

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) : Un outil pour préparer l'avenir du Pays d'Auray

Qu'est-ce qu'un SCOT ?

Le SCOT est un outil d'urbanisme et de planification intercommunale qui fixe, pour les quinze années à venir, les grandes orientations d'aménagement du territoire en prenant en compte toutes ses composantes : habitat, transports, économie, ressources naturelles... Le SCOT doit intégrer les principes du développement durable (équité sociale, préservation de l'environnement et efficacité économique) et, depuis la *Loi ENE dite Loi Grenelle II*, faire apparaître des objectifs chiffrés et priorisés, notamment en matière de consommation d'espace et de logement.

Une fois le SCOT adopté, les communes et communautés de communes seront chargées de traduire ses orientations dans leurs documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Cartes communales...) et les documents intercommunaux (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains...).

La Loi Grenelle II prévoit que l'ensemble des territoires soit doté de SCOT à l'horizon 2017.

Pourquoi élaborer un SCOT en Pays d'Auray ?

Véritable «trait d'union» entre les agglomérations de Vannes et de Lorient, le Pays d'Auray est un territoire riche par sa diversité à la fois géographique, sociétale mais aussi culturelle. L'objectif du SCOT consiste à bâtir un projet commun pour l'ensemble des communes du Pays afin de :

- > Permettre un développement cohérent et équilibré permettant de répondre à l'accroissement démographique actuel et à venir,
- > Organiser ce développement dans un souci de proximité, de renforcement de l'offre de services et d'économie d'espace,
- > Préserver les espaces et les sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains qui fondent l'attractivité du territoire.

Comment se construit un SCOT ?

Le SCOT est un projet politique, porté par les élus du Pays, élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs clés du territoire et ses habitants.

Le SCOT se construit en quatre temps : le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et enfin la phase de validation et d'approbation.

Le Syndicat Mixte du Pays d'Auray, structure porteuse

Les élus du territoire ont confié l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du SCOT au Syndicat Mixte du Pays d'Auray.

Créé en 2004, ce Syndicat est un établissement public au service de l'aménagement et du développement des 28 communes et des communautés de communes qui le composent. Il impulse et coordonne des projets stratégiques et fédérateurs dans les domaines de l'urbanisme, du tourisme, de la santé, de l'économie...

1 LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic est la 1ère étape du SCOT. Ce temps d'analyse doit permettre d'avoir une connaissance complète du territoire, d'anticiper sur ses évolutions et d'aboutir à une vision partagée des principaux enjeux.

2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Cette étape stratégique du SCOT permet de définir le projet du territoire à l'horizon 2020 / 2025. A partir des enjeux et scénarios envisagés dans la phase Diagnostic, le PADD fixe les grands objectifs d'aménagement et de développement du territoire, en d'autres termes, le projet politique du Pays d'Auray.

3 LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Ce document traduit concrètement les objectifs du PADD en prescriptions et préconisations opposables. Il définit, par exemple :

- les grands équilibres entre développement économique et commercial, habitat, loisirs, équipements...
- la localisation des espaces ou sites naturels et urbains à protéger,
- les grands projets d'équipements et de services...

4 LA PHASE DE VALIDATION ET D'APPROBATION DU SCOT

Une fois le projet « arrêté », le SCOT est soumis à l'enquête publique et à l'avis des différents organismes avant approbation finale.



LE PAYS D'AURAY : Quelques repères

Chiffres clés

85 400 habitants et 146 000 équivalent habitants (en lissant la fréquentation saisonnière sur l'année)

62 000 hectares de superficie dont la moitié dédiée à l'agriculture

262 km de façade maritime

37 000 actifs et 29 000 emplois sur le territoire

25 000 retraités

Salaires brut horaire : **13,8** euros (14,4 euros en Bretagne)

Revenu moyen net imposable : **22 500** euros (22 000 euros en Bretagne)

