



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Rapport de présentation

Approuvé le 14 Février 2014

Modification n°1 approuvée le 04 octobre 2019

Modification n°2 (simplifiée) approuvée le 07 juillet 2022



Pays
d'**Auray**
GRAND LARGE

Partie 3 :

**Analyse et justification de la
consommation d'espace**







Sommaire

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



Préambule

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

Article L122-1-2 .

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

RÉSULTATS OBTENUS et évaluation du rythme de consommation passé

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

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

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



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

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

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

Evolution des espaces artificialisés entre 1999 et 2009

Libellé	1999 (ha)	2009 (ha)	Evol 99-09 (ha)	Evol 99-09 (%)	Evol 99-09 (ha/an)	Evol 99-09 (%/an)
Centralités urbaines	139,6	139,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Zones d'habitat mixtes	60,7	66,4	5,7	9,4	0,6	0,9
Zones d'habitat pavillonnaire et résidentiel	4430,8	5323,7	892,9	20,2	89,3	1,9
Habitat isolé	679,3	642,6	-36,7	-5,4	-3,7	-0,6
Tissu urbain dédié principalement à l'habitat	5310,4	6172,3	861,9	16,2	86,2	1,5
Habitat touristique spécifique, équipements touristiques	531,1	550,2	19,1	3,6	1,9	0,4
Espaces agricoles bâtis	445,4	522,6	77,2	17,3	7,7	1,6
Zones d'activités, zones commerciales	364,0	494,4	130,4	35,8	13,0	3,1
Espaces bâtis liés à l'aquaculture et à la conchyliculture	51,3	51,7	0,5	0,9	0,0	0,1
Tissu urbain ou espaces bâtis dédiés aux activités économiques	1391,8	1619,0	227,2	16,3	22,7	1,5
Equipements sportifs ou de loisirs (sportifs essentiellement)	276,0	283,5	7,5	2,7	0,8	0,3
Autres grands équipements	239,2	249,3	10,2	4,2	1,0	0,4
Espaces verts	105,2	113,4	8,2	7,8	0,8	0,8
Equipements	620,3	646,2	25,9	4,2	2,6	0,4
Infrastructures portuaires	91,7	91,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Infrastructures ferroviaires	89,5	89,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Infrastructures routières	570,2	611,0	40,8	7,2	4,1	0,7
Infrastructures aéroportuaires	26,0	28,6	2,6	9,9	0,3	1,0
Infrastructures de transport	777,4	820,8	43,4	5,6	4,3	0,5
Espaces en mutation ou autres espaces artificialisés vacants	178,1	248,9	70,8	39,8	7,1	3,4
Espaces artificialisés	8278,0	9507,2	1229,2	14,8	122,9	1,4

