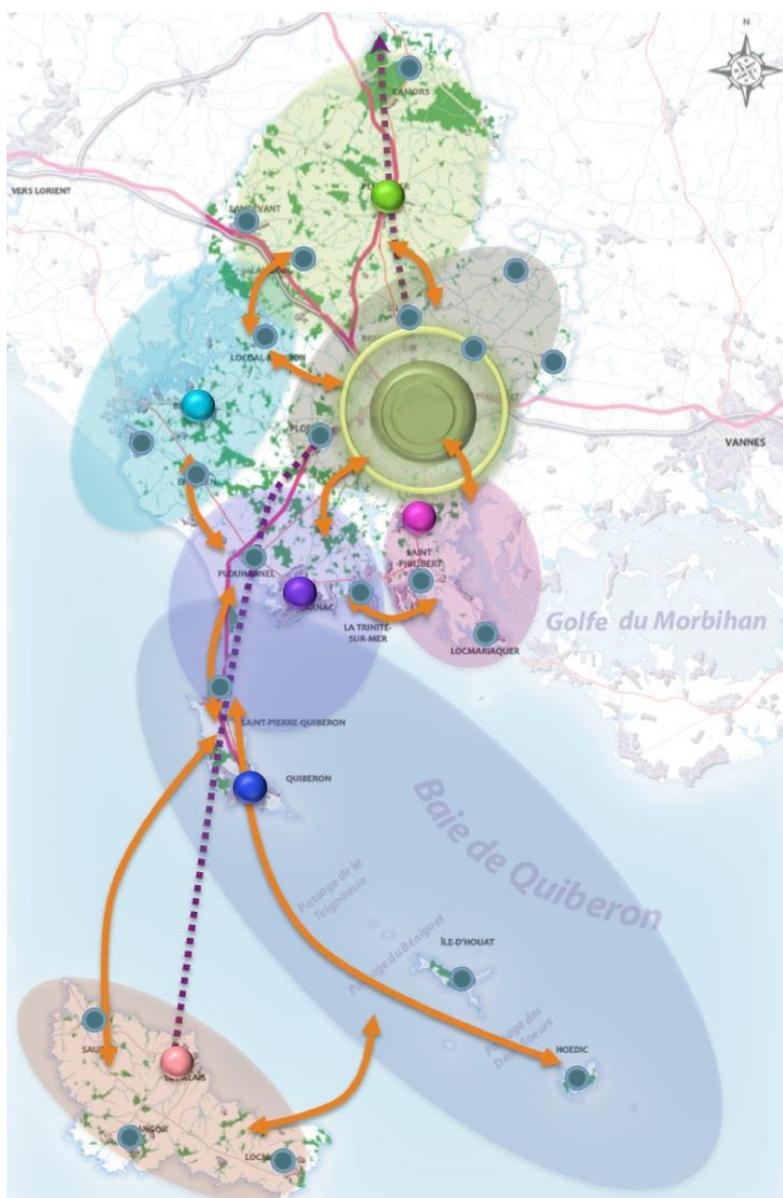
- ▶ le centre-ville d'Auray doit renforcer son poids spécifique par rapport aux pôles commerciaux périphériques, et jouer pleinement son rôle de « ville centre »,
- ▶ les activités commerciales et artisanales qui irriguent les petites villes, bourgs et quartiers nécessitent d'être maintenues et confortées, 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 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.





## ↳ 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 amoindissant 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 attractifs, **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 commerciale<sup>1</sup> d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 80 m<sup>2</sup> de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères).

<sup>1</sup>L'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
<b>Le Palais</b>	Bordilla	Espace de vie	Tissu aggloméré
<b>Quiberon</b>	Avenue Général de Gaulle	Espace de vie	Tissu aggloméré
<b>Landévant</b>	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 room<sup>3</sup> ou magasin d'usine<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.

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

<sup>4</sup>Les 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 mixités 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 réfléchies 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou conduisant à dépasser 300 m<sup>2</sup> 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 commerciale<sup>1</sup> **d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher** (respect d'au moins un des deux critères).
- **Les galeries commerciales<sup>2</sup>** sont autorisées sous condition d'une surface globale d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup>L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale.

<sup>2</sup>Une 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

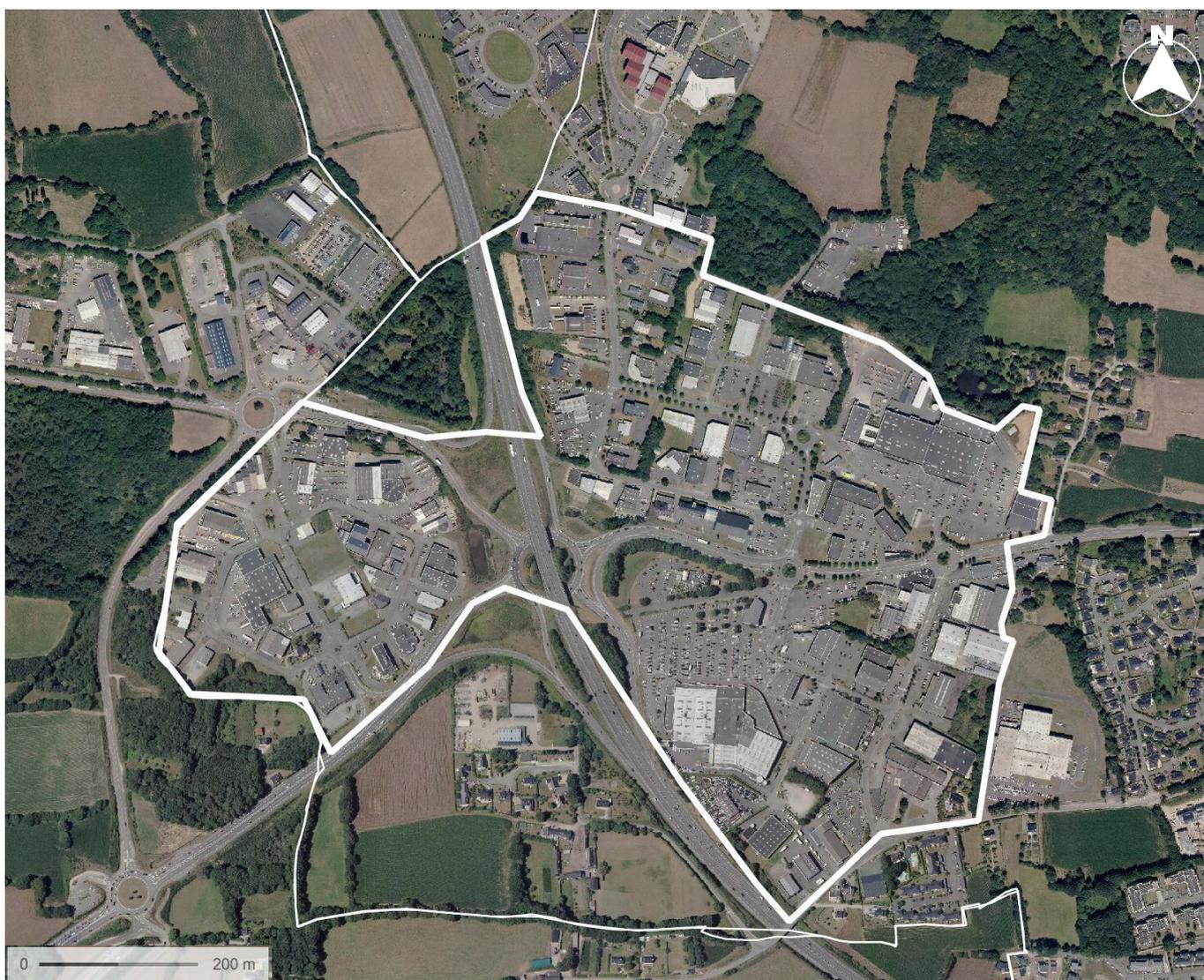
Pour accompagner la traduction de ces règles dans les PLU(i), le SCoT préconise de **favoriser prioritairement l'exploitation des friches existantes** (réhabilitation, destruction/reconstruction) avant d'autoriser la construction de nouveaux bâtiments à vocation commerciale.

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 Auray  
(Porte Océane,  
Kerbois, Toul Garros)



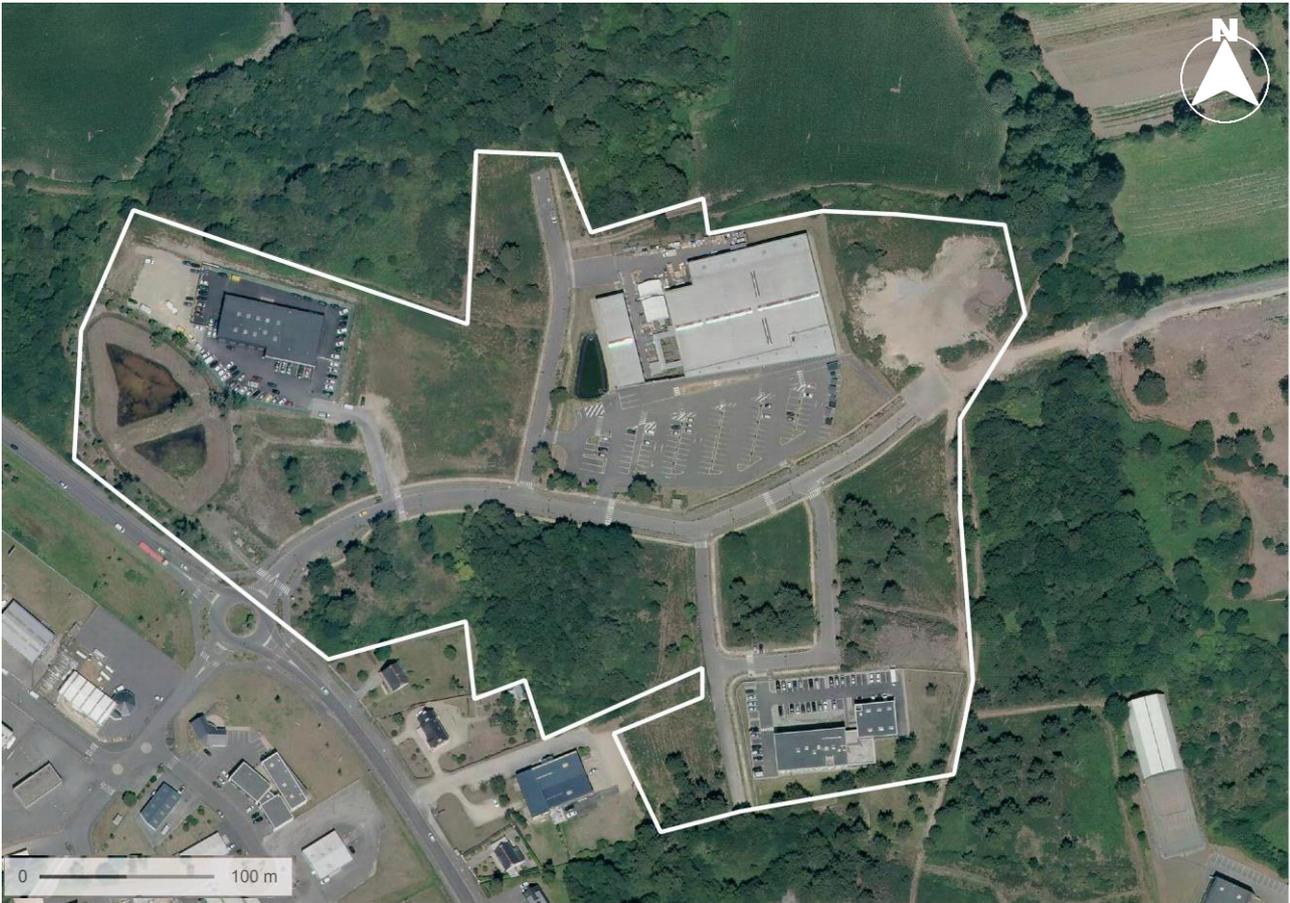


↘ ZCom Pluneret  
(Kerfontaine)



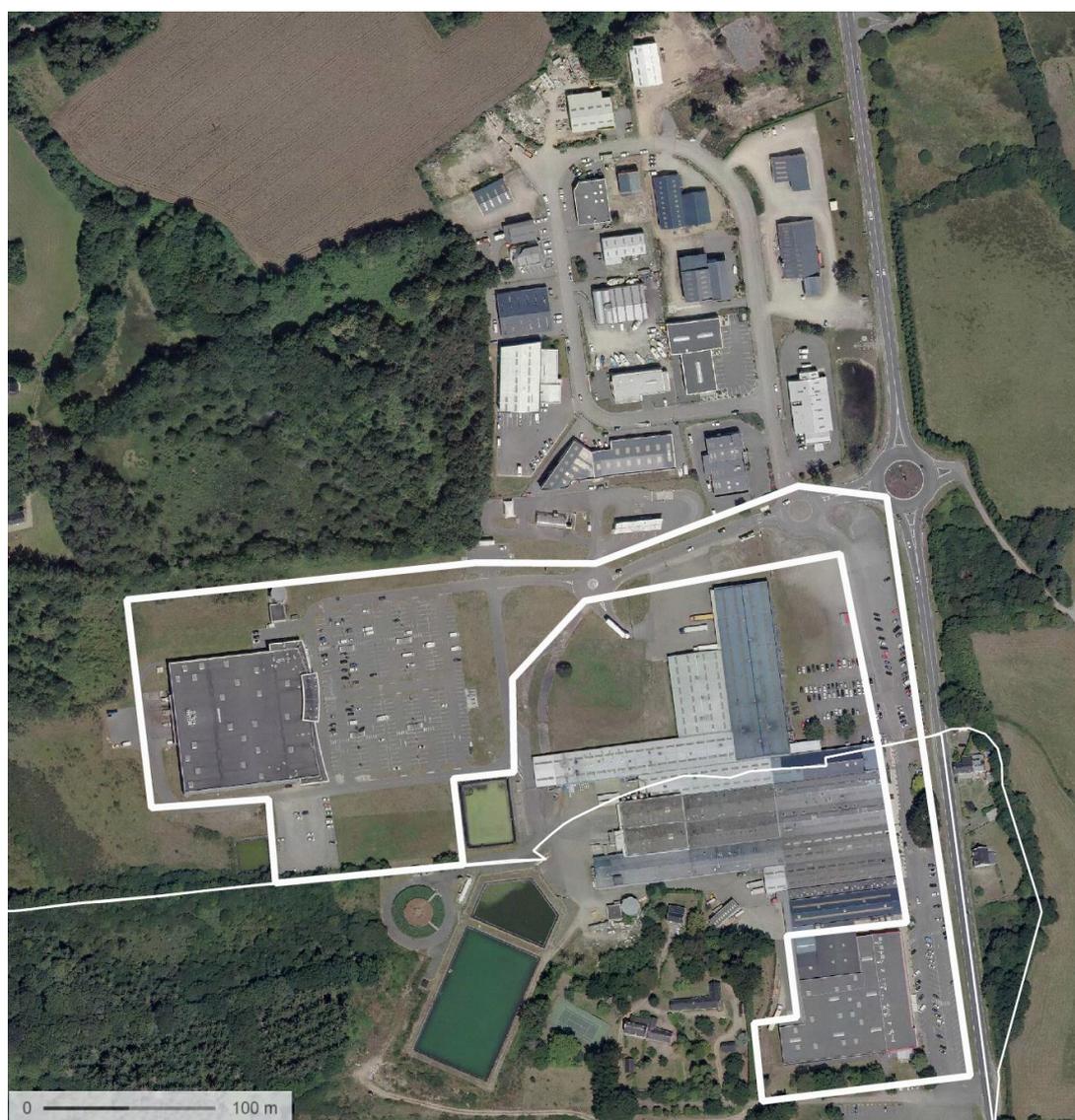


↘ ZACOM Belz  
(Suroit)





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





↘ ZACom Carnac  
(Montauban)





➔ ZACom Le Palais  
(Route de Bangor)





↘ ZACom Le Palais  
(Merezelle)



↘ ZACom Le Palais  
(Kersablen)





↘ ZACom Pluvigner  
(Bodeveno)





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





## E - Des activités touristiques élargies pour des retombées économiques et sociales pérennes

### ↳ Objectifs

L'objectif du SCOT est de mettre en place les conditions d'un tourisme différenciateur et désaisonnalisé, pour entraîner les autres composantes de l'économie locale (tertiaire, PME/PMI) et avoir des répercussions durables sur l'emploi local, moins précaire.

Il s'agit de construire et de promouvoir un positionnement touristique global qui permette de mieux souligner l'identité du territoire (rencontre terre-mer, valorisation des savoir-faire économiques du terroir, de la gastronomie liée aux productions locales, ...) afin de soutenir et de dépasser un tourisme essentiellement littoral.

Cette stratégie est également porteuse d'une évolution moins clivante et plus intégrée du tourisme dont le corolaire doit être une diminution de la saisonnalité.

Dans cette perspective, le SCOT poursuit quatre objectifs prioritaires :

- ▶ renforcer l'organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l'offre,
- ▶ développer l'évènementiel et l'animation touristique pour élargir la fréquentation hors saison,
- ▶ valoriser les patrimoines du Pays d'Auray pour enrichir l'offre touristique et les rendre plus accessibles aux visiteurs et aux habitants,
- ▶ promouvoir le développement d'une offre d'hébergements de qualité et adaptée aux attentes des clientèles.

## ↳ Action 1 :

**Renforcer l'organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l'offre**

↳ Le SCOT vise à favoriser l'émergence et l'affirmation d'une offre touristique cohérente et collective à l'échelle du Pays.

Pour ce faire, il poursuit des objectifs qui visent à une meilleure organisation et coordination des structures et des équipements à l'échelle du Pays en faveur :

- d'une politique d'accueil et de promotion collective adaptée aux besoins des clientèles (coopération des offices de tourisme),
- d'une meilleure accessibilité au territoire et de l'optimisation des échanges et des modes de déplacements alternatifs à la voiture depuis la gare d'Auray, qui permettront d'optimiser le développement des courts séjours, et notamment les transports en direction des îles,
- du développement et de la structuration d'une offre touristique de qualité (randonnée, nautisme,...),
- du développement d'un tourisme porté par le numérique (mise en réseau des acteurs).

**Pour cela les collectivités :**

- **mettent en œuvre un schéma de développement touristique commun à l'échelle du Pays d'Auray qui définira les modalités d'action répondant aux objectifs cités précédemment, en partenariat avec les acteurs touristiques,**
- **coordonnent leurs actions de promotion touristique et mettent en œuvre les moyens définis par le SCOT en matière d'organisation des déplacements et des mobilités (cf. actions suivantes).**

## ↳ Action 2 :

**Développer l'évènementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison**

↳ La diversification de l'offre touristique doit permettre à l'économie touristique locale d'être moins dépendante des rythmes saisonniers et ainsi de pouvoir proposer des conditions d'emplois moins précaires.

Cette diversification est notamment envisagée par le développement d'une élévation de l'attractivité hors saison à travers le développement des services, l'organisation d'événements (sports nautiques, événements culturels, ...), ou la valorisation du tourisme d'affaire, ...

L'ensemble de ces activités suppose des besoins en aménagements, en équipements et services spécifiques que le Pays d'Auray anticipe avec les acteurs publics et privés du territoire.

**Par conséquent les collectivités :**

- **favorisent le travail partenarial entre les acteurs publics et privés du territoire,**
- **encouragent l'organisation d'événements divers et valorisant les spécificités du territoire: nautisme, patrimoine culinaire, patrimoine culturel, patrimoine bâti, ...**
- **s'assurent de l'existence et du bon fonctionnement des infrastructures nécessaires au bon déroulement de ces activités et événements qui concourent à l'élargissement de la fréquentation hors-saison de cette offre (transports classiques et alternatifs, stationnements, sites d'accueil, services spécifiques en fonction des événements, ...).**



### ↳ Action 3 :

**Valoriser et rendre accessible les patrimoines du Pays d'Auray à destination de ses visiteurs et habitants**

Par ailleurs, le développement du tourisme culturel et du tourisme d'affaire est facilité à travers :

- la création ou l'extension d'équipements (palais des congrès de Quiberon, salle flottante de la Trinité/Mer,...),
- la création, la mise en réseau et l'adaptation des salles à destination du développement de petits séminaires, de manifestations culturelles ou d'événementiel,
- l'amélioration des liaisons collectives gare d'Auray – Littoral/Ile pour favoriser le développement des courts séjours et notamment du tourisme d'affaire,
- la priorisation du développement des équipements de communication numérique (filaire ou non) sur les pôles touristiques du territoire.

↳ En lien avec les objectifs d'affirmation de l'identité paysagère de son territoire (Cf. Partie III-A), le SCOT poursuit des objectifs de valorisation de ses patrimoines naturels, culturels et paysagers à des fins d'élargissement de leur accès au public (visiteurs et habitants) et de diversification de son offre touristique.

A ce titre, il prévoit les modalités de gestion des abords des sites dédiés à l'accueil du public permettant de prendre en compte les objectifs de préservation et de valorisation des patrimoines.

**Aux abords des sites patrimoniaux destinés à l'accueil du public, les documents et opérations d'urbanisme identifient, caractérisent et prennent les mesures permettant :**

- de préserver les cônes de vues en direction des éléments de patrimoine,
- d'intégrer les silhouettes urbaines visibles et les franges bâties en traitant notamment les espaces de transitions,
- d'aménager des espaces publics de qualité aux abords des sites patrimoniaux (équipements, services,...),
- de gérer et localiser les espaces de stationnements en limitant les covisibilités avec les sites.

D'autre part afin de contribuer à une valorisation de l'ensemble des patrimoines vernaculaires (quotidiens) présents sur le territoire les documents d'urbanisme :

- identifient, protègent et mettent en valeur les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine, paysagère ou culturelle,
- préservent la qualité des vues vers ces éléments,
- valorisent leurs abords à travers la définition de gabarits et matériaux.

La protection du patrimoine archéologique passe par une inscription des sites archéologiques dans les documents d'urbanisme. En fonction de leur localisation sur des sites archéologiques connus ou de leur



importance en surface, les aménagements projetés feront l'objet de prescriptions de diagnostics archéologiques dans le cadre de la réglementation relative à l'archéologie préventive. Ainsi, les aménagements portant sur de vastes superficies telles que les ZAC, parcs ou lotissements d'activités et golfs par exemple, sont susceptibles de porter atteinte à des vestiges qu'ils soient ou non répertoriés à ce jour. Les dossiers de réalisation des ZAC ainsi que toute demande d'autorisation concernant un aménagement supérieur à 3 ha doivent être transmis au préfet de la Région Bretagne, afin que l'impact des projets sur le patrimoine archéologique et la nécessité d'une prescription de diagnostic soient examinées en fonction de la sensibilité archéologique des terrains et de la superficie de l'aménagement.

Enfin, dans l'objectif d'accroître les possibilités de découverte du territoire et de ses patrimoines par les habitants et les visiteurs, les documents d'urbanisme et les aménagements des espaces publics contribuent :

- au développement des circuits vélos et pédestres en cohérence et en association avec les objectifs de gestion paysagère, dans la perspective de mieux lier tourisme vert et littoral,
- à la mise en valeur des abords des mégalithes et l'organisation de parcours avec des animations pédagogiques et ludiques.

## ↘ Action 4 :

**Promouvoir le développement d'une offre d'hébergements de qualité**

↘ Pour assurer le maintien, l'adaptation et le développement d'une offre touristique marchande de qualité en lien avec l'objectif d'excellence économique poursuivi par le pays, le SCOT encourage et soutient l'élévation du niveau de qualité des prestations proposées.

En particulier, le SCOT s'engage en faveur :

- du maintien et du développement des différentes formes d'hébergements touristiques marchands de qualité (qualification, labellisation,...) en cohérence avec les objectifs du territoire,
- de la qualification et de la promotion des hébergements et équipements touristiques du Pays d'Auray (mise aux normes, labellisation),
- du développement et de la structuration des filières.

**Les documents et opérations d'urbanisme :**

- permettent le maintien des vocations hôtelières et assouplissent, notamment en comparaison des constructions à vocation résidentielle, les règles leur permettant de dégager des capacités constructives (par le biais des règles concernant les gabarits, les stationnements, ...) – ceci trouvera particulièrement un écho dans le cadre des mises aux normes où l'accroissement des capacités permettra d'équilibrer la rentabilité des investissements,
- favorisent l'implantation et le développement d'hébergements adaptés en réservant des espaces pouvant leur être dédiés,
- adoptent des dispositions réglementaires adaptées et incitatives pour l'utilisation de systèmes constructifs économes en énergie et en eau et pour améliorer le fonctionnement des dispositifs de réduction et de gestion des déchets.



## F - Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux

### ↳ Objectifs

La mise en œuvre de la stratégie économique du pays s'appuie sur une capacité du territoire à améliorer sa connectivité avec les territoires voisins aux échelles régionales, nationales voire européennes et sur une capacité à faciliter les échanges internes entre les différents pôles économiques et de services pour encourager les interactions entre les acteurs économiques.

Cette ambition s'inscrit, en outre, dans un contexte de réduction des émissions de gaz à effet de serre privilégiant ainsi une optimisation au service d'une meilleure performance énergétique et environnementale de l'offre de mobilités.

Pour développer cette stratégie, le SCOT s'appuie sur le renforcement de son armature urbaine à travers l'intensification du développement urbain de ses pôles permettant, in fine, d'optimiser la desserte et l'offre en mobilité sur son territoire.