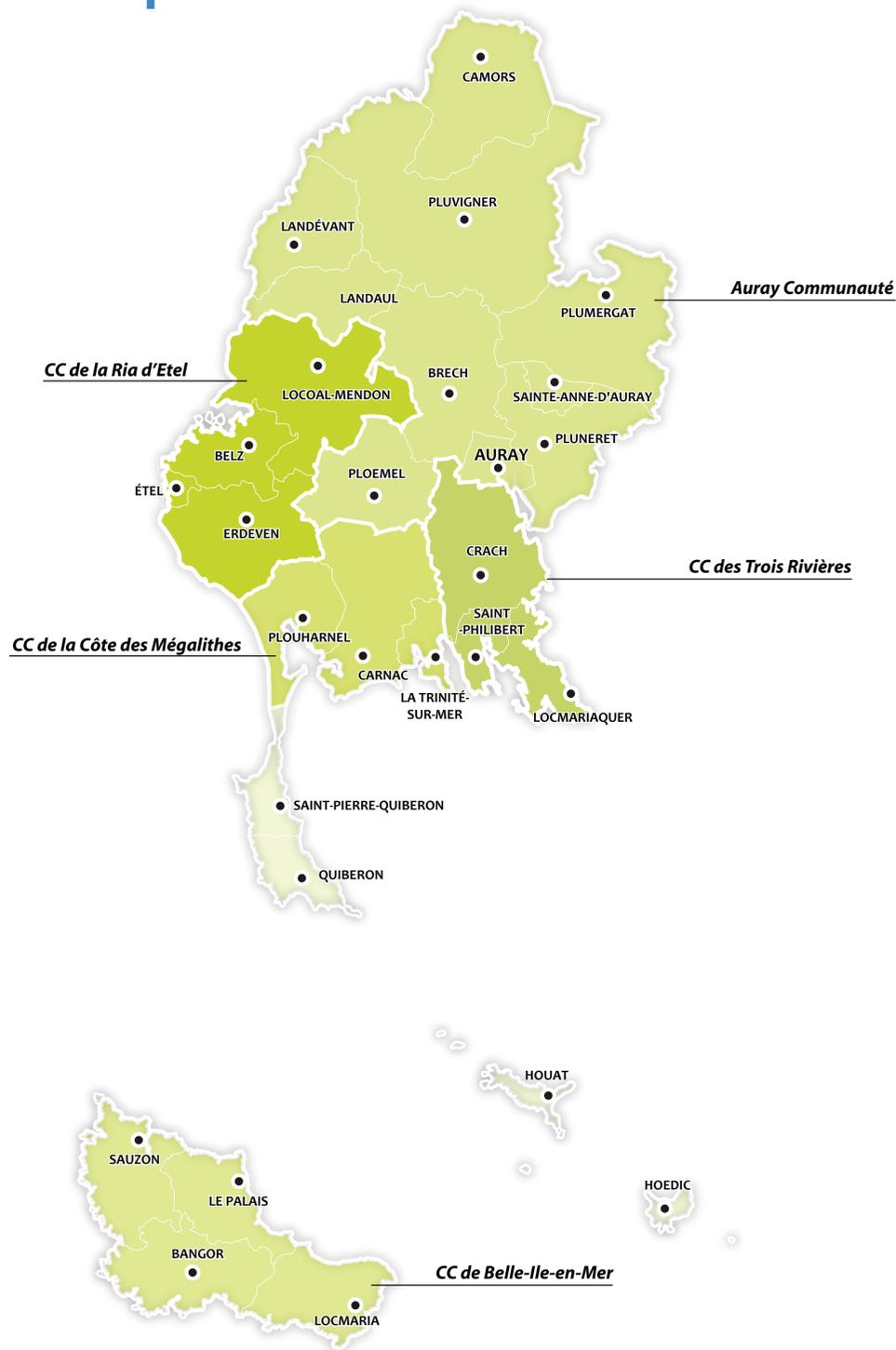
66 200 logements permanents, 24 000 résidences secondaires, 75% de propriétaires

