JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Arrêt - octobre 2023

Approbation : Janvier 2025

JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ELABORER LE PAS ET LE DOO

1. Les principaux constats et enjeux 4
1.1. Le point de départ : une attractivité territoriale retrouvée 4
1.2. Un parc de logements peu adapté aux besoins 6
1.3. Un territoire multipolaire, peu dépendant des territoires voisins 7
1.4. L'analyse de la consommation d'espaces 8
1.5. Synthèse des principaux constats et enjeux 11
2. La méthode employée pour construire un projet partagé répondant aux enjeux 13
2.1. Le prérequis d'un diagnostic partagé, première phase de l'élaboration du SCoT 13
2.2. La définition d'une stratégie 13
2.3. Le projet de territoire du Pays COB : un élément fondateur du SCOT 14
2.4. Une réflexion prospective pour aider à choisir un principe d'action 16
2.5. La transcription dans le projet d'aménagement stratégique du SCoT 18
3. L'évolution démographique envisagée et ses implications sur le parc de logements 20
3.1. L'analyse rétrospective des tendances démographiques et du parc de logements 20
3.2. L'estimation du besoin en logements 22
3.3. La réhabilitation des logements dégradés 25
4. La volonté de conforter l'armature territoriale 26
4.1. La méthode d'identification 26
4.2. Une armature « t0 » technique puis des choix politiques d'équilibre du maillage territorial 27
4.3. Les évolutions récentes et les enjeux de rééquilibrage 28
5. L'ambition de revitalisation des bourgs et villes 30
5.1. Lutter contre l'habitat dégradé et la progression de la vacance 30
5.1. Créer 3 600 logements d'abord dans les enveloppes urbaines 31
5.2. L'ambition de garantir la qualité des nouvelles urbanisations 32
6. Valoriser le tissu rural hérité 33
7. Diversifier l'offre en logements 35
8. La prise en compte des enjeux de sobriété foncière 35
8.1. L'inscription du projet sur la trajectoire du Zéro artificialisation nette 35
8.2. Objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour les besoins en logements 37
8.3. Objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour les besoins en équipements et infrastructures 39

8.1. Objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour les besoins liés aux activités économiques 40

9. La création d'emplois et l'économie productive 40

9.1. La préservation des activités agricoles 40

9.2. La structuration de l'offre d'accueil des activités économiques, industrielles ou artisanales 41

9.3. La structuration de l'offre commerciale (DAACL) 41

9.4. Le renforcement de l'attractivité économique 43

10. Le choix d'une mobilité adaptée au territoire rural du Pays COB 44

JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

1. Approche environnementale itérative 45

2. Principe de la démarche d'évaluation environnementale du SCoT 45

2.1 Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale 45

1.1 Enjeux environnementaux retenus 46

1.2 Evolution de la plus environnementale des versions du projet 48

1. La prise en compte des enjeux environnementaux au sein du projet 49

1.1. Une réduction importante de la consommation d'espace vers une trajectoire ZAN 49

1.2. Un respect du patrimoine architectural et paysager du territoire 49

1.3. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité 50

1.4. L'intégration des risques 50

1.5. La ressource en eau 51

1.6. La transition énergétique 51

1.7. La santé humaine 52

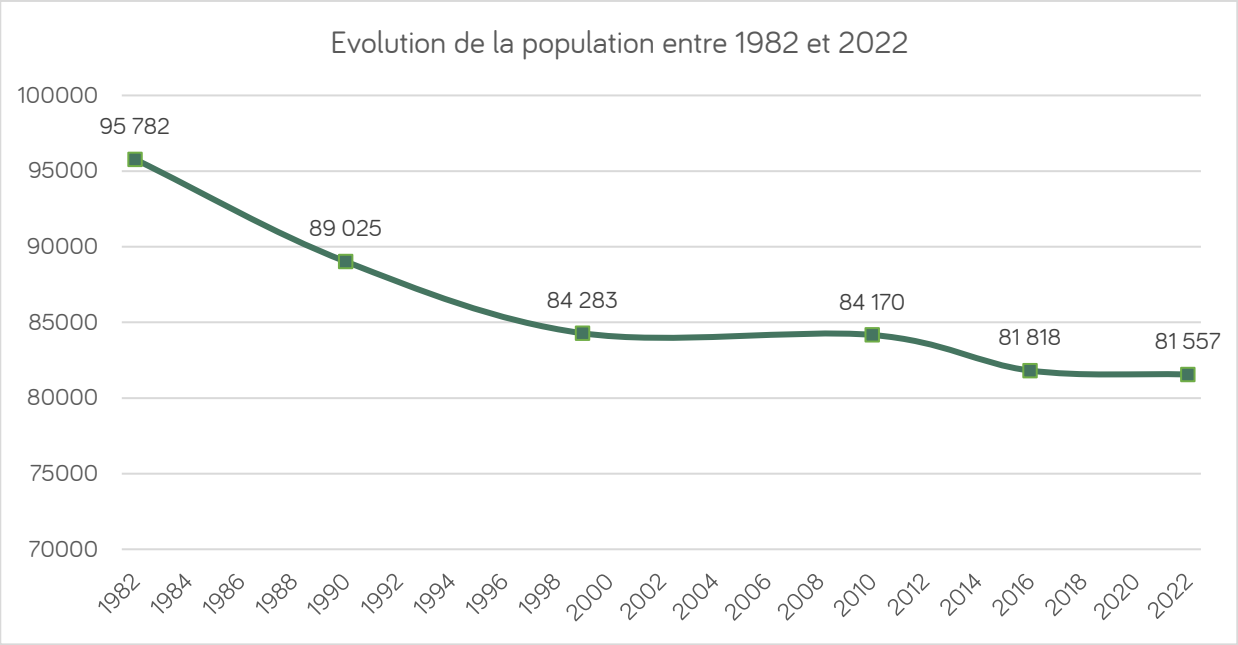
JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ELABORER LE PAS ET LE DOO

1. Les principaux constats et enjeux

1.1. Le point de départ : une attractivité territoriale retrouvée

Un solde migratoire positif, qui se renforce

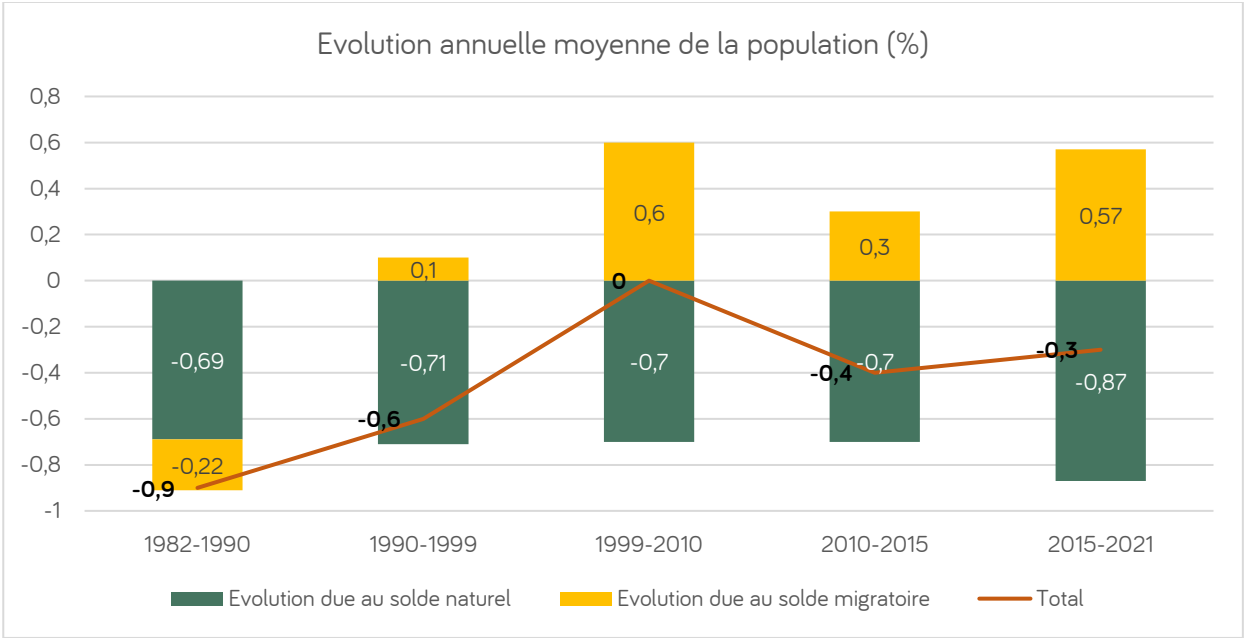
L'évolution démographique est à la baisse depuis des décennies mais cette baisse de la population a beaucoup ralenti :

- De 1968 à 1999, le territoire perd 22 685 habitants (soit environ 709 habitants/an) ;
- De 1999 à 2016, le territoire perd 3 263 habitants (soit environ 145 habitants/an) ;
- De 2016 à 2022, la stabilisation est engagée, avec seulement 261 habitants en moins (soit environ 43 habitants/an).
- 

L'explication est simple :

- Le solde naturel, négatif depuis les années 60, est resté négatif,
- A l'inverse, depuis le début des années 1990, le solde migratoire est positif et se renforce, surtout sur les dernières années.

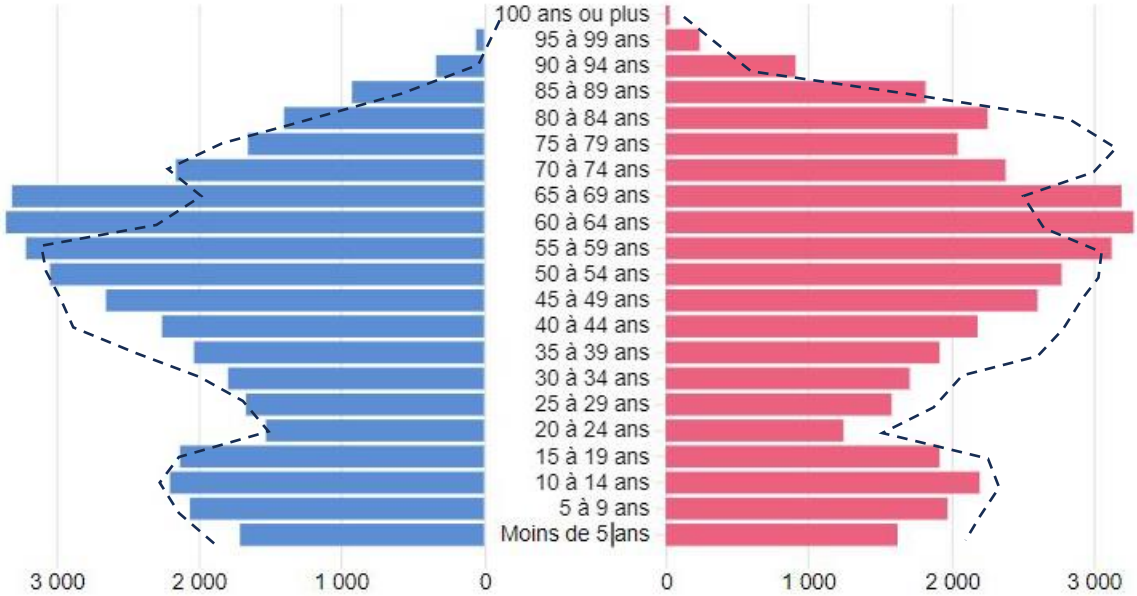
La baisse démographique constatée sur le territoire depuis plusieurs décennies tend à ralentir et les perspectives de prolongation des tendances migratoires qui concernent le territoire sont porteuses d'espoir.



Ces constats illustrent deux phénomènes démographiques à l'œuvre sur le Centre Ouest Bretagne :

- Un vieillissement prononcé de la population, engendrant notamment une structure des ménages caractérisée par un nombre réduit de personnes par ménage
- Une attractivité territoriale retrouvée depuis les années 1990 et qui se renforce sur les dernières années..

Ces caractéristiques affectent l'équilibre générationnel de la population.



Pyramide des âges 2019, comparée à celle de 2008 (pointillés)- source RGP INSEE

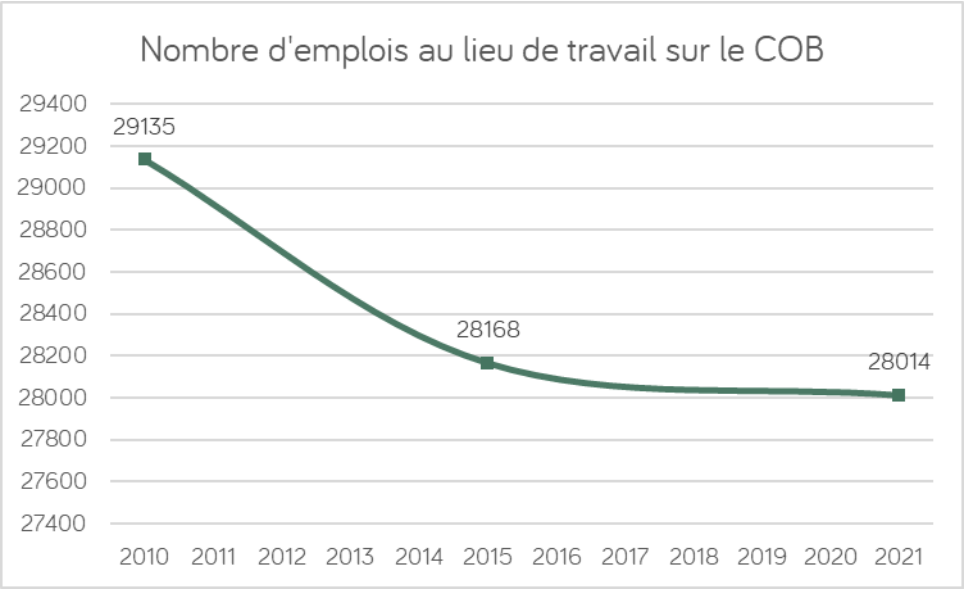
L'enjeu est de pérenniser et renforcer l'attractivité territoriale du Centre Ouest Bretagne, en s'appuyant sur ses atouts propres et sur les nouvelles infrastructures de transport et de communication. Cette attractivité renforcée pourrait ainsi, couplée à l'évolution des classes d'âges, améliorer le solde naturel.

Des emplois qui cessent de réduire

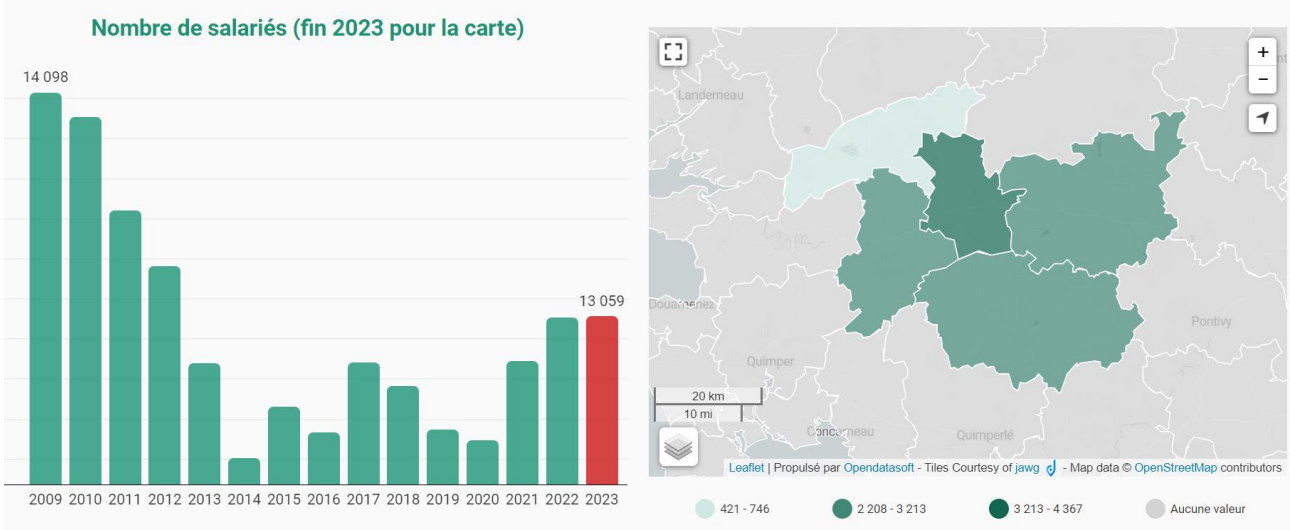
Le SCoT se doit d'anticiper les besoins en matière d'aménagement pour le développement du territoire, et donc l'accueil de nouveaux emplois et actifs.

Les acteurs du territoire du COB sont déjà mobilisés pour donner à voir les atouts du territoire et accompagner les porteurs de projet. La centralité régionale du territoire, mise en évidence par la mise en 4 voies de la RN 164, a engendré une nouvelle attractivité du territoire, renforcée par le phénomène de tension des zones littorales et métropolitaines.

Cette attractivité commence à être visible dans les chiffres de l'INSEE (2021) puisqu'on constate une inflexion de la tendance à la baisse, avec une stabilisation des emplois entre 2015 et 2021.



L'inflexion est également visible sur les données de l'URSSAF concernant l'évolution des effectifs salariés du privé. Ces données sont plus récentes que celles de l'INSEE.



1.2. Un parc de logements peu adapté aux besoins

Malgré la baisse de la population, la production de logements a toujours été en hausse ce qui s'explique par la baisse de la taille moyenne des ménages et l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants. Ces logements vacants forment un gisement important mais difficile à mobiliser, même si depuis quelques années un certain nombre d'entre eux a fait l'objet de réhabilitation et de réinvestissement.

Les formes urbaines et l'armature territoriale actuelle sont pour l'essentiel les héritières d'une organisation territoriale agricole, qui a, au fur et à mesure évolué en consacrant certains bourgs plus importants et en structurant l'espace par les services et les commerces nécessaires à la population.

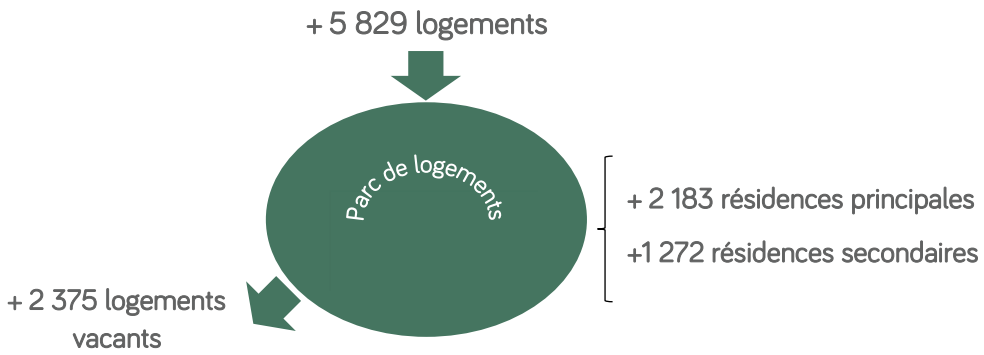
L'accueil de nouveaux habitants s'est principalement réalisé grâce à de la production neuve en accession, bénéficiant ainsi d'un prix du foncier raisonnable en comparaison des territoires littoraux. Ces constructions neuves se sont majoritairement implantées en périphérie des bourgs et des villes, mais aussi en campagne. Elles se sont surtout faites en fonction des opportunités foncières et individuelles, avec une réflexion insuffisante quant aux logiques spatiales d'implantation de l'habitat. La maîtrise est limitée dans un contexte de très faible couverture du territoire par des documents d'urbanisme.