Dans cette perspective et en articulation avec l'élaboration d'un Plan Global de Déplacement, le SCOT poursuit cinq objectifs prioritaires :

- ▶ conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux Est-Ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe Nord-Sud structurant,
- ▶ assurer l'accessibilité au pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire au travers des pôles secondaires et des nœuds d'intermodalité améliorer les possibilités d'échange entre les espaces de vie commune,
- ▶ développer une offre alternative aux modes de déplacement automobile à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres des villes et des bourgs,
- ▶ accroître les capacités du développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs,
- ▶ assurer un niveau d'équipements numériques permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements.



- 

➔ Une **échelle pays** qui structure, autour d'Auray et de pôles d'interconnexion, une offre multimodale diversifiée visant à assurer :

  - l'articulation de l'ensemble du territoire (axes E-O et N-S) avec l'extérieur, et
  - l'accessibilité aux services et équipements de premier rang offert par le pôle d'Auray
- 

➔ Une **échelle de proximité** où se développe une offre de mobilité alternative à la voiture associée à une mutualisation et une qualité des services et équipements quotidiens
- 

➔ Une **échelle intermédiaire** de liaisons inter « espaces de vie commune » associées aux coopérations territoriales adaptées à la satisfaction de besoins spécifiques (santé, culture,...)



## ↳ Action 1 :

**Conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux Est-Ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe Nord-Sud structurant**

↳ Afin d'améliorer et optimiser les opportunités d'articulation et de connectivité du territoire avec ses espaces limitrophes et supérieurs, le pays s'appuie sur l'affirmation du pôle d'Auray comme le principal point de connexion du territoire avec l'extérieur.

L'objectif vise à améliorer la desserte du pôle d'Auray par les grands réseaux d'échanges et de conforter les capacités d'accessibilité au pôle d'Auray depuis l'ensemble du territoire à travers l'optimisation des flux sur les axes Nord-Sud et Est-Ouest.

Pour ce faire, le SCOT encourage les acteurs locaux à coordonner leurs actions dans le cadre d'un Schéma de déplacements à l'échelle du Pays prévoyant notamment :

- d'organiser l'articulation des dessertes en transport collectif avec celles opérées par voies maritimes afin de réduire les effets de rupture de charge et de répondre aux enjeux d'optimisation des parcours (lien avec les objectifs économiques du Pays),
- de renforcer et diversifier l'offre de mobilité alternative à la voiture individuelle sur les axes routiers structurants desservant le pôle d'Auray (notamment par le développement du réseau d'aires de covoiturage dont le niveau de service est progressivement amélioré pour tendre vers des fonctions élargies de haltes multimodales),
- d'améliorer l'offre en transports collectifs (notamment à travers un cadencement des dessertes) :
  - o à la fois à destination des pôles de Vannes et Lorient,
  - o et à la fois sur un axe Nord-Sud en proposant une offre optimisant l'interconnexion avec les îles,
- d'améliorer les liaisons maritimes continent-îles en optimisant les connexions intermodales, réduisant les phénomènes de rupture de charge et prévoyant le cadencement des dessertes et de conforter le niveau de service entre Houat et Belle-Ile, d'étudier la possibilité d'une liaison Hoëdic / Belle-Ile ;
- de soutenir l'ouverture d'une ligne ferrée Auray-Pontivy à vocation marchandise à court terme et voyageur, le cas échéant à long terme.

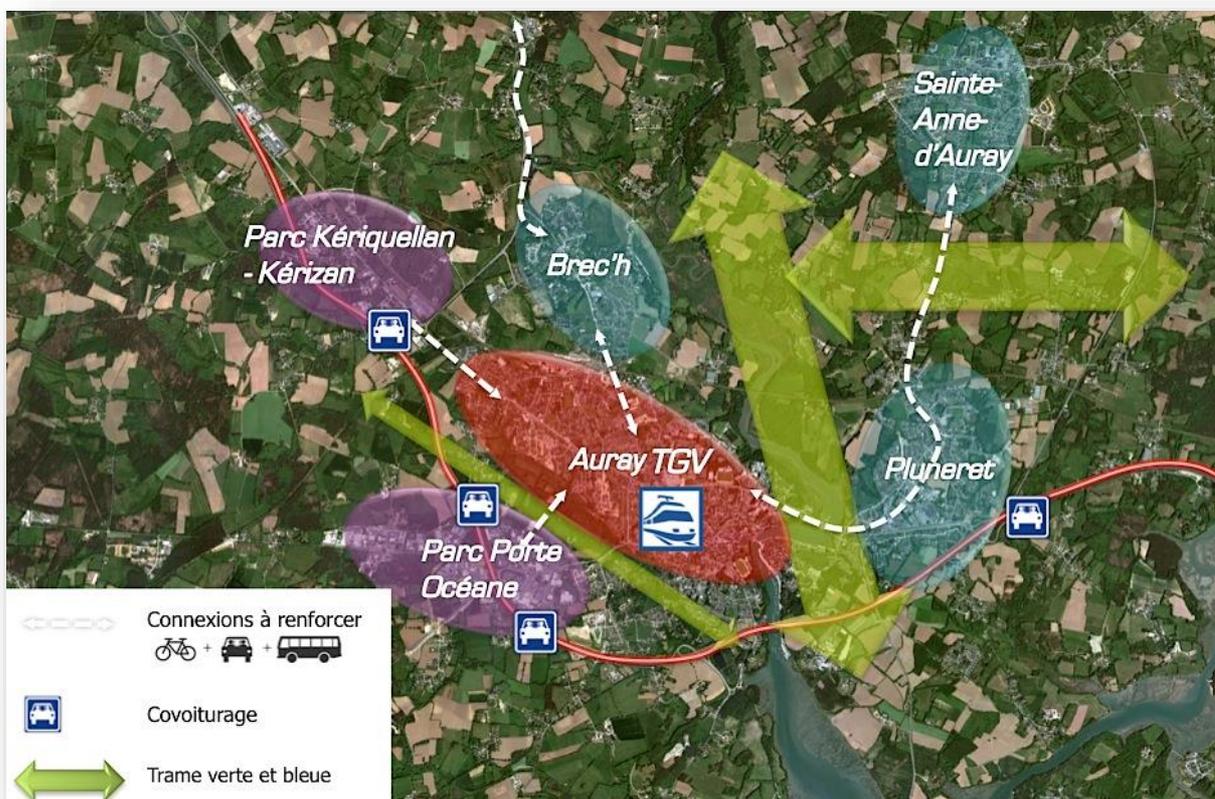
### Les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement :

- **encouragent le renforcement de l'accessibilité et de l'intensité urbaine autour des points de desserte en cherchant à réaliser des densités urbaines plus fortes que dans les tissus bâtis environnants et à améliorer l'accessibilité des points de desserte par les modes actifs (marche, vélo),**
- **favorisent le développement des aires de covoiturages / haltes multimodales, en priorité :**
  - aux abords des axes routiers assurant les liaisons entre le Pays et les agglomérations lorientaise et vannetaise,
  - et sur les pôles d'interconnexion des espaces de vie commune (cf partie III section C action 2 sur l'organisation des espaces de vie commune),

- renforcent l'attractivité des pôles gare et la montée en puissance de l'offre intermodale à travers :
  - la valorisation des capacités urbaines aux abords de ces équipements (mobilisation des capacités, élévation des densités,...),
  - le renforcement de la proximité et la diversification des fonctions urbaines aux abords de ces équipements par l'accueil de commerces, d'activités tertiaires, de services aux entreprises et aux particuliers, ...
  - le développement de l'accessibilité multimodale de ces équipements: bus, voiture, deux-roues, borne véhicules électriques,...
- affirment les emprises des aérodomes de Belle-Île et Quiberon.

Le pôle gare d'Auray est un pôle d'articulation majeur du territoire (nœud d'intermodalité) dont la programmation et l'aménagement doivent permettre une organisation globale de l'agglomération en faveur d'une meilleure articulation de ses composantes et le renforcement de sa fonction polarisante.

Cette organisation doit prendre en compte les connexions à renforcer, les possibilités de renforcement de l'offre en aires de covoiturage et l'articulation avec la Trame Verte et Bleue dans une logique de renforcement global du pôle (cf. schéma ci-après).





## 👉 Action 2 :

**Assurer l'accessibilité du pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune**

👉 L'accessibilité au pôle d'Auray doit aussi être améliorée afin d'assurer l'accessibilité par tout le Pays aux services et équipements de premier rang qu'il offre.

Il s'agit pour cela de développer une offre de mobilité alternative à la voiture performante à l'échelle du Pays (Bus + TAD) par :

- le renforcement de l'accessibilité et de l'intensité urbaine autour des points de desserte en cherchant à réaliser des densités urbaines plus fortes que dans les tissus bâtis environnants et à améliorer l'accessibilité des points de desserte par les modes actifs (marche, vélo),
- le déploiement de la desserte bus à l'échelle du Pays, relayée par un service de transport à la demande (TAD) assurant : la connexion des pôles et des espaces de vie avec le pôle d'Auray, l'accessibilité des nœuds d'intermodalité, la gestion des flux littoraux estivaux mais aussi à l'année,
- la diversification de l'offre intégrant aussi les autres moyens de mobilité alternative : taxi collectif dans les cœurs de bourg...

Il conviendra en outre d'améliorer les conditions de correspondance bateau / transport collectif Quiberon-Auray pour minimiser les phénomènes de rupture de charge Iles-Auray.

## 👉 Action 3 :

**Développer une offre alternative aux modes de déplacement automobile à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres des villes et des bourgs**

👉 Pour conforter la complémentarité et l'interdépendance des communes, le Pays vise à renforcer les conditions d'articulation et de circulation au sein des espaces de vie commune. En cohérence avec les objectifs de performance énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, la priorité est portée en faveur des modes de déplacement non carbonés.

Dans ce cadre, les collectivités orientent leurs interventions afin de :

- favoriser la mise en réseau et l'interconnexion des réseaux urbains, notamment par l'extension/adaptation du service aux périodes hivernales lorsque cela est possible, la création de dessertes urbaines locales ou de navettes reliant les centres avec des parkings relais périphériques (notamment dans les secteurs touristiques littoraux et à Belle-Île),
- renforcer le réseau de liaisons douces / cyclables fonctionnelles entre les communes au sein des « espaces de vie commune » en articulation avec les axes structurants de niveau Pays ou départementaux (plan vélo CG56),
- développer les liaisons douces à l'échelle des enveloppes urbaines par :
  - l'aménagement des centres villes et des cœurs de bourg en faveur d'un meilleur partage de la voirie entre les usagers (notamment les cyclistes et les piétons),
  - le développement des liaisons douces dans les nouvelles opérations urbaines,
  - le renforcement des capacités de stationnement pour les deux-roues aux abords des pôles d'emploi, des équipements collectifs



(socioculturels, scolaires, sportifs, ...), des commerces et des nœuds d'intermodalité.

#### 👉 Action 4 :

**Accroître les capacités de développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs**

👉 Les secteurs desservis par les transports collectifs constituent des sites stratégiques pour la réalisation des projets de développement urbain. Dans ces secteurs, le développement de l'urbanisation est envisagé de façon à accroître le potentiel de recours aux systèmes de transports collectifs.

Aussi, dans les secteurs urbains situés à proximité des points de desserte par les transports collectifs actuels ou futurs (pouvant être prévus par le Plan Global de Déplacements en réalisation) et dans les cas d'un niveau de desserte effectif (fréquence, capacité,...), les documents et opérations d'urbanisme et de programmation prévoient :

- le renforcement du développement urbain en privilégiant la densification et le renouvellement urbain ainsi que la diversité des fonctions urbaines. De la même manière les choix de développement en extension de l'urbanisation privilégient les secteurs desservis par les transports collectifs (actuels ou futurs),
- l'amélioration ou la création d'itinéraires dédiés aux modes actifs (marche et vélo) permettant d'assurer les conditions de déplacement des piétons et des cyclistes vers les arrêts de transports collectifs. Ces aménagements doivent contribuer à la continuité des itinéraires à l'échelle de l'ensemble des espaces urbains,
- l'organisation de leur aménagement et le dimensionnement des voies permettant la desserte à court ou moyen terme, lorsqu'elle est envisagée, des modes de transport collectif.

L'absence ou l'insuffisance de desserte en transport collectif ne saurait être un obstacle au développement des communes qui, dans ce cas, devra s'accompagner d'un développement d'une offre spécifique en lien avec la mise en œuvre du Plan Global de Déplacements.

#### 👉 Action 5 :

**Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements**

En articulation avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan, l'objectif d'ici 2025 est d'offrir le très haut débit à tous les habitants et entreprises du territoire.

La montée en débit doit s'appuyer sur le déploiement d'équipements filaires complété par des techniques nouvelles de transmission sans fil (application du principe d'évolutivité des technologies).

Les déploiements « fiber to the home » (FTTH) sont privilégiés sur les zones de bâti continu regroupant à la fois les zones d'habitat, les entreprises et les sites publics prioritaires.

Ceci implique :

- une mutualisation des travaux d'enfouissement réalisés lors de la réalisation des opérations d'urbanisme pour le développement d'un patrimoine de fourreaux utilisable par les opérateurs (dans les opérations en particulier),
- la recherche d'une connexion priorisée sur les parcs d'activités économiques structurants du territoire, les pôles touristiques, les pôles urbains et les pôles d'échanges multimodaux définis dans le cadre du Schéma d'aménagement numérique du Pays d'Auray.



-  Vitaliser et optimiser les axes de transport collectif en organisant et facilitant l'intermodalité par l'émergence de nœud intermodaux  
Améliorer l'offre d'interconnexions entre transports maritimes et terrestres pour minimiser les ruptures de charge
-  Faciliter l'accès au pôle d'échange d'Auray – accès BGV
-  Organiser le développement de nœuds d'intermodalité sur les axes majeurs du territoire
-  Fiabiliser / développer les liaisons y compris touristiques entre îles et continent
-  Développer les liaisons en transports collectifs entre le littoral et les agglomérations de Vannes et Lorient
-  Renforcer la vocation intermodale de l'axe littoral en lien avec les politiques de maîtrise de déplacements automobiles dans les stations
-  Améliorer l'accessibilité aux pôles et faciliter les échanges entre espaces de vie commune
-  Développer les liaisons douces au sein des espaces de vie commune et des espaces urbains des pôles locaux



## **PARTIE II**

# **UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY**

---



- |      |    |   |   |
|------|----|---|---|
| p 71 | A. | <p>Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés</p>                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages</li> <li>2. Améliorer les conditions d'assainissement</li> <li>3. Préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides</li> </ol>         |
| p 77 | B. | <p>Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale</p>                                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants</li> <li>2. Maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines</li> </ol>   |
| p 85 | C. | <p>Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité</li> <li>2. Assurer la connectivité des pôles de biodiversité</li> <li>3. Conforter le maillage et la mosaïque de milieux relais</li> </ol>                            |
| p 90 | D. | <p>Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques</p>       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Favoriser l'habitat et l'aménagement économes en énergie</li> <li>2. Evoluer vers des mobilités durables et moins énergivores</li> <li>3. Promouvoir et encourager la production locale d'énergies renouvelables</li> </ol> |



## A - Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés

---

### ↳ Objectifs

Dans le cadre de la stratégie territoriale visée par le PADD, le SCOT promeut une gestion raisonnée et respectueuse des équilibres et des ressources naturelles cohérente avec une image de proximité forte entre le Pays d'Auray et son environnement.

Les enjeux liés à l'eau appellent une politique transversale visant une gestion globale de la ressource.

En effet, la ressource en eau relève d'enjeux économiques forts pour le Pays d'Auray : la capacité d'accueil et le développement du territoire dépendent de la disponibilité d'eau potable, les activités conchylicoles sont fortement dépendantes de sa qualité, les activités de loisirs et de tourisme également.

Les enjeux liés à la qualité des eaux littorales et des aires conchylicoles appellent, en outre, à la priorisation d'actions en faveur de la reconquête d'un niveau de qualité des eaux satisfaisant.

Ainsi, l'objectif est à la fois :

- ▶ d'assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages,
- ▶ d'améliorer les conditions d'assainissement,
- ▶ de préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides.



## ↳ Action 1 :

### Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages

↳ La capacité de développement du Pays est intimement liée à la disponibilité des ressources en eau nécessaires aux différents usages.

Dans une vision prospective portée par la stratégie de développement du territoire, le DOO mobilise les conditions et moyens d'une maîtrise de cette disponibilité à travers :

- l'anticipation des besoins visant à assurer la comptabilité des projets de développement urbain avec les capacités d'accueil du Pays d'Auray en ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable ;
- l'amélioration des rendements des réseaux d'alimentation en eau potable ;
- la réalisation d'économies dans les consommations en eau.

**1. Les collectivités veillent à assurer la compatibilité entre les besoins générés par la mise en œuvre de leurs projets de développement et les capacités d'approvisionnement en eau potable (capacité en équivalent-habitants).**

Pour accroître la disponibilité de la ressource en eau nécessaire aux différents usages, les collectivités contribuent à la sécurisation de leurs approvisionnements en eau potable, à travers :

- l'amélioration des capacités d'approvisionnement du Pays en soutenant l'interconnexion des réseaux structurants du territoire avec des ressources extérieures (comme le Blavet ou la Vilaine) ;
- le renforcement et la modernisation des stations de production du Pays d'Auray (unité d'Auray par exemple) ;
- la poursuite des études pour l'implantation d'unités de production d'eau potable sur Belle-Île afin d'assurer la sécurité de l'approvisionnement pendant les périodes de déficit ;
- l'adaptation des capacités des forages alimentant Houat et Hoëdic nécessaires à la satisfaction des besoins locaux ;
- la mise en place des périmètres de protection des captages de Tréauray à Pluneret, de Houat et de Hoëdic ;
- la production garantie d'une eau en quantité suffisante, respectant scrupuleusement les normes de qualité, notamment sur Houat et Hoëdic.

Les prélèvements destinés à l'alimentation en eau potable, effectués sur des ressources vulnérables aux phénomènes d'étiages sévères et à des pressions accrues en période de pointe, doivent faire l'objet d'une anticipation prenant en compte :

- l'évolution des activités touristiques, en cohérence avec la stratégie économique et touristique du Pays,
- les projets de développement des communes,
- et l'état de la capacité de production d'eau potable.

**2. En outre, les collectivités compétentes visent une amélioration de la performance des réseaux de distribution en limitant les pertes d'eau. Elles veillent, en application des dispositions du décret du 27 janvier 2012, à la réalisation d'un descriptif détaillé des réseaux et d'un plan d'actions pour**



la réduction des pertes d'eau dans les réseaux de distribution en visant un rendement primaire des réseaux de 75% minimum en zone rurale et de 85% en zone urbaine. Ce plan programme d'actions hiérarchisées devra être articulé avec le phasage des projets de développement et d'urbanisation des collectivités.

3. Enfin, les collectivités encouragent les économies d'eau par une maîtrise des consommations, via des actions de :

- sensibilisation des usagers ;
- développement des usages des eaux de pluie à l'échelle de l'opération, de la parcelle : débit de fuite limité, citernes de récupération, ... à condition que toutes les recommandations et dispositions techniques nécessaires pour éviter les risques sanitaires soient prises ;
- promotion de techniques constructives écologiques innovantes permettant de minimiser les consommations d'eau (doubles réseaux à l'intérieur des constructions, toilettes sèches à condition que toutes les garanties pour la santé sur le long terme sont assurées, ... ) ;
- gestion différenciée des espaces verts par les collectivités ;

## 👉 Action 2 :

### Améliorer les conditions d'assainissement

👉 Le SCOT doit assurer que les dispositifs d'assainissement aient une capacité suffisante pour accueillir le développement qu'il prévoit, en cohérence avec la sensibilité du milieu aquatique et des objectifs de reconquête de la qualité de l'eau.

Par conséquent, l'urbanisation se fait de manière cohérente avec les capacités épuratoires des secteurs et l'amélioration des systèmes d'assainissement fait l'objet d'une planification tenant compte de l'évolution des besoins en capacité et de la limitation des pertes dans le milieu.

En lien avec les Programmes Prévisionnels d'Investissements des syndicats et collectivités compétentes, les collectivités :

- ▶ assurent la cohérence de leur développement urbain avec les capacités épuratoires du milieu :

1 - Les nouvelles urbanisations des secteurs desservis ou à desservir en assainissement collectif sont conditionnées :

- à l'existence d'une capacité de collecte des eaux usées suffisante (par la prise en compte d'un critère de bon état dans l'évaluation de la capacité des réseaux) ;
- à l'existence d'une capacité de traitement suffisante de la station d'épuration ;
- au respect des normes de rejet ;
- à la valorisation / élimination des déchets produits (boues, graisses,...)

2 - En cas de non respect de ces conditions, les secteurs concernés par des projets de nouvelles urbanisations en extension ou en densification ne peuvent être considérés comme équipés et leur réalisation est conditionnée aux travaux d'amélioration ou d'extension nécessaires qui auront été programmés.

*Pour préciser le classement des secteurs et les modalités d'urbanisation dans le temps, les documents d'urbanisme*

➔ Améliorer les conditions d'assainissement collectif



*s'appuient sur le plan programme des travaux défini par le syndicat ou la collectivité compétente.*

- ▶ poursuivent la rénovation et le renforcement des stations en combinant :
  - une amélioration des réseaux et postes de relèvement, afin de résorber les déversements (pertes) dans le milieu naturel en lien avec la reconquête de la qualité des milieux hydrographiques superficiels et de limiter les volumes en entrée de stations ;
  - une évolution des capacités et des performances des équipements ;
  - le cas échéant, la création de nouveaux équipements ;
- ▶ hiérarchisent et planifient les investissements à réaliser pour assurer la performance de la collecte et du traitement des eaux usées à l'échelle communale et intercommunale et assurent l'actualisation des zonages d'assainissement en fonction de leur développement.

Pour la commune de Houat en particulier, il s'agira d'aboutir à la réalisation de la nouvelle station de lagunage en conciliant dans le cadre d'une approche globale, les enjeux environnementaux et législatifs (Loi Littoral, espaces naturels à protéger, mise aux normes,...).

Enfin, dans les espaces portuaires, la mise en place d'ouvrages de pompage et d'évacuation des effluents des navires vers le réseau d'assainissement collectif – s'inspirant des démarches « Port Exemple » (La Trinité-sur-Mer, Quiberon) et des actions envisagées à l'échelle des bassins versants – doit être réalisée afin de réduire les pollutions issues de ces rejets et de contribuer à la gestion environnementale durable des eaux littorales.

➔ **Améliorer les conditions d'assainissement non collectif**

📌 S'agissant des dispositifs non collectif, le SCOT réserve leur emploi dans les cas uniques où le raccordement des nouveaux projets au système collectif est impossible.

Il recommande, dans ce cas, le recours à des équipements dimensionnés pour quelques équivalents habitants.

Par conséquent l'action des collectivités vise à :

- assurer de manière continue la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif, au travers d'actions de police dans le cadre des services publics d'assainissement non collectif (SPANC), notamment dans les secteurs les plus sensibles ;
- diagnostiquer et résorber les « points noirs » (c'est-à-dire les installations polluantes et/ou qui portent atteinte à la salubrité publique) ;
- prévoir, le raccordement à des dispositifs dimensionnés pour quelques équivalents habitants (semi-collectifs) ou individuels lorsque les projets ne peuvent être raccordés au système d'assainissement collectif. Dans ce cas, le SCOT demande aux communes de :
  - mettre en œuvre pour les opérations d'aménagement des règles pour l'assainissement qui assurent le bon fonctionnement d'ensemble du dispositif,





- promouvoir des solutions de d'assainissement mutualisées à l'échelle de plusieurs parcelles et d'opérations groupées,
- veiller à la conformité des nouveaux projets de construction.

➔ *Améliorer les conditions de gestion des eaux pluviales urbaines*

➤ Le SCOT lutte contre la diffusion des pollutions dans le milieu aquatique en associant aux objectifs concernant l'assainissement, des objectifs de meilleure gestion des eaux de ruissellement en milieu urbain.

Les collectivités veillent à la gestion des eaux pluviales en milieux urbanisés ou artificialisés, en :

- hiérarchisant et planifiant les investissements à réaliser pour assurer la performance de la collecte et du traitement des eaux de pluie à l'échelle communale et intercommunale et assurent l'actualisation des zonages en fonction de leur développement,
- favorisant l'infiltration et la filtration naturelles en amont des eaux de ruissellement assurées par des techniques et principes issus du génie écologique : hydraulique douce, végétalisation des surfaces afin de favoriser les infiltrations, ...
- évitant la diffusion des pollutions des espaces imperméabilisés : mise en place de séparateurs d'hydrocarbures au niveau des espaces imperméabilisés de stationnement notamment.

Le cas échéant, en application des alinéas 3°) et 4°) de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, elles définissent les zones de leur territoire où des mesures spécifiques doivent être prises.

### ➤ Action 3 :

**Préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides**

➔ *Préserver le fonctionnement naturel de l'ensemble des éléments aquatiques*

➤ Le SCOT favorise le bon fonctionnement du cycle de l'eau et la préservation du milieu aquatique face aux pressions anthropiques, à travers le maintien de la naturalité des milieux aquatiques et humides contribuant à la disponibilité de la ressource en eau tant dans ses aspects quantitatifs que qualitatifs.