Prix moyen de la construction individuelle : **171 800** euros et prix moyen du m² à bâtir : **130** euros (en lotissement)

183 300 lits touristiques

772 000 voyageurs en Gare TGV d'Auray par an

946 000 passagers vers les îles chaque année



Le périmètre du SCOT, c'est :

> **28 COMMUNES**

> **5 COMMUNAUTÉS DE COMMUNES**

- Auray Communauté : Auray, Brec'h, Camors, Landaul, Landévant, Ploemel, Plumergat, Pluneret, Pluvigner, Sainte-Anne-d'Auray
- Belle-Ile-en-Mer : Bangor, Le Palais, Locmaria, Sauzon
- Côte des Mégalithes : Carnac, Plouharnel, La-Trinité-sur-Mer
- Ria d'Étel : Belz, Erdeven, Etel, Local-Mendon
- Trois Rivières : Crac'h, Locmariaquer, Saint-Philibert

> **4 COMMUNES HORS INTERCOMMUNALITÉ** : Hoëdic, Houat, Quiberon, Saint-Pierre-Quiberon

+ d'infos sur le SCOT du Pays d'Auray : <http://scot-pays-auray.proscot.fr/>





LE PAYS D'AURAY À 2030

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le Pays d'Auray connaît une attractivité et une dynamique de développement étroitement liées à sa situation et son environnement géographique. Ainsi, les flux résidentiels et économiques liés notamment au desserrement des agglomérations Vannetaise et Lorientaise **ont amplifié ces dynamiques de développement**. Pour autant, ce sont avant tout la force de son identité culturelle et humaine, et, sa qualité environnementale et paysagère qui fondent une attractivité choisie du Pays d'Auray et portent les leviers de son développement à venir.

A travers l'amélioration de la gouvernance territoriale et des coopérations renforcées entre les différents acteurs concernés, le Pays d'Auray entend répondre aux attentes des habitants et acteurs économiques.

L'ambition de son projet d'aménagement et de développement durables vise donc à :

- > **affirmer son identité et sa capacité de développement durable endogène en s'appuyant sur une imbrication et une complémentarité terre-mer plus forte,**
- > **valoriser sur cette base, les complémentarités que le territoire entretient avec les agglomérations voisines et les espaces littoraux sud-bretons.**

Une stratégie structurée autour de 4 axes:

L'affirmation d'une « nouvelle alliance » entre tradition agricole, maritime, littorale, et évolution économique, touristique, urbaine, **suppose une rupture dans le mode de développement du territoire, au travers d'une forte évolution de son mode d'aménagement.**

Elle implique la mise en œuvre de stratégies notamment foncières qui impliquent également une gouvernance interne renforcée.

Pour atteindre cette ambition, le Pays d'Auray développe une stratégie structurée autour de quatre axes à l'articulation de l'aménagement, de l'urbanisme, des actions d'investissement et d'animation qui interpellent élus, acteurs économiques, acteurs de la société civile, habitants et touristes.

LE RENFORCEMENT DU CAPITAL PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL :

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

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE FONDE SUR LES QUALITES INTRINSEQUES DU PAYS

pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale

UNE URBANITE MULTICOMMUNALE

pour concilier des modes de vie différents

DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

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

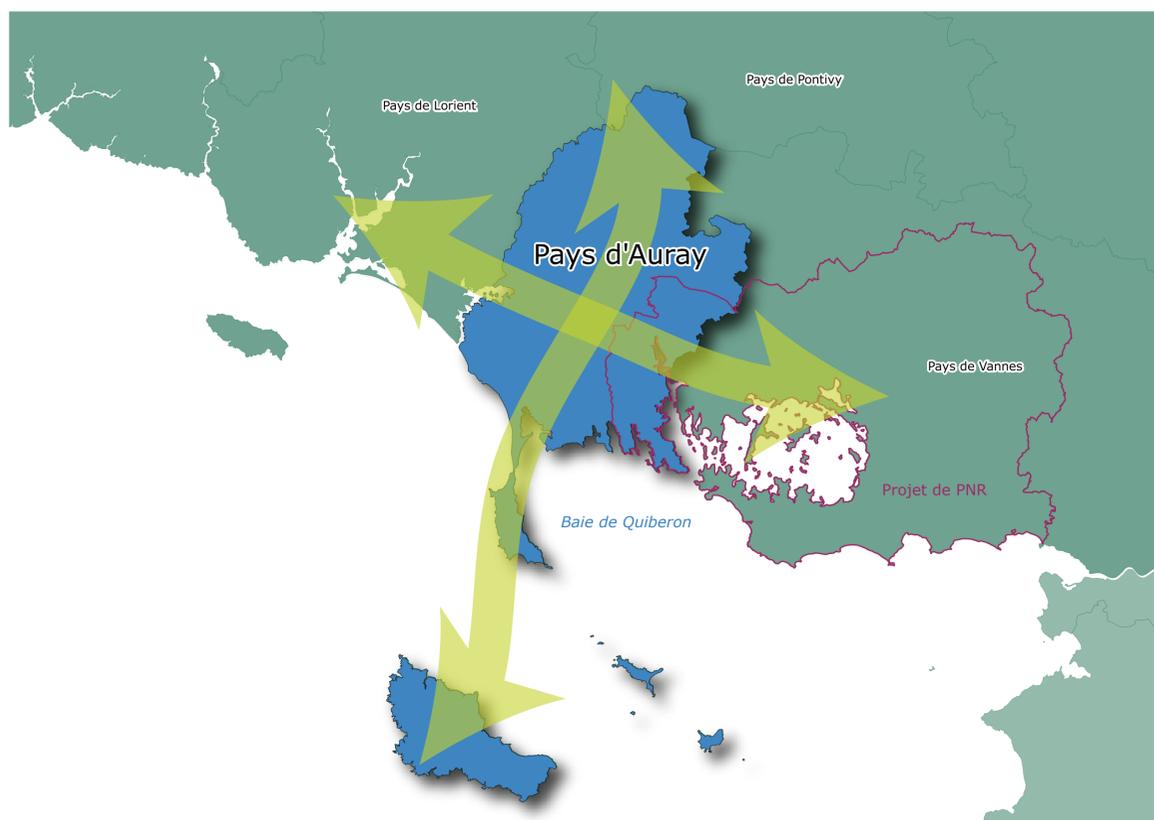


Un espace qui s'organise autour d'un axe nord-sud de rencontre entre terre et mer pour affirmer son identité et ses capacités de développement endogènes

L'organisation des dynamiques de développement autour d'un axe Nord-Sud s'exprime à travers **un quadruple positionnement économique qui a vocation à trouver sa place sous une forme différente dans chaque partie du territoire, des îles, au littoral et au cœur pays, à la rencontre de la terre et de la mer.**

Les activités primaires, de l'agriculture à l'aquaculture et la pêche comme activités productives autonomes dont il faut conforter la viabilité au regard des contraintes propres à chacun des espaces du Pays et comme point d'appui à l'industrie agro alimentaire ;

Le tourisme autour d'une complémentarité des facteurs de l'attractivité touristique, associant tourisme balnéaire, activités nautiques, activités de découverte de pleine nature, ainsi que la pérennité et la solidité d'activités autour d'un tourisme patrimonial, religieux, culturel et événementiel ;



L'industrie et l'artisanat qui valorisent les productions liées au territoire (agro-alimentaire nautisme..) mais s'appuie également sur ses savoirs faire (métallurgie,..) dans le cadre :

- > d'une recherche de synergies innovantes intégrant recherche et développement notamment dans l'intégration écologique ;
- > d'une déclinaison de l'offre en transport, foncier et immobilier appropriée aux atouts et contraintes de chaque espace du Pays d'Auray ;

Le secteur tertiaire qui accompagne la qualification du tissu économique local (service aux entreprises, recherche et développement,..) et se développe grâce à des aménités urbaines renforcées (gare d'Auray, tissus urbains,..).