Il s'agit ainsi d'un modèle de développement qui conforte l'utilisation de l'automobile dans les déplacements quotidiens, qui consomme de l'espace et mène à la dévitalisation des centres-bourgs/villes.

Sur le plan comptable, il est important de noter que la progression du nombre de logements sur la période 1999-2021 s'est principalement traduite par l'augmentation du nombre de logements vacants sur le territoire. Les logements de centre-bourg sont en état dégradés et souvent inadaptés au mode de vie actuel des ménages.

De même, l'offre locative n'a que très peu progressé (7 944 résidences principales en location en 2021, contre 7 863 en 1999).

Ce modèle de développement s'avère peu adapté au territoire, car il conduit à une faible diversité de l'offre qui ne correspond pas à la diversité des besoins de la population.



-
- Répartition de la progression des logements sur la période 1999-2021
-

1.3. Un territoire multipolaire, peu dépendant des territoires voisins

L'armature territoriale du Centre Ouest Bretagne s'appuie sur des polarités structurantes issues de l'histoire économique et sociale du territoire, où l'on retrouve la majorité des équipements, commerces et services nécessaires à l'ensemble de la population.

Pourtant leurs capacités de développement est remise en cause peu à peu car ils peinent à maintenir leur rang vis-à-vis des communes rurales pour les habitants desquelles ils proposent l'offre de services et de commerces ; ces polarités sont en premier lieu, Carhaix-Plouguer, Rostrenen, Gourin, Le Faouët ou encore Châteauneuf-du-Faou.

Le territoire du Centre Ouest Bretagne est moins dépendant des emplois extérieurs qu'attendu au vu de sa ruralité marquée et de la proximité de plusieurs grands pôles économiques (Lorient, Quimperlé, Quimper, Brest, St Brieuc, Guingamp ...). En effet, l'indice de concentration de l'emploi (ratio entre le nombre d'emplois présents sur le territoire et le nombre d'actifs occupés) est de 93 en 2021. C'est-à-dire, en raisonnant en solde, le Centre Ouest Bretagne est en capacité théorique de proposer un emploi à 93 % de la population active occupée.

Cependant, cet indicateur tend à se dégrader du fait de l'influence croissante des pôles extérieurs couplée à l'augmentation des coûts et prix de l'immobilier. Pour exemple, le nombre de trajets domicile-travail vers Quimper et Lorient a augmenté entre 2015 et 2021, conséquence de l'installation d'actifs travaillant sur ces territoires sur le COB.

Nombre de navettes domicile-travail :

- de CC Haute Cornouaille vers Quimper Bretagne Occidentale : 1056 en 2021 contre 856 en 2015
- de Roi Morvan Communauté vers Lorient Agglomération : 1342 en 2021 contre 1081 en 2015

La compétence « Développement économique » a été confiée par la loi aux communautés de communes qui ont entrepris un travail de structuration de l'offre, structuration que le SCoT doit accompagner, encadrer et soutenir.

1.4. L'analyse de la consommation d'espaces

Contexte réglementaire et intérêt

Depuis le Grenelle I et 2, la thématique de la consommation des espaces est devenue l'un des sujets importants de l'élaboration des Schémas de Cohérence Territoriale, ce qu'a précisé la loi ALUR qui donne l'obligation de procéder à l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'approbation du document. Aujourd'hui, la loi Climat et résilience d'aout 2021, a reprécisé et actualisé les enjeux et les objectifs de modération de la consommation d'espaces.

L'un des prérequis de l'élaboration d'une stratégie de développement et d'aménagement du territoire est donc de connaître le rythme de la consommation foncière au cours des dix années précédant le projet de schéma, mais également sur la période de référence de la loi Climat et Résilience, soit 2011-2021.

Cette analyse rétrospective permet notamment une réflexion sur les tendances à l'œuvre sur le territoire et sur les évolutions à apporter donc sur les changements de pratiques. L'objectif final est d'arrêter dans le Document d'Orientation et d'Objectifs des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace.

Méthode générale

La consommation d'espace du territoire du pays Centre-Ouest-Bretagne entre 2011 et 2021 a été mesurée à l'aide du Mode d'occupation du sol de l'ADEUPa (MOS). Cet outil numérique caractérise l'occupation du sol de façon très précise, en mobilisant les données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et en analysant les photographies aériennes. La comparaison des années 2011 et 2021 permet de déduire les différents changements d'usage des parcelles et de mesurer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par l'urbanisation sur cette période.

Cet outil a été choisi par la Région Bretagne pour décliner à l'échelle des SCoT bretons les objectifs de modération de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, en application de son SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires). Il permettra une évaluation au fil de l'eau de la mise en œuvre de ces objectifs.

Pour permettre une analyse aussi complète que possible de l'occupation du sol d'un territoire, le MOS est construit sur la compilation de données « socle » diverses, précisées ci-dessous.

Les différents thèmes de la BD TOPO IGN®	Septembre 2021
Cadastre EDIGEO	Juillet 2021
Fichiers fonciers du CEREMA	2021
RPG (Registre Parcellaire Graphique, relatif à l'agriculture)	2020 et 2021
La base IPLi (Inventaire Permanent du Littoral)	2000
La base FINESS (Equipement Santé et Social)	2020
La base RES (Equipements Sportifs)	2020

Par la suite, les données « socle » sont consolidées par Photo Interprétation Assistée par Ordinateur (PIAO).

La Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2011 et 2021, période de référence

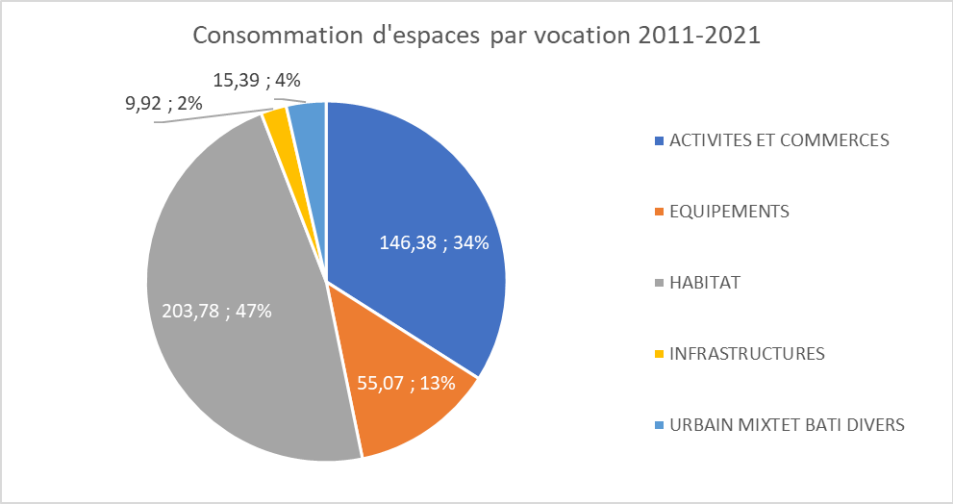
Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers faible

En 2011, l'emprise urbaine (espaces urbanisés) s'établissait à 17 403 ha, soit 6,73% des 258 457 hectares du territoire. En 2021, cette emprise représentait près de 6,9% du territoire.

Une première exploitation des chiffres permet d'afficher une consommation de 430.5 ha entre 2011 et 2021 pour l'urbanisation dans les communes du COB, soit un rythme de 43 ha/an.

Est exclu de ce chiffre l'aménagement de la RN164 (projet d'envergure nationale) mais incluses les carrières et éoliennes. Ce sont ces dernières qui expliquent le delta avec les données affichées par le SRADDET (359 hectares), modifié en 2024 (soit après l'arrêt du projet de SCoT du COB).

51% de cette consommation correspond à la construction d'habitat et de bâtis divers, 34% de la surface a été urbanisée à destination d'activités, et 15% pour les équipements et infrastructures.



Le logement, raison principale de la consommation foncière

L'analyse du phénomène d'urbanisation permet de faire ressortir en premier lieu l'importance du logement : les nouvelles habitations, au sein des enveloppes urbaines ou en extension, voire en discontinuité du tissu urbain existant, sont la principale source de consommation foncière.

L'analyse permet d'estimer leur part à près de 47%, entre 2011 et 2021.

Second constat, les maisons individuelles (maisons et leurs jardins) motivent la grande majorité des surfaces mobilisées.

Habitat individuel	83,19
Habitat collectif	0,30
Voie desserte habitat	6,35
Terrains vacants-habitat	46,01
Jardins maisons (unité foncière)	67,94
	203,78

Ainsi, en associant les habitats individuels et les jardins associés, la consommation sur 10 ans a été de 151,13 ha, soit 74,2% des surfaces allouées à l'habitat et 35% de la consommation totale, soit un rythme moyen de 15 ha par an.

La distribution territoriale des surfaces consommées par l'habitat montre une répartition relativement en cohérence avec le nombre de résidences principales observées en 2018.

			CC Monts d'Arrée	CC Haute cornouaille	Poher Communauté	CC Kreiz breizh	CC Morvan	Total COB
HABITAT	1112	Habitat individuel	11,62	17,05	24,42	12,90	17,22	83,19
	1113	Habitat collectif		0,14	0,10		0,05	0,30
	1222	Voie desserte habitat	1,25	1,66	1,73	1,46	0,24	6,35
	1331	Terrains vacants-habitat	6,75	9,89	12,48	9,63	7,27	46,01
	1413	Jardins maisons (unité foncière)	10,39	7,98	4,49	14,27	30,80	67,94
		Total HABITAT	30,00	36,72	43,22	38,26	55,57	203,78
			15%	*18%*	*21%*	*19%*	*27%*	*100%*
		Répartition des résidences principales en 2018	*10%*	*18%*	*19%*	*22%*	*30%*	

Les activités, 2ème poste de consommation

La consommation d'espace à destination d'activité s'est élevée à 146,4 hectares entre 2011 et 2021, soit un rythme moyen d'environ 14,6 ha par an.

Surfaces d'activités par type et par communauté de communes entre 2011 et 2021 :

			CC Monts d'Arrée	CC Haute cornouaille	Poher Communauté	CC Kreiz breizh	CC Roi Morvan	Total COB
ACTIVITES ET COMMERCES	1211	Activités tertiaires		0		0,53	0,92	1,45
	1212	Activités autres que tertiaires	-	1,43	7,70	1,58	0,75	11,46
	1217	Surfaces commerciales	-	0,09	1,68	1,00	1,34	4,11
	1223	Voie desserte activité		0,08	8,18	2,59	1,64	12,49
	1332	Terrains vacants-activités	-	6,64	22,38	8,20	10,34	47,57
	1414	Jardins activité (unité foncière)	-	1,13	11,76	7,57	1,49	21,96
	1210	Activités indéterminé		3,31				3,31
	Total ACTIVITES ET COMMERCES		-	12,69	51,71	21,47	16,48	102,35
			0%	*12%*	*51%*	*21%*	*16%*	*100%*
Autres surfaces inclues dans les ZAE (habitat, jardins, équipements ...)			0,34	0,38	0,92	0,19	2,98	4,81
		Total général	**0,34**	**13,06**	**52,63**	**21,66**	**19,45**	**107,15**

Pour mémoire, rappelons que l'analyse du foncier d'activités bâti entre 2011 et 2021 s'entend hors activités agricoles.

Estimation de la consommation d'espaces sur les 10 années précédant le projet de schéma

En se basant sur la consommation d'espaces constatée entre 2011 et 2021, et sur les données disponibles entre 2021 et 2023, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2013 et 2023 est estimée à 407 hectares.

On observe ainsi une réduction du rythme de la consommation d'espaces.

1.5. Synthèse des principaux constats et enjeux

Principaux constats	Enjeux	Importance
DEMOGRAPHIE		
Une diminution de population de moins en moins significative avec une hausse réelle du solde migratoire	• La pérennité des dynamiques récentes, signaux réels et positifs d'une reprise démographique.	3
Solde migratoire intéressant depuis 1990, qui permet, en partie, de compenser le vieillissement de la population	• Le renforcement de l'attractivité du territoire et proposition d'une capacité d'accueil adaptée aux besoins	3
Diminution continue de la taille des ménages, qui induit une croissance des besoins en résidences principales supérieure aux besoins liés à la croissance démographique	• Les besoins de la population existante en matière de logements : adaptation, taille, statut d'occupation. • La capacité de croissance du parc de logements pour maintenir a minima la population actuelle • Le réemploi du bâti existant pour répondre à ce besoin.	2
LOGEMENTS		
Un rythme de construction soutenu, entraîné essentiellement par le besoin en résidences principales	• Diversification des parcours résidentiels (locatifs, accession à des logements « abordables »	3
Une augmentation du nombre des logements vacants, qui pénalise les cœurs de bourgs et de villages	• Remobilisation de logements vacants avec priorité sur les villes et bourgs centres	3
Une offre de logements locatifs faible, ce qui entrave l'accueil de jeunes et de jeunes ménages d'actifs.	• Développement d'une offre de logements locatifs et adaptation de l'offre de logements à la demande.	3
Un mode de production qui s'accompagne de plusieurs phénomènes : • Augmentation de la vacance des logements notamment dans les centres-bourgs ; • Dévitalisation des centres-bourgs ; • Augmentation de la dépendance à la voiture ; • Consommation d'espaces agricoles et naturels ;	• Favoriser la dynamique des centres bourgs, leur réhabilitation et le maintien du bâti patrimonial • Encadrer le développement pavillonnaire peu qualitatif et consommateur d'espaces naturels et agricoles • Maintenir les coupures d'urbanisation (limiter l'urbanisation linéaire le long des routes)	3
ECONOMIE		
Dynamique d'emplois intéressante avec une quasi- « indépendance » du COB à 93% des besoins satisfaits localement	• Renforcement des actions de stimulation et d'animation économique pour attirer des jeunes actifs et compenser le vieillissement (équilibre générationnel)	3
Une tertiarisation de l'économie de façon plus mesurée qu'au niveau national	• Renforcement des conditions d'accueil de l'activité productive (ZAE, accessibilité, THD…)	2
Des filières historiques à maintenir et à valoriser (agriculture, logistique, artisanat, commerces) …	• Soutenir les dynamiques de créations des services et commerces de proximité pour maintenir les fonctions urbaines des bourgs et centres-villes • Accompagner l'évolution des filières historiques	3
Un foncier d'activités équitablement réparti sur le territoire, avec 66 Zones d'Activités sur 45 des communes du territoire	• Maintenir la multipolarité du territoire, synonyme de proximité	2
Maintien de la surface agricole et moins de difficultés de reprise qu'ailleurs	• Préservation des terres agricoles	3

Principaux constats	Enjeux	Importance
Infrastructures locales de valorisation abattoirs, marché aux cadrans, foire, et de plusieurs labels / signes de qualité.	• Valoriser les productions locales par des transformations locales et/ou des circuits courts	2
La nette majorité des chefs d'exploitations se situe au sein de la classe d'âge de 40 à 60 ans. Mais le vieillissement semble déjà plus avancé	• Soutenir les reprises des exploitations	3
MOBILITES		
Un mode de déplacement très majoritairement routier et qui le restera dans un avenir proche	• Diversifier par des modes alternatifs : transport en commun, covoiturage, modes doux …	1
Un territoire irrigué par de nombreuses voies routières de plutôt bonne qualité, pour un territoire qui se situe pourtant à l'écart des axes routiers bretons majeurs	• Finalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164, véritable artère est-ouest du territoire	3
Voiture individuelle et mode majoritaire de déplacement, logique en raison de la nature rurale du territoire	• Prévoir des compléments à la voiture : perméabilités piétonnes entre lotissements, accès aux transports en commun sur les zones d'activités/ d'emplois, facilitation des modes actifs (vélos et marche) dans les centres urbains… • Encadrer le développement des énergies renouvelables	2
Territoire majoritairement en zone calme au regard des nuisances sonores.	• Ne pas exposer de population supplémentaire aux nuisances sonores : respect des distances de retraits le long des infrastructures bruyantes.	2
BIODIVERSITE ET RESSOURCES		
Une consommation d'espaces de 430.5 hectares sur la période 2011-2021, toutes occupations confondues, dont 51% pour l'habitat, 34% pour le développement économico-commercial et 15% pour les équipements et les infrastructures	• Réduire la consommation foncière par une réflexion sur la localisation des futurs développements.	2
Une productivité foncière qui ne s'améliore pas, même lorsque le nombre de logements produits augmente	• Renforcer et pérenniser la cohérence de la forme urbaine.	2
Une grande variété de milieux naturels et semi-naturels offrant une diversité floristique et faunistique très riche. La diversité de ces milieux participe au caractère naturel et agricole du territoire En plus de leurs qualités pour la biodiversité, leur présence renforce la qualité et la rareté des paysages du territoire.	• Profiter de la trame verte et bleue pour valoriser les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager (cours d'eau, zones humides, bocages…) • Certains milieux comme les landes, les zones humides, les tourbières, doivent être préservés, car ils sont souvent menacés.	3
La ressource en eau est abondante et relativement préservée, bien que certaines masses d'eau soient touchées par des pollutions (notamment l'Aulne et la Douffine) issues de l'agriculture et de l'assainissement. L'eau distribuée est plutôt de bonne qualité, mais plusieurs réseaux ont des rendements moyens, du fait de fuites importantes.	• Veiller à la cohérence entre les capacités d'adduction en eau potable et de traitement des eaux usées et le développement urbain futur. • La ressource en eau doit être préservée en tant que telle, par le biais de la mise en place de la trame verte et bleue (préservation des zones humides, des ripisylves et autres éléments boisés tel le bocage, etc.).	2

2. La méthode employée pour construire un projet partagé répondant aux enjeux

2.1. Le prérequis d'un diagnostic partagé, première phase de l'élaboration du SCoT

Le Pays du Centre Ouest Bretagne est un territoire aux atouts indéniables. Doté d'une richesse culturelle, naturelle et patrimoniale importante, il a su mettre en avant les atouts afin de développer et maintenir un cadre de vie de qualité et propre au territoire.

La baisse démographique qui a pénalisé le territoire depuis plusieurs décennies tend à se ralentir et les perspectives de prolongation des tendances migratoires qui concernent le territoire sont porteuses d'espoir.

Toutefois, bien que le territoire maintienne une qualité de vie et une dynamique intéressante pour un territoire rural, il n'en demeure pas moins que certains constats interpellent et soulèvent des enjeux pour l'avenir :

Les thèmes et enjeux ou questions suivantes ont émergé de ce diagnostic partagé :

- La remobilisation des logements vacants pour produire des logements au plus près des commerces et des services, pour valoriser les centres-bourgs et centres-villes ; cette remobilisation est nécessaire également parce que cette vacance pèse lourdement sur l'effort de production des logements.
- Une offre de logements à réadapter : l'offre est aujourd'hui trop « monotype » et ne satisfait pas certaines catégories de population comme les jeunes et jeunes actifs, les personnes âgées… D'une façon générale, l'offre doit être diversifiée pour mieux favoriser le parcours résidentiel des ménages.
- Une consommation d'espace faible mais importante au regard des dynamiques démographiques, à réduire pour cette raison et parce que les dynamiques démographiques futures pourraient aggraver le phénomène.
- Des polarités urbaines qu'il est nécessaire de conforter et renforcer afin de maintenir une vitalité dans les centres-bourgs et les centres-villes.
- Un développement économique cohérent, mais qu'il est nécessaire de concevoir à grande échelle, pour profiter de façon optimale (et en limitant les concurrences) des opportunités nouvelles liées à l'amélioration de l'accessibilité du territoire.
- Une réflexion sur les mobilités de demain à avoir pour un territoire qui satisfait 78% de sa population en termes d'emplois, mais au sein duquel la voiture reste le moyen de déplacements privilégié et souvent indispensable.
- Une agriculture qui façonne le territoire et qu'il est nécessaire d'accompagner dans sa diversification et sa valorisation, notamment pour maintenir le cadre paysager et l'Identité du Centre Ouest Bretagne.
- La préservation et la valorisation des richesses et des ressources naturelles du territoire (patrimoines, biodiversité, eau, paysages…).

