



Objet de la Délibération

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCHEMA
DE COHERENCE TERRITORIALE N°2

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS
DU COMITE

DEL_20268

Séance Publique du 4 mars 2026

Suite à la convocation du 25 février 2026, le Comité du SYNDICAT MIXTE POUR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE s'est réuni à 18h00, à la Maison de l'Agglomération à Lorient, Salle du Conseil, sous la présidence de Jean-Michel BONHOMME, Président du Syndicat.

Présents :

Brigitte PRADO, Marie-Françoise JULE, Yann GUIGUEN, Christophe ALLAIN, Alain NICOLAZO, Christian CARTON, Michel DAGORNE, Françoise BALLESTER, Laëtitia MELOIS, Georges THIERY, Yves GUYOT, Pascal LE LIBOUX, Maurice LECHARD, Jean-Marc MIDELET, Rose MORELLEC, Philippe JUMEAU, Dominique ELIOT, Patrice VALTON, Francis JOUANJEAN, Eric PATUREL, Alain LE BRUSQ, Laure DECHAVANNE, Michel TOULMINET, Bruno PARIS, Christèle LE RAY, Pascaline ALNO, Cédric ORVOEN, André KERVEADOU, Jean-Paul HUBERT, Marc BOUTRUCHE, Nicole NAOUR, Antoine PICHON, Jean-Michel BONHOMME, Nathalie PERRIN, Elodie LE FLOCH, Yves THIEC, Jean-Pierre GOURDEN, Pierre STEPHANT, Gilles LE MOROUX

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Fabrice VELY donne pouvoir à Christophe ALLAIN
Frédéric TOUSSAINT donne pouvoir à Yves GUYOT
Marie-Françoise CERESZ donne pouvoir à Pascal LE LIBOUX
Gilles CARRERIC donne pouvoir à Jean-Michel BONHOMME
Annaïg LE MOEL-RAFLIK donne pouvoir à Rose MORELLEC
Patricia RIOU donne pouvoir à Philippe JUMEAU
Laurent DUVAL donne pouvoir à Antoine PICHON
Morgane CHRISTIEN donne pouvoir à Christelle LE RAY
Stéphane SANCHEZ donne pouvoir à Pierre STEPHANT

Absents excusés :

Isabelle DE KERIZOUET, Stéphane DANIEL, Michel LE LANN, Cécile BESNARD, Ronan LOAS, Patricia QUERO-RUEN, Annick GUILLET, Didier LE BLIMEAU,

Absents :

Dominique YVON, Thierry CRESPEAU, Florence GOURLAY, Gael BRIAND, Bruno BLANCHARD, Pierrik NEVANNEN

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCHEMA DE COHERENCE
TERRITORIALE DU PAYS DE LORIENT

SEANCE DU COMITE
DU 4 MARS 2026

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE N°2

Par délibération du 16 mai 2018, le Syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale a approuvé le SCoT du Pays de Lorient, sur son périmètre de 30 communes.

Le SCoT a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 15 avril 2021 dont l'objet était la prise en compte des dispositions introduites par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN). Cette dernière modifiait les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection du littoral.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience », fixe un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

A cette fin, elle prévoit (article 194 - III - 2°) qu'entre 2021 et 2031, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ne peut dépasser, à l'échelle nationale, la moitié de la consommation réelle de ces espaces telle qu'observée au cours de la période 2011-2021.

Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, le Conseil régional est chargé de relayer ces objectifs à moyen et long terme à son échelle, au travers du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), qui les traduit par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional par le SRADDET, et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit le prendre en compte avant février 2027.

Par délibération du 19 octobre 2023, le Comité du Syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient, sur proposition de son Président, a prescrit la modification simplifiée (n°2) du SCoT, en vertu de ladite loi, et notamment de son article 194 IV 5°.

Ce dernier prévoit en effet qu'il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme pour prendre en compte les objectifs fixés dans le SRADDET en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé en 2021, a été modifié en 2024 par le Conseil régional de Bretagne pour tenir compte des effets de la loi dite « Climat et résilience ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatible avec les règles générales du fascicule dudit SRADDET.

Le SRADDET Bretagne a été approuvé les 17 et 18 décembre 2020 et modifié les 14,15 et 16 février 2024. Son objectif 31 s'intitule : « *Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et forestiers* ». Le SRADDET Bretagne fait le constat qu'un développement urbain fondé sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) n'est pas une tendance soutenable, dans la mesure où il « [...] *érode notre biodiversité, participe au morcellement et à l'affaiblissement des centralités, menace le développement et l'évolution des pratiques agricoles, voire le maintien de certaines activités agricoles : autant de dérives pesant sur la durabilité du modèle d'aménagement.* » Dès lors, l'objectif 31 du SRADDET veut impulser un changement de paradigme, en « *faisant réellement du renouvellement urbain le principe, et l'extension (consommatrice d'ENAF) l'exception.* »

Cet objectif décline ceux de la loi « Climat et résilience » en rappelant le principe d'une réduction de moitié, entre 2021 et 2031, du rythme national de consommation constaté pendant la décennie précédente et la visée, d'ici à 2050, d'une absence d'artificialisation nette des sols (ZAN), c'est-à-dire au moins autant de surfaces "renaturées" que de surfaces artificialisées.