Le pôle d'Auray assure un rôle moteur pour le positionnement du Pays dans son environnement territorial et joue un rôle stratégique pivot à partir de son pôle gare dans l'organisation des transports qui permet de redistribuer les flux sur l'axe Nord-Sud.

Un territoire qui s'inscrit dans une interdépendance renforcée des espaces sud-bretons

Le Pays d'Auray consolide des collaborations territoriales actives avec ses voisins grâce à l'intérêt commun des territoires sud bretons à constituer un complexe économique dépassant les fonctions résidentielles, à plus forte valeur ajoutée sociale, économique et environnementale :

- > activités économiques structurées autour de la mer qui s'expriment tant dans le domaine du nautisme que de la pêche ou des cultures marines ;
- > politiques culturelles et touristiques à développer et renforcer ;
- > valorisation des paysages et des milieux, en relayant sur l'ensemble des territoires sud-bretons les démarches de labellisation qualitative en cours ;
- > valorisation de l'atout exceptionnel que constitue le plan d'eau s'étirant de Groix à Piriac afin de tirer collectivement parti de cet espace commun.



AXE 1 - LE RENFORCEMENT DU CAPITAL PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL : un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration et les coopérations



S'appuyer sur une trame paysagère diversifiée

Le Pays soutient sa lisibilité territoriale par :

- > une qualité particulière des paysages naturels et culturels,
- > des liens paysagers terre-mer traduisant la solidarité entre ses composantes,
- > des paysages quotidiens révélés.

Des îles au cœur de pays, l'armature paysagère tisse des liens s'exprimant à travers :

- > les respirations urbaines rythmant la mosaïque paysagère de motifs variés et entremêlés ;
- > les perspectives dégagées par les rivières qui inscrivent les liens terre-mer, en particulier la ria d'Étel et la rivière d'Auray, « franges naturelles » du territoire qui constituent des marqueurs paysagers structurants ;
- > la matrice agro paysagère qui offre des ouvertures et des fenêtres autorisant la perception des sites et des panoramas ;
- > les sites naturels remarquables et identitaires reconnus qui portent l'image du territoire ;
- > les réseaux de liaisons dédiées à la découverte du territoire par les piétons et les cyclistes qui assurent l'accessibilité des paysages donnés à voir.

Outre une maîtrise de l'urbanisation et la préservation des spécificités paysagères, le Pays œuvre en faveur d'une création paysagère qualitative en encourageant des modes innovants de production urbaine et de valorisation des interfaces urbain/rural. Il renforce les liens entre habitants et territoire en facilitant l'accessibilité aux paysages dans le respect des usages économiques et des fonctionnalités écologiques.

Partager la gestion des ressources naturelles

Le renforcement des ressources naturelles est portée par des coopérations actives qui amplifient l'efficacité des actions sectorielles et soulignent la solidarité entre les composantes du territoire du Pays d'Auray :

- > une ressource en eau de qualité et disponible,
- > un patrimoine biologique préservé par des fonctionnalités écologiques valorisées,
- > un modèle de développement qui marque une transition énergétique et amorce une adaptation au changement climatique.





AXE 4 - DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT QUI APPELLENT UNE RUPTURE dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs



L'affirmation du Pays d'Auray, qui tend à renforcer cette stratégie territoriale, s'appuie sur une fonction économique et productive revalorisée et redynamisée. Les effets recherchés visent une élévation du niveau de l'emploi et une maîtrise du développement purement résidentiel.

L'atteinte des objectifs de développement du Pays repose inévitablement sur la mise en œuvre par les collectivités de nouveaux modèles de développement territorial et urbain, en faveur :

- > d'un rééquilibrage des fonctions territoriales notamment au profit d'une économie productive durable,
- > d'une intervention dans les processus de production urbaine leur assurant la maîtrise des aspects opérationnels et programmatiques.