2.2. La définition d'une stratégie

Dans un premier temps, c'est le partage des connaissances, des constats, qui a mobilisé les élus du territoire.

Pour partager mieux l'état des lieux, un certain nombre de données, et notamment celles concernant les équipements, commerces et services on fait l'objet d'une enquête d'actualisation auprès des communes.

À partir des constats d'un état des lieux, une phase de réflexion prospective a permis de définir les perspectives du territoire et les choix politiques à opérer.

La démarche Enjeux – Projet a ensuite fait appel à des travaux de groupe en ateliers selon deux formes :

Des ateliers thématiques sur des sujets transversaux tels que :

- Armature urbaine,
- Trame Verte et Bleue et protection-valorisation des milieux,

- Accueil, accompagnement des activités et développement de l'emploi,
- Parcours résidentiels et développement d'une offre de logements adaptés aux besoins de la population et à l'accueil de jeunes actifs.

La démarche d'élaboration du projet SCoT s'est initiée avec deux démarches :

- La redéfinition du projet de territoire du PETR du Pays du COB élaboré avec l'aide de l'ADEUPa (Agence d'urbanisme Brest - Bretagne), préalablement et en parallèle de la première partie de l'élaboration du SCoT,
- La prospective à 20 ans.

2.3. Le projet de territoire du Pays COB : un élément fondateur du SCOT

En 2013, le projet de territoire porte la volonté d'élaboration du SCOT du Centre Ouest Bretagne

Le PETR du Pays COB s'est doté d'un projet de territoire en 2013. Ce dernier visait une attractivité choisie et durable, et s'appuyait sur quatre piliers :

A - Assurer un développement harmonieux entre un pôle urbain, des pôles secondaires et les communes rurales
B - Conforter un développement économique endogène et innovant
C - Construire un éco-territoire
D - Faire de l'identité et de la culture un levier clé de développement

Chaque pilier était décliné en axes. Le pilier A disposait notamment d'un axe « Créer un pôle urbain et développer les pôles secondaires (organisation multipolaire) » qui identifiait comme action stratégique :

« Pérenniser l'armature de pôles secondaires et des communes rurales adossée au développement d'un pôle urbain dans le cadre d'un SCOT Centre Ouest Bretagne »

Une redéfinition du projet de territoire en 2020/2021

Suite aux élections de 2020 et à l'installation des nouvelles instances, ce projet de territoire a été redéfini. Cette redéfinition en parallèle de l'élaboration du SCoT a nourri ce dernier.

Il est à noter que le projet de territoire a par ailleurs été approuvé par les 5 EPCI membres du Pays COB.

Avant de définir les orientations du projet de territoire, les élus et acteurs consultés ont partagé un état des lieux des réalités héritées, des dynamiques à l'œuvre et des perspectives que renouvellent profondément les transitions démographiques, écologique et numérique. Ce travail a dessiné une représentation commune des atouts et faiblesses du Centre Ouest Bretagne, et des opportunités et menaces qui se présentent à lui.

12 constats majeurs en ont été tirés :

- Une identité culturelle et paysagère singulière,
- Une fragilité démographique persistante,
- Une certaine cohésion sociale en dépit de revenus faibles,
- Une offre de services fragilisée,
- Un habitat peu adapté aux besoins actuels et futurs,
- Une dépendance à l'automobile marquée,
- Une vie culturelle très dynamique,
- Une économie dominée par l'agriculture et l'agroalimentaire,
- Une agriculture en mutations,
- Une offre de formation limitée et des difficultés de recrutement,
- Un déséquilibre énergétique et d'importantes émissions polluantes,
- Des milieux aquatiques et une ressource en eau sous pressions.

Synthèse. Nos atouts, faiblesses, opportunités et menaces

Atouts	Faiblesses
• Notre identité et notre qualité paysagère. • La qualité et les rythmes de vie, le bien-vivre dans le milieu rural, permis par le réseau des petites villes et des bourgs. • La centralité de notre territoire, un réseau routier gratuit et la mer en moins d'une heure. • Un maillage de notre territoire en services denses et diversifiés. • La force des solidarités locales et la richesse du tissu associatif dans tous les domaines, gages de cohésion sociale et de qualité d'accueil des nouveaux habitants. • Le dynamisme de notre territoire, la force d'innovation et d'originalité. • Une capacité d'adaptation, l'agilité et la réactivité des collectivités, des femmes et des hommes de notre territoire.	• Une communication valorisant les atouts de notre territoire vers l'extérieur insuffisante. • Des infrastructures économiques, sociales et culturelles encore incomplètes. • Une fragilité démographique, trop de jeunes quittent le pays faute d'emploi diversifié ou en lien avec leur niveau de formation. • L'insuffisance de formations qualifiantes ou de formations supérieures, qui contribue au départ des jeunes. • Une diversité insuffisante dans les emplois proposés, qui rend difficile le retour des jeunes et l'installation de professionnels intéressés par le territoire. • Une mobilité difficile en l'absence de véhicule personnel ou de moyen de déplacement. • Une offre de santé déjà fragile et menacée par le vieillissement des praticiens. • Un parc de logements vétuste ou inadapté au besoin des diverses populations.
Opportunités	**Menaces**
• Le développement de la société numérique, concomitant du regain d'intérêt des Français pour les territoires aux rythmes de vie plus apaisés et offrant plus d'espace. • La valorisation des atouts liés à l'identité et l'histoire de notre territoire pour développer son attractivité. • Des ressources en eau et des gisements d'énergies renouvelables abondants, à valoriser dans le contexte de la transition écologique. • Le développement de l'autonomie alimentaire et des circuits courts. • La mise en adéquation et le développement de l'offre locale de formation avec les emplois de notre territoire. • La diversification des métiers. • Le passage en 2×2 voies de la RN 164 constitue un atout pour attirer des entreprises. • Un axe routier Lorient – Roscoff de plus en plus fréquenté à améliorer.	• Le vieillissement de la population, qui appelle des services et un mode d'aménagement nouveaux. • Un changement climatique qui impose des mutations dans les domaines de l'agriculture, de l'agroalimentaire et du BTP. • La démographie des entrepreneurs en général, des médecins, artisans et agriculteurs notamment, qui menacent les transmissions. • Des règles urbanistiques contraignantes et mal adaptées au milieu rural, entraînant une contrainte excessive sur le foncier et le développement économique au moment où notre territoire regagne en attractivité. • Des freins et complications réglementaires excessifs, portés par des acteurs institutionnels qui connaissent peu notre territoire, et qui empêchent le développement de projets qui contribuent à la transition énergétique. • La disparition de services publics essentiels aux entreprises, collectivités, particuliers.

C'est sur base de ces constats que le projet de territoire du Pays du COB s'est constitué, autour de 4 axes :

❖ **NOTRE IDENTITÉ CENTRE-BRETONNE, UNE FORCE À PARTAGER** 29

A. Une richesse culturelle garante de cohésion 29

B. Une authenticité des paysages à préserver 29

C. Le tourisme et les activités physiques pour partager cette identité 30

D. Une certaine manière de vivre et travailler ensemble 31

❖ **UN ART DE VIVRE À CULTIVER** 32

A. Un maillage de services qui assure proximité et qualité de vie 32

B. Un habitat de qualité et adapté aux attentes 33

C. Des mobilités facilitées et plus diversifiées 34

D. Un accès garanti aux services de santé 34

E. Des services mis à la portée de tous 35

F. Le numérique pour parfaire le cadre de vie et conforter l'ensemble de l'attractivité du territoire 36

❖ **PRESERVER UNE NATURE PLEINE DE RESSOURCES** 37

A. Des activités agricoles et agroalimentaires qui se diversifient et innovent 37

C. Une économie plus circulaire 38

D. Des ressources en eau à préserver 39

E. Une biodiversité et des milieux naturels préservés 39

❖ **SOUTENIR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE, INNOVANTE, CREATRICE D'EMPLOIS** 40

A. Une offre de formations élargie 40

B. Un soutien permanent à la création et à la transmission d'entreprises 41

C. Des conditions d'accueil à faciliter 41

2.4. Une réflexion prospective pour aider à choisir un principe d'action

La démarche prospective s'est d'abord intéressée aux tendances à l'œuvre sur le territoire (long, moyen et court termes) puis les élus se sont penchés sur l'évolution envisageable et souhaitable de la population de leur territoire en s'appuyant sur les travaux de l'INSEE, et notamment les travaux des projections OMPHALE, réalisées à l'échelle du SCoT, avec une 1ere version en 2017 puis une seconde version en 2022.

Les élus se sont penchés sur les perspectives d'évolutions démographiques que laissaient entrevoir les dynamiques récentes, mais aussi la mise en 4 voies de la RN 164 et l'augmentation des coûts de l'immobilier.

Plus généralement, cette analyse a été menée conjointement de celle de la structure du parc de logements et de sa capacité à se renouveler pour accueillir de nouveaux habitants, et simultanément de celle des perspectives en termes d'emplois.

Les réflexions sur les scénarios d'évolution du territoire ont permis d'interroger ces intentions de projet et leur cohérence dans une vision plus globale de ce que serait le territoire à l'horizon de 20 années. Ces scénarios ont notamment fait l'objet de discussions entre élus du territoire du SCoT, techniciens, territoires voisins et partenaires institutionnels afin d'évoluer leur pertinence et leur faisabilité.

Forts de cette réflexion prospective, les élus ont pu alors structurer un projet de territoire, déclinant les principes retenus des scénarios.

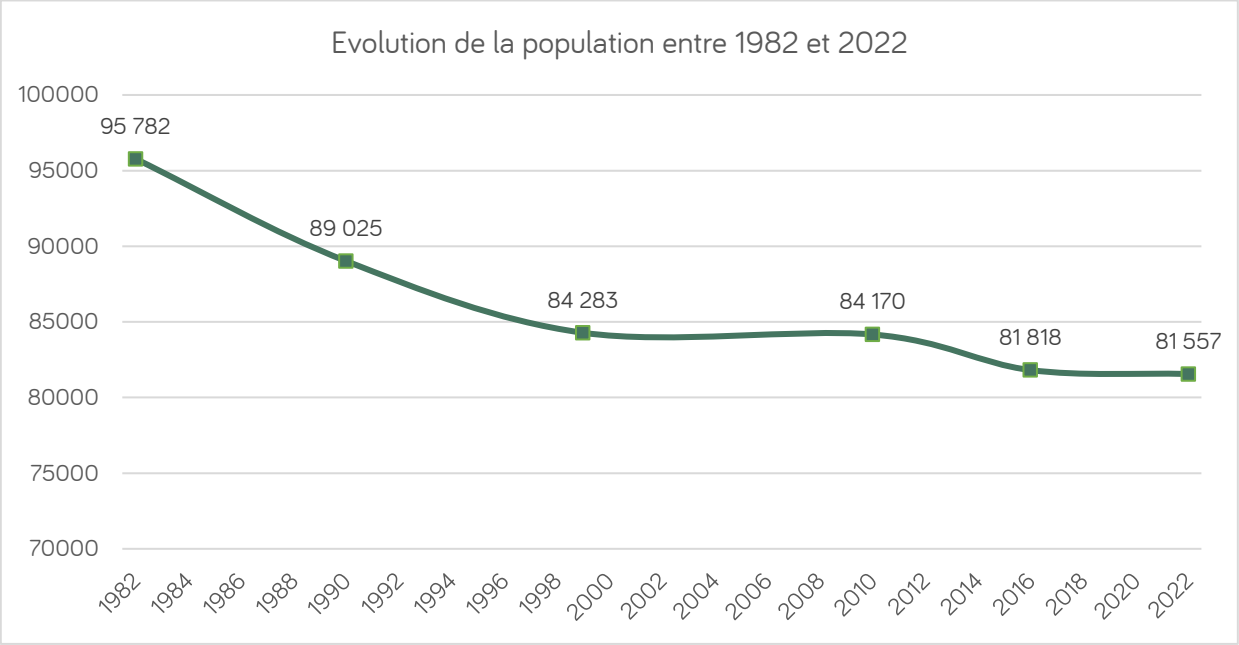
Une ambition : le renforcement de la timide reprise démographique observée

Le territoire a connu plusieurs décennies de baisse démographique puisqu'entre 1968 et 2019, le territoire a connu une baisse de population de -0,56% par an en moyenne.

La période 1999-2008 a vu une stagnation démographique notable, mais les dernières années 2010-2021 ont été moins favorables avec une diminution de la population.

Cependant, comme indiqué précédemment, la baisse de la population a beaucoup ralenti ces dernières années.

Ainsi, alors que le territoire perdait 392 habitants par an entre 2010 et 2016, il n'en perd plus que 43 par an entre 2016 et 2022, soit un delta de 349 habitants.



Après des décennies de diminution de la population du territoire, le Schéma de Cohérence Territoriale se veut un document réaliste mais volontaire et ambitieux, qui mette en œuvre le développement et l'aménagement du territoire Centre Ouest Breton.

Il s'agit notamment, grâce aux dynamiques encadrées par le Schéma de Cohérence Territoriale, prolongées par l'action des Communautés de communes, de créer les conditions favorables à la reprise démographique et au développement de l'économie locale.

L'inertie des dynamiques démographiques pointée dans le diagnostic territorial ne laisse toutefois pas envisager une inflexion rapide, du fait du fort vieillissement de la population et d'un accueil qui resterait raisonnable.

Sur cette base de réflexion, les élus du COB ont retenu une perspective de croissance moyenne de population de **+ 0,18 % par an sur 20 ans**. Cette perspective correspond à une hausse moyenne de 150 habitants par an.

Une perspective cohérente avec les scénarios OMPHALE de l'INSEE

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale s'est appuyée sur les scénarios démographiques établis par l'INSEE (projections OMPHALE 2017 puis 2022), et relayés par l'ADEUPa.

Une projection de population fournit une image de ce que pourrait être la taille et la structure à venir de la population par sexe et âge.

Elle s'appuie sur la connaissance du passé, et, pour le futur, sur des hypothèses pour trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations. Différentes hypothèses d'évolution sont faites pour chaque composante, constituant différents scénarios.

Sur le COB, les projections d'évolution OMPHALE 2017 (horizon 2040) reposent sur des perspectives des soldes naturels et migratoires :

- Un solde naturel déjà négatif (population âgée et peu de femmes en âge d'avoir des enfants) … mais qui, contrairement à d'autres territoires, ne va pas se dégrader
- La projection des migrations constatées entre 2012 et 2013 par l'outil Omphale donne une tendance optimiste.
- Comme dans la plupart des territoires, la croissance projetée de la population est portée par les séniors.

La projection prend également en compte plusieurs hypothèses d'évolution des tendances évoquées précédemment. Autour d'une tendance centrale, l'INSEE a construit différentes hypothèses sur la fécondité, l'espérance de vie ou les mobilités résidentielles.

Dans un premier temps, le scénario central a été privilégié. Ainsi, en référence à une population 2018 estimée à 83 144, le scénario central de l'INSEE (Omphale 2017) projetait une population de 86 153 habitants pour 2040.

Cette projection méritait d'être actualisée. En effet, elle se basait sur une population estimée de 83 144 en 2020 alors que la population réellement observée pour 2021 est de 81 020.

La projection Omphale de l'INSEE a donc été recalée pour prendre en compte cette réalité, en conservant une dynamique identique de +0,18% / an.

En 2023, les projections ont été actualisée par l'INSEE avec le scénario OMPHALE 2022 (horizon 2045). Le scénario central est moins optimiste pour le COB que pour OMPHALE 2017, puisque le scénario central projette une stagnation de la population.

Cependant, la prévision portée par le SCOT (+0,18 % par an) reste cohérente, car elle est inférieure au scénario haut de l'INSEE.

Scénario central INSEE OMPHALE 2017	Population en 2015 : 82 485	Population en 2040 : 86 153	+ 3668 habitants + 147 habitants par an
Scénario SCOT	**Population en 2021** (RP) : **81 020**	**Population en 2045 :** **84 593**	**+ 3573 habitants** **+ 149 habitants par an**
Comparaison au scénario central INSEE OMPHALE 2022	Population en 2025 : 80 257 habitants	Population en 2045 : 80049	- 208 habitants - 10 habitants par an
Comparaison au scénario haut INSEE OMPHALE 2022	Population en 2025 : 80 677 habitants	Population en 2045 : 85 224	+ 4547 habitants + 227 habitants par an

Une perspective qui prend en compte les dynamiques constatées et projets en cours

Les projections INSEE permettent d'analyser l'évolution de la population si les hypothèses se vérifiaient, mais ne sont pas des prévisions. Les comportements individuels, certaines actions de politiques publiques, des progrès scientifiques ou des imprévus (évènements météorologiques, épidémies) dans les années à venir peuvent en effet avoir un effet durable et sensiblement influencer les évolutions tendancielles, ce que les projections ne prennent pas en compte.

Plusieurs évènements confortent la pertinence du scénario démographique établi par le SCOT :

- La finalisation de la mise en 4 voies de la RN164 contribuera nécessairement à des dynamiques plus favorables pour le territoire du Centre Ouest Bretagne. Les élus locaux constatent dès à présent des effets sur l'attractivité économique du territoire, effets qui sont visibles dans les dernières données INSEE et URSAAF (cf. partie 1.1).
- L'influence croissante des pôles extérieurs (à l'Ouest et au Sud), couplée à l'augmentation des coûts et prix de l'immobilier, induit un renouveau d'attractivité. Pour illustration, le nombre de trajets domicile-travail vers Quimper et Lorient a augmenté entre 2015 et 2021, conséquence de l'installation d'actifs travaillant sur ces territoires sur le COB.
- La comparaison des naissances domiciliées sur le territoire avec les effectifs scolaires démontre là aussi un regain d'attractivité pour les familles. En 2021, il est enregistré plus de scolarisations que de naissances : des enfants nés ailleurs s'installent sur le territoire.

Taux d'effectifs scolaires / naissances domiciliées

	COB	BRETAGNE
2019	97,3%	100,1%
2020	98,3%	100,2%
2021	101,5%	100,8%

2.5. La transcription dans le projet d'aménagement stratégique du SCoT

Avec la volonté d'affirmer l'identité du pays Centre Ouest Bretagne comme celle d'un territoire vivant, solidaire et préservé, le projet de territoire transcrit dans le SCoT se construit sur une ambition et 3 axes.

L'ambition politique est renouvelée pour le Centre Ouest Bretagne dans le sens d'une ouverture sur toute la Bretagne et au-delà sur le monde. Ce choix s'appuie sur l'équipement structurant en cours de confortement qu'est la RN 164, dont la mise en 2x2 voies est en cours. Ce type d'équipement, en réduisant les temps de parcours vers les bassins d'emplois voisins, pourrait avoir pour effet d'accompagner une forme de périurbanisation. Le cœur du projet politique est de maîtriser les dynamiques liées :

- Une croissance démographique désirée mais mesurée (environ + 150 habitants par an en moyenne) et répartie en tenant compte de l'offre en équipements, services, commerces et emplois. Par ailleurs, le territoire constate une augmentation des demandes d'installations de particuliers, avec notamment une reprise partielle des logements vacants. Cet effet accompagne la croissance.
- Un développement du tissu économique et de l'emploi qui valorise et diffuse les opportunités nouvelles.

Le 1er axe du PAS est de structurer le territoire en renforçant les centralités des bourgs afin d'y localiser préférentiellement les services répondant aux besoins de la population. C'est en effet dans des centralités attractives telles que définies dans l'armature territoriale que la production moyenne de 180 logements par an et la réhabilitation de 1200 logements vétustes sera orientée en priorité. L'objectif est ici de rapprocher les lieux d'habitations des lieux d'emplois et de services.