La naturalité et les caractéristiques écologiques spécifiques des milieux aquatiques et humides doivent être préservées voire améliorées. Pour cela, les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement :

- identifient et protègent les lits des cours d'eau et les espaces rivulaires qui leurs sont associés ;
- assurent les capacités de mobilité du lit des cours d'eau à travers le maintien des couloirs rivulaires ;
- favorisent la naturalité des lits, berges et abords des cours d'eau en limitant le busage des cours d'eau et des fossés aux cas de sécurité ou d'intérêt public, en prévoyant éventuellement des retraits de l'urbanisation par rapport aux berges des cours d'eau, rus et plans d'eau, voire en envisageant des opérations de renaturation des abords des milieux aquatiques ;
- préservent les ripisylves (formation boisée ou buissonnante en rive de cours d'eau), les prairies humides et boisements attenants ;
- préservent les éléments bocagers (et favorisent le maintien des complexes haie-talus-fossé) en milieu agricole ;
- limitent la création de plans d'eau aux conditions prévues par le SDAGE ;



- maintiennent l'équilibre des milieux hydrographiques dans les opérations d'aménagement, notamment dans le cadre d'infrastructures linéaires ;
- protègent les zones humides (cf. objectif ci-après).

*Ces mesures pourront nécessiter des adaptations afin de prendre en compte les mesures de lutte contre les risques d'inondation ou de restauration des cours d'eau déterminées par d'autres plans ou programmes.*

➔ **Préserver les zones humides**

Dans les zones humides avérées sur la base des inventaires communaux, sont interdits :

- la constructibilité et les affouillements et exhaussements de sol,
- les drainages,
- le dépôt de matières.

La gestion conservatoire des zones humides suppose de ne pas supprimer rigoles et fossés qui contribuent à un drainage « naturel » de la zone humide évitant la transformation systématique en marécage, saulaies impénétrables, roselières, ...

L'interconnexion des zones humides avec le réseau hydrographique est favorisée (connexions zones humides - prairies humides - boisements - ripisylve - cours d'eau...) de même que l'enclavement de ces zones est évité dans le cadre d'opérations d'aménagement.

A titre exceptionnel, en cas d'absence d'alternative pour des projets d'intérêt notable, reconnus d'utilité publique (ou selon les conditions fixées par l'article L.414-4 du Code de l'environnement si ledit projet porte atteinte à un site Natura 2000) la disparition partielle ou totale d'une zone humide peut être compensée par la création ou la restauration dans le même bassin versant de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et biologique. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.

En outre, le maintien du bon état des zones humides sur le long terme pourra reposer sur une valorisation adéquate. Les communes pourront identifier les zones humides qui feront l'objet d'une valorisation pouvant prendre la forme :

- d'une valorisation touristique, en articulation avec l'armature paysagère et les sentiers de découverte (cf. le Paysage), et en harmonie avec la sensibilité des milieux afin de ne pas perturber la capacité biologique des zones humides ;
- d'une valorisation économique (matériaux destinés à l'éco-construction) ;
- d'un entretien de long terme par des exploitants agricoles ou forestiers (ou autre à préciser), à envisager dans une perspective élargie de cohérence avec les mesures agro-environnementales existantes ou à redessiner, ainsi qu'avec les bénéfices que peuvent procurer ces zones humides à l'échelle des exploitations ;
- d'une autre valorisation, jugée pertinente par les communes en vue d'encourager l'entretien des zones humides. En ce sens, le SCOT encourage les efforts locaux de diversification des activités autour des zones humides.





## B - Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale

---

### ↳ Objectifs

Le SCOT vise à un objectif général de gestion économe de l'espace dans le but de maintenir les équilibres fonctionnels et paysagers du territoire, et d'affirmer l'identité des espaces bâtis s'inscrivant dans un paysage préservé.

La traduction de cet objectif dans la programmation du SCOT vise une optimisation des espaces à vocation urbaine afin de minimiser les besoins fonciers et les prélèvements sur les espaces agricoles et naturels.

Il s'inscrit, ainsi, en faveur :

- ▶ d'une utilisation optimale des espaces artificialisés existants et des secteurs destinés à satisfaire les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des objectifs de développement économique et résidentiel et prévoit, en moyenne, la production de 52% des logements et de 60% des emplois dans les tissus urbains existants,
- ▶ d'une qualité des extensions urbaines, c'est-à-dire d'une intensité qui valorise les formes bâties, l'organisation des espaces urbains et leur intégration dans l'espace agri-naturel et fixe des objectifs d'intensité de production de logements au sein de ces espaces, d'en moyenne 24 logements / ha sur le Pays.



## 📌 Action 1 :

### Prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants

📌 Pour la réalisation de ses objectifs économiques et résidentiels, le SCOT donne la priorité à l'intensification et au renouvellement des espaces urbains existants afin de viser à l'échelle du Pays, la réalisation :

- de 52% (modulables en fonction des communes) des besoins en logements au sein des enveloppes existantes,
- de 60% des objectifs de création d'emploi au sein des enveloppes existantes.

**Pour assurer la réalisation de leurs objectifs de production de logements, les documents et opérations d'urbanisme mobilisent prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes.**

Ils identifient pour cela les potentialités et disponibilités foncières restantes dans le tissu urbain existant et mobilisent les outils et moyens contribuant à leur valorisation et optimisation (règlements d'urbanisme plus souples, orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés,... voir exemples ci-après).

Cette identification des potentialités et disponibilités pourra s'appuyer sur la méthodologie développée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui distingue :

1. la densification spontanée des tissus existants, c'est à dire liée aux divisions parcellaires, agrandissements/extension des constructions existantes... (cf. BIMBY),
2. les dents creuses qui désignent un espace urbain non bâti entre deux constructions existantes à distance réduite,
3. les « cœurs d'îlots » qui désignent les parties internes d'un îlot urbain composé de terrains nus et de fonds de parcelles d'une emprise suffisante afin de servir de support à un projet urbain,
4. le renouvellement urbain qui concerne les secteurs bâtis existants pouvant faire l'objet d'opération de démolition / reconstruction.

Sur la base des disponibilités identifiées, les documents et opérations d'urbanisme définissent :

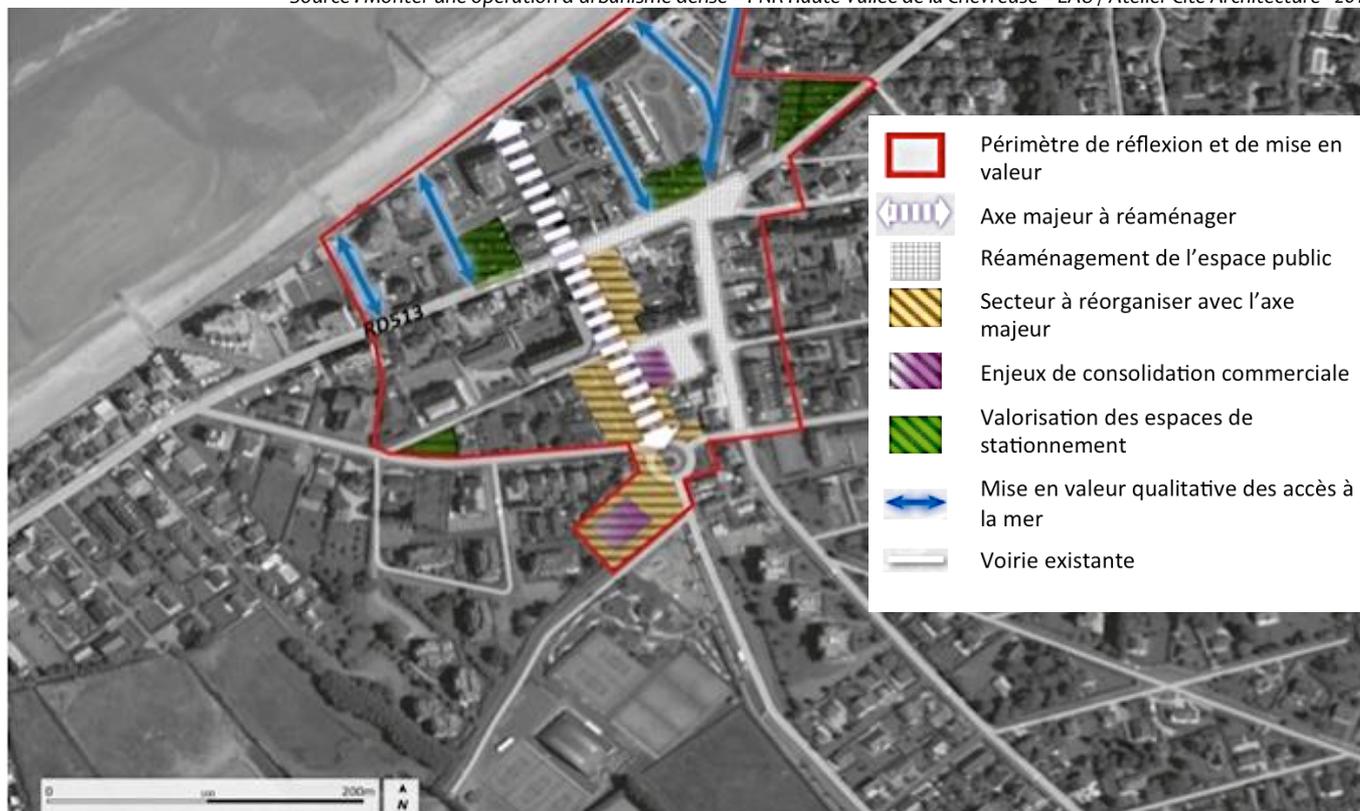
- la réceptivité urbaine théorique de leurs tissus en tenant compte des délais de mobilisation dans le temps liés au phénomène de rétention foncière et aux délais de mise en œuvre d'outils adaptés et pertinents au regard de l'intérêt des sites ;
- les objectifs visant une élévation des densités urbaines existantes en conformité avec l'application de la Loi Littoral et les objectifs de valorisation paysagère, patrimoniale et biologique des espaces bâtis.



**Exemples d'opérations et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une optimisation des tissus bâtis existants**

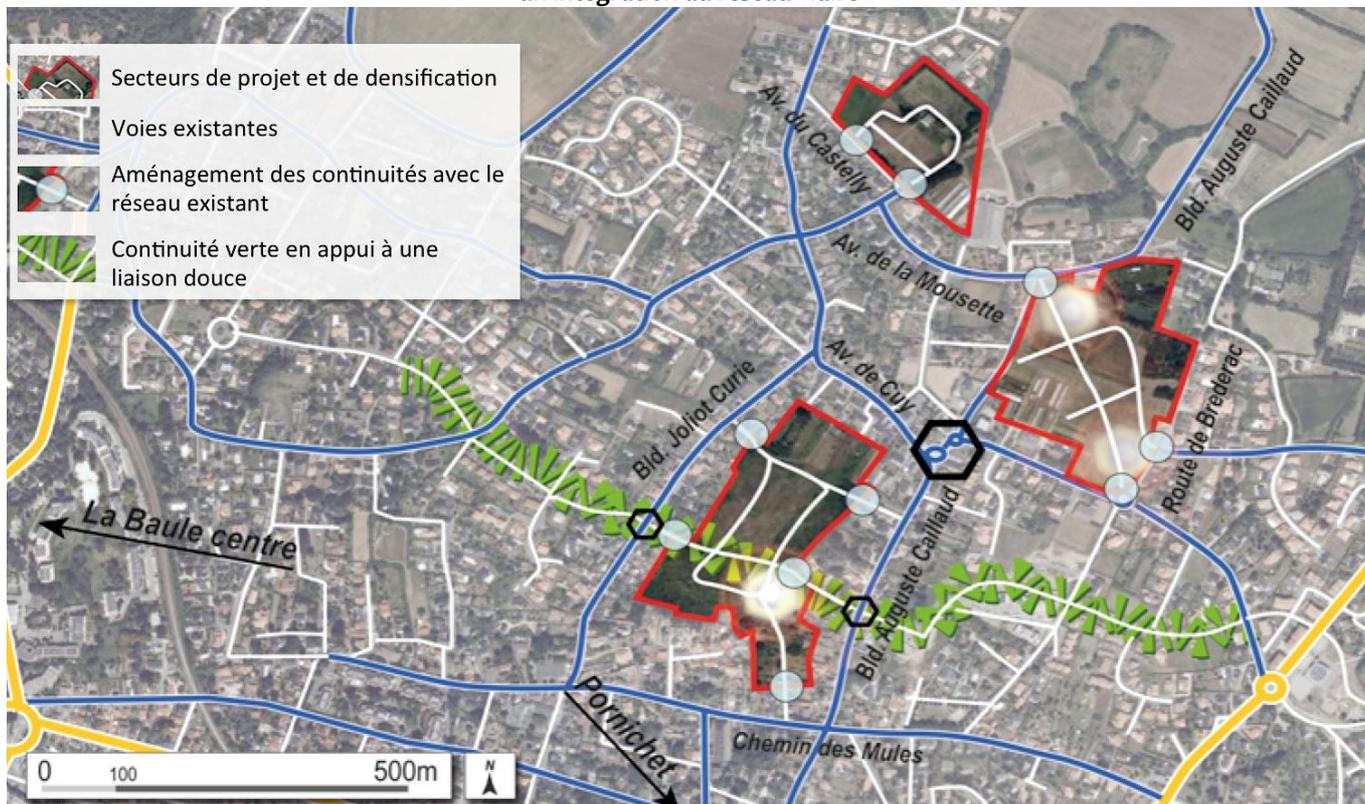


Source : Monter une opération d'urbanisme dense – PNR Haute Vallée de la Chevreuse – EAU / Atelier Cité Architecture - 2010



Source : PLU Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (14) – EAU – 2012

**Exemples d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une optimisation des tissus bâtis existants et un intégration au réseau viaire**



Source : PLU La Baule Escoublac (44) – EAU – 2012





## ↳ Action 2 :

### Maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines

↳ Au regard des besoins en logements et en emplois ainsi que des capacités urbaines effectives, le recours à des extensions urbaines est nécessaire.

Les besoins fonciers en extension destinés à la réalisation des objectifs de production de logements et au soutien à la création de nouveaux emplois sont évalués à l'échelle du SCOT à 575 hectares jusqu'en 2030 :

- 455 ha sont destinés aux besoins résidentiels (dont 45 ha à la réalisation des équipements structurants) ;
- et 120 ha aux besoins économiques.

Ce cadre foncier global défini à l'échelle du SCOT :

- est décliné territorialement, et s'appuie sur un objectif d'optimisation foncière des secteurs d'extension urbaine en prévoyant une densité résidentielle moyenne évaluée pour chaque secteur,
- s'accompagne d'objectifs de gestion économe de l'espace au sein des extensions.

**Dans les cas où le recours à des extensions urbaines est justifié, les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement s'appuient sur les principes définis par le SCOT dans la partie I – section C pour définir leur capacité en extension urbaine à vocation économique.**

**Dans les cas où le recours à des extensions urbaines est justifié et que la mise en œuvre de règles permettant la mobilisation des capacités urbaines dans le tissu urbain existant est effective, les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement définissent leurs possibilités en extension urbaine à vocation résidentielle en :**

- tenant compte de la réceptivité urbaine théorique de leurs tissus existants ;
- évaluant leurs besoins fonciers en tenant compte des indicateurs de densité résidentielle définis par le SCOT.

**Les équipements publics structurants visés dans l'enveloppe de 45 ha visent les besoins d'équipements significatifs d'intérêt dépassant l'échelle d'une commune, et qui ne peuvent être intégrés compte tenu de leur taille dans les objectifs résidentiels.**

**Ils sont donc a priori, plus fléchés sur les pôles. Exceptionnellement un équipement à vocation intercommunal peut trouver à s'implanter dans une commune non pôle en fonction de caractéristiques techniques, économiques et géographiques.**



### Mise en œuvre des indicateurs d'intensité urbaine en extension

Les indicateurs sont globaux et seront ajustés au regard de leur efficacité et de leur mise en œuvre évaluée par le SCOT.

Libellé géographique		TOTAL SCOT		Production dans tissus	Densité extension logt/ha	Programmation foncière (ha)
		logements	/an			
AURAY	Auray	2 024	127	50%	30	
	Brech et Pluneret	2 828	177	50%	27	
	Autres communes	1 984	124	50%	20	136
	<b>Total</b>	<b>6 836</b>	<b>427</b>	<b>50%</b>	<b>25</b>	
PLUVIGNER	Pôle Pluvigner	1 824	114	50%	25	
	Autres communes	1 325	83	50%	20	67
	<b>Total</b>	<b>3 149</b>	<b>197</b>	<b>50%</b>	<b>24</b>	
3 RIVIERES	Pôle Crac'h	603	38	50%	27	
	Autres communes	975	61	50%	20	36
	<b>Total</b>	<b>1 578</b>	<b>99</b>	<b>50%</b>	<b>22</b>	
BELLE ILE	Pôle Le Palais	695	43	60%	20	
	Autres communes	725	45	50%	20	32
	<b>Total</b>	<b>1 420</b>	<b>89</b>	<b>55%</b>	<b>20</b>	
MEGALITHES	Pôle Carnac	1 085	68	50%	27	
	Autres communes	917	57	50%	20	43
	<b>Total</b>	<b>2 002</b>	<b>125</b>	<b>50%</b>	<b>23</b>	
PRESQU'ILE	Pôle Quiberon	1 120	70	70%	27	
	Saint Pierre Quiberon	604	38	70%	27	
	Autres communes îles			50%	20	21
	<b>Total</b>	<b>1 724</b>	<b>108</b>	<b>69%</b>	<b>26</b>	
RIA	Pôle Belz - Etel	1 750	109	50%	27	
	Autres communes	1 734	108	50%	20	76
	<b>Total</b>	<b>3 484</b>	<b>218</b>	<b>50%</b>	<b>23</b>	
SCOT	<b>Pôles</b>	<b>11 929</b>	<b>746</b>	<b>52%</b>	<b>28</b>	
	<b>Autres communes</b>	<b>8 264</b>	<b>517</b>	<b>51%</b>	<b>20</b>	<b>410</b>
	<b>Total</b>	<b>20 193</b>	<b>1 262</b>	<b>52%</b>	<b>24</b>	

- ▶ Mise en œuvre des indicateurs de production de logements dans les tissus
- L'objectif du SCOT de réaliser 52% des logements dans le tissu est un objectif global et un indicateur, il ne saurait être considéré comme une limite, les collectivités doivent justifier en fonction du contexte morphologique existant de la nécessité de recourir à un développement en extension.
- La part réalisée dans le tissu est un indicateur ; les objectifs doivent être appréciés au cas par cas au regard des disponibilités réellement mobilisables.
- La réalisation de logements dans le tissu par l'application de cet indicateur ne peut être interprétée comme un préalable



chronologique à la production de logements en extension. Les deux modes de production sont envisagés concomitamment.

- Ces disponibilités comprennent les possibilités de renouvellement urbain, d'évolution et de densification spontanée des parcelles déjà bâties, d'utilisation des « dents creuses » et des ilots non bâtis situés à l'intérieur des enveloppes.
- Sous réserve de justification, un coefficient de rétention foncière évalué au regard des évolutions connues au cours des années antérieures permettra de préciser la part de ces disponibilités réellement mobilisable.

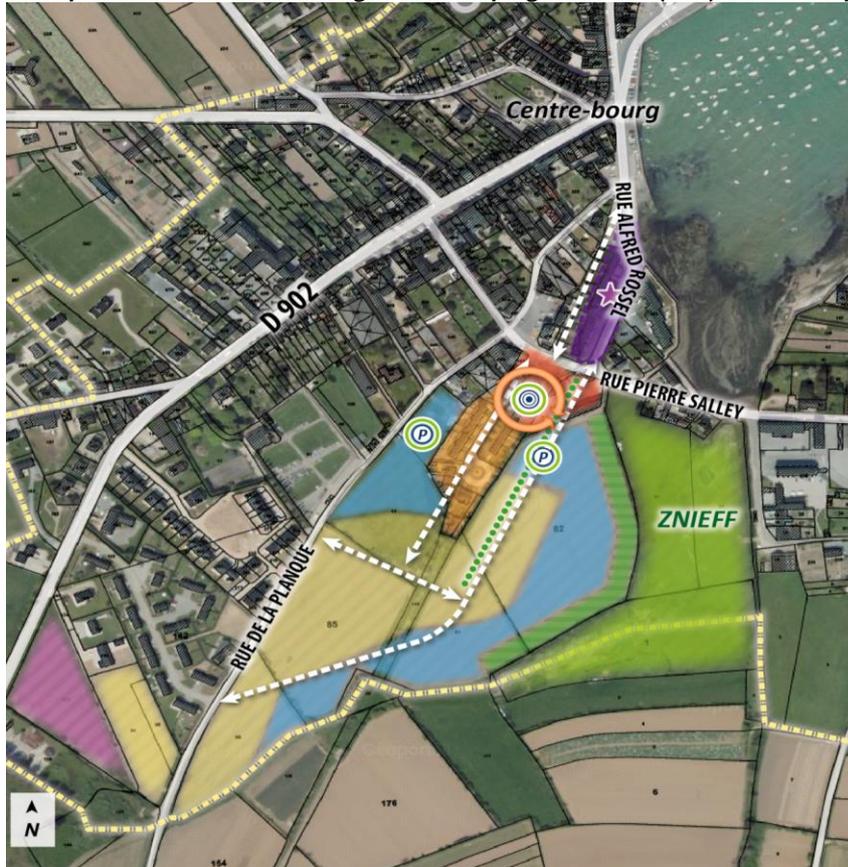
► **Mise en œuvre des indicateurs de densité moyenne minimale**

- Ces indicateurs peuvent être adaptés aux ressources et capacités territoriales tout en respectant à l'échelle des périmètres d'intervention des documents d'urbanisme (communal ou intercommunal) les ratios de densité minimale et les capacités foncières d'extension urbaine maximale.
- Les densités des secteurs d'extension à vocation résidentielle sont établies en prenant comme référence les morphologies et les densités du centre bourg auxquelles ils se raccrochent. Cette densité est ajustée en fonction du contexte et de la configuration des lieux et du projet (capacités et hiérarchisation des réseaux, intégration urbaine, cohérence morphologique, respect des éléments paysagers et patrimoniaux, topographie, perméabilité écologique, gestion des ruissellements, mixité fonctionnelle, ...) mais en cherchant systématiquement à optimiser l'utilisation de l'espace.
- Lorsque les densités minimales définies par le SCOT ne sont pas respectées à l'échelle de l'opération, le document d'urbanisme doit le justifier au regard des critères énoncés ci-avant. Dans ce cas, il assure néanmoins le respect des densités minimales à l'échelle de l'ensemble de sa programmation résidentielle.
- La prise en compte des indicateurs de densités minimales dans les documents d'urbanisme s'applique à la globalité des extensions résidentielles qu'ils prévoient, à travers l'évaluation de leurs besoins fonciers en extension et par la mobilisation d'outils réglementaires facilitant l'atteinte de ces densités (dispositif réglementaire, orientations d'aménagement et de programmation,...).

► **Respect de l'enveloppe foncière**

- La programmation foncière ici détaillée correspond à l'urbanisation d'espaces et de secteurs non artificialisés (ayant une vocation antérieure agricole ou naturelle effectivement constatable sur le terrain) situés à l'extérieur de l'enveloppe des espaces bâtis agglomérés des noyaux urbains (hors hameaux) à la date d'approbation du SCOT.
- L'enveloppe foncière maximale ne peut être mobilisée que pour la réalisation de la totalité des logements programmés par le SCOT.

Exemples d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une optimisation des tissus bâtis en extension



- Secteur à vocation d'habitat. Hauteur maximum admise R+1+combles
- Secteur de rénovation urbaine à vocation d'habitat. Hauteur maximum admise R+1+combles
- Secteur de rénovation urbaine à vocation mixte (habitat, commerces et services). Hauteur maximum admise R+2+combles
- Localisation d'une structure hôtelière de qualité (SPA, hôtel de charme) Hauteur maximum admise R+2+combles
- Secteur à vocation commerciale
- Principe de connexion viaire à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Possibilité de localisation pour un parking public
- Espace public de convivialité à créer (placette, aire de jeux, espace vert)
- Principe de structuration du bâti dense (petit collectif, maison accolées) autour de l'espace public de convivialité
- Plantations
- Zone tampon entre le secteur de projet et la ZNIEFF
- ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) : parcours pédagogique et de découverte à créer
- LIMITE COMMUNALE
- Secteur situé entre la côte 4.20 et 5.20 (IGN 69) pouvant être ouvert à l'urbanisation sous réserve de prévoir des normes constructives (en particulier surelevation des RDC) prenant en compte le risque de submersion marine.
- Secteur à vocation d'habitat. Hauteur maximum admise R+1+combles

Source : PLU Barfleur – 2012 – E.A.U.

- Périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Secteur à vocation d'habitat
- Espace vert ou jardin partagée à créer
- Principe de connexion viaire à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Sens de circulation
- Accès à sens unique
- Accès à double sens
- Localisation possible pour un stationnement mutualisée
- Espace public de convivialité à créer (placette, aire de jeux, espace vert)
- Principe de structuration du bâti dense (petit collectif, maison accolées) autour de l'espace public de convivialité
- Aménagement paysager (lisière plantée)
- Localisation possible d'un bassin de retention des eaux pluviales



Source : PLU Gatteville le Phare (50) – 2012 – E.A.U.