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

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

Ré-inventer le développement urbain

> Une production urbaine inventive d'un modèle qualitatif économe en foncier et tenant compte des spécificités du territoire et de ses composantes.

L'atteinte de ces objectifs de développement est portée par des projets urbains à vocation économique ou résidentielle permettant d'accroître les capacités de développement du territoire.

> Un objectif de réduction de la consommation d'espace d'un facteur de 2 qui se traduit par un développement dans les tissus urbains pour au moins la moitié des besoins en logements.

La réalisation d'opérations d'urbanisme insérées au sein des enveloppes urbaines existantes ou en périphérie immédiate, constitue ainsi le support pour la mise en œuvre d'un urbanisme qualitatif et intégré à son environnement.

Renforcer la maîtrise foncière

> Une maîtrise et une implication dans des stratégies foncières efficaces pour assurer la réalisation des objectifs de programmation du SCOT.

Pour atteindre leur objectif, les collectivités du Pays renforcent leur place dans les processus de production urbaine et de maîtrise foncière. Elles interviennent individuellement ou collectivement notamment avec l'appui d'acteurs locaux et régionaux spécialisés.

Pour encadrer les évolutions foncières, les outils réglementaires disponibles dans le cadre des documents d'urbanisme sont prioritairement utilisés lors de leur révision et évolution : orientation d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, servitudes d'urbanisme, secteurs de mixité sociale,...

Pour maîtriser les effets spéculatifs à long terme, les collectivités imaginent des montages leur permettant de conserver le foncier sur le long terme. Leur rôle comme opérateur immobilier et foncier s'adapte aux contextes locaux et aux besoins immobiliers répondant aux objectifs stratégiques : du bail emphytéotique à la maîtrise d'ouvrage immobilière dans une perspective locative.

Elles créent notamment les conditions satisfaisantes accompagnant la maturité des structures économiques émergentes et l'enrichissement d'une offre résidentielle économique par la création d'incubateurs, de pépinières ou d'hôtels d'entreprises.



DE LA STRATEGIE A LA MISE EN OEUVRE : Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays d'Auray constitue le document réglementaire opposable qui met en oeuvre la stratégie du PADD.

Au travers d'orientations d'aménagement et d'urbanisme, il détermine :