Le 2ème axe du projet vise précisément à produire les conditions d'accompagnement des services et réponses à l'emploi local. D'une part en valorisant les potentiels endogènes du territoire, dont l'agriculture, l'agroalimentaire, la production d'énergies renouvelables… ces éléments trouveront leur traduction dans les objectifs liés au Zones d'activités économiques ou les centralités selon la nature des secteurs économiques et activités concernées.

Le 3ème axe est relatif au cadre de vie du territoire, notamment au milieu physique dans lequel les activités anthropiques s'installent. Le projet veille ici à conserver les qualités de la biodiversité, à les intégrer dès l'amont des projets d'aménagements futurs. Ce qui est pointé n'est pas uniquement le paysage mais également les ressources, dont l'eau et les minéraux, les espaces naturels, agricoles et forestiers. Les enjeux liés aux paysages et aux patrimoines, porteurs d'identités, y sont également traités.

Des réunions avec les personnes publiques associées, et des conférences des maires ont permis une concertation élargie. Les débats capitalisés au gré des ateliers et séances de travail au cours de la phase diagnostic, ont participé de la structuration du PAS, puis de sa déclinaison opérationnelle. Cette construction itérative a fait notamment l'objet de débats au comité syndical puis avec les instances des cinq EPCI.

La traduction prescriptive du Projet d'Aménagement Stratégique en Document d'Orientation et d'Objectifs s'est effectuée selon un principe similaire.

Aux échanges en comité syndical a succédé une phase de consultation des conseils communautaires, des personnes publiques associées ainsi que de la population.

3. L'évolution démographique envisagée et ses implications sur le parc de logements

Le besoin de logements et l'évolution de la population sont en partie corrélés, mais d'une façon systématique, quatre phénomènes vont « consommer » une partie du parc de logements, sans que le nombre d'habitants en soient la seule cause :

- L'évolution de la taille des ménages : au fur et à mesure du phénomène de desserrement des ménages, une même population nécessite un nombre toujours plus grand de résidences principales, au moins pour la période qui nous intéresse c'est çà dire à un horizon de 20 ans ;
- Le renouvellement du parc : il correspond aux logements actuels qui seront retirés du marché soit par changement d'usage (logement transformé en gîte, en activité tertiaire…) ou disparaître (démolition de logements trop vétustes…) ;
- La variation du parc de logements vacants : la tendance de vacance est relativement forte sur le territoire et une partie du parc, occupé par des gens très âgés et dont la configuration ne correspond plus aux attentes du marché, risque fort de ne plus être occupés dans les années à venir ;
- La variation du parc de résidences secondaires : Le Centre Ouest Bretagne possède une attractivité touristique certaine et tout logement construit n'est pas nécessairement et à moyen-long terme occupé par un résident permanent.

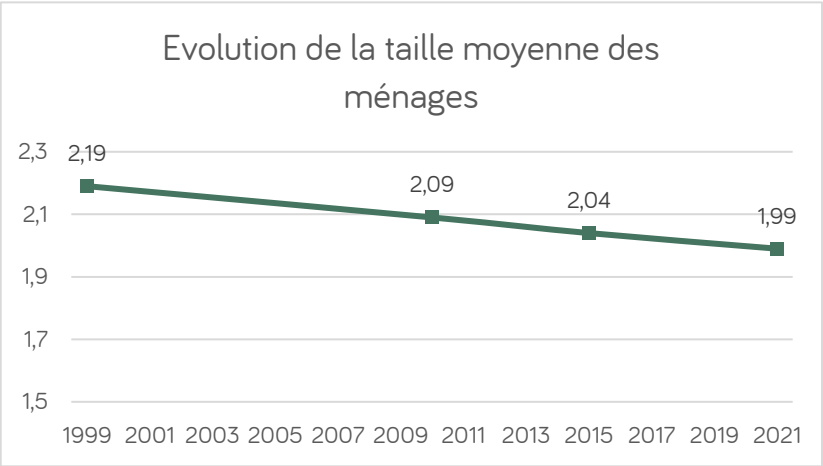
La production de résidences principales est déterminée par l'évolution du nombre de ménages et non par celle du nombre d'habitants. À cet égard, le nombre de personnes par foyer diminuant d'année en année, il faut plus de logements que par le passé pour loger un même nombre d'habitants. S'y ajoutent l'accueil de population nouvelle et la prise en compte de l'évolution du parc de logements (évolution de la vacance et du nombre de résidences secondaires, démolition / fusion ou division de logements / changements de destination…).

Même sans croissance démographique, une production de logements resterait nécessaire pour loger dans de bonnes conditions l'ensemble de la population de Centre Ouest Bretagne. Ainsi, l'évaluation des besoins en logements à l'horizon du SCoT s'appuie sur la croissance démographique et plusieurs invariants : le desserrement des ménages, la part de résidence secondaire et de logements vacants et le renouvellement du parc immobilier.

3.1. L'analyse rétrospective des tendances démographiques et du parc de logements

Corrélation entre les évolutions du parc de logements et les besoins dus à l'évolution de la taille des ménages

Entre 1999 et 2021 sur le territoire du SCoT, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2,19 à 1,99.



Ce desserrement des ménages induit un besoin en logements.

Ainsi, alors que la population des ménages a baissé entre 1999 et 2021, le nombre de ménages, et donc de résidences principales, a augmenté :

- -3484 habitants des ménages entre 1999 et 2021
- +2142 ménages / résidences principales entre 1999 et 2021

Entre 1999 et 2021, si la population des ménages s'était maintenue, 3 823 nouvelles résidences principales auraient été nécessaires, soit 174 par an en moyenne.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc est la mesure de la résilience du parc, de sa capacité à se diviser, à ne pas tomber en ruines, à être transformé et adapté à la demande.

Entre 2015 et 2021, le parc de logements est passé de 54 235 unités à 54 810 unités, soit une augmentation de 575 logements.

Sur 2014-2020, l'analyse des données SITADEL nous indique que 721 logements ont été commencés. L'analyse des données SITADEL est décalée d'un an au regard des données INSEE pour prendre en compte les délais de livraison des logements.

Le renouvellement du parc a donc engendré la « disparition » de 146 logements sur 6 ans, soit en moyenne 24 logements par an.

Même si le « rapprochement » des données SITADEL et des données INSEE est toujours un exercice relativement aléatoire, il paraît cohérent, notamment au regard de l'état du bâti et des dynamiques locales, que le renouvellement du parc soit déficitaire. En effet, des logements sont retirés du marché soit par changement d'usage (logement transformé en gîte, en activité tertiaire…) ou disparaissent (démolition de logements trop vétustes…).

L'évolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels

Les évolutions du parc des résidences secondaires et logements occasionnels sont assez contrastées selon les périodes observées :

- De 1999 à 2010, le parc de résidences secondaires est passé de 7 075 unités à 8 265 unités, soit 108 nouvelles résidences secondaires et logements occasionnels chaque année en moyenne.
- Sur 2010-2021, le parc de résidences secondaires n'est passé que de 8 265 unités à 8 347 unités, soit +7,5 résidences secondaires / an en moyenne.

Une partie de ces logements sont « réinjectés » dans le parc des résidences principales du fait d'un phénomène de sédentarisation d'occupants occasionnels ou d'un changement de propriétaire. Toutefois, une partie de ces résidences a également pu rejoindre le parc de logements vacants, en attente d'un repreneur éventuel.

L'évolution du nombre de logements vacants

Entre 2010 et 2018, le nombre de logements vacants est passé de 5 865 à 7 360 soit une augmentation d'environ 25% :

	1999	2010	2016	2018	Evolutions 1999-2018		**Evolution 2010-2018**
Parc total des logements	49 246	53 345	54 289	54 592	5 346	*11%*	**2%**
Logements vacants	4 659	5 865	6 669	7 360	2 701	*58%*	**25%**
	9%	***11%***	***12%***	***13%***			

Entre 2010 et 2018, la progression de la vacance, avec +1 495 logements (près de 190 logements vacants supplémentaires par an) a entraîné une perte de résidences principales occupées. Cette vacance représente environ 76% de l'augmentation du parc total des logements, ou autrement dit, 76% de l'effort total de renforcement du Parc de logements existants a ainsi été annihilé par la vacance de logements existants.

Entre 2015 et 2021, la progression de la vacance ralentit, avec + 46 logements vacants (+ 8 par an en moyenne). Cet indicateur est encourageant pour le territoire.

Du fait de la taille mesurée du parc, ce phénomène de vacance pèse sur la dynamique de l'offre de logements et sur les efforts que la collectivité doit produire. Si l'on admet que 6 à 7% peuvent être considérés comme le volume nécessaire de « rotation » du parc des logements, il y a donc un décalage entre l'offre (les logements disponibles) et la demande. Ceci s'explique notamment par l'état très médiocre des logements vacants et l'inadéquation de logements existants au regard des caractéristiques de la demande. Ainsi, réhabiliter ces logements et/ou les adapter aux nouveaux modes de vie est trop onéreux pour les ménages du territoire, dont les revenus sont faibles (revenus les plus faibles de Bretagne).

Cette disposition illustre bien l'obligation d'une approche collective, donc le plus souvent institutionnelle avec le recours à un établissement public foncier (par exemple).

C'est notamment pour cette raison que le développement du territoire doit être accompagné par une réhabilitation des logements particulièrement dégradés, qui risquent fortement de devenir vacants d'ici 2043.

3.2. L'estimation du besoin en logements

Les calculs sont réalisés sur la période 2021-2045, soit 24 ans puis ramené à 20 ans.

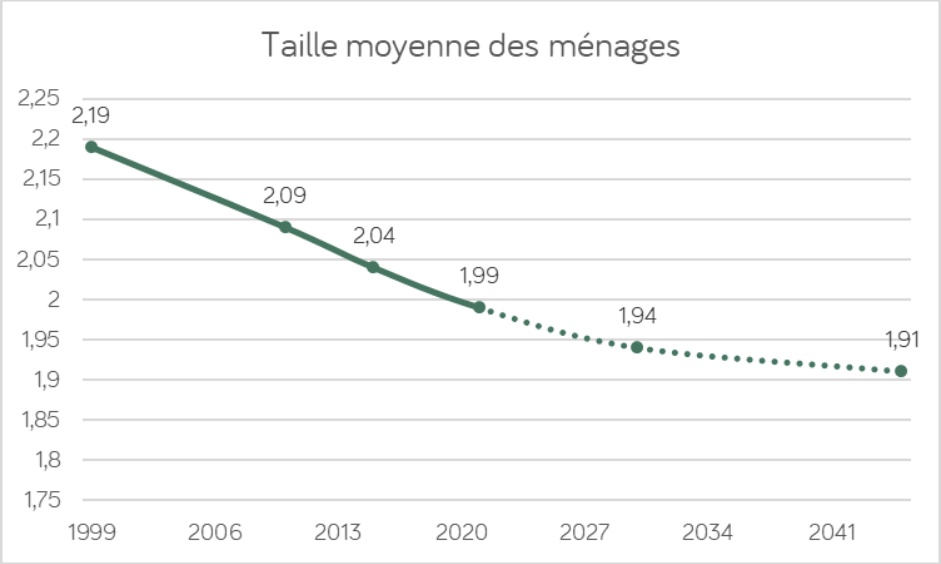
Le besoin induit par le desserrement des ménages

Hypothèse : Poursuite du desserrement des ménages à 2045

On constate une diminution « régulière » du nombre de personnes par ménage et l'INSEE projette la poursuite du phénomène de vieillissement.

Le desserrement des ménages, provoqué essentiellement par ce vieillissement de la population, va se poursuivre, même s'il tend à ralentir.

Au regard de l'évolution passée et en cohérence avec les territoires voisins, le nombre de personnes par ménages est estimé à environ 1 ,91 habitants / ménage en 2045.



A population constante, le nombre de nouveaux ménages, et donc le besoin en nouvelles résidences principales, s'établit alors de la façon suivante :

Population des ménages 2021 :	78 353
/ Taille des ménages en 2045 :	1,99
- Nombre de ménages (ou résidences principales) en 2021	39 443
= Besoin en résidences principales supplémentaires entre 2021 et 2045	1580
Soit sur 20 ans, un besoin supplémentaire de	1315 résidences principales

Le renouvellement du parc

Hypothèse : des logements qui continuent de disparaitre chaque année

Sur la période récente, le solde des disparitions et créations de logements au sein du parc a conduit à une réduction du parc de logements. Compte-tenu de la politique d'aménagement globale promue par le SCoT, qui vise en particulier à accueillir les nouveaux commerces et services en priorité à l'intérieur des centres-villes et centres-bourgs, il est vraisemblable que certains logements actuels changeront, de ce fait, de destination. De même, la Destination touristique Cœur de Bretagne – Kalon Breizh œuvre au renforcement de l'offre en hébergements touristiques, entraînant là aussi des changements d'usage de logements existants. Enfin, l'état dégradé du bâti peut mener à des démolitions nécessaires.

Ainsi, l'hypothèse retenue est une dynamique moyenne sur 20 ans équivalente à celle constaté sur la période 2015-2021, soit une perte de 25 logements par an. Le besoin lié s'élève donc à 500 logements sur les 20 ans du SCOT.

La prise en compte de l'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels

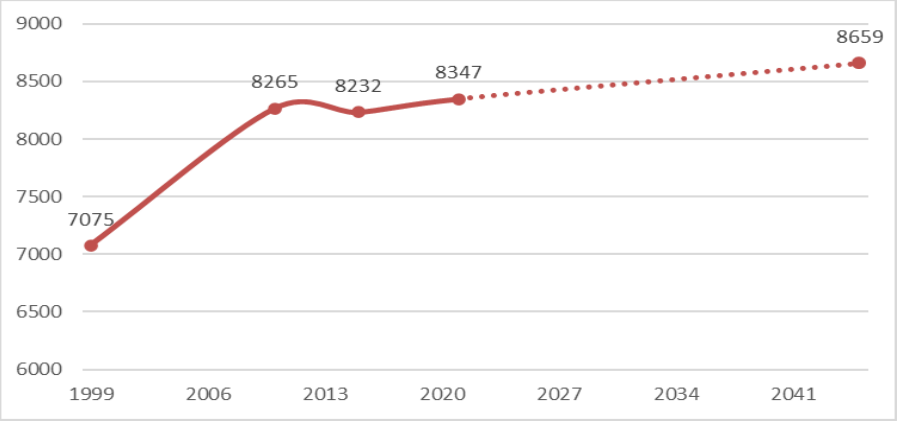
Hypothèse : Poursuite de la tendance

Le parc des résidences secondaires a connu des fluctuations importantes sur les 40 années de la période observée par l'INSEE soit 1968-2018.

Ainsi, on a observé les variations suivantes :

	1999-2010	2010-2015	2015-2021
Evolution annuelle moyenne des RS et LO	+ 108 par an	-7 par an	+ 20 par an

Depuis 1999, l'évolution des résidences secondaires a été quelque peu « erratique » et seule une courbe de tendance peut permettre d'imaginer une perspective nouvelle.



Au regard de la trajectoire constatée, la progression du nombre de résidences secondaires peut ainsi être estimée à + 13 par an, soit + 260 sur les 20 années du SCoT.

Compte-tenu de la difficulté à endiguer ce phénomène, **le territoire prévoit de compenser cette légère progression par la création de 260 logements nouveaux.**

La variation des logements vacants

Hypothèse : Neutraliser la progression de la vacance, réduire le taux de vacance à terme

Le nombre et la part des logements vacants ont fortement augmenté sur les 20 dernières années.

L'objectif porté par le SCoT est de réduire le taux de vacance par un travail de prévention, d'une manière telle que le volume actuel ne progresse plus. La complexité et le coût des opérations de remise sur le marché permettent d'envisager de réduire d'un point le taux de vacance, ce qui revient à maîtriser le volume actuel des logements vacants.

Aucun besoin n'est donc induit par l'évolution des logements vacants.

Le besoin en logements pour accueillir les nouveaux habitants

Rappel (cf. partie 2.4 *Une réflexion prospective pour aider à choisir un principe d'action*) : La perspective démographique retenue est une croissance moyenne de la population de + 0,18 % par an sur 20 ans.

Cette perspective, cohérente avec les projections Omphale, conduit à une population estimée de 84 593 habitants en 2045. La part des habitants de ménages sur la population totale est maintenue. La population des ménages est ainsi estimée à 81 809 personnes en 2045.

Le nombre de nouveaux ménages issus de la progression du nombre d'habitants, et donc le besoin en nouvelles résidences principales, s'établit alors de la façon suivante :

Population des ménages 2045 :	81 809
- Population des ménages en 2021 :	78 353
/ Taille des ménages en 2045 :	1,91
= Besoin en résidences principales supplémentaires entre 2021 et 2045	1809
Soit sur 20 ans, un besoin supplémentaire de	1510 résidences principales

Synthèse du besoin en logements sur les 20 ans du SCoT

	Hypothèse	Besoin de logements lié
Renouvellement annuel du parc de logements Part des logements actuels qui vont changer d'usage ou disparaître	0,05 % (-25 par an) 24 logements perdus par an entre 2015 et 2021	**500**
Evolution des résidences secondaires et logements occasionnels Part en 2045	14,8 % (contre 14,91 % en 2021) Hausse légère, soit une légère baisse du taux	**260**
Evolution des logements vacants Part en 2045	12,57 % (contre 12,8 % en 2021) Maintien du volume	**0**
Maintien de la population actuelle Taille moyenne des ménages prévisible en 2045	1,91 Poursuite du desserrement des ménages avec ralentissement du rythme de réduction	**1315**
Accueil de nouveaux habitants Croissance annuelle moyenne de la population des ménages	+ 0,18 % Attractivité qui continue de se renforcer, y compris vis-à-vis des familles	**1510**
Besoin global en logements		3585 (arrondi à 180/an)

Les perspectives démographiques engendrent un besoin de 3600 logements sur 20 ans, soit 180 logements par an en moyenne.

3.3. La réhabilitation des logements dégradés

En parallèle des nouveaux logements à créer, il est nécessaire de réhabiliter, sur la période des 20 ans du SCoT, les logements vétustes qui risquent fortement de devenir vacants. Sans quoi, les logements nouveaux prévus ne seraient alors pas suffisants pour la population actuelle et nouvelle.

Concrètement, à horizon des 20 ans du SCoT, il s'agit de réhabiliter, en priorité dans les villes et bourgs, 1200 logements médiocres non vacants à ce jour. Ce chiffre correspond aux logements médiocres (classement fiscal 7 et 8 des fichiers fonciers) non vacants, localisés dans les enveloppes bâties de plus de 10 logements.

Les valeurs ont été arrondies dans le DOO.

EPCI	Logements médiocres dans les enveloppes *Source : fichiers fonciers 2023*	Logements vétustes à réhabiliter DOO
Poher Communauté	224	225
CC de Haute Cornouaille	139	140
CC du Kreiz Breizh	287	285
Monts d'Arrée Communauté	209	205
Roi Morvan Communauté	348	345
Total	1207	1200

4. La volonté de conforter l'armature territoriale

Les objectifs du SCoT pour l'armature territoriale sont des objectifs politiques débattus et retenus par les élus :

- Un équilibre territorial à renforcer pour maintenir une vitalité : services, commerces, équipements, … et ainsi rapprocher les habitants et les emplois des pôles de vie majeurs.
- Une armature territoriale au service d'une mobilité rurale responsable
- Une structuration favorisant la revitalisation des centralités et leur développement, le confortement des villages
- L'intérêt de la structuration urbaine du territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a pour objet d'encadrer les politiques publiques en matière d'infrastructures (voirie, réseaux, Zones d'Activités Économiques (ZAE)) et de grands équipements, en matière de commerces et de services notamment.