Le Syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient a donc élaboré un projet de modification simplifiée pour faire évoluer le contenu du SCoT. S'agissant d'une modification simplifiée prévue afin d'intégrer les objectifs du SRADDET, ce projet fixe un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 et au-delà de 2031, jusqu'en 2037, horizon initial du SCoT approuvé le 16 mai 2018.

Le SCoT du pays de Lorient doit prendre en compte cet objectif du SRADDET selon lequel, pour la période légale de référence (2021-2031), la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est mesurée par la transformation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en espaces urbanisés. De même, en l'état actuel du SRADDET, le SCoT du pays de Lorient s'appuie aussi sur les objectifs définis par le SRADDET pour se projeter sur une réduction du rythme de l'artificialisation des sols entre 2031 et 2037, son horizon initial au moment de son approbation le 16 mai 2018.

La règle I-9 des règles générales du fascicule du SRADDET de la Région Bretagne traduit à l'échelle régionale les dispositions de l'article 194 de la loi « Climat et résilience », en fixant des objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, et en les déclinant entre les différentes parties du territoire régional. Le SRADDET fixe à chaque SCoT un nombre maximum de surface d'ENAF consommable d'ici 2031. Pour le SCoT du pays de Lorient cette enveloppe est de 304 hectares.

Déjà fixé comme objectif par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et par les dispositions du document d'orientations et d'objectifs (DOO, Partie 1.2 - Un habitat et des centralités pour accueillir la population et Partie 1.3 - Des sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois) du SCoT du pays de Lorient, le renouvellement urbain et la densification deviennent la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement du territoire.

Le SRADDET fixe par ailleurs au SCoT l'objectif de développer une stratégie de réduction globale de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés.

Pour répondre aux objectifs posés en termes d'aménagement du territoire et de réduction de la consommation foncière, le SRADDET attend des SCoT qu'ils fixent une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale. Ils renforcent ces niveaux minimums en fonction du niveau d'attractivité du territoire concerné, en cohérence avec les niveaux de polarité définis. Ce sont les dispositions déjà fixées dans le DOO du SCoT du pays de Lorient (Partie 1.2 précédemment citées, volet 1.2.5 - Favoriser la sobriété foncière par des actions en faveur du renouvellement urbain).

LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le document soumis au Comité est organisé en 3 parties, précédées d'un préambule. Ce dernier, ainsi qu'il l'est expliqué ci-avant, rappelle les motifs de la modification simplifiée du SCoT engagé par le Syndicat mixte.

La première partie expose les grands principes du SCoT approuvé et identifie ses éléments nécessitant d'être modifiés pour répondre aux exigences de la loi Climat & résilience et du SRADDET Bretagne. Par ailleurs, cette partie rappelle le bilan de la mise en œuvre du SCoT issue de l'évaluation soumise au débat du Comité du 14 mai 2024.

La deuxième partie décrit les objectifs de mise en œuvre du SCoT pour la période 2021-2031 et 2031-2037 répondant aux exigences de la loi Climat & résilience et du SRADDET Bretagne.

La troisième partie est consacrée à la description des modifications apportées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et au document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT en vigueur.

La quatrième partie, sous forme d'annexe, est consacrée à l'évaluation environnementale.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Comité syndical d'approuver le projet de modification simplifiée n°2 du schéma de cohérence territoriale du pays de Lorient avant sa transmission à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

Conformément à l'article L. 143-33 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées :

- Préfet du Morbihan
- Conseil Régional de Bretagne
- Conseil Départemental du Morbihan
- L'autorité organisatrice de la mobilité, et l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat à savoir Lorient Agglomération
- La Communauté de Communes Blavet Bellevue Océan
- La Chambre de commerce et d'industrie
- La Chambre des métiers et de l'artisanat
- La Chambre d'agriculture
- Comité régional de la conchyliculture
- Structures porteuses de SCoT limitrophes, à savoir Quimperlé Communauté, le PETR du Pays Centre Ouest Bretagne, Centre Morbihan Communauté, Auray Quiberon Terre Atlantique

Enfin, le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, il est envoyé pour avis à la mission régionale de l'autorité environnementale.

Dans un souci de partage et de concertation, le dossier est également transmis pour avis aux 30 communes couvertes par le SCoT du pays de Lorient.