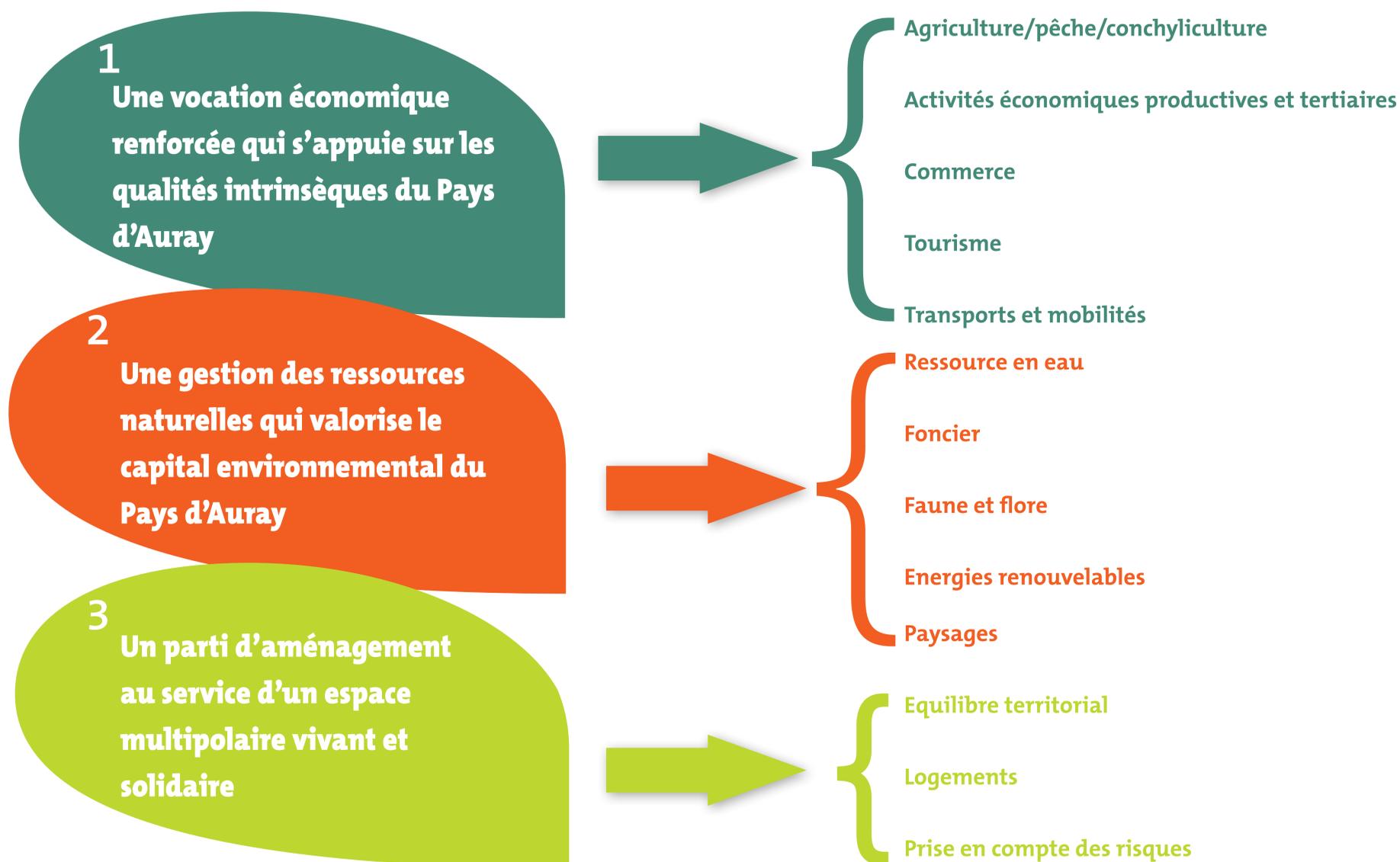
- > les orientations générales de l'organisation de l'espace;
- > les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Le SCoT approuvé sera mis en application par chaque collectivité dans le cadre de leurs propres documents et projets d'aménagement locaux:

- > Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- > Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- > Plan Local de l'Habitat (PLH),...



Les orientations d'aménagement du DOO





OBJECTIF DU SCOT: REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE



Le SCoT vise un objectif général de gestion économe de l'espace dans le but de maintenir l'équilibre des noyaux urbains et d'affirmer leur identité en 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.

Le SCoT s'inscrit en faveur:

- > d'une utilisation optimale des espaces artificialisés existants et prévoit, en moyenne, la production de 50% des logements dans le tissu urbain existant,
- > d'une qualité des extensions urbaines, en fixant des objectifs de densité de logements, de 20 à 30 logements/hectare en extension.

Orientations

Prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants

L'identification des disponibilités foncières distingue:

> la densification spontanée des tissus existants (divisions parcellaires, agrandissement/extension des constructions existantes...);

> les dents creuses correspondant aux espaces urbains non bâtis entre deux constructions;

> les «coeurs d'îlots» désignant les parties internes d'un îlot urbain d'une emprise suffisante pour servir de support à un projet urbain;

> le renouvellement urbain qui concerne les secteurs bâtis pouvant faire l'objet d'opération de démolition/reconstruction.