Ainsi, le SCoT s'intéresse à l'armature territoriale correspondant à différents niveaux de polarités. Puis, il considère les interrelations entre ces polarités, c'est-à-dire d'une part les réseaux et d'autre part les échanges (les trafics).

L'analyse de la concentration des fonctions urbaines, autrement dit l'identification de l'armature territoriale est intéressante à plus d'un titre :

- Pour une répartition équilibrée du logement et de l'emploi ;
- Pour appuyer un maillage des services et commerces de proximité ;
- Pour structurer les transports collectifs ;
- Pour rechercher des économies d'échelle dans le fonctionnement des services publics.

4.1. La méthode d'identification

Sur le plan méthodologique, on considère que l'armature territoriale) est la résultante de nombreux critères : Population, Emplois, Équipements, Services, Commerces, Équipements/ sites de Tourisme et loisirs…

Si l'identification des différents critères paraît assez immédiate, la question de leur combinaison est plus délicate. Ainsi, il est toujours difficile d'identifier la prééminence de tel ou tel critère sur les autres en matière de polarité. Pour cette raison, il est considéré que chacun des critères est d'influence égale. Ainsi, chaque critère sera ramené à une valeur correspondante comprise entre 0 (mini) et 10 (Maxi) (soit exprimé en base 10).

	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère « n+1 »	…	SYNTHESE
Commune A	10	10	10	10	…	10
Commune B	5	3	1	6	…	5
Commune C	3	2	1	3	…	3.5
Commune D	3	3	0	2	…	2.5

Matrice d'identification des polarités existantes d'un territoire

Par exemple : La commune C a obtenu la note de 2 au critère 2, 1 au critère 3, etc. En moyenne la commune C obtient finalement la note de 3,5.

On s'intéresse en premier lieu aux critères démographiques et emplois puisque la concentration de population et celle des emplois pourraient justifier à elles seules un premier niveau de la structuration de l'espace. Les chiffres du recensement de la population INSEE 2017 sont alors utilisés.

Les critères complémentaires relatifs à la présence des services, commerces et transports collectifs sont ensuite inventoriés et analysés.

- L'inventaire a été réalisé sur la base des chiffres de l'INSEE BPE 2017 (Base Permanente des Équipements).
- La liste a été transmise à chaque commune en fin d'année 2018 pour permettre aux élus d'apporter des corrections utiles. 53 communes sur 78 ont souhaité apporter des éléments rectificatifs qui ont été intégrés à la matrice.

Chacun des équipements est pondéré en fonction de son appartenance à une gamme définie par l'INSEE[1] : supérieure, intermédiaire, proximité, autres, respectivement 3 ; 2 ; 1 et 0,5. Par exemple, une boulangerie, un dentiste ou un terrain de tennis sont considérés comme des équipements de proximité. Une gendarmerie, une librairie ou une piscine sont des équipements intermédiaires alors qu'une poissonnerie, un lycée ou un cinéma font partie de la gamme supérieure.

Sont finalement inventoriés les équipements d'attractivité touristique dont l'influence est au minimum de niveau départemental.

4.2. Une armature « t0 » technique puis des choix politiques d'équilibre du maillage territorial

En cumulant les approches **démographie-emplois et commerces-services y compris tourisme-loisirs**, et suivant la proximité des notes obtenues, l'analyse permet d'obtenir le classement ci-contre :

Il se dégage ainsi 4 niveaux de l'armature « t0 » :

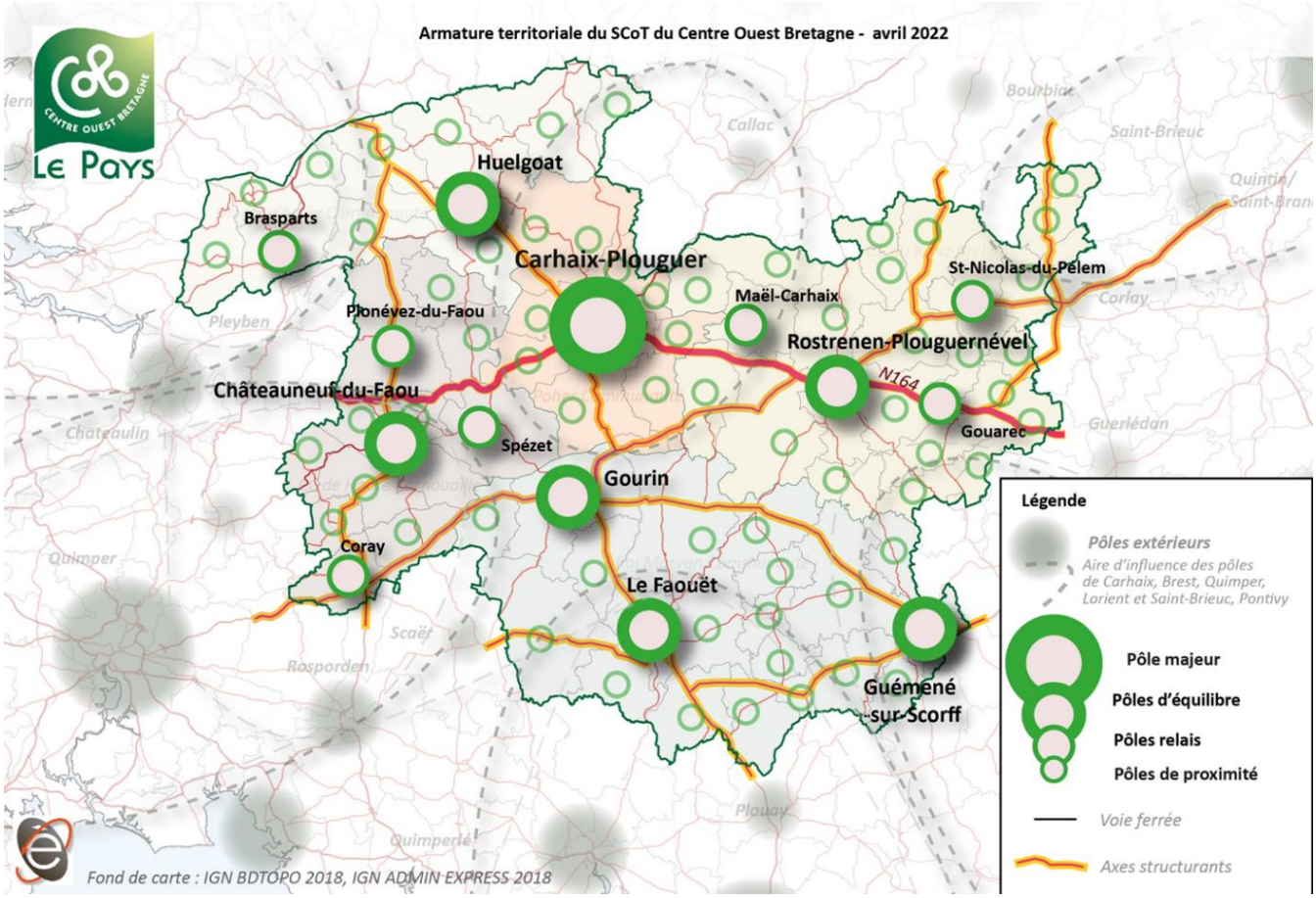
- Un niveau 1 composé de Carhaix ;
- Un niveau 2 composé de Rostrenen, Plouguernével, Gourin, Châteauneuf-du-Faou, le Faouët, Guémené-sur-Scorff, et Huelgoat ;
- Un niveau 3 composé des autres communes qui représentent un éventail large mais que la méthode de permet pas franchement de classer en catégories.

Les communes des niveaux 1 et 2 rassemblent ainsi une part significative de la population, des emplois et des équipements, et polarisent de fait les autres communes du territoire SCoT. **Les niveaux 1 et 2 ont été validés politiquement et intégrés dans l'armature urbaine du PAS en tant que niveau 1 = « pôle majeur » et niveau 2 = « pôles d'équilibre ».**

Chaque intercommunalité a été amenée à travailler en interne sur sa structuration, pour prendre en compte les spécificités territoriales de chacune. Ensuite, le débat entre les élus et la volonté de renforcer la proximité et l'irrigation du territoire par les commerces-services et équipements ont conduit à distinguer les communes du 3ème niveau techniquement identifiées en 2 catégories :

- **un niveau 3**, dit des « **pôles relais** » comprenant 7 communes qui suivent les communes du niveau 2 par ordre d'importance de leurs commerces, services et équipements :
    - les communes de Saint-Nicolas du Pélem, Maël-Carhaix, Gouarec, Coray, Plonévez-du-Faou, Spézet, Brasparts ;
- **un niveau 4**, dit des « **pôles de proximité** », constitué de l'ensemble des autres communes.

[1] *La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes. Ces regroupements permettent d'élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l'organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population.*



4.3. Les évolutions récentes et les enjeux de rééquilibrage

La répartition des résidences principales

L'évolution de la répartition de la population de 1999 à 2018 selon l'armature urbaine du PAS précédemment présentée amène plusieurs constats :

Niveau de l'armature urbaine	1999	2010	2016	2018		1999	2010	2016	2018	Evol 99-2018
1 - Pôle majeur	7 648	7 659	7 240	7 164		9,04%	9,07%	8,85%	8,86%	-0,18%
2-Pôles d'équilibre	17 908	16 886	16 230	16 041		21,18%	20,01%	19,84%	19,84%	-1,33%
3-Pôles relais	11 038	11 118	10 956	10 866		13,05%	13,17%	13,39%	13,44%	0,39%
4-Pôles de proximité	47 974	48 736	47 392	46 769		56,73%	57,74%	57,92%	57,85%	1,13%
Total	84 568	84 399	81 818	80 840		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%

1. Le pôle majeur a perdu 0,18 % entre 1999 et 2018
2. De même, les pôles d'équilibre ont perdu 1,34% ;
3. Les pôles relais ont gagné 0,39% ;
4. Les pôles de proximité voient leur part augmenter légèrement d'environ 1.13%.

Même si l'évolution n'est pas caricaturale, l'enjeu principal est donc clairement le recentrage d'une partie significative du développement démographique sur le pôle majeur et les pôles d'équilibre (niveaux 1 et 2), premiers vecteurs de l'offre de services et de commerces de proximité mais aussi principaux sites d'emplois.

Le besoin en résidences principales est issu du renouvellement du parc (500), du desserrement des ménages (1315) et à l'accueil de nouveaux habitants (1510). Au total, il est donc de 3325 logements.

Dans cette logique, le Document d'Orientations et d'Objectifs définit la répartition suivante pour l'offre nouvelle en résidences principales :

	Poids relatifs 2018	Evolution des RP 1999-2018	*Objectif poids respectif à horizon 2043*	Scénario de répartition proposé	
TOTAL SCOT	100%	100%		100%	**3325**
Pole majeur	9%	11%	*a. Renforcement*	15%	**500**
Pôles d'équilibre	20%	-5%	*b. Rééquilibrage*	18%	**595**
Pôles relais	13%	11%	*c. Tendances*	11%	**365**
Pôles de proximité	58%	83%	*d. Cohérence*	56%	**1865**

Le SCOT vise à rééquilibrer les parts respectives des centralités du territoire.

Compenser la progression des résidences secondaires

La progression des résidences secondaires et logements occasionnels n'a pas été la même selon les intercommunalités, mais également selon le niveau d'armature.

De par le profil touristique du territoire de Monts d'Arrée Communauté, c'est sur cette intercommunalité que la progression a été la plus importante. C'est donc sur cet EPCI que le SCOT prévoit la compensation la plus élevé : 165 logements à créer.

Sur le Kreiz Breizh, les résidences secondaires ont également progressé, mais de façon moins importante. Le SCOT y prévoit donc 70 logements supplémentaires pour la compenser. Sur Roi Morvan Communauté, elles repartent à la baisse après une progression, la compensation est donc estimée à 20.

Sur Poher Communauté, les résidences secondaires ont diminué mais repartent à la hausse sur la période récente, tandis que sur Haute Cornouaille elles diminuent très légèrement. Sur ces deux intercommunalités, la compensation très faible ou nulle.

Concernant la répartition selon le niveau de l'armature territoriale, on constate que les résidences secondaires ne font que diminuer sur les pôles de proximité, tandis qu'elles augmentent sur les 3 premiers niveaux de l'armature, principalement sur les pôles d'équilibre. Le SCOT estime le besoin en nouveaux logements au regard de ces dynamiques.

Prendre en compte le niveau de vacance des villes et bourgs

Les 3325 résidences principales nécessaires sont réparties sur le territoire de façon à conforter l'armature territoriale. Les 260 logements à créer pour compenser la progression des résidences secondaires sont quant à eux répartis au regard de la progression constatée par le passé.

Cependant, la répartition des nouveaux logements est ensuite pondérée en prenant en compte le nombre de logements vacants présents dans les centralités des villes et bourgs.

Ainsi, les nouveaux logements sont pondérés à la baisse sur Poher Communauté, la CC du Kreiz Breizh et Roi Morvan Communauté. Sur ces intercommunalités, les logements vacants des bourgs représentent près de la moitié du besoin en logements.

A l'inverse, les logements sont pondérés à la hausse sur Haute Cornouaille et Monts d'Arrée, EPCI où les logements vacants des bourgs ne représentent qu'environ 20% du besoin.

5. L'ambition de revitalisation des bourgs et villes

L'un des enjeux majeurs, car il conditionne les autres, est celui du maintien des dynamismes des villes et bourgs centres avec en priorité ceux des niveaux 1 et 2 de l'armature territoriale.

Le maintien du dynamisme des bourgs passe le plus souvent par leur revitalisation et doit s'inscrire dans un projet de développement durable du territoire.

Elle doit être le résultat d'une réflexion et d'une vision pour le territoire dans différentes perspectives de temps et d'espace. Depuis le bassin de vie, jusqu'à la parcelle et au logement, les interventions pourront être progressives mais devront rester cohérentes.

Un centre-bourg revitalisé résulte d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Ces actions doivent concerner la concentration des services à la population, la requalification des logements, leur rénovation thermique, le traitement des espaces publics une réflexion sur la politique de stationnement et de circulation, etc. mais elles ne peuvent s'envisager sans des interventions visant à dynamiser l'économie locale (et notamment le commerce de proximité, l'artisanat,…), à créer des dynamiques collectives pérennes associant l'ensemble de acteurs, à structurer et pérenniser les solidarités à l'échelle des bassins de vie.

Simultanément, ces actions doivent engager le territoire dans la transition écologique et énergétique à toutes les échelles.

La stratégie peut alors s'articuler de la façon suivante :

- Identifier les centres-villes et centres-bourgs : au sein des villes et bourgs, les documents d'urbanisme identifient le(s) centre-bourg(s) ou centre-ville(s) entendus comme les parties agglomérées les plus denses et où il est le plus souhaitable d'intensifier les usages et la mixité fonctionnelle.
- Renforcer la dynamique des centres-villes et centres-bourgs en identifiant les logements vacants, les secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain et la densification et y localiser préférentiellement les activités économiques, les équipements et services toujours dans l'objectif de mixité fonctionnelle qui doit opérée au sein des centralités.
- En cas d'impossibilité ou de non capacité à produire du logement dans le centre, les logements doivent préférentiellement être produits en densification ou en extension en fonction des capacités de chaque enveloppe bâtie et toujours dans une réflexion globale de distance accessible en modes actifs et d'atténuer les effets linéaires du bâti.

Certaines communes n'ont pas de centres affirmés, dans ce cas, les documents d'urbanisme identifient les espaces préférentiels d'installation des plus fortes densités de logements et de commerces dans l'objectif de constituer une centralité dans le temps.

5.1. Lutter contre l'habitat dégradé et la progression de la vacance

Réhabiliter 1 200 logements en priorité dans les bourgs et villes

L'objectif de neutraliser la progression de la vacance est majeur, d'autant que cette vacance fragilise les villes, bourgs et villages des communes.

Pour cette raison, les élus ont décidé de porter un effort particulier sur la réhabilitation des logements vétustes occupés, dans l'objectif que ces derniers ne deviennent pas vacants.

Concrètement, il s'agit de réhabiliter 1200 logements médiocres, en priorité ceux localisés dans les villes et bourgs.

Pondérer la création de logements au regard de la vacance dans les centralités

Comme indiqué précédemment, la répartition des nouveaux logements (3600) est pondérée en prenant en compte le nombre de logements vacants présents dans les centralités des villes et bourgs.

Ainsi, la production de logements est abaissée sur les deux premiers niveaux de l'armature territoriale : les pôles majeur et d'équilibre. En effet, les logements vacants sont plus présents dans les centralités des villes et bourgs de ces pôles et représentent plus de la moitié du besoin en logements sur ces pôles. Elle est à l'inverse réhaussée sur les pôles relais et pôles de proximité, où la vacance dans les centralités des bourgs est moins forte.

La même logique est appliquée pour la répartition des nouveaux logements par intercommunalité. La production est réhaussée sur Haute Cornouaille et Monts d'Arrée Communauté : les logements vacants y sont moins présents dans les centralités et représentent plus ou moins 20 % des besoins. Elle est à l'inverse réduite sur Roi Morvan Communauté, où la vacance est forte et représente plus de 40 % des besoins. Sur le Kreiz Breizh et le Poher, la pondération est minime : les logements vacants y sont moins présents dans les centralités.

5.1. Créer 3 600 logements d'abord dans les enveloppes urbaines

Le Document d'Orientation et d'Objectifs privilégie les espaces de densification et renouvellement urbain pour la production d'une partie significative des logements dans les dents creuses et au sein des enveloppes urbaines existantes.

Sur base d'un travail d'identification du potentiel de densification de toutes les enveloppes urbaines de plus de 10 logements, le SCoT inscrit dans son DOO l'objectif de production de **2 200 nouveaux logements** au sein des enveloppes bâties existantes, soit environ **60%** des besoins en logements :

	Logements nouveaux		**Réponse totale au besoin**
	Dans les enveloppes bâties	En extension urbaine	
Nombre de logements à produire	2200	1400	**3600**
Part du besoin total	60%	40%	**100%**

Les 2200 logements à produire au sein des enveloppes bâties sont réparties par intercommunalité au regard de l'estimation du potentiel d'accueil de ces enveloppes.

Pour cela, le projet a d'une part identifier le potentiel foncier disponible au sein des enveloppes urbaines. Un coefficient de mobilisation de ce potentiel a été appliquée pour tenir compte des contraintes règlementaires, des contraintes physiques (desserte, forme de la parcelle…), des risques naturels, de la rétention foncière, de la trame verte et bleue (à noter que ce travail devra être affiné à l'échelle communale ou intercommunale lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux). Enfin, des densités ont été appliquées à ces potentiels, modulées selon le niveau d'armature. (cf. Partie 8.2 Objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour les besoins en logements).

Cette analyse a permis de constater que le potentiel d'accueil au sein des enveloppes urbaines est plus important sur la communauté de communes du Kreiz Breizh, et l'est moins sur la communauté de communes de Haute Cornouaille.

Ainsi, alors que la Haute Cornouaille a besoin de produire 765 logements, elle ne dispose que de 54 hectares au sein des enveloppes, soit 17 hectares après application des coefficients de mobilisation.

Le territoire du Kreiz Breizh doit quant à lui produire 680 logements, soit moins que la Haute Cornouaille, alors qu'il dispose de 76 hectares au sein des enveloppes – 25 hectares après application des coefficients de mobilisation.