LE COMITE, après en avoir délibéré,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 143-33 et L. 143-34,

Vu le Schéma régional de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Bretagne, approuvé les 17 et 18 décembre 2020 et modifié les 14,15 et 16 février 2024

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 16 mai 2018, modifié le 15 avril 2021,

Vu la délibération en date du 19 octobre 2023 par laquelle le syndicat mixte a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du SCoT du Pays de Lorient,

Vu l'avis du Bureau,

Article 1 : APPROUVE le projet de modification simplifiée n°2 du Schéma de cohérence territoriale du pays de Lorient tel qu'annexé à la présente délibération avant sa transmission à la commission départementale de la nature, des paysages et de la protection des sites et à la Mission régionale de l'autorité environnementale.

Article 2 : MANDATE le Président ou son représentant pour transmettre aux personnes publiques associées, conformément aux dispositions de l'article L. 143-33 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de modification simplifiée n°2 du SCoT, en leur demandant de bien vouloir faire part de leurs remarques dans un délai de 3 mois.

Article 3 : MANDATE le Président ou son représentant conformément aux dispositions de l'article L. 143-24 du Code de l'urbanisme, pour transmettre au Préfet du Morbihan la présente délibération et le projet de modification simplifiée n°2 du SCoT du pays de Lorient.

Article 4 : MANDATE le Président ou son représentant pour prendre toutes autres mesures nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Délibération adoptée à la majorité par 47 voix pour et 1 voix contre.

Vote contre : Laurent DUVAL

Le registre dûment signé
Pour extrait certifié
conforme
Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by 'MB' and a long horizontal stroke.

Jean-Michel BONHOMME

2026

Dossier de Modification simplifiée n°2



Schéma de COhérence
Territoriale du
Pays de Lorient

AudéLor p/ SMSCOT

Version soumise au Comité du SMSCoT pour
arrêt

04/03/2026

CONTENU

Préambule	4
L'objet et la procédure de la modification simplifiée du SCoT	4
Les objectifs et règles du SRADDET en matière de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers	7
Le choix du mode de comptabilisation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers en Bretagne : le MOS	9
1.1 – Les grands principes fixés par le projet d'aménagement et de développement durable en matière de sobriété foncière et de besoin en foncier	14
1.1.1 - Le préambule du PADD : la volonté de renforcer les pratiques de sobriété foncière	14
1.1.2 - Des objectifs de croissance démographique qui restent d'actualité	16
1.1.3 – Des besoins en foncier destinés à l'accueil d'activités économiques quantifiés	17
1.1.4 – Des besoins en logements qui se confirment	18
1.2 – Un document d'orientations et d'objectifs opérant une territorialisation des objectifs de consommation d'espace	19
1.2.1 – Des objectifs territorialisés par commune pour les extensions urbaines destinées à l'habitat, aux équipements et aux services.....	19
1.2.2 – Des objectifs territorialisés par sites pour l'accueil des activités économiques incompatibles avec une installation dans les centralités.....	20
1.3 – le bilan de la mise en œuvre du SCoT	21
1.3.1 – En matière de consommation d'espace	21
1.3.2 – En matière de sobriété foncière.....	23
1.3.3 – En matière d'évolution des densités bâties	24
1.3.4 – En matière d'évolution de la part de logements produits en renouvellement urbain ou en densification.....	25
1.3.5 – En matière de production de logements.....	26
1.3.6 – En matière de mise sur le marché de terrains en zones d'activités.....	27
1.3.7 – En matière de remobilisation des friches et des dents creuses dans les zones d'activités économiques.....	27
1.3.8 – En matière d'offre d'immobilier tertiaire.....	30
1.3.10 - En matière d'évolution du nombre et de la part des emplois productifs et présents.....	33

1.3.11 – En matière d’évolution du nombre et d’emploi salariés privés	34
1.3.12 – En matière d’évolution des surfaces d’activités portuaires	35
1.3.13 – En matière d’évolution des surfaces en zones d’activités par secteurs géographiques	37
2.1 – Le choix d’une comptabilité différenciée selon la nature des projets	40
2.1.1 – Distinguer les consommations d’ENAF liées aux besoins communaux des consommations d’intérêt intercommunal.....	40
2.1.2 – L’intégration de projets d’envergure régionale, nationale ou européenne.....	40
2.2 – Le choix d’un raisonnement en surfaces « planifiables » plutôt qu’en surface « consommables »	41
2.3 – Une répartition par maturité des projets.....	41
2.3.1 – Quantification des besoins.....	41
2.3.2 – Arbitrage sur les espaces d’activités	42
2.3.3 – Arbitrage sur les espaces consacrés au développement urbain	44
2.3.4 – Une enveloppe de solidarité pour des projets d’intérêt intercommunal	45
3.1 – Les dispositions modifiées du PADD	47
3.1.1 – Les modifications apportées au préambule PADD.....	47
3.1.2 – Les modifications apportées à la partie « 1.6 Créer les conditions foncière et immobilière du développement économique » du PADD.....	49
3.2 – Les dispositions modifiées du DOO	51
3.2.1 – Les modifications apportées à la partie « 1.2 – Un habitat et des centralités pour accueillir la population » du DOO	51
3.2.2 – Les modifications apportées à la partie « 1.3 – Des sites pour l’implantation d’activités économiques et la création d’emplois » du DOO	66
3.3 – Les modifications apportées aux cartographies annexes du DOO (cartes éditées au 1/50 000°)	74
4.1 – L’évaluation environnementale	78
4.2 – Dossier annexé	78

PRÉAMBULE

L'OBJET ET LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience », fixe un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

A cette fin, elle prévoit (article 194 – III – 2°) qu'entre 2021 et 2031, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ne peut dépasser, à l'échelle nationale, la moitié de la consommation réelle de ces espaces telle qu'observée au cours de la période 2011-2021.