## C - Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré

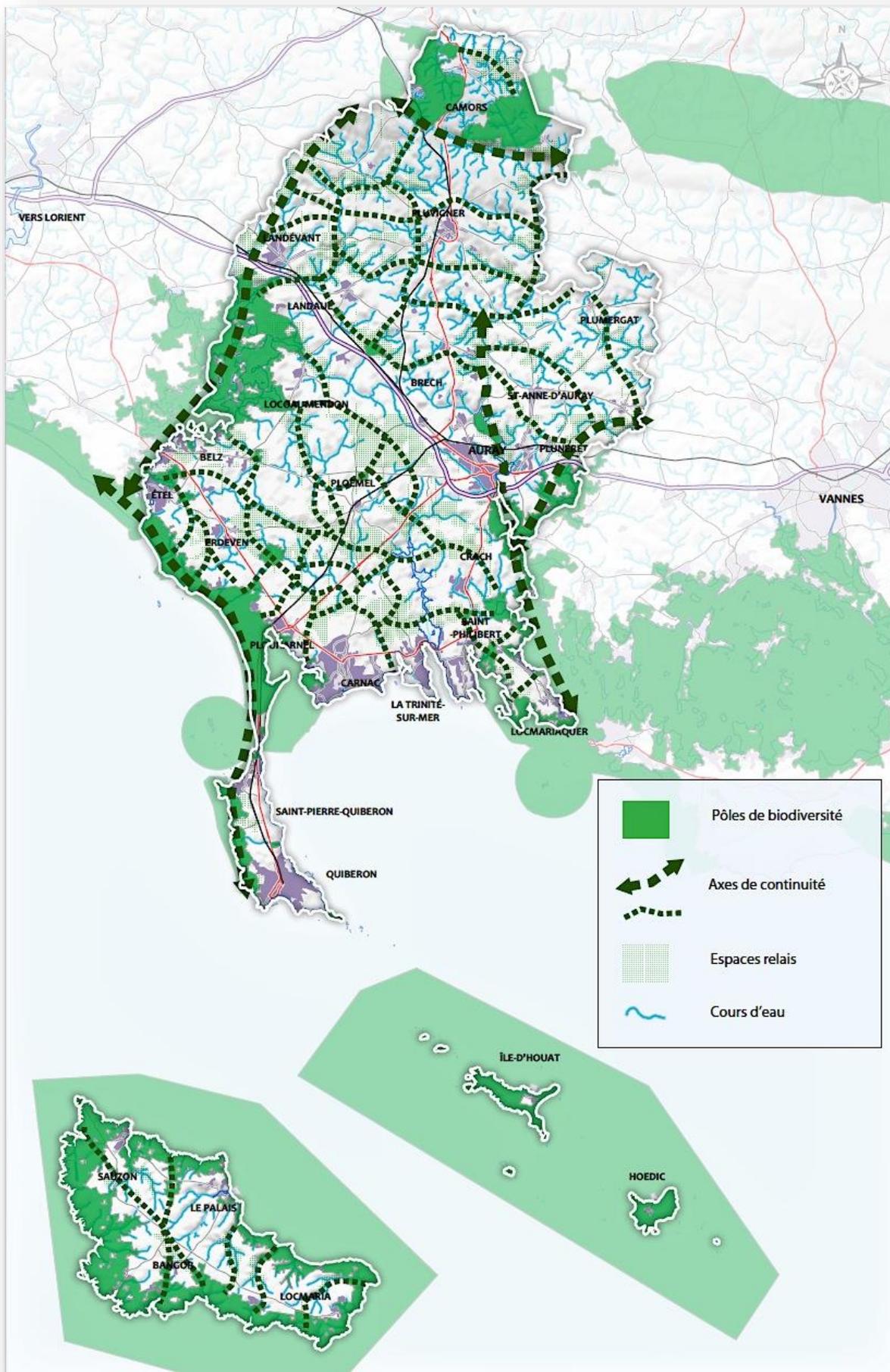
### ↳ Objectifs

Le Pays d'Auray appuie son développement à long terme sur le maintien d'une trame écologique fonctionnelle et préservée, en lien avec ses objectifs d'excellence et de qualité territoriale.

Il affirme, à partir du maintien et de la valorisation de son patrimoine biologique, son rapport à la nature qui intègre les dimensions économiques, sociales et écologiques.

Le maintien de l'armature naturelle fonctionnelle du Pays vise à favoriser le développement de la diversité du patrimoine biologique et génétique des populations fréquentant le territoire et à pérenniser le fonctionnement global du cycle de l'eau, à travers :

- ▶ l'identification et la conservation de ses pôles de biodiversité, d'intérêt stratégique pour le maintien et le développement de la richesse biologique à l'échelle du SCOT et au-delà, à l'échelle régionale,
- ▶ le maintien de la fonctionnalité et de la connectivité écologique du territoire, en préservant les continuités entre milieux susceptibles d'assurer la circulation des espèces entre leurs habitats et de renforcer le lien entre zones amont et zones aval, ces continuités constituant la trame verte et la trame bleue du SCOT,
- ▶ le maintien de la perméabilité écologique globale du territoire en s'appuyant sur des milieux relais (bocage, zones humides, boisements,...) et sur le développement de la biodiversité en milieu urbain.





## 📌 Action 1 :

### Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité

➔ *La conservation et la gestion des pôles de biodiversité*

➔ *La protection des abords des pôles de biodiversité*

📌 Le SCOT protège les pôles de biodiversité qui constituent les milieux de développement des espèces faunistiques et floristiques constituant le patrimoine biologique du territoire.

Ces pôles de biodiversité doivent conserver une vocation non urbaine.

A leur échelle, les documents d'urbanisme précisent la délimitation de ces espaces et définissent les modalités de gestion assurant leur intégrité spatiale et physique et le maintien de leurs caractéristiques écologiques sur le long terme.

Les pôles de biodiversité n'ont pas vocation à être urbanisés, toutefois, peuvent-y être autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative pouvant affecter l'intérêt écologique des sites à court et à long terme :

- l'extension limitée des constructions existantes,
- les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation (agricole, aquacole, ou forestière) ou à leur ouverture au public,
- les ouvrages et installations d'intérêt public pour lesquels aucune alternative d'implantation n'est possible (captages d'eau, gestion des risques, ...).

Les abords des pôles de biodiversité sont traités de manière à éviter tout enclavement ou toute banalisation :

- Les PLU veillent à ce que l'urbanisation ne se fasse pas d'une manière qui puisse mener à un encerclement des pôles de biodiversité (non enclavement des pôles) et peuvent à ce titre définir des coupures d'urbanisation.
- Ils favorisent les transitions douces, en privilégiant le maintien ou la création de zones de transition (zones tampon, perméabilité écologique plus forte,...) entre l'urbanisation et les pôles de biodiversité proches ou directement en contact.

Pour les sites marins, un effort de renforcement du niveau de connaissance des écosystèmes marins, d'adaptation des niveaux de fréquentation touristique, ainsi que des actions en faveur de l'amélioration de la qualité des eaux littorales (cf. partie précédente sur l'eau) doivent contribuer à mettre en œuvre une gestion durable de ces milieux.



## ↘ Action 2 :

### Assurer la connectivité des pôles de biodiversité

→ *Le maintien des continuités de milieux terrestres*

→ *Le maintien des continuités de milieux aquatiques et humides*

↘ Le SCOT organise et prévoit le maintien des continuités écologiques (ou liaisons naturelles) nécessaires à son échelle au confortement des pôles de biodiversité, à la circulation et à la survie des espèces entre ou au sein de leurs habitats.

Ces continuités contribuent, en outre, au maintien du fonctionnement du cycle de l'eau, dans une logique de pérennisation des liens qui unissent les zones amont et aval du Pays d'Auray.

Les continuités terrestres sont constituées d'espaces agricoles ou naturels, identifiés par le SCOT au titre de continuités écologiques s'appuyant sur des espaces relais aux pôles de biodiversité.

Les documents et opérations d'aménagement et d'urbanisme traduisent à leur échelle les principes de préservation de ces continuités en précisant les espaces concernés proportionnellement à l'importance des espaces relais identifiés dans le SCOT.

Les documents d'urbanisme assurent que la vocation dominante agricole ou naturelle de ces espaces soit conservée en :

- empêchant le développement notable de l'urbanisation dans ces espaces ainsi que les extensions et densifications notables des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces continuités ;
- permettant l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que les continuités soient maintenues (empêcher les obstacles linéaires) ;
- préservant les milieux naturels rencontrés ayant une qualité biologique et un rôle fonctionnel (écologique, lutte contre la pollution diffuse) tels que boisements, mares, zones humides, éléments bocagers, chemins creux ... ;
- permettant les infrastructures et les réseaux à condition de ne pas compromettre les continuités écologiques ou de prévoir des mesures d'évitement ou de compensation maîtrisant les impacts.

Les continuités de milieux aquatiques et humides se constituent des cours d'eau, plans d'eau et de leurs abords.

Le maintien de leur naturalité et de leurs caractéristiques écologiques est assuré à travers les objectifs détaillés préalablement dans la partie II – section A – action 3 relative à la préservation du fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides.

Ces objectifs sont complétés ici par la prise en compte, dans les documents et opérations d'urbanisme, d'un objectif de maintien voire de restauration de la continuité écologique des cours d'eau assurant la circulation des espèces aquatiques.

Aussi, les documents et opérations d'urbanisme œuvrent en faveur d'une restauration de la transparence migratoire des cours d'eau et assurent, dans les cas exceptionnels, l'aménagement de dispositifs (de franchissement ou de contournement) permettant la circulation de la faune piscicole en cas d'obstacles d'origine anthropique.





## **Action 3 :** **Conforter le maillage et la mosaïque de milieux relais**

→ *La valorisation et le maintien des milieux relais*

➤ Afin d'assurer une perméabilité écologique globale, le Pays d'Auray s'appuie sur l'identification de milieux relais et sur le développement de la biodiversité en milieu urbain, devant contribuer à enrichir les possibilités d'accueil de biodiversité du Pays et à maintenir des éléments de nature ordinaire fonctionnels.

Le maintien de milieux relais essentiels au fonctionnement environnemental global du Pays et à sa valorisation repose sur le maintien d'un bocage cohérent et sur la préservation des zones humides importantes :

- ▶ L'identification et la préservation par les documents d'urbanisme des éléments bocagers qui participent à :
  - a) la préservation et la valorisation de la biodiversité en présentant une diversité d'essences, une densité arborée significative et une connectivité avec d'autres éléments arborés constituant un maillage support pour la biodiversité ;
  - b) la maîtrise des ruissellements agricoles et aux phénomènes d'érosion des sols (notamment lorsqu'elles sont perpendiculaires aux pentes) ;
  - c) la diversité paysagère, la diversification agricole ou la production sylvicole ou énergétique.
- ▶ L'identification et la préservation par les documents d'urbanisme des zones humides stratégiques, en appui à l'inventaire des zones humides réalisé par les communes.

*En ce qui concerne la préservation et la valorisation des zones humides, les communes et documents d'urbanisme s'appuient en parallèle sur la partie précédente, « préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes », action 4.*

→ *La biodiversité en ville*

Le développement de la biodiversité en ville est favorisé par les actions suivantes dont la réalisation sera facilitée et recherchée par les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement à travers :

- ▶ La végétalisation des espaces urbains et des constructions en :
  - a) Identifiant et préservant les petits espaces végétalisés de proximité et les espaces publics,
  - b) Favorisant la végétalisation des constructions (les toits et murs végétalisés),
  - c) Préservant dans les espaces stratégiques, une perméabilité des espaces urbanisés.
- ▶ La gestion différenciée des espaces verts urbains publics ou privés (fauchage tardif, réduction des intrants): actions pédagogiques auprès des particuliers, vergers urbains, jardins partagés, ruchers collectifs, hôtels à insecte,...



## D - Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques

### ↳ Objectifs

Afin de concourir à un objectif global de diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre provenant des activités du territoire (activités résidentielles, transports, activités économiques, ...), le SCOT agit afin de favoriser l'émergence de conditions permettant au Pays d'Auray de contribuer aux efforts régionaux et nationaux en la matière.

En outre, au regard des enjeux de dépendance énergétique fort à l'échelle régionale et corroborés sur son territoire au regard de son caractère insulaire, le SCOT vise également un objectif de développement de sa production énergétique locale et d'adaptation du territoire aux changements climatiques.

Ainsi, les orientations du SCOT en matière d'énergie ont pour objectif de concilier :

- une gestion rationnelle de l'énergie, à travers une recherche d'économie des besoins énergétiques,
- une production d'énergie durable, diversifiée et valorisant les gisements présents sur le territoire (notamment renouvelables).



## **Action 1 :** **Favoriser l'habitat et l'aménagement économes en énergie**

 L'habitat et l'aménagement urbain en Pays d'Auray doivent tendre à évoluer vers des formes qui permettent de diminuer les besoins énergétiques, voire de tendre vers des formes urbaines et constructives dites « positives, c'est-à-dire qui produisent davantage d'énergie qu'elles n'en consomment.

Cette minimisation des besoins énergétiques est envisagée à travers :

- une production énergétique renouvelable intégrée aux aménagements,
- une optimisation des procédés constructifs et architecturaux (matériaux isolants, orientation, ...) dans les nouvelles constructions et dans le cadre de rénovations,
- et des morphologies urbaines efficaces (prise en compte des principes bioclimatiques, densités et formes urbaines favorisant la mutualisation des équipements et l'optimisation des trajets, ...) et contribuant aussi à la fonctionnalité des espaces urbains.

**Pour une meilleure efficacité énergétique des bâtiments et de l'urbanisme, les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement encouragent :**

- **Les démarches intégrées de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU<sup>1</sup>), HQE aménagement, éco-quartiers,...** ;
- **La prise en compte de l'exposition au soleil et aux intempéries dans le choix des sites de développement de l'urbanisation et dans l'organisation du maillage viaire, le découpage du parcellaire, les distances entre les bâtiments,...**
- **L'élévation des densités urbaines et des objectifs de mixité particulièrement dans les secteurs proches d'une unité de production de chaleur (géothermie, biomasse-énergie ou méthanisation) ;**
- **Dès lors que le mode constructif ne contrarie pas des objectifs de protection patrimoniale du paysage urbain :**
  - **l'utilisation de biomatériaux ou de matériaux à faible facteur d'émission de Gaz à Effet de Serre,**
  - **le recours aux techniques et procédés bioclimatiques (grandes baies,...),**
  - **la production individuelle d'origine renouvelable en permettant les installations de panneaux solaires et d'éoliennes domestiques.**

<sup>1</sup> L'AEU repose sur trois recommandations principales : la recherche de l'éco-efficience qui, outre une consommation économe de l'espace, privilégie un urbanisme qui optimise la maîtrise de l'énergie et l'usage des énergies renouvelables ; la recherche de la maîtrise des infrastructures et des coûts collectifs par une approche environnementale et économe ; et la recherche systématique d'une qualité de vie pour les habitants de ces nouveaux quartiers.



## ↳ Action 2 :

**Evoluer vers des mobilités durables et moins énergivores**

↳ Le SCOT privilégie la proximité des fonctions urbaines pour minimiser les besoins en déplacements. La mise en œuvre de cet objectif passe par :

- une organisation territoriale structurée autour d'espaces de vie commune qui sont les secteurs privilégiés du renforcement des itinéraires cyclables,
- un renforcement prioritaire des capacités des centres des villes, bourgs et villages, puisque ceux-ci sont destinés à accueillir majoritairement le développement.

Les documents et opérations d'urbanisme visent à :

- renforcer les réseaux de liaisons douces à toutes les échelles territoriales (du pays, à la commune, au quartier) ;
- développer l'offre en stationnement vélo dans les pôles d'équipement, les pôles d'emploi, les pôles commerciaux ;
- renforcer les capacités d'accueil autour des points de desserte par les transports collectifs pour faciliter l'utilisation des transports collectifs : les gares en premier lieu mais aussi les axes structurants de desserte en bus ;
- accroître les capacités urbaines autour des secteurs gare : permettre des densités urbaines plus importantes ;
- accroître la mixité et la diversité des fonctions (en ne se limitant pas à l'habitat mais également aux activités compatibles avec la fonction résidentielle : tertiaire, hôtels et équipements structurants,...) ;
- améliorer l'accessibilité aux transports en commun et les modes de déplacements alternatifs à la voiture ;
- diminuer les besoins en transports par des productions locales.

Le développement de la production de matériaux destinés à l'éco construction et à l'agriculture de proximité vise aussi à minimiser les besoins en transport, les documents d'urbanisme veillent à prendre en compte les besoins liés à ces activités.

## ↳ Action 3 :

**Promouvoir et encourager la production locale d'énergies renouvelables**

↳ L'objectif est de valoriser le potentiel énergétique présent sur le territoire :

1. Le bois-énergie, la valorisation de la biomasse et des déchets, l'énergie solaire (thermique et photovoltaïque), au fort potentiel sur le Pays d'Auray et en faveur desquels le SCOT s'engage à travers d'actions précises,
2. La géothermie et les énergies marines, que le SCOT soutient dans une optique de les développer en fonction de l'évolution des connaissances et des techniques.

Ceci doit contribuer à l'appropriation, par le territoire, de ses moyens de production énergétique, à la diminution de la production de Gaz à Effet de Serre, à la dynamisation de filières de production énergétique sur le territoire.

→ **La valorisation des ressources primaires et de récupération**

La valorisation énergétique des ressources primaires et de récupération est recherchée et développée en cohérence avec les sources de matière et les besoins (chauffage urbain, utilisation agricole, ...).

Afin de favoriser la production d'énergie liée à la valorisation des matières organiques locales (biomasse, méthanisation, cogénération,...) et en fonction d'un arbitrage évaluant les besoins de localisation notamment au regard des besoins de proximité des unités de valorisation vis-à-vis des sources de matière, les documents d'urbanisme permettent la réalisation des équipements nécessaires à la production d'énergie au plus près des sources de matière valorisable en reconnaissant, si nécessaire, ces installations comme étant accessoires à l'activité agricole.

Le respect des principes de la Loi Littoral pourra conduire à privilégier la reconversion et l'utilisation de bâtiments agricoles n'ayant plus de vocation agricole (sans gêne au maintien des activités existantes).

En outre, le développement de ces filières de production (chaufferie, méthanisation,...) peut impliquer une organisation de la collecte pour atteindre des seuils d'efficacité et de rentabilité. Aussi, le SCOT soutient une organisation à l'échelle du Pays voire au-delà de la collecte des matières organiques permettant la valorisation des déchets produits sur le territoire (déchets ménagers, d'activités, des stations d'épuration, ...).

Le SCOT prévoit notamment (sans exhaustivité) la réalisation des équipements suivants :

- des plateformes bois (stockage, séchage, transit),
- des unités de méthanisation et de cogénération : Plouharnel, Locoal-Mendon,...
- sur Belle-Île : le SCOT soutient un projet de valorisation énergétique des déchets sur place qui contribuera à maîtriser les besoins transferts liés à la situation insulaire.

Pour les productions énergétiques ne pouvant être valorisées à destination de l'habitat ou des bâtiments insérés en milieux urbains mixtes, les PLU définissent les conditions de valorisation à destination d'autres activités.

Lorsque les productions énergétiques peuvent être valorisées à destination des milieux urbains, la valorisation énergétique des ressources primaires et de récupération doit être assurée par l'optimisation des réseaux de chaleur.

Par conséquent, lorsqu'ils sont existants ou envisagés, les PLU favorisent l'utilisation des réseaux de chaleur :

- par la densification urbaine voire, en des densités minimales dans les secteurs desservis ou à desservir par les réseaux de chaleur ;
- en rendant obligatoire le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid dans des zones où cela représente une opportunité ;
- en adoptant un dispositif réglementaire qui, le cas échéant, autorise l'ensemble des constructions nécessaires au bon fonctionnement d'un réseau de chaleur et vise l'intégration paysagère des unités de production ;
- en réalisant des études d'opportunité sur le développement des



énergies renouvelables, en particulier sur la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid pour les nouvelles opérations d'aménagement.

→ **La valorisation du potentiel solaire du Pays d'Auray**

Le solaire, représentant un potentiel intéressant à l'échelle du grand ouest, est valorisé à partir des surfaces déjà imperméabilisées du territoire du SCOT.

Les unités de production d'énergie d'origine solaire ne peuvent être installées au sol (prévalence des fonctionnalités agricoles, écologiques et paysagères), sauf dans de rares cas éventuels de valorisation de carrières en fin d'exploitation (sauf si ces espaces peuvent être restitués à l'agriculture), de délaissés (espaces ne pouvant être utilisés pour un développement urbain ou par les activités agricoles) ou pour un usage strictement individuel.

De ce fait, le potentiel solaire existant sur le territoire (et notamment sur les îles soumises à une dépendance énergétique forte et un ensoleillement favorable) doit être valorisé par l'utilisation des surfaces déjà imperméabilisées : toitures de grands bâtiments (commerces, agricoles, équipements publics...), de parkings.

→ **Le développement des énergies marines**

Les énergies marines, l'hydrolien et l'éolien en mer sont développés en fonction de l'évolution des connaissances et des résultats des expériences en cours.

Le projet en cours sur la Ria d'Etel permettra de vérifier les possibilités du secteur en la matière ainsi que celles du Golfe du Morbihan.

De même, l'expérience d'alimentation en énergie hydrolienne de l'île de Molène pourra servir de base et d'exemple pour la mise en place d'un projet du même type sur les îles d'Houat et Hoëdic, qui présentent un potentiel intéressant pour ce type de projet

Concernant l'éolien en mer, des expérimentations sont en cours entre Groix et Belle-Ile et leur avancement doit être suivi pour identifier d'éventuelles pistes ou opportunités, tout en considérant les freins au développement de l'éolien en mer, qui résident dans les difficultés à la réalisation d'équipements de transformation électrique à terre, le littoral étant concerné par de nombreuses contraintes règlementaires (zones Natura 2000, Loi Littoral,...).

→ **Le développement de la géothermie**

La géothermie est favorisée par les communes, qui, à leur échelle :

- autorisent les installations collectives et individuelles ;
- prévoient les emprises au sol nécessaires aux installations ;
- sont attentives aux quantités d'eau utilisées et à la qualité.

Les communes et secteurs du territoire situés à proximité des équipements de production géothermique veillent à l'articulation de leur stratégie de développement urbain et du niveau de développement des réseaux de chaleur associés.





→ *L'éolien terrestre*

Dans les secteurs favorables identifiés par le Schéma régional éolien, l'installation de parcs éoliens (dit « grand éolien ») est envisageable en fonction des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.



## **PARTIE III**

# **UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE DE VIE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE**

---





- p 98 A. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée
1. Révéler l'armature paysagère par l'inscription d'un réseau d'espaces agro-naturels
  2. Valoriser chacune des entités paysagères emblématiques-en articulation avec l'Atlas des paysages du Morbihan
  3. Favoriser la préservation des boisements importants
  4. Pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers
  5. Révéler la présence de l'eau
  6. Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés
  7. Concevoir des paysages de proximité attractifs et qualitatifs
- p 114 B. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux
1. Préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray
  2. Assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et des villages
  3. Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales
  4. Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage
  5. Affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau
  6. Assurer la qualité des formes urbaines à vocation économique et résidentielle
- p 125 C. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités
1. Affirmer la vocation d'Auray, pôle majeur au service de tout le territoire
  2. Organiser la proximité des fonctions au sein de chacun des espaces de vie commune
  3. Inscrire les espaces de vie commune comme échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipements
- p 133 D. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social
1. Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle
  2. Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants
  3. Optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements
- p 137 E. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée
1. Assurer la prise en compte des risques naturels
  2. Assurer la prise en compte des risques technologiques
  3. Maîtriser l'exposition aux nuisances sonores
  4. Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets



## A - Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée

---

### ↳ Objectifs

L'objectif est d'affirmer un niveau de qualité paysagère élevé qui conforte à la fois l'identité et l'attractivité du territoire et la qualité de vie des habitants du Pays.

La qualité des paysages du Pays d'Auray est alors affirmée à travers la préservation et la valorisation de l'ensemble des structures et motifs paysagers (grands sites emblématiques, et paysage quotidien), l'amélioration de leur visibilité et de leur accessibilité et la création de paysages de proximité de qualité valorisant.

Pour cela, le SCOT vise à :

- ▶ révéler l'armature paysagère par l'inscription d'un réseau d'espaces agro-naturels,
- ▶ valoriser chacune des entités paysagères emblématiques,
- ▶ favoriser la préservation des boisements importants,
- ▶ pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers,
- ▶ révéler la présence de l'eau,
- ▶ affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés,
- ▶ construire des paysages de proximité attractifs et valorisants.



L'inscription d'une trame paysagère du Pays d'Auray





## ↳ Action 1 :

### Révéler l'armature paysagère par l'inscription d'un réseau d'espaces agro-naturels

↳ Le SCOT identifie des espaces agro-naturels qui constituent des respirations paysagères au sein de la mosaïque paysagère globale.

Ces espaces participent à la structuration des paysages du territoire et visent à la fois à garantir le maintien d'une qualité paysagère attractive typique du Pays d'Auray et à la fois à inscrire les liens terre-mer.

Il s'agit, en outre, de constituer un réseau d'espaces aux qualités paysagères particulières support d'activités valorisantes (agriculture, tourisme vert,...) et offrant des possibilités de rapprochement entre les habitants et les paysages.

Afin de valoriser ces espaces, qui constituent l'armature paysagère du Pays, le SCOT prévoit :

- le maintien de coupures d'urbanisation paysagères,
- la valorisation de limites urbaines stratégiques,
- la constitution d'un réseau de sentiers de découverte.