	Besoin en logements	Logements à produire au sein des enveloppes bâties	Part à produire au sein des enveloppes bâties
CC Haute Cornouaille	765	375	49%
CC Kreiz-Breizh	680	490	72%
CC Poher communauté	655	385	59%
CC Monts d'Arrée	495	310	63%
CC Roi Morvan communauté	1005	640	64%
	3600	2200	60%

5.2. L'ambition de garantir la qualité des nouvelles urbanisations

Le SCoT prévoir l'identification, à l'échelle locale, des secteurs de densification et renouvellement urbain les plus stratégiques et impose de prévoir pour chacun d'eux un projet d'ensemble, paysager et urbain. Ce projet doit faciliter l'évolutivité du tissu urbain, son intensification et la qualité de l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant. Il s'agit alors de :

- Prendre en compte le contexte urbain en greffant le projet d'aménagement aux espaces urbanisés existants, en prolongeant la trame viaire historique et en gérant de manière qualitative les coutures avec le bâti existant ;
- Concourir au développement des mobilités actives ;
- Eviter les impasses pour le réseau viaire, notamment en frange urbaine, afin d'anticiper les futures connexions et maintenir les connexions pour les modes actifs (vers les futurs quartiers ou les espaces agricoles naturels).
- Concourir à la valorisation du patrimoine bâti et du petit patrimoine ;
- Conforter la trame verte en milieu urbain et intégrer autant que possible les trames boisées et bocagères dans le projet ;
- Identifier et prendre en compte les cônes de vues vers les éléments du paysage lointain et les ouvertures paysagères.

Cette recherche de qualité des espaces urbanisés passe par la valorisation des villes et bourgs :

- Valoriser les limites avec l'espace agricole ou naturel, en renforçant les qualités d'intégration paysagère et de gestion de ces limites ;
- Varier les densités pour diversifier les ambiances urbaines ;
- Prolonger la continuité du front bâti historique lorsque sa qualité architecturale ou patrimoniale est avérée ;
- Favoriser la mitoyenneté dans l'esprit des maisons de bourg traditionnelles.

Les entrées de villes et bourgs portent une responsabilité forte dans la qualité paysagère, et doivent être traitées et qualifiées à travers les aménagements futurs prévus et/ou en requalifiant l'existant. C'est pourquoi l'identification, au sein d'un diagnostic, des entrées de villes peu qualitatives doit être réalisée pour prévoir leur valorisation.

Pour cela, les documents de planification organisent les abords des urbanisations en entrée de ville en privilégiant notamment :

- Une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue : continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public ;

- La sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés pour une meilleure intégration des usages piétons et vélos, et une harmonisation des aménagements paysagers ;

Afin de renforcer la qualité des espaces publics au sein des villes et bourgs, le SCoT prescrit la définition par les documents d'urbanisme locaux :

- D'une création d'espaces de centralité, de convivialité et de sociabilité, comme des places plantées et agrémentées de mobilier urbain (placettes de village, aires de détente, aires de jeux, etc.), en priorité dans les centralités et aussi en cœur d'opérations d'ensemble nouvelles (à vocation d'habitat ou économique). Leur localisation, leur nombre et leur taille sont justifiés au regard du projet urbain de l'opération.
- D'une réflexion sur les abords des voies qui doivent faire l'objet de traitement qualitatif : végétalisation, noues paysagères pour le traitement des eaux pluviales, en cohérence avec les enjeux de sécurité routière etc.
- D'un traitement paysager du stationnement des véhicules et autres modes (vélo, …). Afin de préserver au mieux les paysages et de favoriser la convivialité recherchée, les espaces dédiés au stationnement doivent, en priorité être réversibles, mutualisables (capacité à offrir plusieurs usages), végétalisés, et perméables (matériaux poreux, graviers…).

6. Valoriser le tissu rural hérité

Le territoire présente un habitat dispersé qui est un héritage à valoriser, tout en garantissant la proximité souhaitée.

Les élus souhaitent pouvoir conserver, dans des cas restreints, la possibilité de production de logements dans les villages et hameaux et par reprise de bâtis existants en campagne ; à la condition qu'elle soit pertinente pour le territoire et cohérente avec l'ensemble des autres objectifs du PAS en matière d'aménagement responsable.

Il s'agit, à l'image des remarques formulées précédemment sur le développement économique, de mettre en place une approche pragmatique qui permette de valoriser toutes les opportunités du territoire en matière d'accueil de la population sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en structurant le développement et l'encadrant d'un point de vue qualitatif.

Les élus se sont accordés sur les objectifs suivants ayant pour buts de :

- S'assurer du confortement des villes et bourgs, qui doivent rester le lieu principal d'accueil de la population, de l'activité, des commerces, des services et de l'emploi : plus les possibilités seront importantes sur l'espace rural, moins elles le seront pour les villes et bourgs ;
- Favoriser le renforcement des entités qui sont des lieux de la vie collective : villes et bourgs en premier lieu, villages dans un second temps ;
- Être plus vigilant sur le renforcement des autres entités : hameaux
- Restreindre les possibilités sur les écarts et le bâti isolé.

Comme pour toute prescription du SCoT, les dispositions constituent un cadre commun. Les conditions des principes d'aménagement seront à définir localement par les documents d'urbanisme. Les travaux des élus ont conduit à définir des règles basées sur les éléments suivants pour accompagner la mise en œuvre du DOO dans les documents d'urbanisme communaux. A l'échelle infra-communale les notions de bourgs, villages, hameaux, écarts/bâti isolé ont fait l'objet de définitions précises pour orienter les objectifs de réductions de l'artificialisation dans les tableaux ci-dessous :

	VILLE / BOURG	VILLAGE	HAMEAU	ECART / BATI ISOL
FONCTION	Polarité	Relai de la sociabilité bretonne	Vocation résidentielle et parfois agricole	Vocation résidentielle
DEFINITION	Chef-lieu de la commune où est regroupé la plupart des services de proximité, commerces, équipements	Secteur urbanisé qui accueille un/des lieu(x) de vie collective	Groupe d'habitations de taille modeste	Lieu d'habitation isolé
CRITERES DE DISTINCTION	Ensemble à caractère urbain organisé autour d'une centralité qui possède une certaine mixité fonctionnelle. Les fusions de communes ne remettent pas en cause la reconnaissance des bourgs historiques	Au moins 30 constructions Caractère regroupé des constructions Lieu collectif : place de village, chapelle, équipement festif, commerce, ...	Au moins 10 habitations Caractère regroupé des constructions Proximité des services	Autres entités bâties, maisons isolées

Et définit pour chacun de ces espaces les modalités générales d'urbanisation :

		VILLE / BOURG	VILLAGE	HAMEAU	ECART / BAT ISOLE
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	**Evolution du bâti existant :** Réhabilitations Extensions et annexes Changements de destination	OUI	OUI	OUI	OUI
	Densification : Constructions neuves possibles en "dent creuse", au sein de l'enveloppe urbaine	OUI	OUI	**OUI, avec une vigilance accrue sur :** - la sensibilité environnementale du hameau et de son environnement - l'activité agricole - les enjeux paysagers et patrimoniaux	NON
	Extension urbaine : Constructions neuves possibles en extension de l'enveloppe urbaine	OUI	NON	NON	NON

7. Diversifier l'offre en logements

Sur le plan qualitatif, le DOO prescrit également des objectifs visant la diversification de l'offre en logements, en exigeant la définition d'un projet de l'habitat qui propose une offre diversifiée :

- En typologies : appartements, logements individuels denses, maisons groupées, maisons individuelles… en visant un rééquilibrage de l'offre en termes de taille pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire ;
- En statuts d'occupation et en prix, en prévoyant notamment une offre de logements abordables sur les premiers niveaux de l'armature territoriale. Ces objectifs différenciés doivent être fixés en fonction de la typologie de la commune et contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30% de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne. Cette offre abordable doit être mise en œuvre dans une logique de proximité des équipements, commerces, services et emplois et, le cas échéant, de desserte en transports en commun ;
- En publics cibles : jeunes actifs, saisonniers, personnes âgées…, en recherchant un renforcement de l'habitat adapté au vieillissement, au handicap et à la dépendance.

Les élus se sont interrogés sur la manière d'accompagner au mieux l'installation de l'habitat léger, conscients de ses avantages (emprise au sol limitée, réversibilité, coût moindre…) et de l'intérêt croissant des habitants pour celui-ci. Ils ont ainsi souhaité que la possibilité de développer l'habitat léger soit inscrite dans le DOO.

Cependant, ils ont également souhaité cadrer son implantation. En effet, la multiplication de ce type de projet sur les zones naturelles et agricoles peut conduire à des désagréments : non-respect des milieux naturels (perturbation, rejets…), consommation de terres agricoles… De plus, les élus ont à cœur l'égalité de traitement de leurs habitants, peu importe leur choix d'habitat.

Ainsi, dans un souci de préservation des ressources naturelles et agricoles, l'habitat léger est soumis aux mêmes règles d'implantation que les autres types d'habitat : *« [Les documents d'urbanisme] permettent l'habitat léger aux conditions identiques de localisation et de conformité d'assainissement que les autres types d'habitat. »*

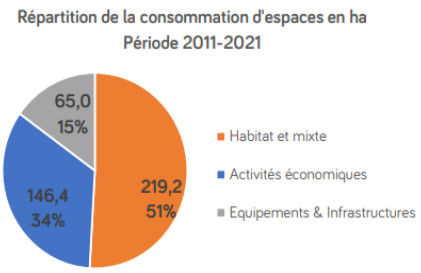
8. La prise en compte des enjeux de sobriété foncière

8.1. L'inscription du projet sur la trajectoire du Zéro artificialisation nette

L'élaboration du SCoT, commencée en 2018, a absorbé dans son contenu les évolutions législatives les plus notables depuis son lancement, parmi lesquelles la Loi ELAN et la Loi Climat Résilience pour l'inscription du projet sur la trajectoire du ZAN à l'horizon de 2050.

Comme il a été vu plus haut la surface totale consommée entre 2011 et 2021 est de 430,5 ha (Sce MOS ADEUPA) dont la répartition par poste et par intercommunalité a été la suivante :

	(ha)	Dont					
EPCI	**TOTAUX**	Activités Commerce	*ZAE dans Activités Commerce*	Equipemts	Infra.	Habitat	Urbain mixte
Monts d'Arrée	**41,4**	4,7	*0,3*	3,1	1,7	30,0	1,8
Haute Cornouaille	**82,5**	29,7	*13,1*	11,0	2,7	36,7	2,4
Poher	**108,3**	53,7	*52,6*	8,2	1,1	43,2	2,0
Kreiz breizh	**91,0**	30,6	*21,7*	14,6	4,1	38,3	3,4
Roi Morvan	**107,5**	27,6	*19,5*	18,2	0,3	55,6	5,8
COB	**430,5**	**146,4**	***107,2***	**55,1**	**9,9**	**203,8**	**15,4**



Est exclu de ces chiffres l'aménagement de la RN164 (projet d'envergure nationale) mais incluses les carrières et éoliennes. Ce sont ces dernières qui expliquent le delta avec les données affichées par le SRADDET (359 hectares), modifié en 2024 (soit après l'arrêt du projet de SCoT du COB).

En synthèse **la consommation annuelle moyenne sur la période de référence a été de 43 ha/an.**

La loi étant d'application directe à sa promulgation, nous avons dû considérer la consommation d'ENAF entre août 2021 et la date d'arrêt du SCoT (octobre 2023).

A l'arrêt du projet de SCOT, sans données disponibles, cette estimation ne faisait que prolonger les tendances passées. Pour l'approbation du SCOT, une nouvelle donnée était disponible via l'outil d'estimation de la consommation d'ENAF 2021-2024 déployé à l'échelle régionale. Cette donnée ayant été mise à disposition des territoires en novembre 2024.

Cependant, cet outil comporte des biais :

- Lorsqu'une ou plusieurs communes du territoire ne figurent pas dans le GPU (Géoportail de l'urbanisme), la consommation est surestimée. En effet, pour les communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme, qui plus est numérisé, aucun croisement avec les secteurs constructibles n'a pu être mené
- Il ne prend pas en compte les projets réalisés sans déclaration ou permis, puisqu'il se base sur les données SITADEL.

Ainsi, sur les 160 hectares consommés entre 2021 et 2024 identifiés par cet outil sur le COB, un 'nettoyage' a été opéré sur les communes au RNU. Ce nettoyage a repéré, pour ces communes, les projets s'étendant sur des surfaces conséquentes et a ensuite, au cas par cas, retirés ceux ne consommant pas réellement d'ENAF.

Après nettoyage, ce sont 95 hectares qui ont été identifiés comme consommés entre 2021 et 2024, soit 31,5 hectares par an.

La consommation d'ENAF entre août 2021 et la date d'arrêt du SCoT est donc estimée à 63 hectares.

En intégrant une application directe du SRADDET (dont la modification a été adoptée entre l'arrêt et l'approbation SCOT), le projet prend en compte une surface maximale mobilisable sur la période transitoire, qui court de 2021 à 2031, de 199 ha.

Il est ensuite retiré de cette enveloppe de 199 ha, la consommation estimée entre 2021 et 2023. Ce qui laisse un potentiel mobilisable maximale totale à l'horizon 2031 de :

Surface attribuée par le SRADDET entre 2021 et 2031 – Surface consommée estimée entre 2021 et 2023 = surface potentiellement mobilisable jusqu'à 2031 soit : 199 – 63 = 136 ha soit 13,6 ha/an.

	SCOT COB
2021-2031	199 hectares = Enveloppe SRADDET
2021-2023	63 hectares consommés Estimation en prenant compte de l'outil régional basé sur le MOS
Reste 2023-2031	136 hectares
2031-2041	133 hectares -33 %
2041-2043	13,3 hectares -66%
TOTAL 2023-2043	**283 hectares**

Pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme, cette enveloppe est par ailleurs déclinée par tranche de dix ans :

	Déclinaison des objectifs sur la période 2023-2033	Déclinaison des objectifs sur la période 2033-2043	Total
Surfaces	163 hectares	120 hectares	283 hectares
Réduction au regard de la période de référence (2011-2021), 430 ha	- 62 %	- 72 %	- 67%

8.2. Objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour les besoins en logements

Densités

Le DOO garantit l'optimisation de l'espace au sein des secteurs résidentiels, par la définition de densités minimales. Il définit d'une part une densité moyenne à l'échelle de la commune, selon son niveau dans l'armature territoriale, et d'autre part une densité minimale à l'opération. Ainsi, il permet une modulation des densités (contribuant à la diversification des formes urbaines), tout en garantissant une optimisation a minima pour tout secteur de projet.

Les élus ont fait le choix d'une augmentation des niveaux de densités dans les communes : elles sont supérieures aux densités observées.

Consommation d'espaces en densification des enveloppes urbaines

Pour estimer l'enveloppe foncière nécessaire à l'accueil des logements prévus, le projet a d'une part estimer le potentiel foncier disponible au sein des enveloppes urbaines, puis appliquer les densités définies. L'analyse du potentiel a été actualisé entre l'arrêt du projet et son approbation pour tenir compte des observations.

L'analyse du potentiel foncier globalement disponible à l'intérieur des enveloppes urbaines a été mené par érosion-dilatation du bâti (comparaison entre centres bourgs et hors centres-bourgs). Ont été retenues 307 enveloppes urbaines identifiées supérieures à 2ha et disposant d'au moins 10 logements, sur un total de 13 303 enveloppes urbaines du périmètre du SCoT.

Au total, ce sont près de 330 hectares qui ont été identifiés comme théoriquement disponibles.

Un coefficient de mobilisation de ce potentiel a été appliquée pour tenir compte des contraintes règlementaires, des contraintes physiques (desserte, forme de la parcelle…), des risques naturels, de la rétention foncière, de la trame verte et bleue (à noter que ce travail devra être affiné à l'échelle communale ou intercommunale lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux).

Ainsi ont été retenu environ 50% du foncier disponible dans les centres bourgs et 25% hors centres-bourgs, soit 100 hectares mobilisables. Les densités travaillées pour estimer le potentiel en logements au sein des enveloppes ont été définies en cohérence avec les densités moyennes inscrites dans le DOO.

De plus, en densification, une partie des surfaces ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces. Pour estimer cette part, les potentiels identifiés (330 hectares) ont été croisés avec les données du MOS Bretagne.

Une grande majorité de ces potentiels correspondent à des espaces caractérisés comme déjà urbanisés par le MOS dont nombre de fonds de jardins.

> *Le MOS entend par territoire urbanisé, toute surface privée de son état, forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue ou non (exemple : jardin de maison pavillonnaire, parking…).*
>
> *Les surfaces urbanisées incluent donc également des espaces non bâtis (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs etc.) et peuvent se situer hors des aires urbaines, à la périphérie de villes de moindre importance voire de villages, à proximité des dessertes du réseau d'infrastructures, ou encore en pleine campagne (phénomène d'urbanisation diffuse).*

Sur les 330 hectares théoriquement disponibles, 72 hectares sont considérés comme des espaces anturels, agricoles et forestiers au MOS Bretagne. Ces espaces sont plus faciles à mobiliser : ils ne nécessitent pas de division foncière d'un jardin privé, la morphologie des parcelles est plus simple, ils sont le plus souvent accessibles depuis la rue / route…

Ci-dessous un extrait cartographique sur la commune de Plouguernévél : les espaces disponibles et considérés comme ENAF au Nord-Ouest sont facilement mobilisables, tandis que ceux en fonds de jardin au Sud-Est sont très difficile à mobiliser. La dureté foncière est beaucoup plus forte sur les fonds de jardins.

Ainsi, le SCOT considère qu'environ la moitié des potentiels de densification considérés comme ENAF au MOS Bretagne seront mobilisés à échéance du SCOT (20 ans), soit 35 hectares.

Consommation d'espaces en extension

Pour la maîtrise des espaces d'extension d'urbanisation, le DOO prescrit aux documents d'urbanisme de mener une analyse fine des capacités de densification et de mutation à l'intérieur des espaces urbanisés et l'utilisation optimale des capacités de renouvellement urbain, tous modes confondus.

Il précise également que les documents d'urbanisme locaux ne peuvent prévoir une consommation d'espaces pour le développement de l'habitat que sous condition de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés.

Avec les niveaux de densités définis dans le DOO, la densité moyenne sur le COB atteint 19 logements à l'hectare. Pour accueillir les 3600 logements, le projet nécessite donc 185 ha de foncier. 100 hectares seront mobilisés au sein des enveloppes urbaines.

L'enveloppe foncière dédiée à l'habitat en extension est donc de 85 hectares.

Consommation d'espaces globale pour l'accueil des logements

Avec les niveaux de densités définis dans le DOO, le projet nécessite 185 ha de foncier pour les logements.

	Au sein des enveloppes urbaines	En extension de l'urbanisation	TOTAL
Nouveaux logements	2200	1400	3600
%	60 %	40 %	100 %
Surface nécessaire	100 ha	85 ha	185 ha

Sur la demande des DDTM consultées lors de la présentation en réunion des Personnes publiques associés début 2023, les enveloppes foncières consommant des ENAF, qui avaient été déterminées à deux niveaux (dans les enveloppes urbaines + en extension urbaine), ont été fusionnées en une seule enveloppe maximale

L'enveloppe foncière nécessaire à la réponse aux besoins en logement est donc de 120 hectares : 35 hectares en densification + 85 hectares en extension.

8.3. Objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour les besoins en équipements et infrastructures

L'enveloppe dédiée aux équipements et infrastructures, hors projets d'envergure européenne, nationale ou régionale, a été définie pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et aux besoins des habitants. Sa territorialisation est donc faite en proportion de la démographie au terme du SCoT.