Le Code général des collectivités territoriales charge le Conseil régional de relayer ces objectifs à moyen et long terme à son échelle, au travers du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), qui les traduit par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional par le SRADDET, et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit le prendre en compte avant février 2027.

Par délibération du 19 octobre 2023, le Comité du Syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient, sur proposition de son Président, a prescrit la modification simplifiée (n°2) du SCoT, en vertu de ladite loi, et notamment de son article 194 IV 5°.

Ce dernier prévoit en effet qu'il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme pour prendre en compte les objectifs fixés dans le SRADDET en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Article 194 – IV 5° de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets 5° Lors de leur première révision ou modification à compter de l'adoption des schémas et du plan modifiés ou révisés en application des 1° à 4° du présent IV, le schéma de cohérence territoriale [...] (est modifié) pour prendre en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, tels qu'intégrés par lesdits schémas et plan, dans les conditions fixées aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du même code, au quatrième alinéa de l'article L. 151-5 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 161-3 du même code.
[...]

Par dérogation aux articles L. 143-29 à L. 143-36 et aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du schéma de cohérence territoriale [...] prévues au présent 5° peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code.

Le Syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient a donc élaboré un projet de modification simplifiée pour faire évoluer le contenu du SCoT. S'agissant d'une modification simplifiée prévue afin d'intégrer les objectifs du SRADDET, ce projet fixe un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 et au-delà de 2031, jusqu'en 2037, horizon initial du SCoT approuvé le 16 mai 2018.

Préambule – exposé des motifs

Article L143-37 : Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 143-34 et dans les cas mentionnés au II de l'article L. 143-29, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L143-38 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un schéma de cohérence territoriale n'intéresse que certains établissements publics de coopération intercommunale ou certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements ou communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

Article L143-39 : L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Engagement de la procédure de modification simplifiée par le Président du Syndicat mixte



Élaboration du projet de modification simplifiée



**Notification du projet
aux personnes publiques associées (PPA),
à la mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe – 3 mois)**



Définition des modalités de la mise à disposition du public, qui seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition



**Mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les PPA
(1 mois)**



Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des PPA, de la CDNPS, de la MRAe et du public



**Approbation du bilan de la mise à disposition du public et du projet de modification simplifiée par le Comité
syndical du Syndicat mixte**



Rendu exécutoire dès sa publication et sa transmission en Préfecture

Préambule – exposé des motifs

Conformément à l'article L. 143-33 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées :

- Préfet du Morbihan
- Conseil Régional de Bretagne
- Conseil Départemental du Morbihan
- L'autorité organisatrice de la mobilité, et l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat à savoir Lorient Agglomération
- La Communauté de Communes Blavet Bellevue Océan
- A la Chambre de commerce et d'industrie
- A la Chambre des métiers et de l'artisanat
- A la Chambre d'agriculture
- Au comité régional de la conchyliculture
- Aux structures porteuses de SCoT limitrophes, à savoir Quimperlé Communauté, le PETR du Pays Centre Ouest Bretagne, Centre Morbihan Communauté, Auray Quiberon Terre Atlantique

Enfin, le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, il est envoyé pour avis à la mission régionale de l'autorité environnementale.

LES OBJECTIFS ET RÈGLES DU SRADET EN MATIÈRE DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLE ET FORESTIERS

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET), approuvé en 2021, a été modifié en 2024 par le Conseil régional de Bretagne pour tenir compte des effets de la loi dite « Climat et résilience ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit prendre en compte les objectifs du SRADET et être compatible avec les règles générales du fascicule dudit SRADET.

Article L131-1 : Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec :

[...]

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

[...]

Article L131-2 : Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

[...]

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

Le SRADET Bretagne a été approuvé les 17 et 18 décembre 2020 et modifié les 14,15 et 16 février 2024.

L'objectif 31 du SRADET Bretagne s'intitule : « **Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et forestiers** ». Le SRADET Bretagne fait le constat qu'un développement urbain fondé sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) n'est pas une tendance soutenable, dans la mesure où il « [...] érode notre biodiversité, participe au morcellement et à l'affaiblissement des centralités, menace le

Préambule – exposé des motifs

développement et l'évolution des pratiques agricoles, voire le maintien de certaines activités agricoles : autant de dérives pesant sur la durabilité du modèle d'aménagement. » Dès lors, l'objectif 31 du SRADDET veut impulser un changement de paradigme, en « faisant réellement du renouvellement urbain le principe, et l'extension (consommatrice d'ENAF) l'exception. »

Cet objectif décline ceux de la loi « Climat et résilience » en rappelant le principe d'une réduction de moitié, entre 2021 et 2031, du rythme national de consommation constaté pendant la décennie précédente et la visée, d'ici à 2050, d'une absence d'artificialisation nette des sols (ZAN), c'est-à-dire au moins autant de surfaces "renaturées" que de surfaces artificialisées.