source : SIG Pays d'Auray



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

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

Evolution des espaces agricoles et naturels entre 1999 et 2009

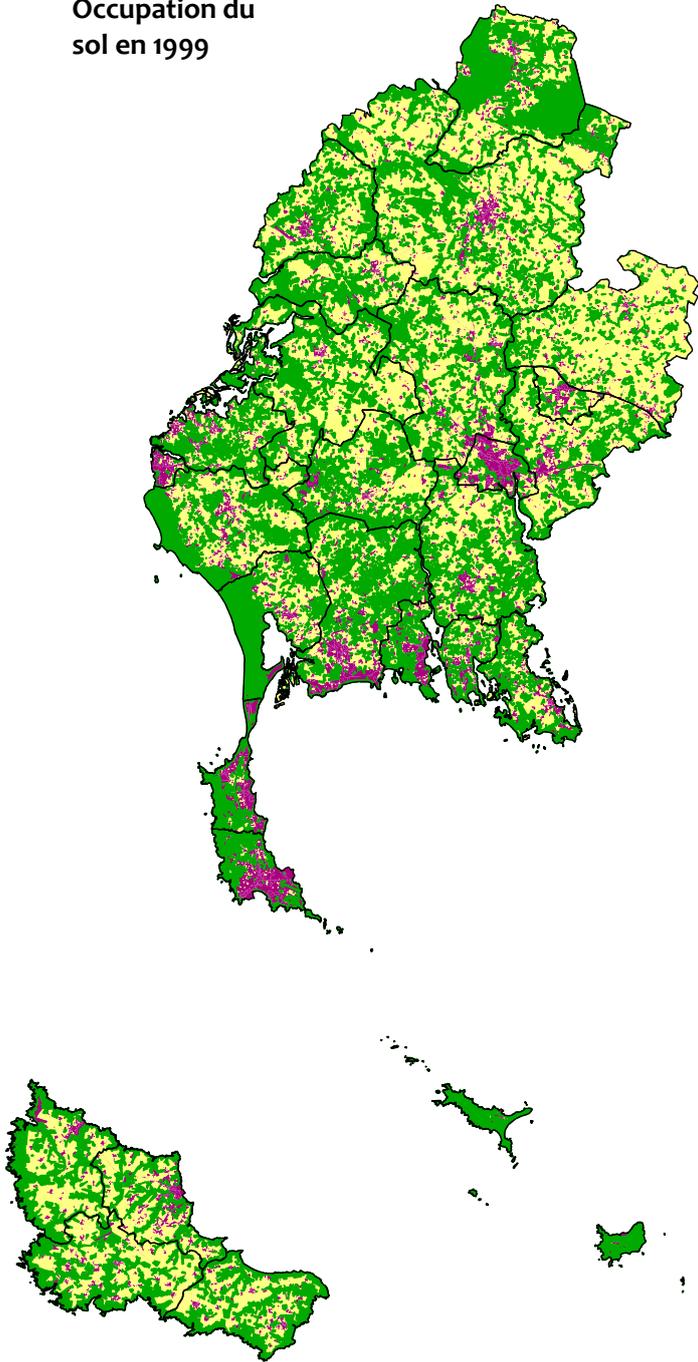
Libellé	1999 (ha)	2009 (ha)	Evol 99-09 (ha)	Evol 99-09 (%)	Evol 99-09 (ha/an)	Evol 99-09 (%/an)
Terres arables	16059,2	12243,9	-3815,2	-23,8	-381,5	-2,7
Prairies	16252,0	18950,3	2698,3	16,6	269,8	1,5
Arboriculture	106,9	125,7	18,7	17,5	1,9	1,6
Maraichage / horticulture	162,0	201,8	39,8	24,6	4,0	2,2
Cultures permanentes	269,0	327,5	58,5	21,8	5,9	2,0
Cultures marines et marais salants	223,2	259,9	36,6	16,4	3,7	1,5
Carrières, activités d'extraction	48,8	61,3	12,5	25,6	1,2	2,3
autres espaces non bâtis dédiés aux activités primaires	272,0	321,1	49,1	18,1	4,9	1,7
Espaces non bâtis dédiés aux activités primaires	32852,2	31842,9	-1009,3	-3,1	-100,9	-0,3
Landes/pelouses	2593,2	2561,0	-32,2	-1,2	-3,2	-0,1
Friches, broussailles	4541,0	4406,3	-134,7	-3,0	-13,5	-0,3
Espaces boisés	11685,9	11670,0	-15,9	-0,1	-1,6	-0,0
Dunes / plages	382,3	380,7	-1,6	-0,4	-0,2	-0,0
Falaises, rochers	693,0	693,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Espaces littoraux	1075,3	1073,7	-1,6	-0,1	-0,2	-0,0
Milieux humides continentaux	58,2	54,6	-3,5	-6,1	-0,4	-0,6
Milieux humides littoraux	704,9	703,9	-0,9	-0,1	-0,1	-0,0
Milieux humides	763,0	758,6	-4,5	-0,6	-0,4	-0,1
Mer, estran, estuaires et lagunes	159,3	123,9	-35,4	-22,2	-3,5	-2,5
Cours d'eau	70,2	70,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Plans d'eau	282,9	287,2	4,3	1,5	0,4	0,2
Surfaces en eau	512,4	481,2	-31,1	-6,1	-3,1	-0,6
Espaces naturels	21170,7	20950,8	-220,0	-1,0	-22,0	-0,1