**Les coupures d'urbanisation identifiées dans la carte ci-avant sont des coupures structurantes à l'échelle du SCOT au regard de l'inscription d'une trame paysagère. Leur dessin est affiné par les documents et les opérations à leur échelle.**

**Les espaces concernés par ces coupures ont vocation à maintenir leur caractère naturel ou agricole et peuvent toutefois recevoir des aménagements liés à l'accueil du public et à l'entretien et à l'exploitation des sites (bâtiments agricoles par exemple), dès que ceux-ci ne contrarient pas les vues et respectent la sensibilité des sites.**

**Les documents et opérations d'aménagement et d'urbanisme valorisent les limites urbaines perçues depuis les espaces agro-naturels constitutifs de la trame paysagère.**

**Cette valorisation s'appuie sur les principes de l'action 6 ci-après qui s'appliquent ici de façon stratégique et prioritaire.**

**Les documents et opérations d'aménagement et d'urbanisme favorisent la mise en réseau des sentiers existants par :**

- la préservation des itinéraires et cheminements existants,
- la création de nouveaux cheminements dédiés aux circulations douces favorisant la mise en réseau des circuits et parcours existants, en portant une attention particulière aux mises en réseau qui valorisent les axes Nord-Sud, qui consolident les relations avec les territoires voisins, qui révèlent et valorisent la présence de l'eau dans le paysage, ... ,
- un jalonnement adapté à la nature des itinéraires.

**Le réseau de sentiers de découverte peut intégrer des cheminements en zones urbaines, avec le développement de voies douces et l'aménagement des bords de cours d'eau.**



👉 Action 2 :

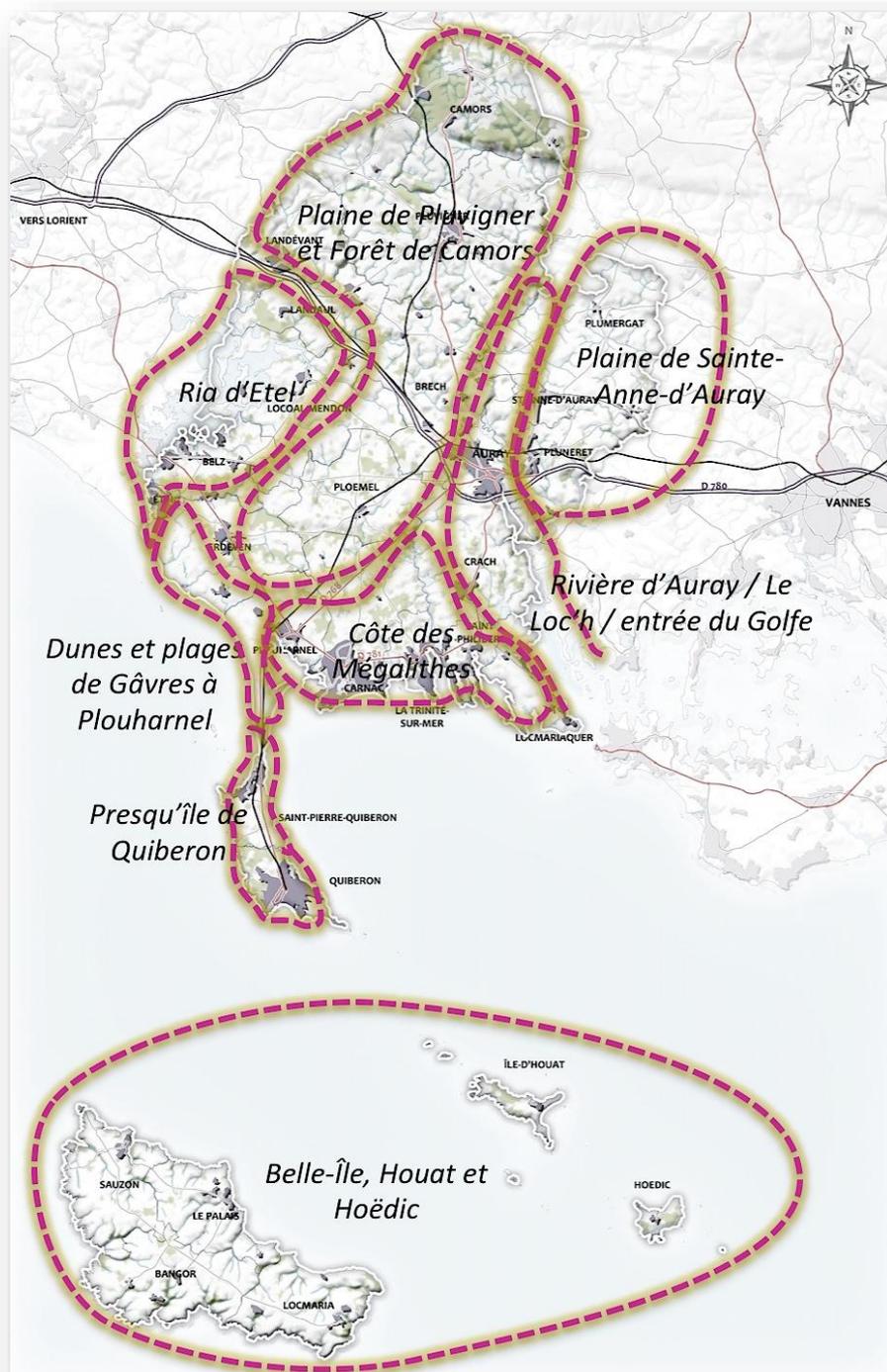
Valoriser chacune des entités paysagères emblématiques – en articulation avec l'Atlas des paysages du Morbihan

👉 Au-delà de la prise en compte, assurée par les documents d'urbanisme, des protections existantes (sites inscrits et classés, monuments historiques, ...), l'objectif est de valoriser l'ensemble des entités paysagères emblématiques à travers un aménagement spécifique, tenant compte :

- des enjeux d'accessibilité, en vue d'assurer une fréquentation pérenne en accord avec la sensibilité des milieux,
- des enjeux propres à chaque site et à leur mise en valeur dans le paysage.



Entités emblématiques du Pays d'Auray: ensembles paysagers ou monumentaux cohérents du point de vue de leur identité patrimoniale.





→ *La côte des mégalithes*

La valorisation du site des mégalithes vise à appuyer le projet de classement de ces derniers au Patrimoine Mondial de l'UNESCO dont les alignements de Carnac constituent l'un des sites les plus emblématiques. Les communes et intercommunalités concernées recherchent une cohérence d'ensemble dans les intentions de mise en valeur et d'aménagement des sites, pouvant notamment s'appuyer sur les orientations qui suivent :

- préserver et valoriser les continuités paysagères terre-mer en révélant les pénétrantes paysagères nord-sud,
- articuler les arrières de ville aux paysages de la plaine littorale en valorisant les fronts urbains tournés vers le cœur de pays,
- valoriser l'enchaînement des mégalithes :
  - Pour les « mausolées mégalithiques » (dolmens, galeries, tumulus, ...) une attention particulière pourra se porter sur l'écrin du monument : celui-ci est préservé ou repensé selon les cas, afin de donner un cadre propice à la projection historique et à des émotions d'apaisement et de recueillement.
  - Pour les architectures « éclatées » (Cromlechs, alignements, quadrilatères, ...), l'enjeu d'intégration dans le paysage est celui d'une magie retrouvée. Il peut être opportun de rechercher une mise en perspective de la direction des alignements (Est-Ouest pour les alignements de Carnac) : vue préservée dans la direction d'alignement, structuration des éléments de paysage en fonction de cette direction ; les murets, et éléments arborés, peuvent être implantés en poursuivant cette logique.
- compléter le réseau de chemins pour unir les paysages, notamment le long des continuités « pénétrantes » et complétant ainsi le chemin côtier par d'autres propositions paysagères,
- structurer les développements urbains selon l'armature paysagère en développant des formes urbaines en lien avec l'identité urbaine locale.

→ *Les dunes et plages de Gâvres à Plouharnel*

Ce site recouvre le plus grand massif dunaire de Bretagne contrastant avec des images rocheuses. Son caractère exceptionnel est assuré par sa dimension et l'étendue des perceptions qu'il offre.

Cet ensemble paysager fait, entre autres distinctions, l'objet d'une « Opération Grand Site » et appelle des principes de gestion particuliers visant à :

- organiser les usages afin, notamment que les aménagements d'accueil temporaire (camping, stationnements) fassent l'objet d'un traitement particulier les intégrant au paysage ; soient maîtrisés dans leur développement pour éviter leur dispersion ;
- donner des limites claires aux développements urbains qui doivent de façon préférentielle être contenus à l'arrière des paysages dunaires.





### → La presqu'île de Quiberon

La presqu'île de Quiberon appelle à être valorisée par des actions d'aménagement visant à :

- favoriser le maintien ou le renouveau de l'agriculture, par la protection de la continuité de l'espace agricole notamment sur la façade ouest de la presqu'île,
- inscrire la qualité des enchaînements de paysages dans le territoire, à travers :
  - o une valorisation des éléments paysagers significatifs d'espaces de transition terre-mer (marais, estrans, ...) en limitant l'impact visuel du bâti et des aménagements (campings, ...)
  - o le maintien des coupures d'urbanisation prévues par le SCOT,
- approfondir le projet urbain en intelligence avec le paysage, notamment à travers le traitement des limites des espaces urbains qui pourra être l'occasion de développer une production d'espaces
  - o respectueux de l'atmosphère particulière et caractéristique des lieux (patrimoine, maritimité et ruralité),
  - o soulignant l'articulation entre éléments urbains et naturels.
- délester un réseau de transports routiers saturé,
- intégrer les zones de campings,
- renforcer la présence sensible du socle naturel à travers une gestion respectueuse et valorisante des espaces naturels.

### → Belle-Île, Houat et Hoëdic

L'importance et le caractère des îles d'Houat, Hoëdic et Belle-Île sont valorisés par les communes concernées qui contribuent à :

- maintenir et conforter un territoire vécu en assurant le maintien de l'activité agricole et en maîtrisant les phénomènes d'enfrichement notamment dans les vallons qui constituent des sites privilégiés de reconquête en faveur de pâtures, vergers,...
- renforcer et donner à voir les qualités d'un paysage naturel tel que les landes côtières, les motifs paysagers liés à l'eau,...
- assurer de bonnes conditions de visite en veillant à l'intégration des infrastructures et équipements de déplacement et de stationnement et en développant les modes doux et sentiers de randonnée pour donner à découvrir les territoires insulaires, dans le respect de la sensibilité des sites, en lien avec l'armature paysagère,
- maîtriser le projet de développement urbain et maintenir et renforcer les éléments patrimoniaux et leur présence dans le paysage ; le patrimoine urbain est notamment mis en valeur par un urbanisme compact, qualitatif et cohérent avec les formes traditionnelles et par des silhouettes et lisières urbaines qualitatives,



→ *La plaine de Pluvigner et la forêt de Camors*

- énoncer un ambitieux projet de territoire à travers les projets d'aménagement et d'urbanisme de toutes les échelles,
- affirmer le caractère insulaire, par le maintien des vues sur la mer dans une « épaisseur » suffisante correspondant, de manière présumée, à l'épaisseur des espaces proches du rivage ; maintenir les points de vue sur la côte pour inscrire le lien entre les îles et l'espace continental du Pays.

Les objectifs d'aménagement et de valorisation paysagère de la plaine de Pluvigner s'appuient sur la valorisation de qualités paysagères à travers des ouvertures plus nombreuses et un développement urbain contenu, en cherchant à :

- soigner les ouvertures et organiser les perspectives,
- soigner les abords routiers et maîtriser, voire réduire la part des boisements et des friches,
- mettre un terme à l'urbanisation le long des routes,
- organiser les conditions d'approche et de visite des sites mégalithiques,
- constituer des parcours paysagers en réseau : la plaine boisée comme structure de parcours reliant les « pôles touristiques » bordant la plaine.

En outre, la valorisation spécifique de la forêt de Camors est assurée par :

- la préservation de la qualité des lisières forestières. A ce titre, des espaces « tampon » non bâtis peuvent être aménagés afin d'opérer une transition avec les espaces urbains proches,
- une recherche d'intégration paysagère des bâtiments nécessaires aux activités d'exploitation forestière et une recherche de continuité des extensions qui pourraient être nécessaires.

→ *La rivière d'Auray, le Loc'h et l'entrée du Golfe du Morbihan*

La mise en valeur paysagère de la rivière d'Auray, du Loc'h et de l'entrée du Golfe du Morbihan passe par une préservation des covisibilités existantes avec l'eau, une préservation des vues lointaines et la valorisation des abords qui puissent être accessibles et préservés dans leur naturalité le cas échéant.

A ce titre, les communes concernées veillent à :

- contenir l'urbanisation linéaire qui banalise le paysage,
- appuyer les développements urbains futurs sur les éléments structurants du paysage,
- permettre l'accessibilité des berges tout au long de la rivière,
- organiser les usages de la rivière (ostréiculture, navigation de plaisance,...),
- mettre un terme à l'étalement urbain au bord de la vallée,
- préserver des coupures vertes entre les communes de la couronne de l'agglomération d'Auray (et notamment la coupure entre Auray et Pluneret, et, Pluneret et Sainte-Anne-d'Auray, essentielles à l'atténuation de l'effet de « verrou urbain »),





- préserver la mosaïque des milieux et les équilibres naturels.

Au sein de cet ensemble paysager, l'agglomération d'Auray occupe une place à part entière. Son lien avec la rivière se doit d'être conforté et l'articulation avec les espaces paysagers agro-naturels qui l'environnent affinés.

Aussi, les objectifs d'aménagement paysager de l'agglomération cherchent à :

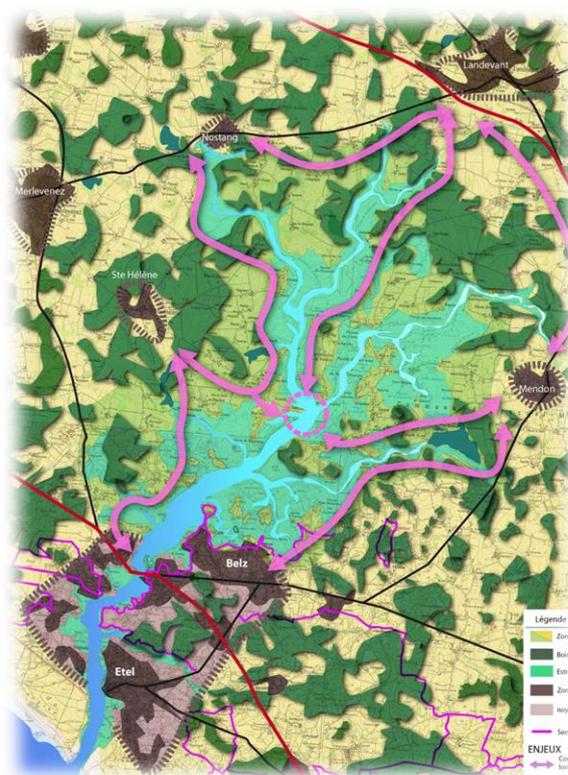
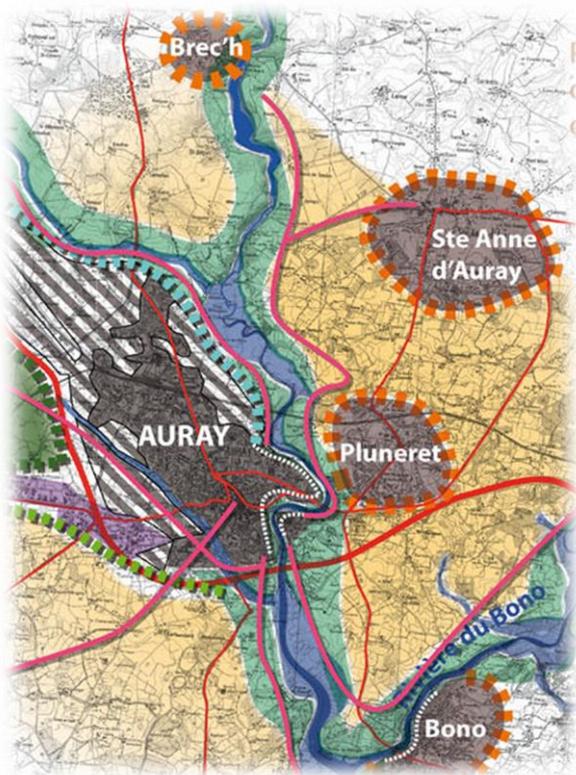
- fixer et traiter les limites urbaines,
- compléter les enveloppes urbanisées en optimisant les espaces libres présents au sein des mailles urbaines,
- renforcer l'accessibilité et les vues sur la rivière en s'appuyant sur le site du port et en développant vers la mer ou vers les campagnes des parcours de bords de berges qui constituent des occasions d'inscrire les paysages de la vallée dans l'espace public.

#### → La ria d'Etel

La ria d'Etel constitue une enclave de la mer à l'intérieur des terres dont les limites sont modulées par les marées. La gestion paysagère à long terme doit pouvoir s'inscrire en faveur du maintien d'une double identité terre et mer en gérant les pressions d'urbanisation qui s'exercent sur la bande littorale et aux évolutions de l'agriculture et de la conchyliculture.

Il s'agit, dans ce cadre de :

- garantir les paysages naturels et cultivés,
- combiner le développement urbain aux structures paysagères,
- conforter la qualité des promenades,
- valoriser les principales vues et points d'accès à la ria en s'appuyant sur les parcours de loisirs,
- maintenir des continuités d'ouvertures entre terre et mer,
- intégrer le bâti par la recherche de formes urbaines adaptées au paysage et moins consommatrices d'espace,
- gérer spécifiquement la végétation dans une logique de réduction des structures occultantes (une attention particulière aux plantations de conifères) et au développement de certaines espèces (ensemencement spontané du pin maritime, plantes envahissantes,...).



**Inscrire le développement urbain dans la structure paysagère**

- Zones de développement urbain en cohérence avec la structure paysagère
- Zone d'activité à traiter, abords de la RN 165
- Préserver la compacité des villages, articuler leurs abords à leur environnement paysager
- Bornes des développements urbains le long des routes, à fixer et traiter
- Les berges, espace public paysager

**Identifier et valoriser la structure paysagère du territoire**

- Vallées à caractère naturel à valoriser, notamment en limite de ville
- Continuités structurantes de paysages cultivés
- Campagne boisée en limite de ville
- Liaisons douces à développer
- Bords de ville à traiter, notamment le long de RN 165
- sur campagne
- sur vallon
- sur boisements



Extrait : Atlas des paysages du Morbihan

→ **La plaine de Sainte-Anne-d'Auray**

La plaine de Sainte-Anne-d'Auray est un espace d'arrière-pays bocager marqué par un faisceau d'infrastructures Est-Ouest. La présence de la basilique constitue un repère paysager structurant que le SCOT vise à valoriser.

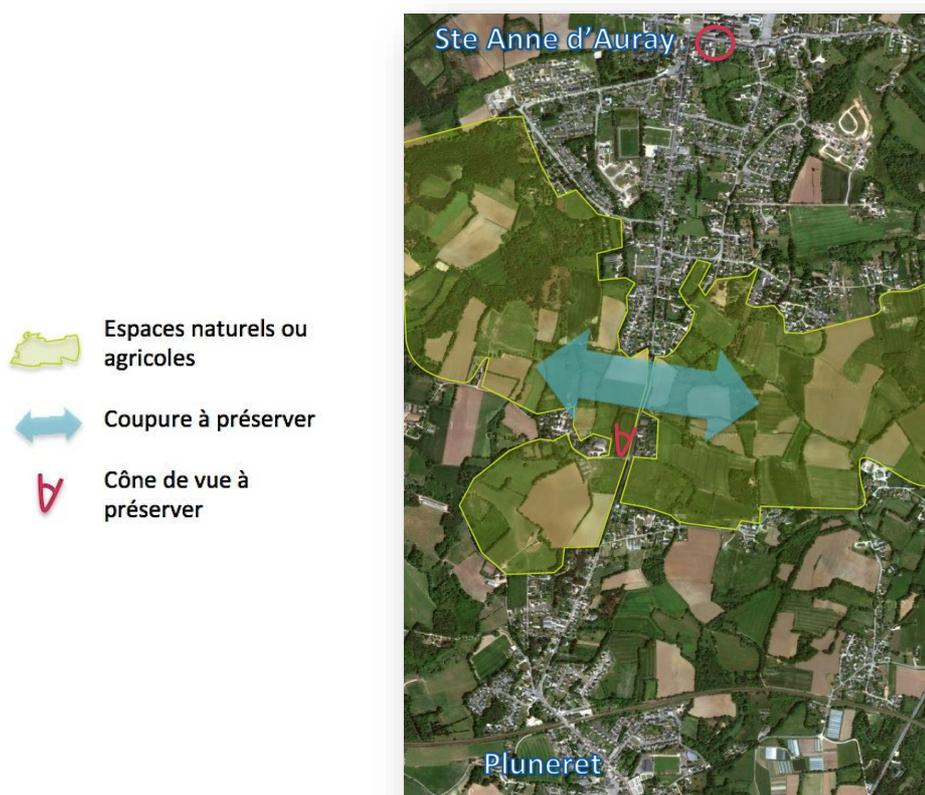
Les objectifs d'aménagement de cet espace visent à :

- conserver les horizons dégagés de la plaine,
- valoriser et développer la maille bocagère,
- mettre un terme aux développements urbains le long des routes,
- organiser le développement des zones d'activités le long de la voie express,
- constituer des parcours paysagers en réseau en s'appuyant sur les éléments de la charpente naturelle, comme les vallées, pour développer des itinéraires de parcours.

En outre, la mise en valeur de la basilique Sainte-Anne et de ses qualités dans la structuration du paysage repose sur :

- la gestion de ses abords,
- la qualification de l'entrée de ville de Sainte-Anne-d'Auray,
- le jalonnement,
- la préservation des vues sur la basilique,
- le maintien d'une coupure d'urbanisation avec Pluneret

Le SCOT identifie cet espace de coupure qui sera précisé par les documents d'urbanisme. Il détermine un cône de vue à préserver associé à la coupure entre Auray et Pluneret. Le cas échéant, les communes concernées identifient les autres vues à préserver.





### ↳ Action 3 :

#### Favoriser la préservation des boisements importants

↳ Le SCOT vise à conforter le rôle des boisements à l'échelle du grand paysage, qui apportent des ambiances variées et contribuent à la structuration des vues.

Par conséquent il prévoit :

- la protection et la préservation des boisements importants, en superficie ou en valeur paysagère, biologique ou productive,
- que la protection des boisements n'entrave pas le maintien de certains milieux caractéristiques (landes notamment).

**De ce fait, doivent être préservés par les communes, à travers leurs documents d'urbanisme, les boisements importants présentant un intérêt au titre :**

- de leur valeur biologique (réservoir ou continuité),
- de leur valeur productive (bois-énergie),
- ou de leur valeur paysagère (points hauts, couronnes péri-urbaines, intégration urbaine ou de « points noirs paysagers »).

**De plus, le SCOT préconise la levée d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur des espaces qui ne relèvent pas des caractéristiques énoncées ci-avant : le fait d'avoir classé un espace boisé antérieurement en EBC ne doit pas constituer une présomption irréfragable de son intérêt écologique ou paysager.**

**En particulier dans les communes littorales, la protection des espaces boisés ne doit pas compromettre la pérennité des landes, qui constituent une entité paysagère et un milieu biologique à part entière et important.**

### ↳ Action 4 :

#### Pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers

↳ L'objectif est de préserver l'intégrité des paysages agricoles. Pour rappel, le SCOT vise déjà à agir sur la préservation d'un espace agricole fonctionnel (cf. partie I, section A, actions 1 et 2).

Il s'agit, ici, d'assurer la qualité paysagère d'ensemble de cet espace, en jouant sur l'intégration qualitative du bâti agricole au paysage, etc.

**Pour rappel, en tenant compte des orientations du SCOT, les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement, veillent à assurer :**

- une économie foncière dans l'urbanisation,
- la pérennité fonctionnelle des espaces agricoles (non enclavement, maintien des circulations,...),
- le respect de coupures d'urbanisation assurant une continuité visuelle des espaces cultivés,
- la vocation agricole des espaces cultivés à travers des extensions urbaines en continuité des noyaux existants, le non développement des hameaux,...



→ **L'intégration du bâti agricole**

La construction des nouveaux bâtiments agricoles doit :

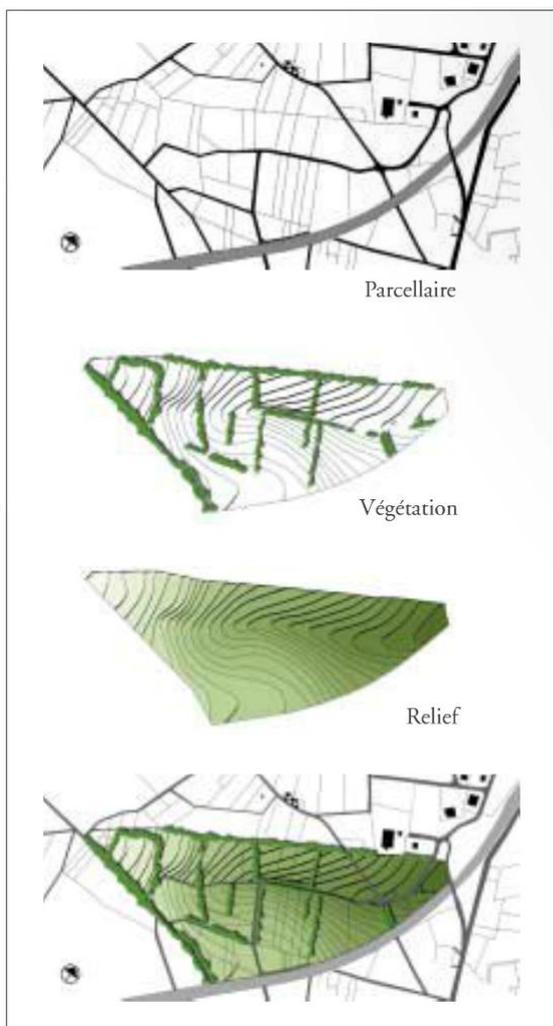
- être située prioritairement à proximité des bâtiments d'exploitation existants,
- s'intéresser aux possibilités offertes par l'extension des bâtiments existants,
- favoriser le choix de couleurs sinon discrètes tout du moins les moins impactantes,
- rechercher une cohérence avec le site (sensibilité topographique, des panoramas),
- prendre appui sur des motifs paysagers existants (bosquet...),
- s'accompagner d'une réflexion d'aménagement paysager pour assurer leur insertion.