Le SRADDET poursuit ainsi 7 sous-objectifs numérotés 31.1 à 31.7¹ :

- 31.1 Diviser par deux la consommation régionale des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031
- 31.2 Garantir la territorialisation équilibrée et équitable de l'effort régional de division par deux de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031
- 31.3 Mutualiser la consommation foncière des projets d'envergure régionale et nationale
- 31.4 Maîtriser la trajectoire régionale de la réduction d'artificialisation pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050
A cet égard le SRADDET fixe la trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation à 75% d'ici 2041, et à 100% d'ici 2050
- 31.5 Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol
en visant entre autres une densité minimale de 20 logements/ ha et le développement d'une stratégie foncière locale, une maîtrise foncière publique, etc.
- 31.6 Encourager la densification par les habitant-e-s (Bimby) et les acteurs économiques
- 31.7 Renforcer la protection du littoral

Le SCoT du pays de Lorient doit prendre en compte cet objectif du SRADDET selon lequel, pour la période légale de référence (2021-2031), la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est mesurée par la transformation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en espaces urbanisés.

De même, en l'état actuel du SRADDET, le SCoT du pays de Lorient s'appuie aussi sur les objectifs définis par le SRADDET pour se projeter sur une réduction du rythme de l'artificialisation des sols entre 2031 et 2037, son horizon initial au moment de son approbation le 16 mai 2018.

La règle I-9 des règles générales du fascicule du SRADDET de la Région Bretagne traduit à l'échelle régionale les dispositions de l'article 194 de la loi « Climat et résilience », en fixant des objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, et en les déclinant entre les différentes parties du territoire régional². Le SRADDET fixe à chaque SCoT un nombre maximum de surface d'ENAF consommable d'ici 2031. Pour le SCoT du pays de Lorient cette enveloppe est de **304 hectares**.

Déjà fixé comme objectif par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et par les dispositions du document d'orientations et d'objectifs (DOO, Partie 1.2 – *Un habitat et des centralités pour accueillir la population* et Partie 1.3 – *Des sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois*) du SCoT du pays de Lorient, le renouvellement urbain et de la densification deviennent la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement du territoire.

¹ SRADDET Bretagne / 6. Objectifs, pages 90 à 102 disponible en ligne à l'adresse : <https://www.bretagne.bzh/app/uploads/OBJECTIFS2024.pdf>

² Cf. Articles 194 IV 5° de la loi « Climat et résilience »

Préambule – exposé des motifs

Le SRADDET fixe par ailleurs au SCoT l'objectif de développer une stratégie de réduction globale de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés.

Pour répondre aux objectifs posés en termes d'aménagement du territoire et de réduction de la consommation foncière, le SRADDET attend des SCoT qu'ils fixent une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale. Ils renforcent ces niveaux minimums en fonction du niveau d'attractivité du territoire concerné, en cohérence avec les niveaux de polarité définis. Ce sont les dispositions déjà fixées dans le DOO du SCoT du pays de Lorient (Partie 1.2 précédemment citées, volet 1.2.5 – *Favoriser la sobriété foncière par des actions en faveur du renouvellement urbain*).

LE CHOIX DU MODE DE COMPTABILISATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS EN BRETAGNE : LE MOS

A l'échelle nationale, le ministère de la transition écologique, via le Portail de l'artificialisation des sols³, évalue la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en s'appuyant sur des données foncières, fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), retraités et enrichis par le CEREMA⁴.

Selon le CEREMA, 17 925 hectares d'ENAF auraient été consommés en Bretagne entre janvier 2011 et janvier 2021.

En Bretagne, la Conférence régionale des SCoT, regroupant l'ensemble des structures porteuses de SCoT, puis la Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols (CRG) installée en février 2024 pour prendre sa suite, ont fait le choix de s'appuyer sur un outil de mesure local commun et harmonisé d'aide à la décision, en complément de la donnée nationale du CEREMA : le Mode d'Occupation des Sols (MOS).