source : SIG Pays d'Auray

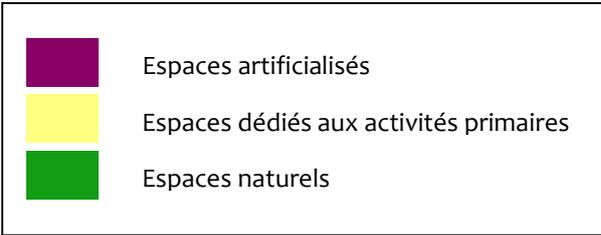
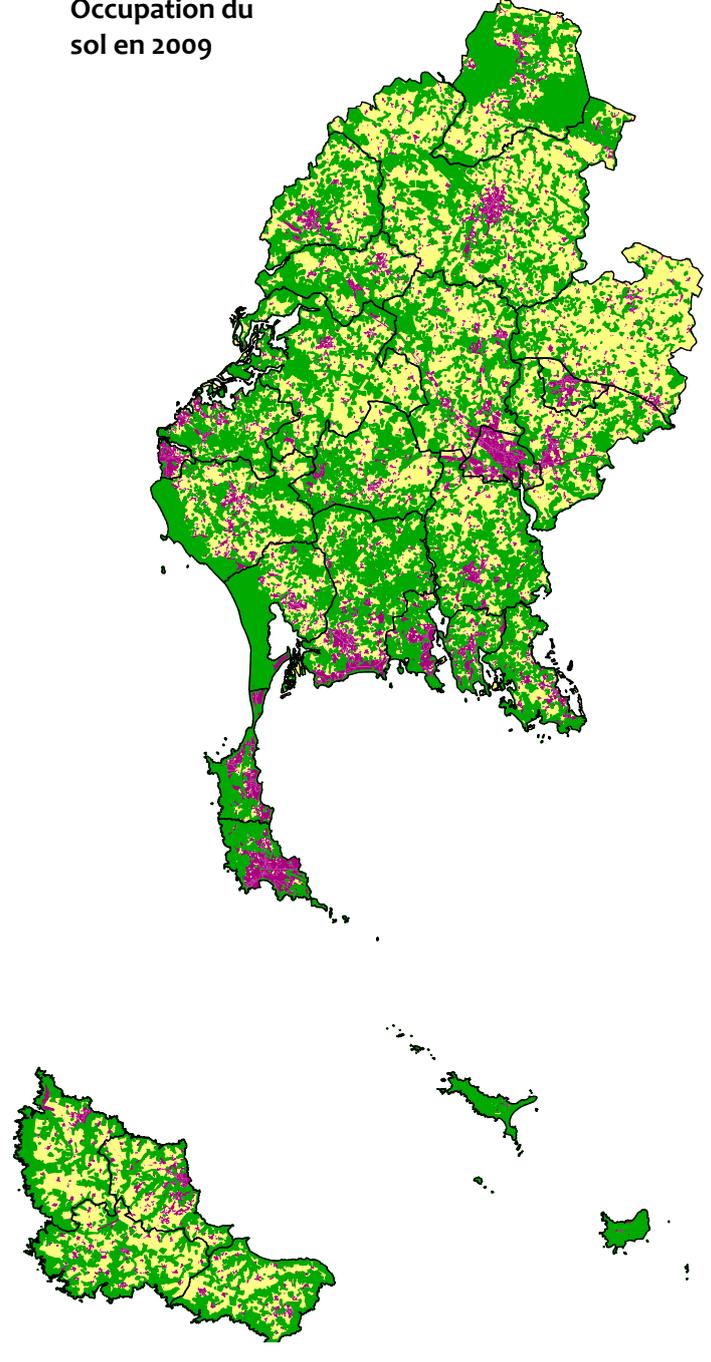
Les cartes page suivante illustrent l'évolution de l'occupation du sol entre 1999 et 2009, permettant d'observer l'évolution précédemment décrite des espaces artificialisés, des espaces naturels et des espaces dédiés aux activités primaires.