Le réinvestissement des coeurs d'îlots



Des extensions maîtrisées et qualitatives

Maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines

> mettre en oeuvre les indicateurs de productions de logement dans les tissus urbains (objectif:50%);

> mettre en oeuvre les indicateurs de densité moyenne minimale commune par commune (exemples: Auray=30 logements/ha ou Camors=20 logements/ha);

> respecter l'enveloppe foncière destinée aux extensions urbaines prévues par le SCoT: cette enveloppe ne peut être mobilisée que pour la réalisation de la totalité des logements programmés par le SCoT. La programmation foncière est déclinée par espace de vie (Ria, Presqu'île, Belle-île,...);

>...



OBJECTIF DU SCOT: PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Les activités primaires et particulièrement les productions agricoles constituent une activité économique importante pour le territoire, qu'il convient de soutenir et d'accompagner.

Pour répondre à cette ambition le SCOT développe une politique se déclinant en 3 axes:

> soutenir la capacité productive du territoire en préservant l'espace agricole et sa fonctionnalité en adoptant une gestion économe du foncier,

> mettre en place une gestion foncière stratégique pour mieux accompagner l'évolution des exploitations agricoles et leur adaptation aux enjeux auxquels les producteurs font face,

> valoriser l'implication des activités primaires dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale poursuivis par le Pays.



Orientations

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

> tenir compte de l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement des activités agricoles et des exploitations. Pour mesurer cet impact, il s'agit de vérifier dans les choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation:

- la préservation de la bonne fonctionnalité des espaces agricoles,
- la prise en compte des circulations agricoles,
- la qualité agronomique des sols,
-

Les espaces ayant un moindre impact sur le fonctionnement des espaces agricoles seront privilégiés dans le cas d'extensions urbaines;

> ...

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



Bâti existant
 Espaces agricoles productifs
 Urbanisation à proscrire
 Voirie nouvelle (exemples)
 Espaces de densification potentielle (dents creuses, friches agricoles enclavées)
 Voirie nouvelle (exemples)
 Réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble

- 1/ Enclavement d'un espace agricole par l'urbanisation
- 2/ Extension linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers
- 3/ Lotissement en impasse, isolé et fonctionnant en dehors du bourg
- 4/ Extension d'un hameau isolé, sur un espace agricole productif

Une urbanisation moins consommatrice d'espaces agricoles

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

> prévoir les possibilités d'aménagements et de construction d'installations nécessaires à la diversification et à l'évolution des activités agricoles (hébergements, vente directe,...);

> préserver en priorité les espaces agricoles faisant l'objet d'une labellisation ou d'une certification;

> préserver les espaces agricoles proches des espaces bâtis à forte valeur agronomique pour le maraîchage;

> favoriser la mutualisation des équipements agricoles;

> ...



OBJECTIF DU SCOT: FAVORISER L'EQUILIBRE SOCIAL PAR L'OFFRE RESIDENTIELLE

L'objectif du Pays d'Auray est de s'organiser pour être en capacité d'accueillir 110 000 à 110 500 habitants à horizon 2030, tout en favorisant l'accueil d'une population active.

En lien avec la volonté de construire un espace solidaire et vivant, le SCoT crée les conditions permettant une mixité sociale plus affirmée et mieux équilibrée sur l'ensemble du Pays.

Ainsi le SCoT cherche à :

- > assurer 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.



Orientations

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

> assurer la production de 20 200 logements d'ici 2030 afin de répondre aux besoins liés au développement du territoire et en intégrant des objectifs de maîtrise:

- des résidences secondaires (division par deux du rythme de création annuelle)
- des logements vacants (réinvestissement de 25 logements/an)

> répondre aux besoins en logements dans le cadre d'un phasage de la production de logements par une territorialisation de la production afin d'assurer l'équilibre entre les différentes polarités du territoire;

>...

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

> assurer 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 (maintien à domicile)
- en logements accessibles en consacrant 20% des programmes de plus de 10 logements à l'offre locative sociale
- liés à l'accueil des gens du voyage

> prioriser l'effort de production de ces logements dans les coeurs de ville/bourgs;

>...

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

> mettre en oeuvre 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 indigne/insalubre
- améliorer les performances thermiques du bâti ancien

>...