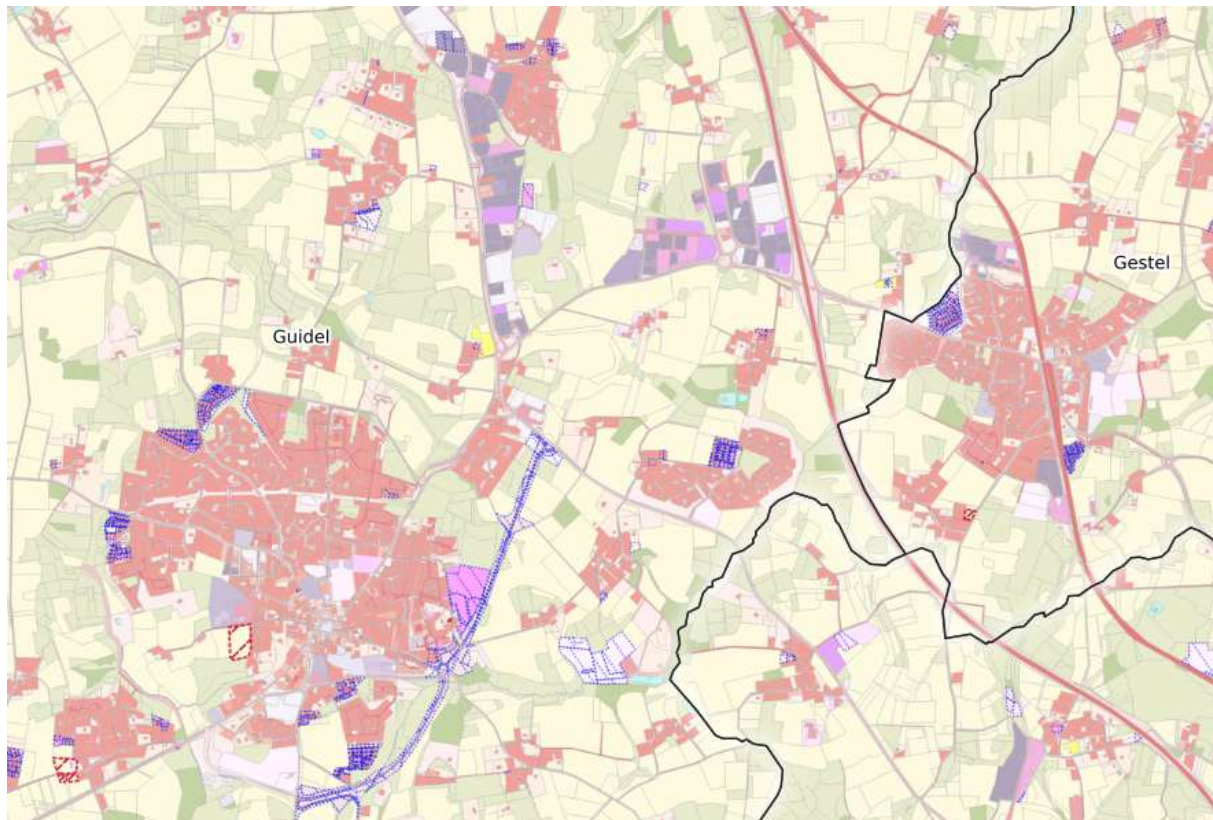
Le MOS a ainsi aidé à décliner les objectifs de réduction du rythme de la consommation d'ENAF à l'échelle de la Bretagne par le SRADDET. Le MOS respecte la définition légale de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en tant que création ou extension effective d'un espace urbanisé entre 2021 et 2031.

Le MOS permet d'identifier la nature de l'occupation des sols à une échelle infra-parcellaire et son évolution dans le temps : en 2011, en 2021, permettant ainsi de connaître la consommation d'ENAF au cours de la période de référence fixée par la loi Climat et résilience et bientôt 2024 pour mesurer la consommation effective d'ENAF sur la période 2021-2024. En effet, la Région Bretagne a fait le choix de réaliser une mise à jour tous les trois ans afin d'avoir un suivi régulier de l'évolution de la consommation d'ENAF.

³ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

⁴ CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
<https://datafoncier.cerema.fr/>

Préambule – exposé des motifs



- ☒ 1112 - Habitat individuel
- ☒ 1113 - Habitat collectif
- ☒ 1114 - Urbain mixte (habitat/activités tertiaires)
- ☒ 1115 - Bâti divers
- ☒ 1122 - Bâtiment remarquable
- ☒ 1131 - Bâtiment agricole
- ☒ 1210 - Activités indéterminée
- ☒ 1211 - Activité tertiaire
- ☒ 1212 - Activités autres que tertiaires : industrie et artisanat
- ☒ 1213 - Défense (anthropisé)
- ☒ 1217 - Surfaces commerciales
- ☒ 1218 - Activités autres que tertiaires : logistique et stockage
- ☒ 1219 - Activités multiples
- ☒ 1220 - Espace naturel aéroportuaire
- ☒ 1221 - Infrastructures de transport
- ☒ 1222 - Voie desserte habitat
- ☒ 1223 - Voie desserte activité
- ☒ 1224 - Voie desserte mixte
- ☒ 1225 - Chemin-sentier
- ☒ 1226 - Autres infrastructures
- ☒ 1227 - Parking non construit
- ☒ 1228 - Parking construit
- ☒ 1231 - Equipement d'enseignement