Les projets d'équipements et infrastructures, nouveaux ou en extension d'existants, sont difficiles à anticiper. Ils sont pour autant nécessaires, que ce soit pour assurer l'attractivité du territoire, le développement économique ou la transition énergétique. De plus, les besoins liés aux transitions énergétiques et climatiques sont de plus en plus importants.

La surface totale a ainsi été fixée à 65 ha. Cela représente une réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces au regard de la consommation constatée pour les équipements et infrastructures entre 2011 et 2021.

Par cette enveloppe, le territoire souhaite se doter de la capacité à accueillir des projets structurants pour l'avenir du territoire.

Exemples : extension du centre de traitement des déchets pour mieux les valoriser, plateforme de stockage et/ou distribution de bois de chauffage, amélioration des équipements de production d'eau potable, station GNV (mentionnée dans une contribution), création ou extension du système d'assainissement, création-extension d'aire d'accueil des gens du voyage ou aire de grand rassemblement, etc.

Enveloppes maximales de consommation d'ENAF dédiées aux équipements et infrastructures par EPCI		*Population 2045*	*Part de la population = clef de répartition par EPCI*
CC HAUTE CORNOUAILLE	12 ha	*16 070*	*19 %*
CC KREIZ-BREIZH	14 ha	*17 765*	*21 %*
CC POHER COMMUNAUTE	12 ha	*16 070*	*19 %*
CC MONTS D'ARREE	6 ha	*8 460*	*10%*
CC ROI MORVAN CTE	21 ha	*25 070*	*32 %*
TOTAL SCoT	65 ha	*84 593*	*100 %*

8.1. Objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour les besoins liés aux activités économiques

L'enveloppe en consommation d'espaces dédiée aux activités économiques a été calibrée pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et aux besoins liés aux implantations nouvelles d'entreprises, mais aussi aux besoins d'évolution par extension des entreprises existantes. Elle a ainsi été fixée à 98 hectares.

Cette enveloppe représente une réduction de 66,5 % par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021.

9. La création d'emplois et l'économie productive

Le diagnostic a montré une tertiarisation de l'économie et l'un des enjeux retenus par les élus du territoire est le renforcement du territoire à accueillir, et accompagner le développement voire l'accueil de nouvelles activités productives.

Pour cela, le principe de s'appuyer sur les pôles de niveaux 1 et 2 et simultanément sur les grandes zones d'activités existantes et sur les grandes infrastructures routières (notamment la RN184) a été retenu.

9.1. La préservation des activités agricoles

Le SCoT a peu de légitimité sur les modes de développement des activités agricoles.

Il agit principalement dans le champ de la préservation des terres agricoles.

La consommation des terres agricoles

Le Document d'Orientations générales édicte une prescription générale pour l'utilisation des espaces agricoles. Ainsi, dans le sens du Code de l'urbanisme, il précise ce qui sera permis (sous condition de vérifications) :

- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les aménagements légers, réversibles ou saisonniers, permettant l'accueil du public pour des fonctions de loisirs et de tourisme, de découverte du milieu naturel et/ou agricole, hors hébergements ou habitations ;
- Les équipements ou installations d'intérêts collectifs, ou services publics dès lors qu'ils prennent en compte les enjeux agricoles, environnementaux et la qualité des paysages ;
- Les extensions mesurées dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sur le plan quantitatif, Le SCoT limite la consommation des espaces agricoles (ou naturels) pour accueillir le développement des vingt prochaines années. En effet, le SCoT réduit de 67 % le foncier mobilisé pour les besoins de tous types de logements confondus.

La consommation spécifique des terres agricoles pour la production d'énergies renouvelables

Enfin, le SCoT prend clairement position sur les équipements de production d'énergie photovoltaïque au sol.

Ces derniers devront être privilégiés sur les sites pollués, les friches industrielles, les couvertures de parkings, de bâtiments.

9.2. La structuration de l'offre d'accueil des activités économiques, industrielles ou artisanales

Désireux de maintenir son niveau de population et ses équilibres générationnels, le territoire a prévu de favoriser la création de nouveaux emplois d'ici 2043. La mise en quatre voies de la RN 164 et la digitalisation de l'économie constituent deux atouts nouveaux, qui rendent cet objectif tout à fait atteignable.

Ces activités nouvelles ont vocation à prendre place dans des lieux adaptés à leur nature, à leurs contraintes et le cas échéant aux nuisances qu'elles peuvent causer à leur environnement. Elles doivent aussi concourir, par leur lieu d'implantation, aux autres objectifs du SCoT en matière de service rendu aux habitants, de maitrise des déplacements, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment. Pour cela, le territoire prévoit quatre types de secteurs d'implantation :

- les centralités (centres-villes et centres-bourgs) ont vocation à accueillir prioritairement les activités économiques compatibles avec la proximité de logements ;
- les *Zones d'activités économiques* (ZAE) *de développement* ont vocation à attirer et à recevoir les entreprises les plus importantes du territoire, notamment celles qui nécessitent des outils de travail de grande dimension, et la présence sur sites d'équipements spécifiques qu'il n'est pas envisageable de proposer partout ;
- les *ZAE de proximité* sont destinées à participer au service rendu aux habitants, en accueillant notamment des activités artisanales et d'appui à l'agriculture, et à contribuer au maintien de la proximité emploi-lieux de résidence ;
- les autres ZAE et les sites accueillant une activité isolée n'ont plus vocation à être étendus, mais qui peuvent accueillir de nouveaux bâtiments et des extensions des bâtiments existants dans leur emprise foncière existante.

La consommation d'ENAF correspondante est limitée par le DOO à 98 ha au maximum, répartis par EPCI, et doit pouvoir être réduite en suivant les orientations prévues en matière d'utilisation préférentielle des espaces vacants dans les ZAE déjà existantes, de requalification de celles-ci afin de maintenir leur attractivité, et de conception plus compacte des nouveaux espaces.

9.3. La structuration de l'offre commerciale (DAACL)

Le commerce est une fonction essentielle pour les habitants, qui doivent pouvoir réaliser leurs achats les plus courants au plus près de leur domicile, et leurs achats plus occasionnels dans des pôles qui ne soient pas excessivement éloignés.

Dans une logique de préservation de l'attractivité et de la dynamique des centres-villes et centres-bourgs, le PAS définit l'intérêt de l'équilibre urbain entre les rues commerçantes, les centres urbains et les sites commerciaux

périphériques et donc la nécessité du maintien voire la création de commerces de proximité innovants et développant des services annexes.

Les dispositions du SCoT sont choisies en ce sens. Elles s'adressent aux documents d'urbanisme locaux, mais aussi aux projets commerciaux de façon directe, dans les conditions prévues par le Code de commerce. Elles sont organisées en deux chapitres distincts : le 2.2 exprime les orientations générales tandis que le 2.3 décline les conditions de mise en œuvre (*Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique*).

Pour organiser cette proximité, le SCoT prévoit :

- l'installation préférentielle de tout nouveau commerce à l'intérieur des *centralités commerciales* (centres-villes, bourgs) identifiés par le DOO, cette localisation étant la seule autorisée pour ceux dont la surface de vente est inférieure à 300 m^2, en dehors de cas exceptionnels (boutique adossée à un site ou équipement touristique, à une entreprise déjà existante, à une exploitation agricole) ;
- l'installation au sein des *Secteurs d'implantation périphériques* (SIP), mieux adaptés à l'accueil de certains magasins de grande taille ou qui nécessitent des surfaces de stationnement ou de démonstration importantes, eux-aussi identifiés par le DOO.

La localisation des SIP est choisie dans l'objectif d'assurer une offre de proximité proportionnée au niveau de population permanente de chaque espace. Elle tient compte pour cela des niveaux de polarité prévus par l'armature territoriale :

- les SIP de Carhaix-Plouguer, *pôle majeur* dans l'armature territoriale, peuvent accueillir des activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m^2 en respectant un plafond de 4 000 m² de surface de vente pour les grandes et moyennes surfaces alimentaires (GSA) et de 4 500 m² pour les grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) ;
- les SIP prévus dans les *pôles d'équilibre* peuvent accueillir des activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m^2 en respectant un plafond de 3 500 m² de surface de vente pour les grandes et moyennes surfaces alimentaires (GSA) et les moyennes surfaces spécialisées (GSS).

Les plafonds ont été choisis de manière à préserver la diversité et l'équilibre de l'offre commerciale.

Outre le service rendu aux habitants, ces orientations participent aux objectifs environnementaux du SCoT :

- organiser la proximité entre habitants et commerces, prévoir la desserte par les transports en commun et un accès aux sites sécurisé et confortable pour les piétons et les cyclistes permet de maitriser les émissions de gaz à effet de serre issue de ces déplacements ;
- limiter les implantations de nouvelles activités commerciales à l'extérieur des centralités, promouvoir une implantation et une organisation plus compacte des constructions, et optimiser les surfaces de stationnement concourt à la maitrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- favoriser la production d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions contribue à la réduction de l'empreinte carbone du territoire ;
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols favorise une bonne gestion des eaux pluviales ;
- garantir la bonne insertion paysagère des équipements commerciaux contribue à la préservation de la qualité des grands paysages et du cadre de vie.

Précision : les prévisions de surfaces à consommer pour l'installation d'activités ou leur développement est inclue dans la somme des surfaces dévolues aux zones d'activités économiques de 98ha.

9.4. Le renforcement de l'attractivité économique

En sus des prescriptions spécifiquement adressées aux activités économiques, le DOO du SCOT œuvre à la création d'emplois sur le territoire :

- En renforçant la qualité des sites d'activités économiques ;
- En programmant une offre en logements permettant de répondre, entre autres, aux besoins des actifs : le manque de logements disponibles, couplé aux problématiques de mobilité, sont cités par les entreprises comme des freins à leur développement ;
- En concourant au maintien et au renforcement de l'offre en équipements et services ;
- En préservant les éléments qui contribuent à la qualité du cadre de vie : environnement, paysages, patrimoine.

De plus, au-delà du SCOT, des projets et moyens opérationnels concourent à la création d'emplois et au développement de la formation sur le territoire, dont :

- La mise en 4 voies de la RN 164, qui améliore la desserte du territoire, et donc attire de nouvelles activités
- L'ensemble des démarches et actions déployées par les EPCI dans le cadre de leur compétence "Développement économique"
- Le Pays coordonne des actions emploi-formation dans le secteur médico-social et d'attractivité des médecins
- Le territoire COB est également lauréat de l'appel à projets « DEFFINOV ». Ce projet va permettre d'expérimenter et de mettre en œuvre en Centre Ouest Bretagne, treize actions de formation innovantes à destination de public dit éloigné, ainsi que la coopération entre les structures du territoire sur des sujets transverses de l'emploi-formation.

10. Le choix d'une mobilité adaptée au territoire rural du Pays COB

Le Centre Ouest Bretagne est un territoire vaste, rural et peu dense. La voiture reste un moyen incontournable de transport. Le SCoT cherche à en réduire la dépendance afin de diminuer les coûts de transport pour les ménages, réduire l'isolement des personnes sans permis ou voiture et lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

Le projet d'aménagement stratégique privilégie la proximité en renforçant les centralités du territoire, dans un souci de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. Cette proximité des lieux de vie, de travail, d'achat, services… vise à limiter les besoins de déplacements quotidiens.

Le DOO décline à 3 échelles les orientations de la mobilité :

A l'échelle du SCoT pour agir sur l'armature territoriale. En fixant des objectifs de production de logements à l'horizon 2043 par niveaux de l'armature territoriale, le SCoT poursuit l'objectif d'un rééquilibrage des poids respectifs des centralités et donc de leur renforcement. Par des orientations et objectifs sur les localisations, possibilités d'extension ou règles d'implantation des entreprises selon l'importance de leur rayonnement (emplois et flux) le SCoT rapproche les lieux d'emplois des lieux d'habitats. Ces principes se retrouvent dans les implantations des activités tertiaires et des commerces et services qui sont régulés. Ceci participe à réduire les mobilités et par là les émissions de GES.

A l'échelle des communes et intercommunalités, le SCoT vise à faciliter l'intermodalité soit sur les axes structurants soit dans les aménagements infracommunaux. Pour ceci, le SCoT préconise aux communes d'anticiper dans leurs documents d'urbanisme la prise en main du foncier pour des équipements de mobilités ;

A l'échelle du dialogue et de l'action entre partenaires publics et privés des mobilités c'est à dire idéalement de créer les moyens pour les usagers de ne pas recourir à une voiture. Ceci passe par l'offre de service en mobilité qui permet de passer des mobilités actives locales à intercommunale, départementale, régionale, …

JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

1. Approche environnementale itérative

Dans le cadre de ce processus, le Pays COB a fait le choix d'intégrer les aspects environnementaux le plus en amont possible de l'écriture de son projet.

Pour ce faire, le SCoT a identifié, sur la base d'un diagnostic détaillé de l'environnement de son territoire, une véritable stratégie-cadre environnementale qui a guidé l'élaboration de son SCoT et notamment de son PAS. Ce projet environnemental a fait l'objet d'une concertation auprès d'un grand nombre d'élus du territoire, ainsi qu'avec les personnes publiques associées au SCoT. Ainsi, la synthèse du diagnostic environnemental, dit état initial de l'environnement, a été mise à disposition des partenaires du Pays COB.

Leurs avis et retours éventuels ont été intégrés en amont dans le diagnostic de la hiérarchisation des enjeux du territoire réalisé par les élus du SCoT.

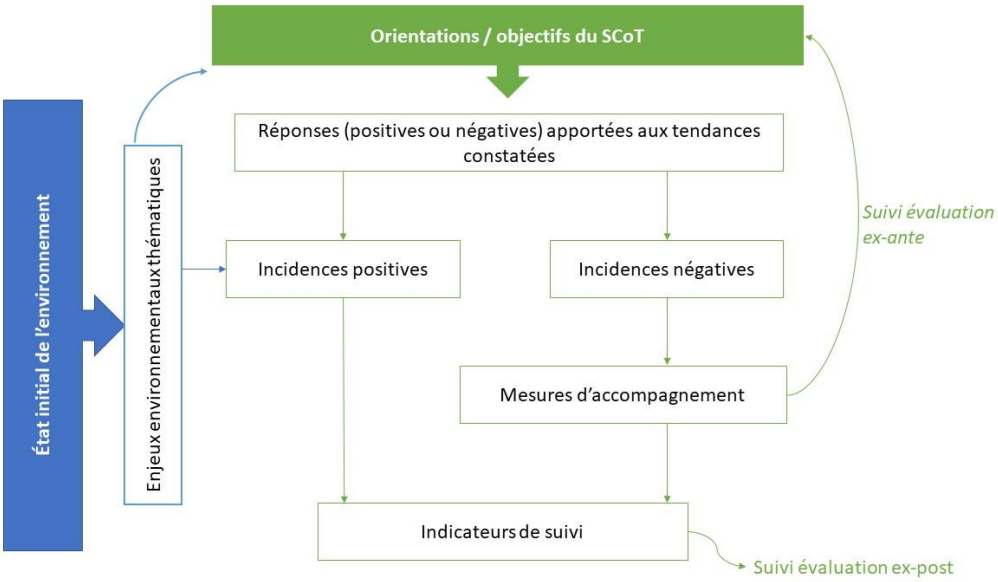
Cette stratégie-cadre a permis de définir les enjeux environnementaux et de les spatialiser lors des travaux d'écriture du DOO notamment. Ces enjeux ont été travaillés de sorte à constituer de véritables objectifs opérationnels pour le SCoT.

2. Principe de la démarche d'évaluation environnementale du SCoT

L'évaluation environnementale est un outil indispensable à la construction d'une démarche de développement durable d'un projet de planification territoriale. Les exigences strictes de la loi sur son contenu permettent en effet d'éviter toute omission dans la prise en compte de l'environnement dans les choix de développement.

2.1 Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale

- Identifier les enjeux environnementaux du territoire ;
- Vérifier si le PAS et le DOO s'inscrivent dans une logique de développement durable et de valorisation de l'environnement à travers l'analyse des incidences ;
- S'assurer que le projet se construit selon une logique d'évitement et de réduction des conséquences dommageables sur l'environnement du développement territorial ;
- Contribuer à faciliter les décisions des élus en leur apportant des éléments de connaissance et d'analyse (choix d'aménagement, arbitrages, etc.) ;
- Prévoir l'analyse des résultats du projet à travers des indicateurs de suivi.



1.1 Enjeux environnementaux retenus

Ce processus itératif s'est appuyé sur des réflexions qui ont permis d'interroger la pertinence environnementale du projet, au fur et à mesure de sa réalisation. Les enjeux environnementaux qui ont servi de base à l'évaluation du projet sont présentés ci-dessous, le tableau suivant les synthétise et rappelle la hiérarchie établie par un code couleur, de faible (vert) à important (rouge foncé) :

Thématiques	Enjeux
Occupation des sols	Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification, la requalification et l'utilisation des dents creuses Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire Prendre en compte le paysage et le patrimoine dans les politiques et projets d'aménagement du territoire
Paysage et patrimoine	Reconnaitre l'importance du patrimoine paysager et historique pour l'attractivité et le développement du territoire Limiter l'étalement urbain afin de préserver les paysages naturels du territoire Préserver les cônes de vues
Milieux naturels et biodiversité	Préserver et pérenniser les espaces naturels (remarquables et ordinaires) et semi-naturels Préserver et renforcer les continuités écologiques : les zones humides, les landes, les tourbières, les cours d'eau, les milieux bocagers, les boisements
Risques	Prendre en compte les risques dans l'aménagement du territoire afin de limiter l'exposition des biens et des populations aux risques, notamment au risque feu de forêt et de landes et au risque inondation Réduire la vulnérabilité des zones inondables en créant des aménagements de protection et en maintenant les espaces naturels et agricoles qui sont des zones d'expansion des crues

Thématiques	Enjeux
	Améliorer la connaissance et la sensibilisation de la population quant au risque lié à l'exposition au radon* Prendre en compte les risques de mouvement de terrain et risques incendie dans l'aménagement du territoire Limiter l'exposition de la population aux risques technologiques : industriels, transport de matières dangereuses, rupture de barrage, *etc.*
Gestion de la ressource en eau	Préserver la qualité des ressources en eau superficielle (cours d'eau) et souterraine en favorisant un développement urbain raisonné Sécuriser l'alimentation en eau potable des communes en limitant les pertes sur réseau grâce à un habitat dense Pérenniser les systèmes d'assainissement actuels Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement notamment dans les zones sensibles (sites naturels remarquables) Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes Permettre l'assainissement non collectif dès lors que la nature du sol et la morphologie des parcelles le permettent
Énergies, émissions de GES, pollution de l'air	Améliorer la maitrise de la consommation énergétique : efficacité énergétique, sobriété énergétique, etc. Continuer le développement des énergies renouvelables sur le territoire, notamment éolien et solaire, afin de répondre aux besoins en énergie tout en limitant la pollution et l'impact sur le changement climatique Limiter les émissions de GES d'origine énergétique et polluants atmosphériques, notamment en agissant sur les déplacements (réduction des distances par le rapprochement des lieux d'emploi, d'habitation et de consommation)
Nuisances sonores et électromagnétiques	Prendre en compte les zones de bruit (classement sonore de la RD769, la RD790 et la RN164) dans le développement urbain, en particulier à proximité des infrastructures de transports, en évitant d'exposer davantage d'habitants aux nuisances Favoriser le rapprochement entre les lieux d'habitation, d'approvisionnement et d'emplois pour limiter les déplacements et le bruit qui en découle
Sites et sols pollués	Permettre la reconversion d'anciens sites pollués en intégrant les risques connus Favoriser la reconversion des sites et sols pollués par la mise en place de projet adéquat (énergie renouvelable, etc.) Intégrer les dangers potentiels autour des sites les plus risqués par un aménagement des alentours adapté
Déchets	Densifier l'habitat et limiter le mitage pour limiter les coûts de collecte (diminution des transports de déchets) Prévoir et soutenir l'implantation d'activités ayant pour but la valorisation et le traitement des déchets
Ressources minérales	Pérenniser l'autonomie du territoire en granulats, en anticipant les besoins d'extension et d'accès des carrières existantes au niveau du foncier, et en tenant compte des potentiels futurs sites d'extraction