Occupation du sol en 1999



Occupation du sol en 2009





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

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

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

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

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



EVALUATION de la consommation globale entre 2003 et 2013

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

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

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

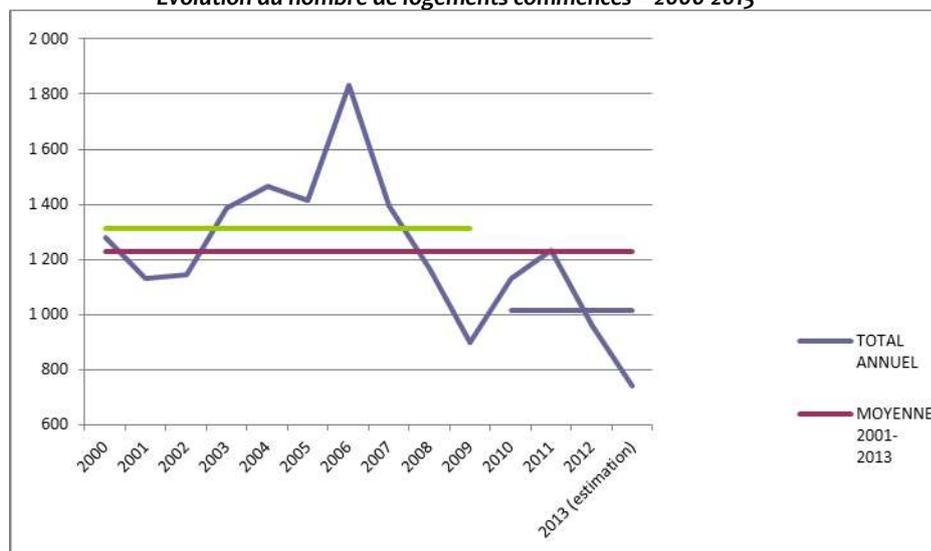
Si entre 2000 et 2009, environ 1 311 logements étaient construits par an ; ce niveau passe à 1 016 entre 2010 et 2013 soit 1,3 fois moins.

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

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

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

Evolution du nombre de logements commencés – 2000-2013





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

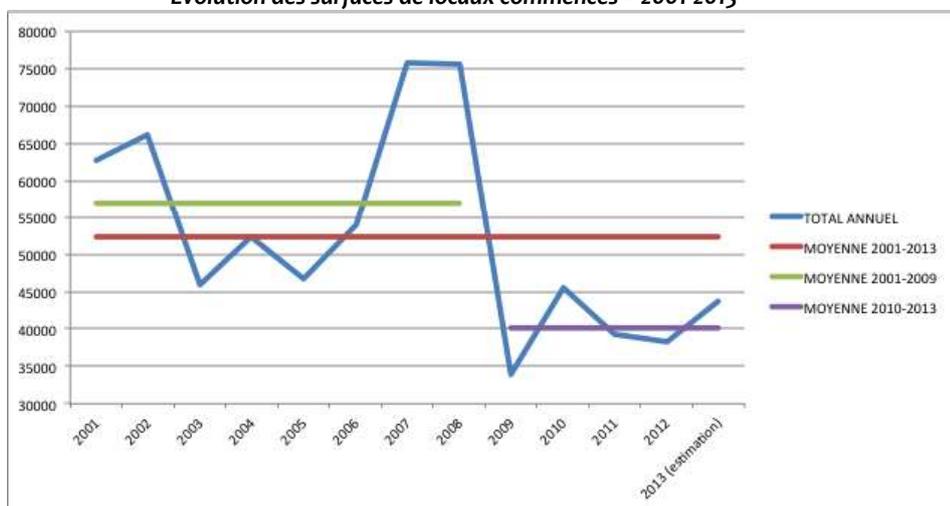
Si entre 2001 et 2009, environ 57 000 m² de locaux étaient construits par an ; ce niveau passe à 40 200 m² entre 2010 et 2013 soit 1,4 fois moins.

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

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

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

Evolution des surfaces de locaux commencés – 2001-2013



source : sitadel2

Rappel synthétique des données cadre de la consommation foncière passée

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



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

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

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

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

“Le rythme de consommation foncière sera divisé par au moins 3”

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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