- ☒ 1232 - Equipement de santé
- ☒ 1233 - Autres équipements locaux, administrations
- ☒ 1234 - Equipement pour eau, assainissement, énergie
- ☒ 1235 - Equipement sportif (construit)
- ☒ 1236 - Hôtel
- ☒ 1311 - Carrières
- ☒ 1331 - Terrains vacants-habitat
- ☒ 1332 - Terrains vacants-activités
- ☒ 1333 - Terrain vacants divers
- ☒ 1334 - Terrains vacants agricoles
- ☒ 1335 - Terrain vacant infrastructure
- ☒ 1411 - Cimetières
- ☒ 1412 - Parcs et jardins
- ☒ 1413 - Jardins maison (unité foncière)
- ☒ 1414 - Terrain activité non bâti (unité foncière)
- ☒ 1421 - Sports et loisirs (camping)
- ☒ 1423 - Caravanage
- ☒ 2121 - Serre
- ☒ 2511 - Terre agricole
- ☒ 3251 - Espaces "naturels"
- ☒ 3252 - Défense (naturel)
- ☒ 3261 - Espace boisé
- ☒ 3311 - Plages, dunes et sable

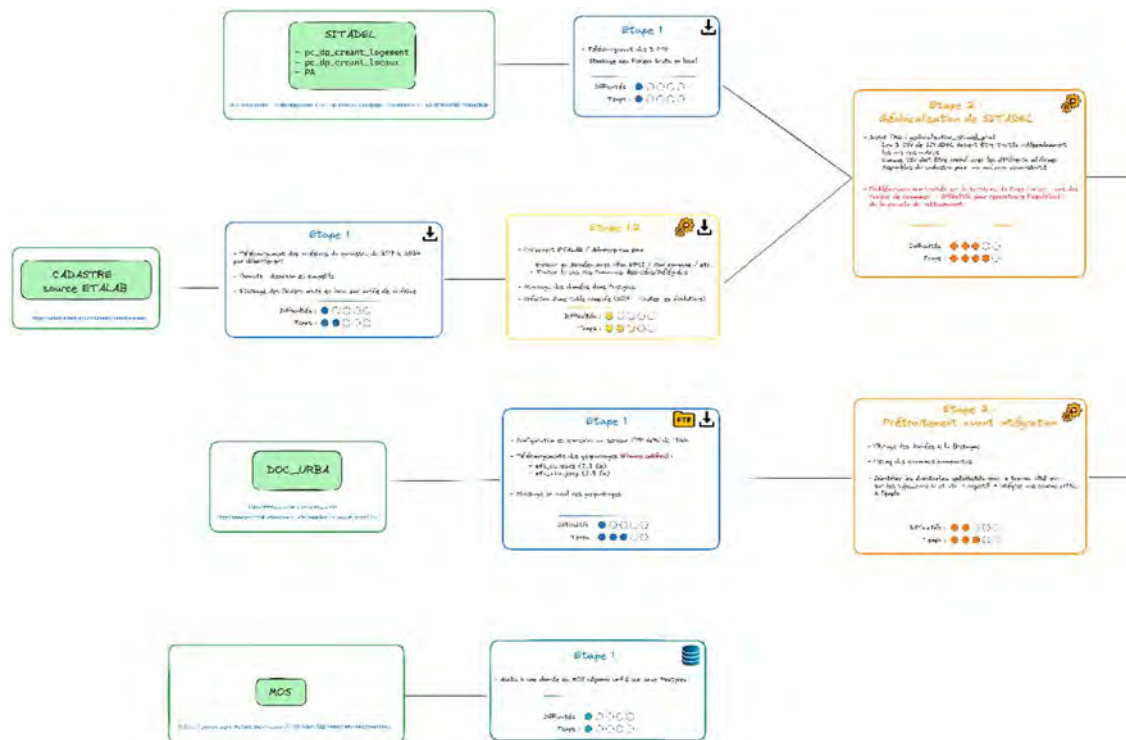
- ☒ 3321 - Rochers et falaises
- ☒ 5121 - Plans d'eau
- ☒ 5131 - Réseau hydrographique
- ☒ 5132 - Maritime nature
- ☒ Non renseigné