L'aménagement des abords des bâtiments agricoles doit :

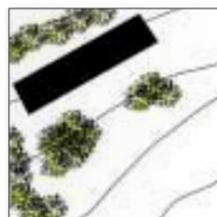
- s'inspirer des éléments qui composent le paysage avoisinant et viser la simplicité (haies, clôtures, arbres...),
- utiliser la végétation pour intégrer les bâtiments de stockage.

Par ailleurs l'aménagement de « pôles agricoles de proximité » est encouragé lorsque ceux-ci :

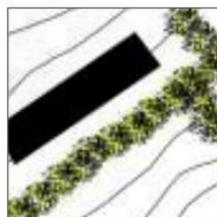
- valorisent les limites urbaines (front bâti, espace végétal de transition, ...),
- s'inscrivent dans le paysage (topographie et structure parcellaire, préservation des vues, anticipation de la silhouette, appui sur la trame végétale existante,...),
- sont pensés comme des lieux d'échange (accueil du public, vente, mutualisation des installations, cohabitation des fonctionnalités) représentant un réel espace de transition connectant les espaces ruraux et urbains voisins.



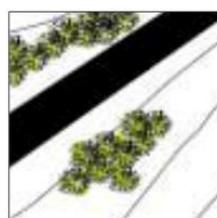
L'implantation du bâti agricole résulte d'une prise en compte des caractéristiques du site (relief, ...) et de la végétation existante.



Implantation de bosquets pour minimiser visuellement des ruptures de niveau ou l'impact sur le paysage de bâtiments trop longs.



Adosser le nouveau bâtiment à la végétation existante (ou à créer) pour atténuer son impact.



Un bosquet implanté devant un bâtiment de grande longueur crée une rupture et apportera le même effet que deux petits bâtiments successifs.

L'aménagement du bâti agricole utilise la végétation pour son intégration dans le paysage.





→ **La protection du maillage bocager**

Le SCOT priorise la préservation des éléments bocagers (haies, talus, bosquets,...) qui répondent à des intérêts :

- paysagers en permettant un séquençage des perceptions et des vues, en assurant l'insertion d'éléments de type « points noirs paysagers »,...
- biologiques en présentant une diversité d'essences arborées et arbustives ou en participant à la connectivité écologique de milieux aux richesses connues ;
- pédologiques en contribuant aux phénomènes d'érosion des sols ;
- économiques, en participant à la filière bois-énergie,...

Sur la base d'inventaires bocagers, les communes mettent en œuvre ces principes de préservation. Elles peuvent à cette occasion réaliser des plans bocage précisant les éléments à développer, à renforcer ou à supprimer le cas échéant, en prenant en compte les contraintes liées à l'exploitation agricole des parcelles. Dans tous les cas, les principes de gestion du bocage doivent contribuer au maintien des éléments bocagers dans leur fonctionnalité globale : le maillage global est préservé, permettant à chaque élément de bocage d'assurer ses fonctions et la qualité d'ensemble du maillage bocager est pérennisée.

↘ **Action 5 :**

**Révéler la présence de l'eau**

↘ L'objectif est de valoriser la présence de l'eau, afin de la rendre plus visible et plus lisible sur l'ensemble du territoire (rias, mais aussi petits cours d'eau, plans d'eau, ...), afin de renforcer sa fonction dans le paysage et de la rendre plus accessible aux usagers et habitants, dans le respect de la sensibilité des milieux.

Les documents et opérations d'aménagement et d'urbanisme contribuent à cette valorisation par les moyens suivants :

- les abords de cours d'eau et les berges sont à maintenir dans un état naturel,
- la végétation des abords de cours d'eau est à préserver,
- la visibilité des cours d'eau doit être assurée aux points de franchissement,
- l'accès à l'eau doit être facilité : sentiers, cheminements,... (cf. armature paysagère) sous réserve d'un impact environnemental limité et maîtrisé.

*Pour cela le travail d'élaboration des inventaires communaux des zones humides et cours d'eau est utilisé.*

*Le renforcement de l'accès aux cours d'eau se fait en cohérence avec l'action 1 de la présente partie (et en particulier avec la mise en réseau des sentiers).*



## 👉 Action 6 :

### Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés

➤ Afin d'assurer l'intégration mutuelle des éléments paysagers urbains, naturels et ruraux, et de renforcer par ce biais l'attractivité du Pays, le SCOT vise un traitement de qualité des abords des infrastructures, des entrées de ville, mais aussi des franges urbaines.

Les infrastructures linéaires routières et ferrées constituent des axes de découverte et de rencontre avec les paysages du territoire. Les paysages qu'elles offrent font par conséquent l'objet d'une attention particulière visant à en assurer la qualité.

A travers leurs documents d'urbanisme et opérations d'aménagement, les collectivités assurent :

- la maîtrise du développement de l'urbanisation linéaire et le respect de fenêtres paysagères le long des axes ;
- la qualification des aménagements des abords des axes routiers en intégrant, notamment dans les traversées urbaines, les modes de circulations douces visant à minimiser les effets de coupure urbaine générés par ces infrastructures ;
- la gestion qualitative des parcs d'activités implantés le long de ces axes ;
- la protection des éléments arborés situés à leurs abords (boisements, haies, alignements,...) lorsqu'ils participent à la qualité des paysages perçus et/ou à l'insertion paysagère des limites de l'espace urbain.

La qualité paysagère des entrées de ville, dans le cadre des opérations d'aménagement, est assurée par :

- une gradation des transitions de l'urbanisation limitrophes aux voies marquant le passage de la route à la rue (en intensifiant l'urbanisation progressivement l'urbanisation) ;
- une gradation des aménagements des abords des voies marquant progressivement le caractère urbain de l'espace traversé ;
- un partage des espaces de circulation entre les différents usagers (piétons et cyclistes ainsi que engins agricoles notamment) ;
- une gestion de l'affichage extérieur.

Afin d'assurer la qualité des franges urbaines, les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement :

- recherchent une diversité dans les tracés des limites urbaines, afin de donner un aspect varié et rassemblé aux franges urbaines ;
- assurent une cohérence dans les silhouettes bâties : harmonie des hauteurs de constructions si besoin ;
- privilégient les éléments physiques existants pour définir les limites urbaines (haies, cours d'eau, bosquets, relief, chemins ruraux,...) ;
- prévoient des mesures d'intégration des franges des extensions urbaines en leur attribuant des vocations d'espaces publics, d'espaces de production agricoles (jardins partagés, maraichage,...) d'aménagements hydrauliques ou en constituant des bandes arborées et arbustives.



## ➤ Action 7 :

### Concevoir des paysages de proximité attractifs et qualitatifs

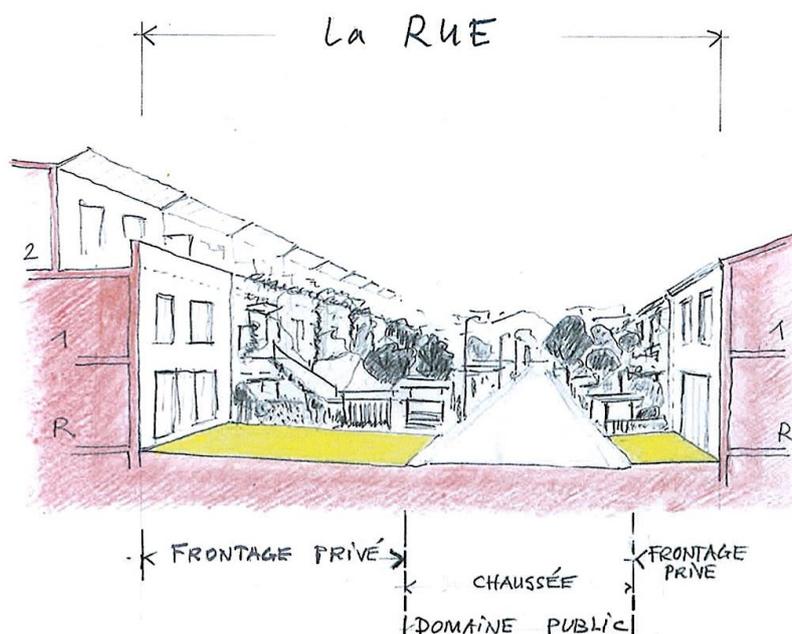
« Envisager l'aménagement de rues et non de voies. »

➤ L'objectif est de constituer, à travers la recherche de qualité paysagère des espaces urbains de proximité, une base pour le développement d'espaces de vie solidaires et vivants.

Ainsi les espaces urbains de proximité doivent faire l'objet d'une organisation et d'un aménagement qui procurent une qualité de vie et une attractivité à l'échelle des espaces.

A cet effet, dans le cadre de la conception des espaces publics, les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement :

- privilégient les zones de rencontre entre les usages : zones 30, ...
- prévoient des stationnements pour tous les modes de transports : aux abords des GMS, équipements, services,...
- articulent développement urbain et transports collectifs (bus, scolaire, TAD, auto-stop, ...) : ils prévoient l'aménagement ultérieur de points de desserte, facilitent l'accès piétonnier et vélo aux points de desserte, ajustent le gabarit des chaussées aux stricts besoins, ...
- traitent des « frontages » (alignement du bâti, transparence des clôtures, organisation des espaces « techniques » tels que stationnements, poubelles, ...), dans la mesure où la qualité des alignements est d'intérêt public,
- végétalisent l'espace
  - en alignement des rues (frontages publics) : diversification des essences, des rythmes, des tailles,...
  - dans les frontages privés : clôtures, façades, sols,...
  - sur les toitures.
- évitent dans les opérations d'aménagement les espaces verts fractionnés non fonctionnels.



source : « Reconquérir les rues » - Nicolas Soulier - ed. ULMER 2012



## **B - Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux**

---

### **↳ Objectifs**

Le Pays d'Auray se caractérise par la variété de ses motifs et par une imbrication forte entre espaces littoraux, urbains et ruraux, qu'il convient de valoriser à travers l'aménagement :

- ▶ le littoral en particulier est un secteur qui témoigne d'une richesse environnementale, paysagère et patrimoniale spécifique et sur lequel se concentrent des pressions anthropiques particulières (fréquentation touristique, productions marines, pression foncière, ...).

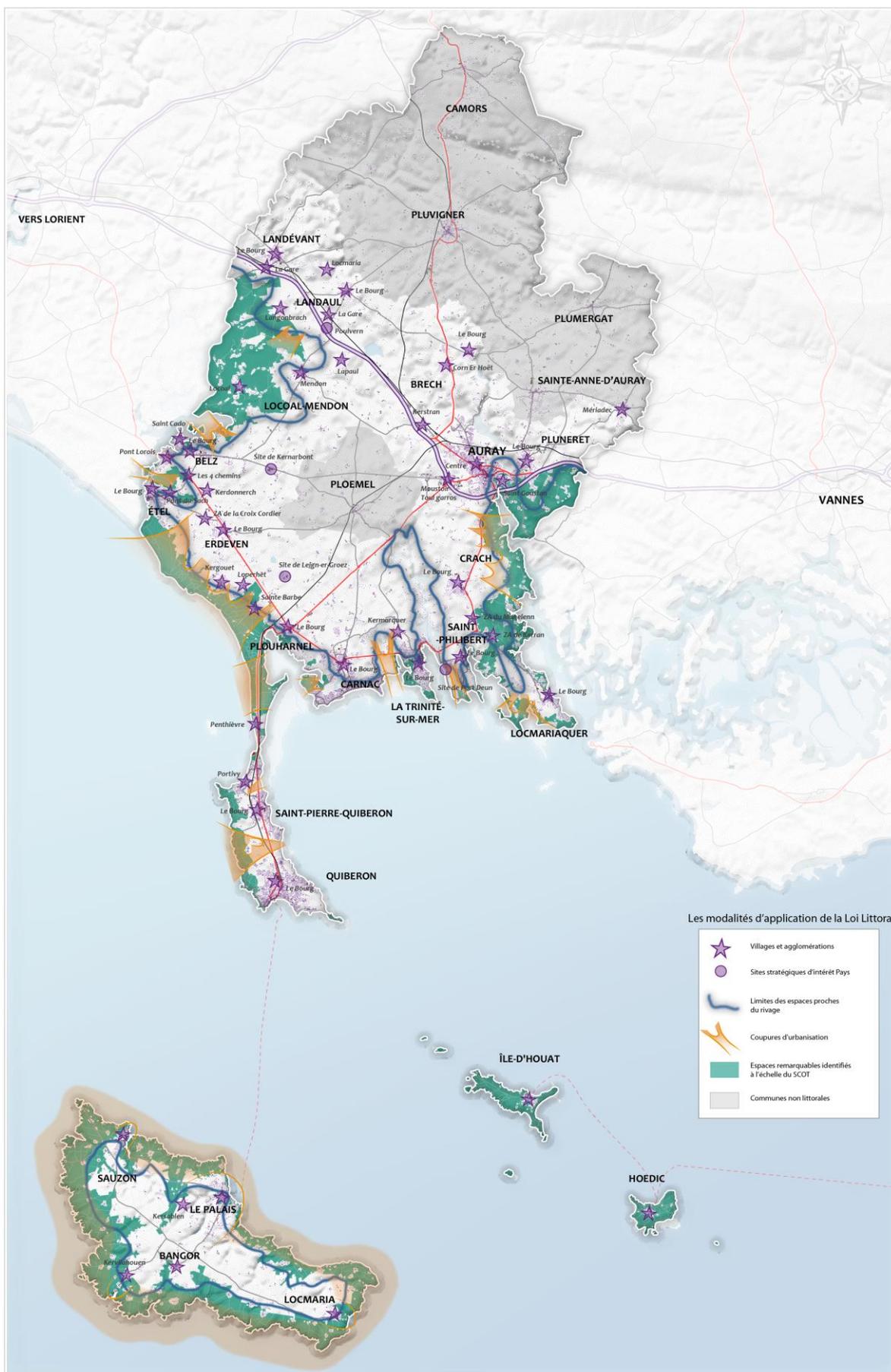
L'objectif est de définir des principes de gestion répondant aux besoins propres de ces espaces littoraux en articulation avec la mise en œuvre d'une stratégie territoriale élargie.

- ▶ dans les communes non littorales, les grands principes d'aménagement restent cohérents avec ces modalités de gestion de l'espace littoral et ont pour objectif d'assurer que, sur l'ensemble du Pays d'Auray, l'urbanisation contribue à apporter une qualité de vie supérieure aux habitants et se fasse dans le respect de la capacité d'accueil du territoire,
- ▶ enfin, la qualité des formes urbaines (à vocation résidentielle ou économique) est traitée de manière cohérente sur l'ensemble du Pays et répond directement au souci de valorisation des éléments urbains.



## La valorisation des espaces littoraux du Pays d'Auray

Cartographie reprise dans les planches au format A3 annexées au présent document





## 👉 Action 1 :

### Préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray

👉 Le SCOT définit à son échelle les espaces remarquables au sens de la loi littoral (L.146-6) qui témoignent du caractère maritime, de l'authenticité et de l'identité du Pays d'Auray. Il s'agit d'espaces naturels qui appellent une préservation pour leur forte présence identitaire ainsi que pour leur valeur paysagère et le cas échéant pour leurs potentiels et leurs richesses biologiques.

Sur la base de ce premier niveau d'identification, les PLU définiront plus précisément ces espaces à leur échelle en s'appuyant pour les compléter sur l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme qui vise, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979.

Ces espaces ont vocation à être protégés et ne peuvent accueillir que des aménagements légers dans le respect de la sensibilité des sites et des conditions précisées, lorsque ceux-ci sont nécessaires :

- à l'accueil du public,
- à la maîtrise de la fréquentation des sites,
- à des dispositions de sécurité,
- à l'exercice des activités agricoles et conchylicoles,
- ou à l'entretien des sites.

## 👉 Action 2 :

### Assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et villages

👉 Le SCOT définit les agglomérations et villages supports de continuité de l'urbanisation en application de la loi littoral.

Outre la création de hameaux nouveaux agricoles à Belle-Île (cf encadré infra), le SCOT ne prévoit pas la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Ceci assure la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces littoraux et la préservation d'un espace naturel et agricole cohérent.

Le SCOT définit par ailleurs les conditions d'urbanisation en extension dans les communes non littorales, qui suivent les mêmes principes de continuité vis-à-vis des villages et agglomérations.

**Au regard des principes prévus par la doctrine administrative et de la jurisprudence, la définition de village est établie en combinant les critères non exhaustifs suivants :**

- présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée (caractère principal),
- présence d'un nombre significatif de constructions héritées de la centralité passée du site,
- présence d'équipements et de lieux de vie : le site doit alors permettre un développement qui fasse jouer un rôle actif dans le projet communal : il doit s'agir d'un enjeu différent d'une « opportunité de quelques constructions ».

*Préalable : les notions de « village » et « d'agglomération »*



L'agglomération, quant à elle, est définie comme étant un ensemble urbain de taille significative (dont chefs-lieux de commune) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements.

Par exemple, les bourgs sont des agglomérations, ainsi que notamment certaines zones d'activités de grande taille.

Notamment, la qualification d'agglomération pour Landaul Gare repose sur une configuration qui s'organise fonctionnellement en lien avec la gare et accueillant des services (restauration, ...). En effet ce Parc ne résulte pas spatialement d'un développement opportuniste et lâche. Il s'inscrit dans un cadre aménagé autour d'éléments urbains spécifiques liés à des parcs d'activités fonctionnel et « vivants ».

La zone de Kerisan à Brec'h s'intègre dans le cadre d'un développement à long terme des espaces agglomérés de l'Ouest du pôle d'Auray et doit ainsi être appréhendé au regard des limites du périmètre des espaces urbains à cette échéance. Sa réalisation est conditionnée à la densification préalable du parc de Keriquellan permettant de conforter le tissu de ce secteur aggloméré, qui pourra, en outre être accompagnée par le développement urbain du secteur de Corohan.

Toutes les communes, quelle que soit leur taille ou leur nombre d'habitants ont, au moins, une agglomération.

### Comment faire un nouveau hameau agricole à Belle-Île ?

Face au problème lié à l'enclavement de sièges d'exploitation dans le tissu urbain à Belle Ile, le transfert de ces sièges n'est pas toujours possible en continuité.

En effet, en dehors des mises aux normes autorisées des bâtiments agricoles, et de l'implantation de constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées hors espace proche du rivage, l'extension ou la construction de bâtiment en zone agricole hors continuité avec un village ou une agglomération est impossible.

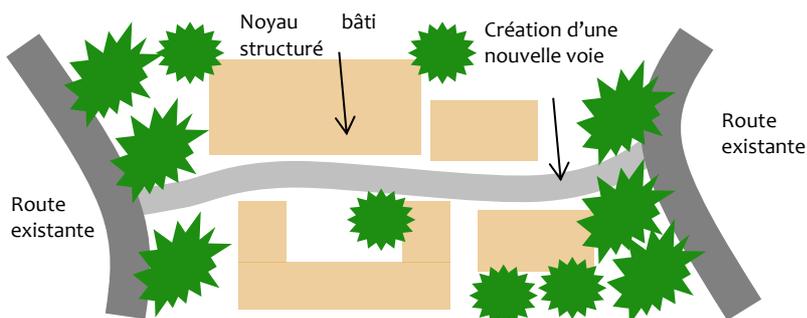
Lorsqu'il ne s'agit pas d'élevage ou si pour l'élevage une implantation est souhaitable en EPR, la seule possibilité réside au regard de la loi littoral dans la faculté de développer l'urbanisation dans un nouveau hameau intégré à l'environnement. Cette solution pourrait être envisagée pour ces cas, même si un nouveau hameau présente des caractéristiques et des contraintes qui ne sont pas toujours adaptées pour des activités agricoles.

En effet, par nature, un nouveau hameau est un ensemble de construction et non une implantation isolée.

Il ne peut donc concerner qu'un groupe de constructions organisé comme un hameau traditionnel faisant l'objet d'un traitement architectural paysager et environnemental qualitatif et intégré dans le paysage.

Il doit de ce fait, être prévu par le document d'urbanisme local, qui encadre sa réalisation par une orientation d'aménagement et de programmation, qui définit ses caractéristiques.

Enfin, le « nouveau hameau agricole », peut alors s'implanter en espace proche du rivage s'il est de taille réduite.



Il est rappelé qu'un tel projet implique une maîtrise foncière de la collectivité pour organiser le projet et articuler les besoins de différents agriculteurs mais aussi pour éviter des mutations ultérieures hors du champ agricole.



**Préalable : la notion de « continuité de l'urbanisation »**

La notion de continuité implique que bien que proche d'une agglomération ou d'un village, le projet d'extension ne soit pas être séparé par un élément constituant une rupture de continuité. Au regard de la jurisprudence, cette rupture ne peut être appréciée que sur le terrain. Elle peut être constituée parfois :

- par un ouvrage d'infrastructure linéaire dont l'effet doit être apprécié au cas par cas,
- un espace naturel significatif qui n'assumerait pas une fonction sociale, récréative ou environnementale au sein d'un ensemble urbain constitué à terme (telle qu'une coulée verte urbaine par exemple),
- un ensemble de constructions organisé de façon lâche et diffuse bien qu'il soit en continuité dans un espace plus dense (village ou l'agglomération).

La notion de continuité s'applique à l'échelle du zonage pour les documents d'urbanisme et à l'échelle du permis de construire dans la mise en œuvre effective de l'urbanisation.

Ainsi si la réalisation en zone dite « A Urbaniser » d'une opération effectivement située en continuité d'une agglomération ou d'un village est justifiée juridiquement, le principe de continuité s'apprécie également au moment du dépôt du permis de construire. Il est donc important de prévoir un phasage du réseau viaire cohérent avec cette notion.

A titre d'exemple, entre St Pierre et Kergroix, ainsi que sur le pont du Sach, pour les deux cas d'espèce la voie ferrée unique peu large et la rivière ne contrecarrent pas les liens fonctionnels entre les deux espaces tant sur le plan du réseau viaire adapté en terme de perméabilité et d'accessibilité aux aménités urbaines que sur le plan visuel.

Toutefois, il est bien évident que cette analyse gardera sa pertinence en fonction du projet de développement. Elle implique justement que le développement en continuité conduise à une densification des espaces qui s'accrochent autour de ces éléments potentiels de rupture afin de renforcer encore les liens fonctionnels.

C'est donc à l'échelle PLU et en fonction du projet PLU que sera corroborée ou non la pertinence de l'analyse portée par le SCOT.

**→ La mise en œuvre de la continuité dans les communes littorales**

Le SCOT identifie les zones bâties susceptibles d'être qualifiées d'agglomérations et de villages sur la carte ci-avant qui pourraient faire l'objet d'extension en continuité.

Ceci implique que :

- tout autre type d'urbanisation situé dans une commune littorale ne faisant pas partie de typologies reconnues par une étoile dans la cartographie ne peut faire, à priori, l'objet d'une extension de l'urbanisation,
- les PLU apprécient à leur échelle, les limites externes des agglomérations et villages, en identifiant ce qui peut constituer des ruptures de continuité.



*A ce titre, il convient de rappeler qu'un espace urbain lâche constitue une rupture de continuité. En revanche si ce tissu lâche est densifié depuis la limite caractérisée de l'agglomération ou du village, il peut devenir partie intégrante de l'agglomération ou du village et constituer à terme un point d'appui pour une extension en continuité.*

Les communes réalisent leurs urbanisations en extension uniquement en continuité de ces supports, en respect de la notion de continuité précisée ci-avant par le SCOT.

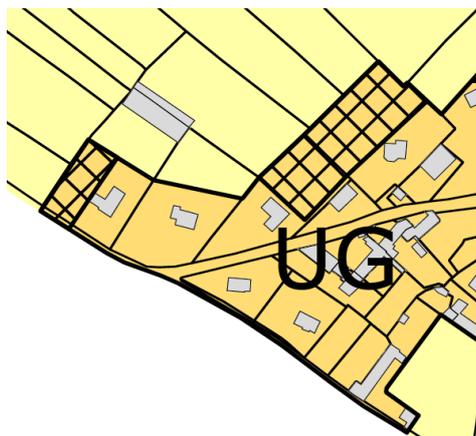
Elles tiennent par ailleurs compte du fait qu'une construction nouvelle ou une extension mesurée de construction peuvent dans certains cas ne pas constituer une extension de l'urbanisation :

- Dans des secteurs urbanisés denses de taille limitée constituant un petit noyau urbain, une extension limitée d'une construction, ou une nouvelle construction de gabarit comparable aux constructions limitrophes ne modifiant pas la silhouette et la configuration du site bâti, ne constituera pas une extension de l'urbanisation et pourra sous cette condition être autorisée par le règlement du PLU : cette légère « densification » peut notamment présenter un intérêt pour des rénovations/réhabilitations et entre dans le cadre de la politique patrimoniale du SCOT.