Thématiques	Enjeux
	Intégrer le réaménagement des sites dans les documents d'urbanisme Permettre la mise en place de filières de recyclage pour alimenter le territoire en fonction des besoins de construction

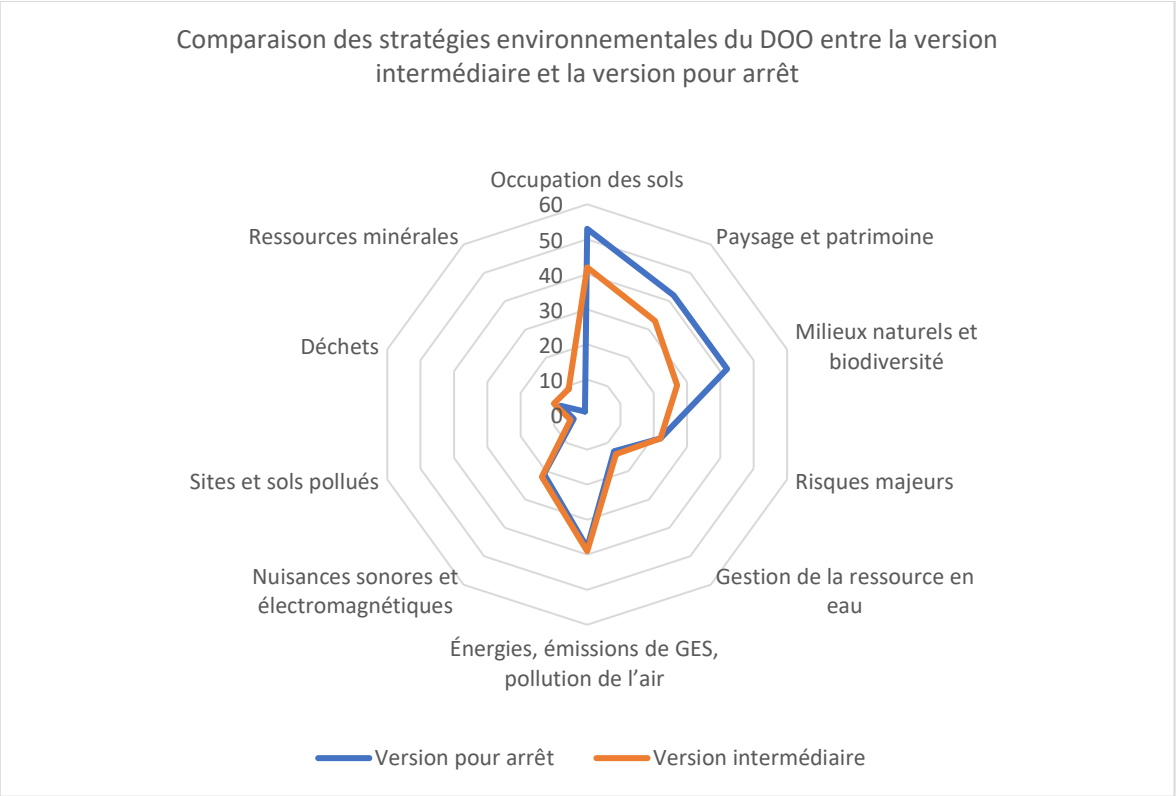
- *Cet enjeu répond à une préoccupation de santé environnementale mais dépasse les compétences d'évoluent au SCoT.

1.2 Evolution de la plus environnementale des versions du projet

Il n'y a pas eu, contrairement à certains projets, d'analyse d'un projet alternatif. Le SCoT s'est construit autour d'un projet central qui a évolué grâce à un processus itératif de co-construction avec les élus du territoire.

Le graphique ci-après – la stratégie environnementale – montre l'évolution de la prise en compte de l'environnement au fur et à mesure de la rédaction du projet.

On peut voir un renforcement de la prise en compte des thématiques de l'occupation des sols et de la gestion du foncier, du paysage et du patrimoine du territoire ou de la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.



On retrouve une cohérence des priorités, la préservation du foncier et des milieux naturels étant les thématiques avec les incidences positives les plus importantes. Il est important de souligner que les mesures mises en œuvre par le DOO intègrent bien les enjeux relatifs au changement climatique (transition énergétique), même si la thématique de la gestion des risques est moins représentée. Les enjeux de la ressource en eau et de la gestion des déchets apparaissent de manière moins nette à cette échelle de présentation des résultats.

1. La prise en compte des enjeux environnementaux au sein du projet

1.1. Une réduction importante de la consommation d'espace vers une trajectoire ZAN

Les impacts sur la ressource foncière sont résumés dans la disposition « P36. Utiliser en priorité les surfaces vacantes et générer une consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) » pour une enveloppe totale de 283 ha sur 20 ans.

Cette consommation d'espace est détaillée par thématique :

- Pour la production de logement, en priorisant le renouvellement urbain et la densification (P6. Lutter contre l'étalement urbain),
- Pour les activités économiques et les zones d'activités (P17. Privilégier l'accueil des activités économiques et des formations au sein des villes et bourgs 20, P18. Identifier et hiérarchiser les ZAE , P21. Maitriser la consommation d'espaces liée aux activités économiques), en priorité en densification des espaces urbanisés et sur les ZAE de développement et de proximité identifiées par le SCOT.

D'autres dispositions visent à limiter la consommation d'espace via la priorisation de la densification, la remobilisation de l'existant ou le recentrage de l'activité économique et du bâti dans les centralités (P2, P5, P6, P11, P17, P18, P21, P23 à P30, P32, P36).

La consommation d'espace est par ailleurs analysée dans un paragraphe dédié, il apparait que le SCoT divise par trois le rythme annuel de la consommation d'espace (283 ha sur 20 ans contre 430,5 ha sur la période 2011-2021).

1.2. Un respect du patrimoine architectural et paysager du territoire

Le DOO inscrit la préservation des paysages à travers les prescriptions de l'axe 3.2. « Qualité paysagère et patrimoniale ». (P64. Prendre en compte les composantes naturelles à P70. Valoriser les éléments patrimoniaux).

Plusieurs autres dispositions traitent directement des enjeux liés au paysage et au patrimoine :

- Par rapport au développement des énergies renouvelables (P66. Préserver et valoriser les silhouettes et points de vue R.18)
- Pour le développement des itinéraires actifs (P13. Développer les mobilités actives)
- Vis-à-vis du patrimoine architectural pour le développement des ZAE (P23. Renforcer la qualité des sites d'activité économique), des grandes et moyennes surfaces (P26. Localisation préférentielle des grandes et moyennes surfaces), des équipements commerciaux (P40. Garantir une bonne insertion paysagère des équipements commerciaux), du changement de destination de bâtiments agricoles (P45. Prescriptions spécifiques aux changements de destination), pour la performance énergétique des bâtiments (P11. Renforcer la dynamique des centres-villes et centres-bourgs , P71. Prescription relative à la gestion de l'énergie sur les bâtiments existants).

Par ailleurs, la préservation des fonctionnalités écologiques et des milieux naturels et d'une autre manière, la densification et la limitation des extensions et de l'étalement urbain permettent de préserver les paysages.

Force est de constater que l'enjeu d'intégration paysagère des aménagements et la préservation des paysages est récurrente dans les prescriptions du DOO.

1.3. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Les enjeux de préservation des milieux et de la biodiversité sont directement traités dans le DOO à travers les différentes prescriptions de l'axe 3.1. « Une trame verte et bleue préservée ».

Les prescriptions P49. La prise en compte des sous-trames à P61. Maintenir les continuités écologiques en milieu urbain définissent le projet de TVB du territoire et les réservoirs liés à chaque sous-trame. Elles inscrivent en effet la protection des milieux naturels dont la valeur est reconnue, la protection des zones humides des haies, des espaces boisés ou des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, visant à préserver certaines espèces remarquables. Le DOO enjoint les documents d'urbanisme locaux à traduire la trame verte et bleue, et précise entre autres que toute urbanisation ou aménagement dans les réservoirs de biodiversité règlementaires, y compris temporaire, y est proscrit (sauf aménagements de gestion des risques naturels, pédagogiques, touristiques et récréatifs, et équipements d'intérêt collectif de production d'énergie renouvelable, liés aux activités agricoles ou forestières existantes).

Il s'agit par ailleurs de prévoir des zones tampons autour des réservoirs règlementaires (P50), et complémentaires des trames aquatiques (P51) et semi-ouvertes (P55), ainsi que des corridors écologiques (P58), il délimite les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et d'assurer la préservation des zones humides (P51, P52). De plus, la protection des corridors écologiques est demandée ainsi que le maintien de leur fonctionnalité, notamment avec les territoires voisins (P57).

Le DOO identifie également les zones altérées de la trame verte bleue et les corridors dégradés comme zones préférentielles pour la renaturation (P57 P60).

D'autre part, toutes les prescriptions visant la limitation des extensions urbaines, la densification, la préservation des paysages, notamment des coupures vertes permettent de limiter la consommation d'espaces naturels et participent également à répondre à l'enjeu.

En outre, la préservation des continuités écologiques ou des habitats spécifiques est inscrite dans différentes dispositions de manière transversale, à l'image de la P77 et de la R20qui visent à préserver les zones naturelles d'expansion des crues et les talus, haies, prairies favorables à la lutte contre les coulées de boues.

Pour conclure, par ses dispositions, le SCOT structure le territoire et son développement autour de l'armature naturelle :

- Il protège les réservoirs de biodiversité, réglementaires et complémentaires et prévoit de plus des espaces tampons permettant de garantir leur préservation. Il demande notamment aux documents d'urbanisme locaux d'identifier et de préserver l'ensemble des haies bocagères et talus présentant un intérêt hydraulique ou écologique ;
- Il protège les corridors écologiques et demande aux documents d'urbanisme de préciser les conditions de remise en état des continuités écologiques dégradées. Le DOO précise également que tout nouveau projet d'infrastructure ou de bâtiment concernant un corridor écologique doit intégrer les besoins en déplacement des espèces et permettre le maintien des fonctions écologiques du corridor concerné. Il pose également les conditions pour l'urbanisation : La définition des secteurs d'urbanisation doit veiller à ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés.

Les documents d'urbanisme sont chargés de préciser localement les contours des réservoirs et les milieux et éléments à protéger pour répondre aux prescriptions du SCOT.

1.4. L'intégration des risques

Le DOO agit directement sur ces enjeux à travers les prescriptions de l'axe : 3.4 « La prévention des risques de toutes natures et des nuisances » et notamment des sous-axe 3.4.1. « Les risques naturels » et 3.4.2. « Intégrer les risques technologiques et les nuisances » (P74 à P79 et R19 à R21).

Seule la disposition (P35. Localisations préférentielles des équipements logistiques commerciaux) peut avoir des incidences négatives notables sur l'exposition aux risques majeurs (notamment industriel). Celle-ci traitant d'équipements de grandes dimensions, le plus souvent constitué de grands entrepôts, qui nécessitent de grandes emprises foncières, un réseau viaire adapté au flux de poids-lourds, et un positionnement à proximité d'axes routiers principaux ou d'un embranchement ferroviaire.

La limitation de l'imperméabilisation et l'infiltration des eaux pluviales traitées de manière transversale dans les prescriptions P37, P67, P23, P51, P52, P55 P76, P77 R19, R20 et R.23concourent à réduire les aléas inondation. La préservation des milieux naturels — en particulier des zones humides et des forêts — et de leurs fonctionnalités écologiques (voir paragraphe dédié aux milieux naturels) permet de préserver les services écosystémiques, dont l'écrêtement des crues, l'infiltration des eaux et la stabilisation des sols.

La prescription P78 vise à prévenir les risques technologiques.

1.5. La ressource en eau

Les enjeux concernant la ressource en eau sont abordés dans le DOO à différents niveaux :

- tout d'abord, l'axe « 3.5.1 Prendre en compte la ressource en eau dans le SCoT » traite directement de cette thématique, de la gestion équilibrée de la ressource et de l'adéquation entre la capacité d'adduction en eau potable, capacité de collecte et de traitement des eaux usées, capacité des milieux récepteurs à recevoir des eaux usées traitées et développement démographique et économique planifié (P79, R.23)
- C'est également le cas des prescriptions : P37 et et P77 et de la recommandation R19 qui traite de la thématique de la gestion des eaux pluviales et des dispositions P23 et R6 qui prennent également en compte cette thématique.
- Les enjeux de préservation des écosystèmes aquatiques et humides (P51, P52). En outre, les dispositions préservant les milieux naturels et les fonctionnalités écologiques (voir supra) permettent de préserver les services écosystémiques, comme l'épuration des eaux, le stockage et l'infiltration ;
- Les enjeux reliés aux risques d'inondation (voir supra)

Ainsi, diverses prescriptions et recommandations du DOO visent la protection de la ressource en eau, en compatibilité avec les prescriptions des SAGE : protection des cours d'eau et zones humides, des haies et talus constitutifs du bocage, limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, promotion de l'infiltration et de la gestion alternative des eaux pluviales.

Les objectifs du SCOT COB vise à un maintien, et à une légère progression de la population à l'horizon 2043, ainsi les ressources en eau et les capacités d'assainissement actuelles devraient permettre de répondre aux besoins du territoire sur la période du SCOT.

1.6. La transition énergétique

L'axe 3.3. « L'intégration de la transition énergétique » traite directement de cette thématique à travers les prescriptions P71 à P73, et R16 R18qui traitent de la performance énergétique des bâtiments existants et neufs et du développement des énergies renouvelables.

L'armature urbaine définie par le SCoT (P2), déclinée à travers les dispositions de l'axe 1. Une structuration du territoire qui remet le centre-bourg / centre-ville au cœur du développement (P1 à P15) permet de privilégier le développement urbain dans les polarités principales et intermédiaires de manière à réduire certains déplacements pour accéder aux services et commerces.

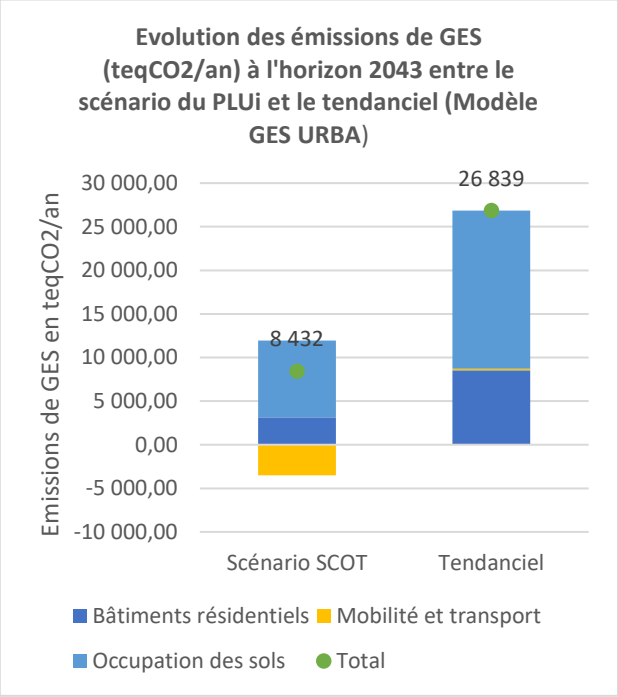
Les dispositions de l'axe 1.5. « Une stratégie de mobilité adaptée à l'identité rurale du territoire » (P12 à P16) visent à développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle et à réduire les émissions de GES et les consommations énergétiques liées. Plusieurs de ces dispositions favorisent ainsi les accès en modes doux ou en transports en communs. Elles sont complétées par la disposition P42 qui concerne desserte des équipements commerciaux par les transports collectifs.

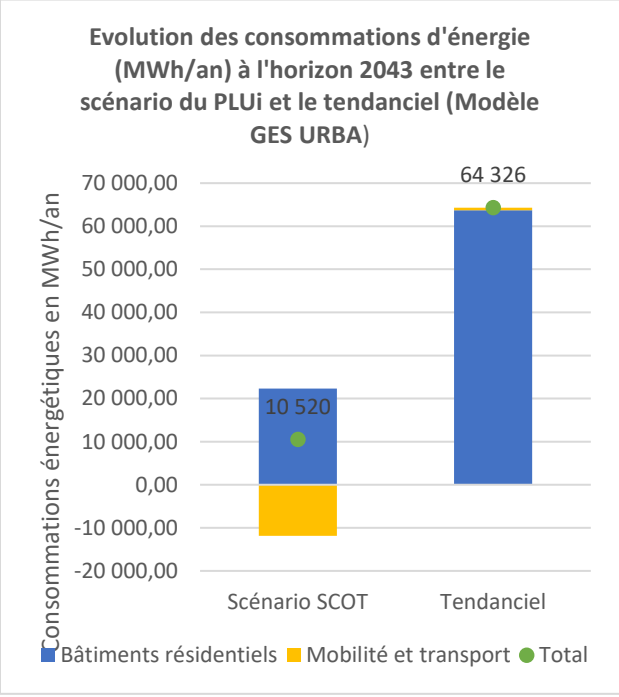
Les dispositions enjoignant à la densification et à la réduction de l'étalement urbain peuvent engendrer une optimisation des déplacements, avec une amélioration de l'offre, et réduire les consommations d'énergie et émissions de GES issues des transports. Il en est de même avec la définition de l'armature et le développement de la multifonctionnalité, qui permet de concentrer les habitants au plus près des services, et donc réduisant leurs distances de déplacement.

Le DOO vise également à la favorisation de la production d'ENR sur les équipements commerciaux (P41) et les habitations (P71 à P73, R17 et R18).

L'ensemble des réductions de consommations d'énergies fossiles (actuellement majoritaires dans les transports) et les transitions vers des énergies renouvelables bas carbone permettront de réduire les émissions de GES. En outre, les dispositions préservant les milieux naturels et les fonctionnalités écologiques permettent de préserver les services écosystémiques de stockage de carbone.

Ainsi, en comparant les émissions de GES et les consommations énergétiques par rapport à un scénario tendanciel avec le modèle GES URBA développé par le CEREMA, le SCOT du Pays COB permet de réduire les émissions de GES d'environ 18,4 kteqCO2/an et les consommations énergétiques de 41,4 GWh/an **soit environ respectivement -69% pour les émissions de GES et -84% pour les consommations énergétiques par rapport au scénario tendanciel**. Ces réductions sont le fait des différents leviers du SCOT : mobilisation des logements vacants, réduction de la consommation des sols, organisation de la mobilité, etc.





1.7. La santé humaine

Le DOO prend pleinement considération de cette thématique à travers l'axe 3.4.2. « Intégrer les risques technologiques et les nuisances » (P79, et R21), des choix réalisés pour favoriser les mobilités douces ou collectives. Le développement est envisagé en combinaison avec les réseaux de transports collectifs (covoiturage, transports en commun), les mobilités piétonnes et cyclistes (P43, P12, P13, P14, P16, R5). La densification, la multifonctionnalité des polarités et des quartiers ainsi que la réduction de l'étalement urbain favorisent réduction des déplacements, les modes de déplacement plus silencieux, et réduisent les émissions de polluants et de bruits issus des transports. C'est également le cas de l'organisation des activités commerciales (P19, P24 à P28).

Quelques dispositions traitent également de la gestion des sites et sols pollués (P22. Qualifier les friches d'activités).