En revanche une nouvelle construction dans de l'habitat diffus lâche constituera la plupart du temps une extension de l'urbanisation.

Les PLU apprécient sur cette base les secteurs urbanisés constitués de taille limitée pouvant recevoir sous condition de gabarit une ou quelques constructions dont l'édification pourrait ne pas constituer une extension de l'urbanisation. Ils peuvent, le cas échéant, instituer des zones non aedificandi, autorisant néanmoins les installations d'assainissement non collectif, pour limiter les risques d'extension remettant en cause la configuration des lieux.

Exemple de représentation graphique de bandes non aedificandi dans un PLU



➔ **La mise en œuvre de la continuité dans les communes non littorales**

Les communes non littorales :

- organisent leur développement à partir des supports de continuité qu'elles identifient sur la base des principes ci-avant,
- veillent à intégrer les projets en extension dans le cadre d'un maillage viaire et d'une densité urbaine permettant une mise en œuvre adaptée du principe de continuité comme d'une gestion économe de l'espace (ceci n'excluant pas la possibilité de préserver des espaces de respiration ou d'intégrer une trame verte urbaine dans le projet d'aménagement global).



### ↳ Action 3 :

## Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales

↳ L'objectif est de prévoir des espaces de respiration entre les espaces urbanisés le long du littoral. Ceci doit permettre de maîtriser la capacité d'accueil des espaces littoraux, en maintenant des espaces agro-naturels de taille suffisante et en valorisant les spécificités paysagères des espaces littoraux. Ces espaces, pour jouer leur rôle, doivent avoir une certaine profondeur.

Les coupures sont réalisées à une échelle SCOT et leur dessin peut être affiné à l'échelle des PLU, afin de ne comprendre aucun espace urbanisé.

Elles ne constituent que les coupures structurantes à l'échelle du SCOT ; les PLU peuvent prévoir d'autres coupures, plus petites.

Les modalités applicables à ces coupures, précisées ci-après, se superposent avec toutes les autres orientations et contraintes issues de la loi littoral (cf. infra) :

- principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants,
- extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
- protection des espaces remarquables.

Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- équipements légers de sport et de loisirs,
- équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries, etc.),
- extension mesurée des bâtiments agricoles existants, mises aux normes.

**👉 Action 4 :**  
**Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage**

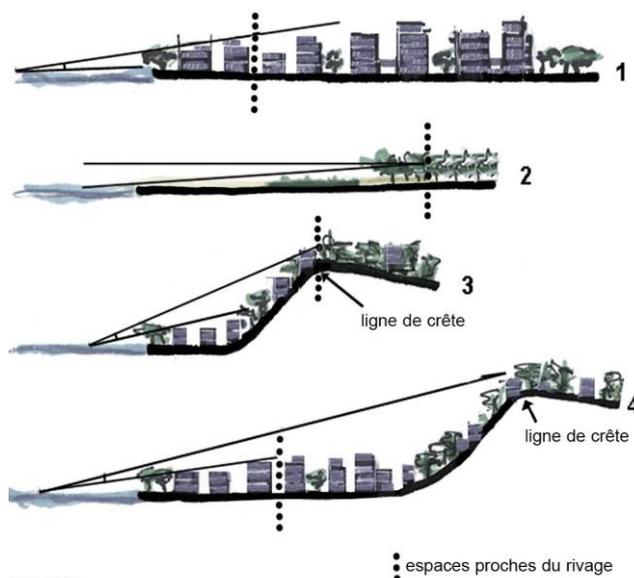
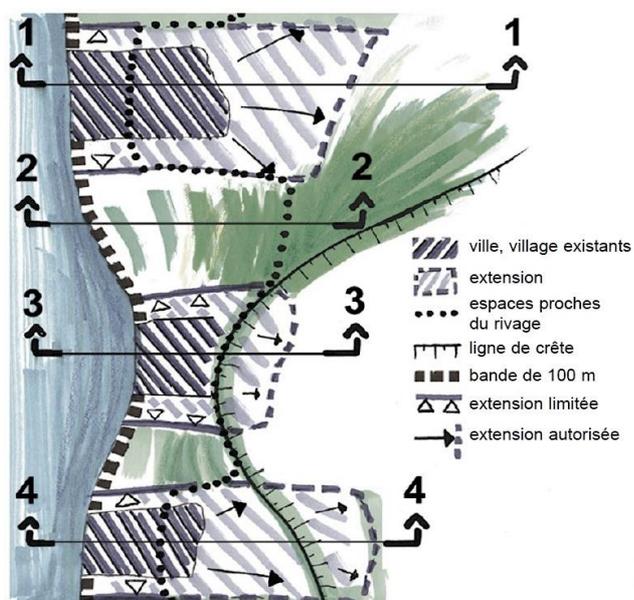
Préalable : la notion « d'espace proche du rivage »

👉 Le SCOT détermine les espaces proches du rivage, dans les communes littorales, qui représentent les espaces où le caractère maritime se ressent. Dans ces espaces, l'urbanisation se fait non seulement en continuité, mais celle-ci doit aussi être limitée.

Les espaces proches du rivage sont déterminés en croisant les critères suivants, qui émanent de la jurisprudence :

- la co-visibilité avec la mer, critère principal, qui peut être corrigé à la hausse ou à la baisse en fonction des autres critères suivants,
- la distance par rapport au rivage,
- la nature et l'occupation de l'espace (urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure,...) où la présence d'un espace remarquable au sens de la loi littoral peut constituer un indice déterminant.

Exemple de délimitation d'espaces proches du rivage



source : « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » - Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer et Ministère de l'Écologie et du Développement Durable – juillet 2006

➔ **Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage**

Le SCOT les définit à son échelle et les PLU précisent le tracé en fonction de ces mêmes critères (cf. ci avant) à leur échelle : la limite des EPR doit être affinée au niveau des PLU qui détermineront à la parcelle les EPR. Ainsi, par exemple, si le tracé d'EPR n'apparaît pas sur la presqu'île de Quiberon compte tenu de l'échelle, le PLU a vocation à mettre en évidence des espaces qui ne peuvent être considérés comme espace proche du rivage.

Dans les espaces proches du rivage, les objectifs d'optimisation du SCOT (niveau de densification interne et intensité des extensions, se référer à la partie II, section B) doivent s'adapter au regard du contexte local à la notion d'extension limitée.



## 👉 Action 5 :

### Affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau

Pour la réalisation d'équipements d'intérêt général dont les gabarits rendus nécessaires par la configuration ou la gestion de l'équipement pourrait gérer des modifications morphologiques visibles, la notion d'extension limitée s'apprécie à l'échelle globale de la commune ou des communes qui sont directement intéressées par l'équipement (ex : structure médicalisée).

Le SCOT vise la protection de la bande littorale la plus proche de la mer qui constitue la zone la plus soumise aux pressions et qui assure l'accès à l'eau.

L'objectif majeur est d'assurer l'inconstructibilité de ces espaces fragiles afin de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'aménités, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.



## ↳ Action 6 :

### Assurer la qualité des formes urbaines à vocation économique et résidentielle

→ La qualité des formes urbaines à vocation résidentielle

↳ La production urbaine, réalisée selon les modalités qui viennent d'être exposées (extensions en continuité des agglomérations et villages), doit contribuer par ailleurs à l'élévation globale de la qualité territoriale.

C'est dans cet esprit que le SCOT définit ci-après les modalités de mise en oeuvre d'un parti d'aménagement qui valorise le territoire et affirme les qualités propres des espaces urbanisés à travers :

- la qualité des compositions urbaines à vocation résidentielle,
- la qualité des espaces dédiés aux parcs d'activités économiques.

Les communes, dans le cadre des projets d'aménagement en continuité du bâti, en extension, recherchent l'intégration fonctionnelle et esthétique des opérations dans leur environnement proche.

Les programmes et schémas d'organisation des opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain comprennent des dispositions traduisant les principes suivants :

- les tracés viaires créés :
  - s'intègrent au maillage des voies existantes afin d'étoffer le réseau et ne créent pas des espaces au fonctionnement autonome, physiquement coupés des espaces environnants,
  - sont accompagnés d'aménagements qui prévoient des connexions douces avec les centres bourgs et les villages, les quartiers ;
- les formes urbaines choisies se rapprochent des formes urbaines auxquelles le projet se raccroche avec des implantations traditionnelles. Dans le cas où l'extension est réalisée dans le prolongement d'un tissu récent peu typique, alors le nouveau projet cherche tout de même à recréer, sans rupture franche, des implantations variées et s'inspirant des centres anciens ;
- dans un cône de vue, une percée ou une perspective visuelle en direction d'un monument, d'un élément de patrimoine bâti ou naturel, les implantations et les gabarits des constructions à édifier sont conçus de manière à les valoriser ;
- les urbanisations nouvelles en extension ne peuvent se rapprocher de manière significative des espaces boisés et des espaces naturels présentant une qualité et une sensibilité particulière au risque d'atteindre leur intégrité écologique, paysagère voire patrimoniale ;
- les projets de développement urbain intègrent dans leur partie d'aménagement le choix de la localisation au regard de la topographie des lieux (relief), des incidences de la perception (lointaine et rapprochée) des nouveaux édifices.

En outre, à travers leur conception, les opérations urbaines visent à traduire à leur niveau les différentes orientations sectorielles du SCOT (s'y référer spécifiquement dans le DOO) qui contribuent aussi à améliorer la qualité fonctionnelle, paysagère et environnementale des espaces, telle que :

- la mise en oeuvre de principes d'intensification des urbanisations en extension : se référer à la partie II, section B, action 2 ;



- la mise en œuvre de principes de gestion des eaux de ruissellement en surface et d'économie des consommations d'eau dans le cadre de l'aménagement des espaces publics ou des équipements liés aux constructions (récupération des eaux de pluie, toitures végétalisées,...) : se référer à la partie II, section B, actions 4 et 6 ;
- le partage de la voirie et des espaces publics permettant de favoriser les modes de déplacements doux tels que les vélos ou la marche, l'anticipation des possibilités futures de desserte par les transports collectifs, ... : se référer à la partie III, section A, action 7 ;
- la maîtrise des besoins énergétiques par la mise en œuvre de principes de bioclimatisme dans l'urbanisme et l'habitat : se référer à la partie II, section D, action 1 ;
- la diversification des fonctions urbaines intégrant des possibilités d'implantation d'équipements publics, de services ou de commerces ou d'activités compatibles avec l'habitat : se référer à la partie I ;
- la perméabilité écologique des espaces urbanisés à travers la préservation de continuités écologiques dans le tissu urbain, le renforcement du végétal dans les espaces publics et les tissus : se référer à la partie II, section C, action 3 ;
- la qualité paysagère de l'urbanisme à travers une diversité des formes urbaines, des fronts urbains, la végétalisation des espaces publics et des limites entre espaces privés et espaces publics : se référer à la partie III, section A, action 7 ;
- l'intégration des franges urbaines en favorisant notamment leur végétalisation : se référer à la partie III, section A, action 6 ;
- ...

→ La qualité fonctionnelle, paysagère et environnementale des parcs d'activités

Les documents et opérations d'urbanisme ou de programmation qui concernent les parcs d'activités existants ou à créer veillent dans ce cadre à assurer leur qualité fonctionnelle, paysagère et environnementale, à travers :

- des périmètres qui assurent une intégration urbaine et paysagère notamment par le traitement des limites – et privilégient les développements en profondeur (et non linéaires) en entrée de ville et le long des axes de circulation,
- une recherche d'optimisation foncière en veillant à minimiser les espaces non constructibles tout en préservant les capacités de développement des entreprises (élévation des hauteurs, ...),
- une intégration des besoins de gestion des flux de marchandises et un aménagement des voies qui favorisent la multimodalité, en lien avec les points de desserte en transports collectifs le cas échéant,
- une prise en compte de la gestion durable des ressources, des aménagements et dispositifs permettant une gestion douce de l'eau, une production énergétique, une gestion appropriée des déchets, ...





## C - Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités

---

### ↳ Objectifs

L'objectif est de favoriser en priorité la proximité des habitants avec les pôles d'emploi, les services et les équipements et d'optimiser les mobilités en renforçant l'accès aux transports, en s'appuyant sur des « espaces de vie commune » dynamiques, territoires de vie quotidienne où s'organise une offre en équipements et services de proximité.

Ces espaces de vie commune s'inscrivent dans une organisation territoriale plus globale, structurée à l'échelle Pays et qui prend appui sur le pôle d'Auray, pôle majeur et porte d'entrée du territoire.

Cette organisation globale prévoit la dynamisation de la polarité principale d'Auray et des espaces de vie dans un même mouvement, à travers :

- ▶ l'affirmation d'Auray comme pôle majeur au service de l'ensemble du territoire et de ses entreprises et habitants,
- ▶ l'organisation de la stratégie résidentielle, économique, commerciale et de valorisation paysagère du Pays d'Auray à l'échelle des espaces de vie,
- ▶ le choix des espaces de vie commune comme échelle stratégique d'organisation et de renforcement des équipements et services.

### Des diversités locales interdépendantes renforcées par une organisation territoriale au service des entreprises et des hommes

-  → Une échelle pays qui structure, autour d'Auray, les transports et les équipements majeurs communs ;
-  → Une échelle de proximité adaptée à une mutualisation et une qualité des services et équipements quotidiens où s'inscrivent des coopérations entre « espaces de vie commune » pour les besoins spécifiques (santé, culture,...)
- 





## 📌 Action 1 :

**Affirmer la vocation d'Auray, pôle majeur au service de tout le territoire**

📌 Le pôle d'Auray (associant les communes de Pluneret et Brec'h) constitue le pôle principal du territoire dont la vocation est de porter le positionnement du territoire dans son environnement régional. C'est notamment sur lui que repose l'offre en équipements structurants et en transports au service de l'ensemble du Pays.

**Pour conforter ce positionnement qui bénéficie à l'ensemble du Pays, les documents et opérations d'urbanisme et de programmation qui concernent le pôle d'Auray mobilisent les moyens et les capacités lui permettant :**

- d'impulser la dynamique de développement économique du territoire en accueillant la majeure partie de l'offre foncière et immobilière économique destinée au renforcement de l'activité tertiaire notamment ;
- d'assurer l'accessibilité à son pôle d'échange multmodal (pôle gare) notamment en organisant l'amélioration de l'offre de transport et de mobilités ;
- d'assurer une large part du développement résidentiel du SCOT en développant significativement son parc de logement dans une perspective de mixité sociale ;
- de constituer le principal pôle d'équipements publics, de services et de commerces du SCOT afin de répondre tant aux besoins de ses habitants que de ceux du Pays d'Auray dans son ensemble.

*Le pôle d'Auray développe ses multiples vocations selon les modalités exprimées dans la partie I, respectivement dans les sections D, E, F, G, et dans la présente partie, section D.*

## 📌 Action 2 :

**Organiser la proximité des fonctions au sein de chacun des espaces de vie commune**

📌 Les espaces de vie commune identifiés et organisés par le SCOT procurent l'ensemble des fonctions urbaines de proximité, qui ont vocation à être articulées dans un cadre de maintien de leur cohérence et de leur complémentarité.

Ils se font le relais des objectifs du SCOT en matière économique, résidentielle, de transports et d'aménagement paysager à une échelle plus locale et articulent ces fonctions de manière fluidifiée et optimisée pour des espaces de vie appuyés sur des bassins de vie solidaires, vivants et coopératifs.

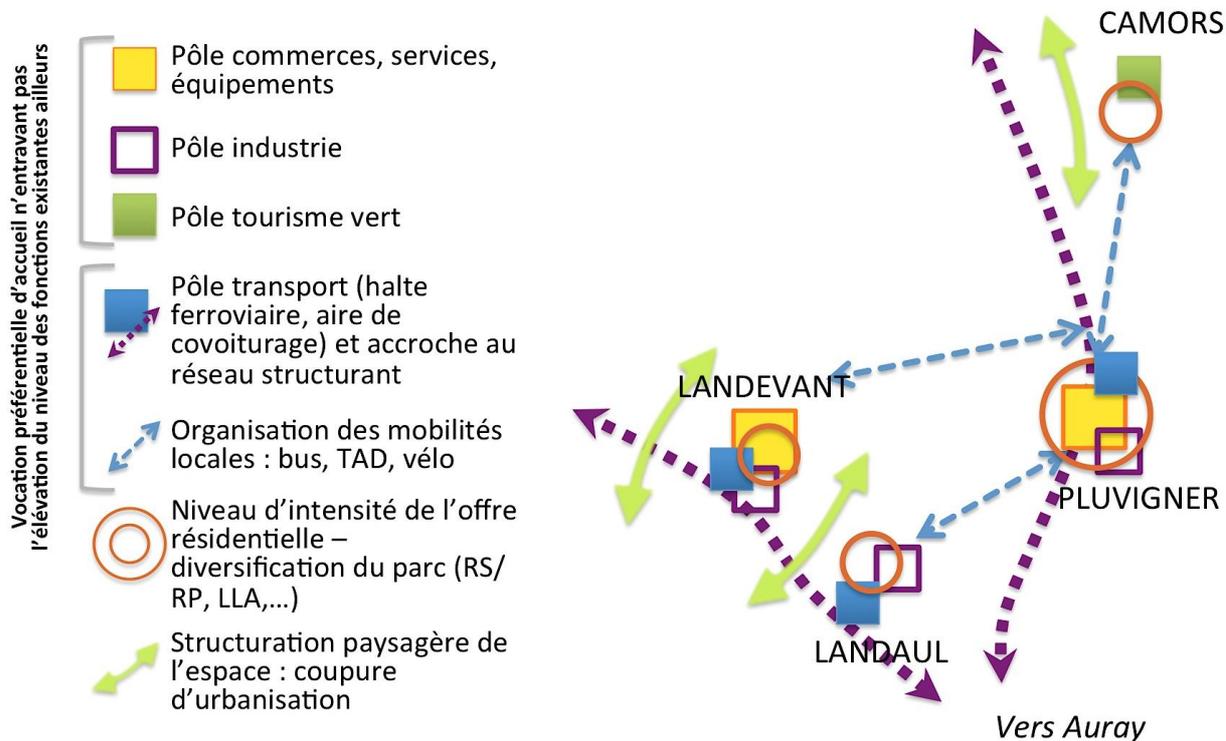
**Les représentations cartographiques des différents espaces de vie commune traduisent les objectifs d'organisation des fonctions urbaines poursuivis par le SCOT.**

**Les documents et opérations d'aménagement et d'urbanisme ou de programmation traduisent ces intentions en mobilisant les outils et en définissant les espaces nécessaires à leur réalisation.**



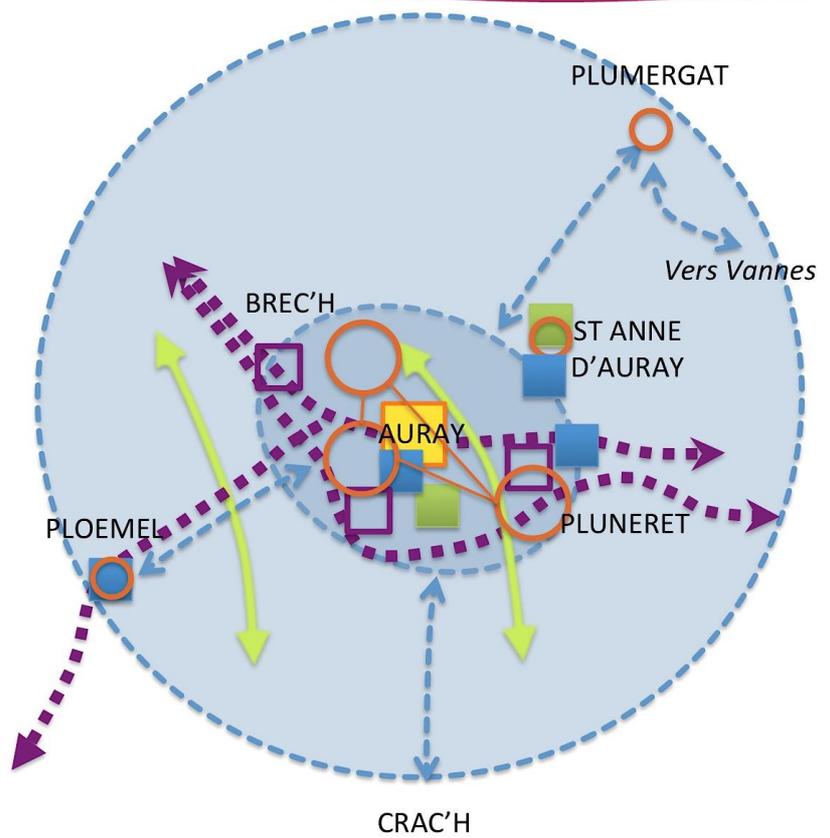
La traduction des objectifs de localisation, d'aménagement ou d'intensité des différentes fonctions urbaines évoquées s'appuie sur les objectifs sectoriels définis par ailleurs par le SCOT.

→ L'espace de vie autour du pôle de Pluvigner – Porte Ouest



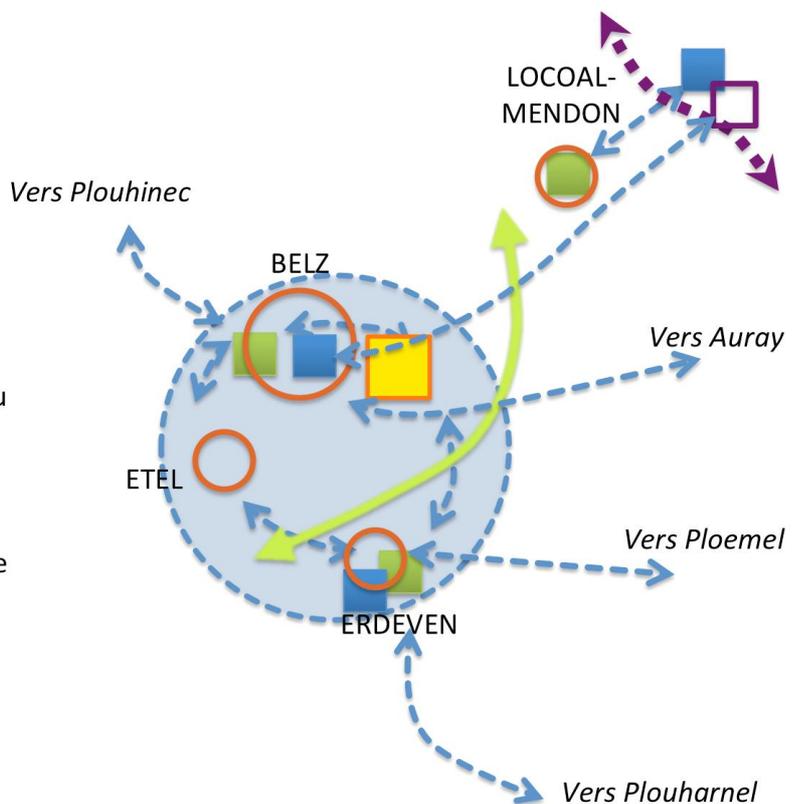
→ L'espace de vie du pôle d'Auray

- Vocation préférentielle d'accueil n'entravant pas l'élévation du niveau des fonctions existantes ailleurs
-  Pôle commerces, services, équipements
  -  Pôle industrie
  -  Pôle tourisme vert
  -  Pôle transport (halte ferroviaire, aire de covoiturage) et accroche au réseau structurant
  -  Organisation des mobilités locales : bus, TAD, vélo
  -  Niveau d'intensité de l'offre résidentielle – diversification du parc (RS/RP, LLA,...)
  -  Structuration paysagère de l'espace : coupure d'urbanisation



→ L'espace de vie de la Ria d'Etel

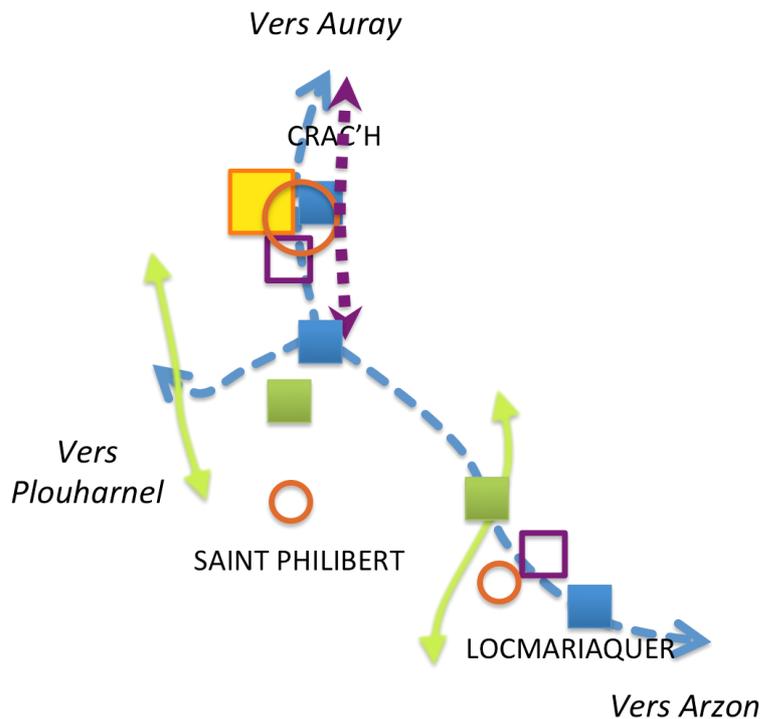
- Vocation préférentielle d'accueil n'entravant pas l'élévation du niveau des fonctions existantes ailleurs
-  Pôle commerces, services, équipements
  -  Pôle industrie
  -  Pôle tourisme vert
  -  Pôle transport (halte ferroviaire, aire de covoiturage) et accroche au réseau structurant
  -  Organisation des mobilités locales : bus, TAD, vélo
  -  Niveau d'intensité de l'offre résidentielle – diversification du parc (RS/RP, LLA,...)
  -  Structuration paysagère de l'espace : coupure d'urbanisation





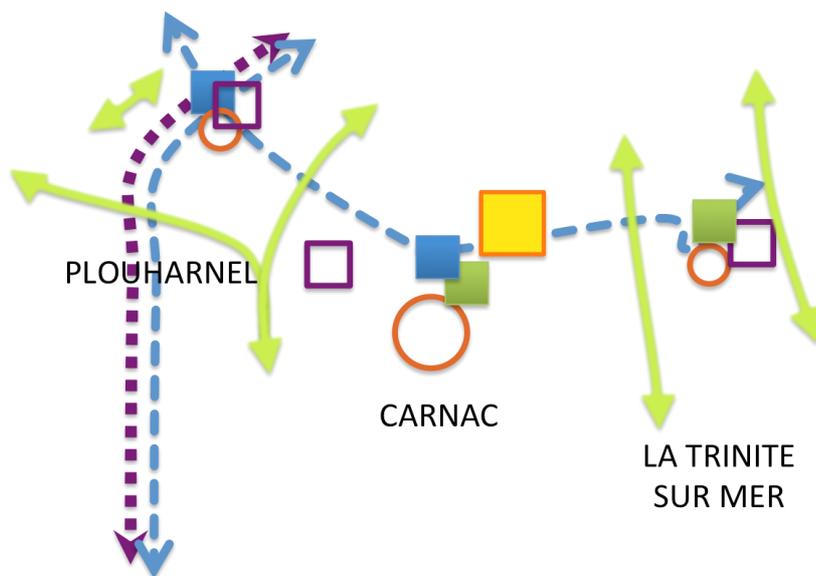
→ L'espace de vie des trois rivières

- Vocation préférentielle d'accueil n'entravant pas l'élevation du niveau des fonctions existantes ailleurs
-  Pôle commerces, services, équipements
  -  Pôle industrie
  -  Pôle tourisme
  -  Pôle transport (halte ferroviaire, aire de covoiturage) et accroche au réseau structurant
  -  Organisation des mobilités locales : bus, TAD, vélo
  -  Niveau d'intensité de l'offre résidentielle – diversification du parc (RS/ RP, LLA,...)
  -  Structuration paysagère de l'espace : coupure d'urbanisation



→ L'espace de vie des mégalithes

- Vocation préférentielle d'accueil n'entravant pas l'élevation du niveau des fonctions existantes ailleurs
-  Pôle commerces, services, équipements
  -  Pôle industrie
  -  Pôle tourisme
  -  Pôle transport (halte ferroviaire, aire de covoiturage) et accroche au réseau structurant
  -  Organisation des mobilités locales : bus, TAD, vélo
  -  Niveau d'intensité de l'offre résidentielle – diversification du parc (RS/ RP, LLA,...)
  -  Structuration paysagère de l'espace : coupure d'urbanisation





→ L'espace de vie de la presqu'île

- Vocation préférentielle d'accueil n'entravant pas l'élévation du niveau des fonctions existantes ailleurs
- Pôle commerces, services, équipements
  - Pôle industrie
  - Pôle tourisme
  - Pôle transport (halte ferroviaire, aire de covoiturage) et accroche au réseau structurant
  - Organisation des mobilités locales : bus, TAD, vélo
  - Niveau d'intensité de l'offre résidentielle – diversification du parc (RS/ RP, LLA,...)
  - Structuration paysagère de l'espace : coupure d'urbanisation

Vers Etel

ST PIERRE  
QUIBERON

Vers Vannes

QUIBERON

HOUAT

Vers Le Palais

HOEDIC

→ L'espace de vie de Belle-Île

- Vocation préférentielle d'accueil n'entravant pas l'élévation du niveau des fonctions existantes ailleurs
- Pôle commerces, services, équipements
  - Pôle industrie
  - Pôle tourisme
  - Pôle transport (halte ferroviaire, aire de covoiturage) et accroche au réseau structurant
  - Organisation des mobilités locales : bus, TAD, vélo
  - Niveau d'intensité de l'offre résidentielle – diversification du parc (RS/ RP, LLA,...)
  - Structuration paysagère de l'espace : coupure d'urbanisation

SAUZON

Vers Quiberon, Vannes,  
Houat, Hoëdic

LE PALAIS

BANGOR

LOCMARIA



### ↳ Action 3 :

**Inscrire les espaces de vie commune comme échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipements**

↳ L'objectif du SCOT est d'assurer un niveau d'équipement et de service à disposition des habitants et des entreprises qui soutienne l'amélioration des conditions de vie et d'attractivité du Pays.

Le SCOT encourage, à ce titre une approche à l'échelle des « espaces de vie commune » de l'offre d'équipements collectifs afin de développer et d'optimiser les investissements liés au déploiement d'une offre diversifiée et complémentaire à destination des habitants et des entreprises.

En outre, en visant une proximité des fonctions urbaines, il poursuit l'ambition d'un développement équilibré du territoire permettant de minimiser les besoins en déplacements et de dynamiser l'ensemble des cœurs urbains.

**Les collectivités privilégient le renforcement de l'offre en équipements et services en les intégrant dans une logique d'optimisation et de complémentarité à l'échelle intercommunale des espaces de vie commune :**

- dans les centres urbains, les secteurs d'emplois et les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs (gares notamment),
- en articulation avec le déploiement du réseau d'itinéraires cyclables intercommunaux.

L'intégration urbaine des nouveaux équipements est assurée par le respect des rythmes, des implantations et des volumes des tissus dans lesquels ils s'insèrent.

En outre, les équipements (existants ou projetés) font l'objet d'aménagements permettant une accessibilité pour les personnes en situation de handicap et par les modes doux en étant concernés par des itinéraires et des stationnements spécifiques.

Pour assurer un niveau de services sanitaires optimum sur les îles, les liaisons à caractère sanitaire vers l'hôpital de Vannes doivent être conservées et confortées.



## D - Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social

---

### ↳ Objectifs

L'objectif du Pays d'Auray est de constituer une offre résidentielle permettant d'atteindre 110 000 à 110 500 habitants à horizon 2030 et favorisant l'accueil d'actifs en corrélation avec les emplois induits par son développement économique.

Ces objectifs correspondent à un développement maîtrisé compatible avec la capacité d'accueil du territoire telle qu'elle résulte de la situation actuelle des ressources et de leur évolution prévue par le SCOT (cf. partie II).

La production de cette offre résidentielle doit tenir compte de l'importance de l'hébergement touristique non marchand qui impacte la structure du parc de logements par un poids de résidences secondaires important et fluctuant. La maîtrise de la part des résidences secondaires implique ainsi le développement d'une programmation appropriée aux besoins des actifs tant en locatif qu'en accession tout en veillant à préserver les possibilités d'accueil des primo-accédants.

En outre, le SCOT vise un équilibre territorial de son offre résidentielle assurant une maîtrise des pressions sur le littoral, un renforcement des pôles des espaces de vie commune et une diversification du parc de logement en adéquation avec les besoins spécifiques à chacun de ses espaces de vie.

Par conséquent, le SCOT cherche à :

- ▶ définir des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle à l'échelle du territoire,
- ▶ enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins et des habitants,
- ▶ promouvoir l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.



## 👉 Action 1 :

**Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle**

👉 L'objectif est de répondre aux besoins en logements induits par le développement du Pays d'Auray :

- dans le cadre d'un phasage permettant d'adapter les objectifs de production à l'atteinte des objectifs de maîtrise du marché des résidences secondaires poursuivis par le SCOT,
- dans le cadre d'une territorialisation entre les espaces de vie définis dans le SCOT et leurs pôles permettant de viser une production résidentielle équilibrée à l'échelle du territoire.

Le SCOT définit un objectif de production de 20 200 logements d'ici 2030 permettant de répondre aux besoins liés à son développement et intégrant des objectifs conjoints de maîtrise :

- des résidences secondaires (objectif de parvenir à une division de presque deux de la création annuelle de résidences secondaires),
- des logements vacants (objectif de réinvestissement de près de 25 logements par an environ).

**Les documents d'urbanisme et de programmation visent à la réalisation de ces objectifs de production de logements en les traduisant et en dégageant les moyens nécessaires.**

**Pour traduire ces objectifs, ils appliquent les principes suivants :**

- les objectifs de logements constituent des indicateurs qui peuvent être adaptés dès lors que les enveloppes foncières définies par le SCOT sont respectées et que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil du territoire,
- les logements non réalisés pendant une phase peuvent être réalisés lors de la phase suivante,
- en cas de réalisation d'un objectif de logements inférieur à ceux définis par le SCOT, le foncier destiné à leur réalisation doit être évalué sur la base des indicateurs d'optimisation foncière définis par le SCOT (optimisation du tissu existant, densité, partie II, section B).

À l'échelle du SCOT, les objectifs de production de logements sont évalués et réajustés au regard de la situation effective (logements réalisés et maîtrise des résidences secondaires notamment) – au minimum à une échéance de 6 ans à partir de la mise en œuvre du document.



Libellé géographique		PHASE 2014-2017 (4 ans)		PHASE 2018-2023 (6 ans)		PHASE 2024-2029 (6 ans)		TOTAL SCOT		Production dans tissus	Densité extension logt/ha	Programmation foncière (ha)
		logements	/an	logements	/an	logements	/an	logements	/an			
AURAY	<b>Auray</b>	<b>564</b>	<b>141</b>	<b>760</b>	<b>127</b>	<b>700</b>	<b>117</b>	<b>2 024</b>	<b>127</b>	<b>50%</b>	<b>30</b>	136
	Brech et Pluneret	776	194	1 072	179	980	163	2 828	177	50%	27	
	Ploemel, Plumergat, Sainte-Anne-d'Auray	544	136	760	127	680	113	1 984	124	50%	20	
	<b>Total</b>	<b>1 884</b>	<b>471</b>	<b>2 592</b>	<b>432</b>	<b>2 360</b>	<b>393</b>	<b>6 836</b>	<b>427</b>	<b>50%</b>	<b>25</b>	
PLUVIGNER	<b>Pôle Pluvigner</b>	<b>500</b>	<b>125</b>	<b>684</b>	<b>114</b>	<b>640</b>	<b>107</b>	<b>1 824</b>	<b>114</b>	<b>50%</b>	<b>25</b>	67
	Camors, Landaul, Landévant	400	100	505	84	420	70	1 325	83	50%	20	
	<b>Total</b>	<b>900</b>	<b>225</b>	<b>1 189</b>	<b>198</b>	<b>1 060</b>	<b>177</b>	<b>3 149</b>	<b>197</b>	<b>50%</b>	<b>24</b>	
3 RIVIERES	<b>Pôle Crac'h</b>	<b>175</b>	<b>44</b>	<b>228</b>	<b>38</b>	<b>200</b>	<b>33</b>	<b>603</b>	<b>38</b>	<b>50%</b>	<b>27</b>	36
	Locmariaquer, Saint Philibert	293	73	372	62	310	52	975	61	50%	20	
	<b>Total</b>	<b>468</b>	<b>117</b>	<b>600</b>	<b>100</b>	<b>510</b>	<b>85</b>	<b>1 578</b>	<b>99</b>	<b>50%</b>	<b>22</b>	
BELLE ILE	<b>Pôle Le Palais</b>	<b>205</b>	<b>51</b>	<b>270</b>	<b>45</b>	<b>220</b>	<b>37</b>	<b>695</b>	<b>43</b>	<b>60%</b>	<b>20</b>	32
	Bangor, Locmaria, Sauzon	195	49	270	45	260	43	725	45	50%	20	
	<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>100</b>	<b>540</b>	<b>90</b>	<b>480</b>	<b>80</b>	<b>1 420</b>	<b>89</b>	<b>55%</b>	<b>20</b>	
MEGALITHES	<b>Pôle Carnac</b>	<b>300</b>	<b>75</b>	<b>415</b>	<b>69</b>	<b>370</b>	<b>62</b>	<b>1 085</b>	<b>68</b>	<b>50%</b>	<b>27</b>	43
	La Trinité-sur-mer, Plouharnel	262	66	365	61	290	48	917	57	50%	20	
	<b>Total</b>	<b>562</b>	<b>141</b>	<b>780</b>	<b>130</b>	<b>660</b>	<b>110</b>	<b>2 002</b>	<b>125</b>	<b>50%</b>	<b>23</b>	
PRESQU'ILE	<b>Pôle Quiberon</b>	<b>340</b>	<b>85</b>	<b>420</b>	<b>70</b>	<b>360</b>	<b>60</b>	<b>1 120</b>	<b>70</b>	<b>70%</b>	<b>27</b>	21
	Saint Pierre Quiberon	172	43	216	36	216	36	604	38	50%	20	
	Hoëdic, Houat											
<b>Total</b>	<b>512</b>	<b>128</b>	<b>636</b>	<b>106</b>	<b>576</b>	<b>96</b>	<b>1 724</b>	<b>108</b>	<b>69%</b>	<b>26</b>		
RIA	<b>Pôle Belz - Etel</b>	<b>600</b>	<b>150</b>	<b>630</b>	<b>105</b>	<b>520</b>	<b>87</b>	<b>1 750</b>	<b>109</b>	<b>50%</b>	<b>27</b>	76
	Erdeven, Locoal-Mendon	604	151	630	105	500	83	1 734	108	50%	20	
	<b>Total</b>	<b>1 204</b>	<b>301</b>	<b>1 260</b>	<b>210</b>	<b>1 020</b>	<b>170</b>	<b>3 484</b>	<b>218</b>	<b>50%</b>	<b>23</b>	
SCOT	<b>Pôles</b>	<b>3 460</b>	<b>865</b>	<b>4 479</b>	<b>747</b>	<b>3 990</b>	<b>665</b>	<b>11 929</b>	<b>746</b>	<b>52%</b>	<b>28</b>	409
	<b>Autres communes</b>	<b>2 470</b>	<b>618</b>	<b>3 118</b>	<b>520</b>	<b>2 676</b>	<b>446</b>	<b>8 264</b>	<b>517</b>	<b>51%</b>	<b>20</b>	
	<b>Total</b>	<b>5 930</b>	<b>1 483</b>	<b>7 597</b>	<b>1 266</b>	<b>6 666</b>	<b>1 111</b>	<b>20 193</b>	<b>1 262</b>	<b>52%</b>	<b>24</b>	



## ↳ Action 2 :

### Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants

*Pour atteindre ces objectifs, les documents d'urbanisme mobilisent les outils règlementaires à leur disposition : servitude de mixité sociale soit dans le cadre d'emplacements réservés (L.123-2 b du code de l'urbanisme) soit dans le cadre de secteurs de diversité sociale (L.132-2d du code de l'urbanisme), programmation des orientations d'aménagement et de programmation, bonification de densité, minoration des exigences de stationnement, ...*

## ↳ Action 3 :

### Optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements

↳ Afin de favoriser les parcours résidentiels sur le Pays d'Auray et de permettre une plus grande mixité sociale, en lien avec la volonté de construire un espace solidaire et vivant, le SCOT accompagne les besoins en logement des habitants et favorise leur diversité, en taille et en typologie, à l'échelle du Pays : logements locatifs / propriétés, logements aidés, logements spécifiques, petits et moyens logements, possibilités d'accueil des gens du voyage, ...

A ce titre, les documents et opérations d'urbanisme et de programmation comprenant de l'habitat assurent la diversité de l'offre résidentielle en permettant de répondre aux besoins :

- en petits et moyens logements,
- en logements adaptés aux personnes âgées et personnes en situation de handicap dans une perspective de leur maintien à domicile,
- en logements accessibles, en consacrant 20% des programmes de plus de 10 logements à de l'offre locative sociale pouvant, le cas échéant, être complété par une offre d'accession sociale,
- liés à l'accueil des gens du voyage en cohérence avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

L'effort de production de petits logements, de logements adaptés aux populations spécifiques (aînés, handicapés,...) et de logements à prix maîtrisés est priorisé dans les cœurs de ville et de bourg au sein des aires permettant les accès piétonniers aux pôles d'équipements et de services de proximité.

Les pôles du territoire participent de façon plus soutenue à l'enrichissement du parc résidentiel au regard de leurs capacités.

Les objectifs précisés ci-avant sont modulés dans les secteurs et quartiers où l'offre en logements sociaux est déjà forte. L'objectif de mixité de l'offre de logements est le principe supérieur.

↳ Pour assurer une optimisation du parc de logements et accroître les effets démographiques de la production neuve, les collectivités développent les moyens pour améliorer le parc de logements existants, diminuer la vacance et réguler la production de résidences secondaires

A travers les documents d'urbanisme et de programmation, les collectivités mettent en œuvre des politiques de l'habitat visant à :

- poursuivre la réhabilitation du parc locatif social,
- requalifier le bâti ancien des centres, tout en favorisant le maintien de la population résidente,
- résorber l'habitat ancien indigne,
- améliorer les performances thermiques du parc ancien.

En complément, afin de réguler la production de résidences secondaires, les documents d'urbanisme et de programmation :

- privilégient les programmes résidentiels dominés par des logements ciblés (logements collectifs, locatifs,...),
- limitent les programmes de constructions individuelles libres de constructeurs,
- favorisent la réalisation d'opérations collectives mixtes dans les quartiers de résidences secondaires.



## E - Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée

### ↳ Objectifs

La gestion des risques, nuisances et pollutions vise à renforcer la capacité du territoire à offrir un cadre de vie sain et sûr pour son développement économique et résidentiel.

Il s'agit notamment de :

- ▶ maîtriser voire minimiser l'exposition aux risques et la vulnérabilité des personnes et des activités aux risques naturels et industriels,
- ▶ maîtriser les pressions anthropiques et les nuisances qui y sont liées,
- ▶ poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets en renforçant les équipements nécessaires, l'accès à ces équipements et en anticipant les nouveaux besoins.



## ↳ Action 1 :

### Assurer la prise en compte des risques naturels

→ Prendre en compte les risques de submersion marine

→ Renforcer la gestion des risques liés à l'évolution du trait de côte

→ Minimiser les risques de feux de forêt

→ Prévenir les risques de débordements fluviaux

↳ Le SCOT veut maîtriser voire minimiser l'exposition aux risques et la vulnérabilité des personnes et des entreprises aux risques naturels, en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire.

Ces risques sont liés en particulier à :

- la submersion marine
- l'évolution du trait de côte et son érosion
- les feux de forêts
- les inondations par débordement de cours d'eau
- les mouvements de terrain

En plus de suivre une posture réactive d'intégration des niveaux de risque dans ses choix d'aménagement, le Pays vise également à s'inscrire dans une démarche proactive de gestion en amont des risques s'inscrivant, le cas échéant, dans une dimension supra-SCOT.

Concernant les risques liés à l'élévation du niveau de la mer et à la submersion marine, les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement traduisent les prescriptions du plan de prévention des risques littoraux s'il existe.

Par souci de précaution, les collectivités mettent en œuvre les mesures permettant de protéger les biens et les personnes dans les zones basses ou dans les zones à risque connu et à limiter l'urbanisation dans les zones exposées à un risque avéré ou potentiel.

La prise en compte de l'évolution du trait de côte sera assurée par les communes concernées à travers :

- le renforcement de la gestion durable des espaces naturels littoraux par des aménagements faisant appel aux techniques de génie écologique,
- dans les secteurs les plus exposés, la maîtrise du développement de l'urbanisation et de l'accueil de nouvelles populations.

Afin de minimiser voire réduire les risques liés aux feux de forêt, les documents d'urbanisme définissent les conditions de maîtrise de l'urbanisation aux abords des massifs boisés concernés :

- en limitant les implantations de constructions isolées,
- en imposant des retraits d'urbanisation par rapport aux lisières.

Les risques d'inondation liés aux débordements fluviaux, à Camors et Landévant, sont pris en compte (niveau de risque connu) par la traduction dans les documents d'urbanisme des secteurs exposés identifiés par l'Atlas des Zones Inondables et le maintien de statut non urbanisable des champs d'expansion des crues.

Les communes concernées renforcent la prévention des risques par une gestion des eaux pluviales adaptée et par le respect des mesures qui font l'objet de la partie II, section A, action 3.

→ Prendre en compte les risques de mouvement de terrain

## 👉 Action 2 :

Assurer la prise en compte des risques technologiques

Concernant les risques liés aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, et séismes), les communes concernées portent à connaissance ces risques dans les documents d'urbanisme et veillent à mettre en œuvre les principes de préventions relatifs au niveau d'aléa qui les concernent.

👉 L'objectif est de maîtriser voire minimiser l'exposition aux risques et la vulnérabilité des personnes et des activités aux risques technologiques, en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire.

Les risques industriels concernent le dépôt Total sur Belle-Ile (Le Palais). Les niveaux de risques connus doivent être intégrés dans la définition des choix d'aménagement et d'urbanisme.

Les risques liés aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) sont pris en compte par les communes, afin de ne pas augmenter l'exposition des populations et de limiter, sur les voies de circulation concernées, l'augmentation des conflits d'usages liés au trafic qui sont sources d'accidents.

## 👉 Action 3 :

Maîtriser l'exposition aux nuisances sonores

👉 L'objectif est de ne pas accroître l'exposition des personnes aux nuisances sonores. Il s'agit de favoriser l'urbanisation dans les secteurs les moins exposés et de mettre en œuvre des mesures d'atténuation des nuisances.

Par conséquent, les documents et opérations d'urbanisme et de d'aménagement s'inscrivent dans le respect des principes suivants :

- les nouvelles opérations (hors enveloppes existantes) s'implantent en retrait par rapport aux axes générateurs de nuisances sonores, le cas échéant, des mesures de prévention sont mises en place ;
- dans les secteurs soumis à des nuisances sonores en milieu urbain, des mesures de minimisation des nuisances sont adoptées (accueil d'activités, aménagements paysagers, merlons ou murs anti-bruit,...) ;
- les activités ou équipements susceptibles de générer des nuisances sonores sont implantés en retrait des secteurs recevant des fonctions résidentielles.

Les secteurs soumis aux nuisances sonores ne sont pas des secteurs d'accueil préférentiel de l'habitat et des équipements.

Le cas échéant, les opérations nouvelles susceptibles d'être exposées aux sources de bruits respectent un ou plusieurs des principes généraux suivants, afin de réduire les nuisances :

- imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie afin de diminuer le niveau sonore en façade,
- adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit pour assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière,
- créer des aménagements des abords des infrastructures assurant la protection des constructions contre les nuisances sonores.



## ↳ Action 4 :

### Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets

↳ Le SCOT favorise la poursuite de l'amélioration de la gestion des déchets en renforçant les équipements nécessaires, l'accès à ces équipements et en anticipant les nouveaux besoins spécifiques liés aux activités économiques et au développement démographique.

A ce titre, les communes et intercommunalités concourent à travers leurs actions et dans le cadre de leurs opérations et documents d'aménagement et d'urbanisme à :

- poursuivre un objectif de réduction des déchets et de développement de la valorisation à travers des politiques de communication mais également fiscale,
- optimiser la mutualisation et la coordination du fonctionnement des équipements à l'échelle du territoire pour faciliter leur utilisation par l'ensemble des habitants (accès aux déchetteries),
- dans le cadre du PDND (Plan Départemental de prévention et de gestion des Déchets Non Dangereux), évaluer les besoins de collecte, de traitement et de valorisation notamment des Déchets Industriels Banaux (DIB) issus entre autres des IAA et de la grande distribution.

Pour répondre aux besoins de gestion des déchets liés aux activités du bâtiment sur Belle-Île, les collectivités mettent en œuvre, par ordre de priorité, les moyens nécessaires à :

- la prévention de la réduction des déchets liés aux activités du bâtiment en développant des politiques de sensibilisation,
- la réutilisation des déchets au sein de structures alternatives,
- le recyclage par la confrontation du tri,
- la valorisation au travers de techniques innovantes,
- le traitement pour les déchets dits ultimes.

Pour ce dernier point, les collectivités envisagent l'identification d'un site de stockage des déchets inertes accessible depuis les quatre communes. Cette ambition doit être traduite dans les PLU.

En outre, les collectivités, de l'île en particulier mais plus généralement sur l'ensemble du Pays d'Auray, veillent à l'anticipation de la gestion des déchets des chantiers issus des ouvertures à l'urbanisation autorisées, et prennent en compte les besoins en termes d'installations d'équipements. Elles appliquent aux opérations dont elles assurent la maîtrise d'ouvrage, un principe d'exemplarité dans la gestion des déchets issus des travaux.

Dans les nouvelles urbanisations, il conviendra de prévoir les besoins de dispositifs de collecte en cohérence avec le développement et de les intégrer au projet d'aménagement. A cet effet, il s'agira de rechercher :

- une adéquation entre le développement des quartiers et les capacités de collecte,
- une mutualisation des équipements de collecte des déchets à l'échelle des quartiers et des opérations,
- une bonne accessibilité des dispositifs tant pour les usagers (accès voitures particulières mais également piétonnier) que pour les opérateurs de collecte. Les espaces publics pourront intégrer un aménagement extérieur dédié à l'entrepôt des bacs le jour de collecte,
- une bonne organisation des circulations évitant que l'utilisation des points de collecte entraîne un stationnement gênant pour la circulation.