Source : extrait du MOS 2021

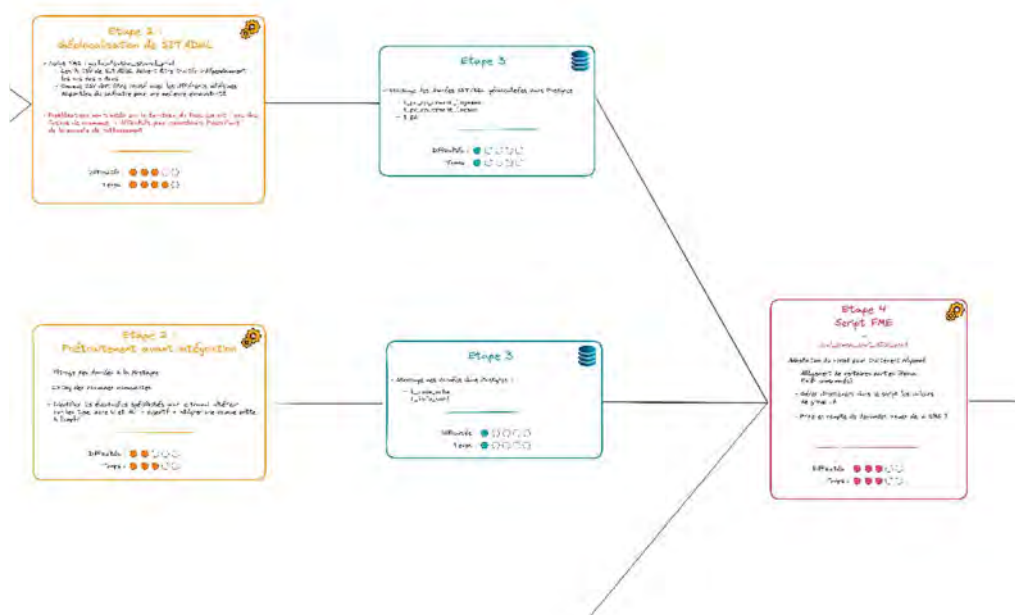
Pour un suivi intermédiaire entre chaque mise à jour triennale du MOS, le réseau des agences d'urbanisme met à disposition des territoires un outil d'évaluation réalisé à partir des données du MOS et des mises en chantier effectives renseignées dans la base Sit@del : permis d'aménager, permis de construire.

Préambule – exposé des motifs

Cet outil permet d'évaluer à une fréquence semestrielle ou annuelle le basculement d'une catégorie ENAF à non ENAF de parcelles ayant fait l'objet de travaux d'aménagement.



Étapes 1 et 2 – Source : Audélor



Préambule – exposé des motifs

Etapes 2, 3 et 4 – Source : AudéLor



Etapes 4,5 et 6 – Source : AudéLor



Processus complet – Source : AudéLor

Première partie : Les dispositions du SCoT approuvé en 2018 en matière de consommation foncière et le bilan de sa mise en œuvre

1.1 – LES GRANDS PRINCIPES FIXÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE EN MATIÈRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE BESOIN EN FONCIER

Le SCoT approuvé le 16 mai 2018 mettait déjà fortement l'accent sur la réduction de la consommation d'espace et la sobriété foncière. Cette volonté de réduire le rythme de consommation foncière s'exprime dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans son Préambule (*Pr.3 La sobriété foncière : une pratique à renforcer*), dans son axe 1 *Attractivité et développement : un territoire bénéficiant de plus de visibilité et plus dynamique* (*Partie 1.6 Créer les conditions foncière et immobilière du développement économique, Partie 1.9 Développer une offre de logement adaptée aux besoins*). L'ensemble du projet se base sur une perspective de croissance démographique de +0,50% par an et l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires (*Partie 1.1 Accueillir 30 000 habitants supplémentaires*).

1.1.1 - LE PRÉAMBULE DU PADD : LA VOLONTÉ DE RENFORCER LES PRATIQUES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Le PADD du SCoT rappelle dans son préambule (Pr.3) quelques éléments du diagnostic en matière de consommation foncière :

« Le rythme de consommation foncière consacré à l'habitat, aux équipements publics, aux services, aux commerces de centre (hors zones d'activités) sur le Pays de Lorient a ralenti sur la période 2006-2013 (71ha/an) par rapport à la période 1999-2006 (98 ha/an). Ce ralentissement est dû à une gestion plus économe des espaces ouverts à l'urbanisation : la production de logements s'est accrue mais en mobilisant moins de nouveaux espaces. »

Il rappelle que cet objectif de réduction de la consommation d'espace reste un objectif fort du SCoT :

« Le Pays de Lorient doit renforcer cette pratique de sobriété foncière, objectif législatif continu des différentes lois d'aménagement du territoire de la loi solidarité et renouvellement urbains en 2000 à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové en 2014. En effet, dans le prolongement du SCoT approuvé en 2006 sur 24 communes, la limitation de la consommation foncière liée à la croissance urbaine est un enjeu majeur à la fois pour :

- *Maintenir le plus possible l'intégrité des espaces agricoles du territoire,*
- *Veiller au maintien de la trame verte et bleue, à la fois support de biodiversité et espace majeur de la qualité de vie des habitants,*
- *Eviter les risques de conurbation progressive entre communes pouvant déstabiliser l'armature urbaine,*
- *Répondre aux exigences de la loi relative à l'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite Loi Grenelle) tendant à réduire le rythme de consommation d'espace constaté les dix dernières années.*

Ce sont à la fois les espaces liés à l'habitat et les espaces liés à l'activité économique (cf. par ailleurs 1.6) qui sont concernés par cette exigence : pour chacun il s'agit d'optimiser le foncier déjà urbanisé en les densifiant, et en y réemployant les espaces non bâtis. Il s'agit également de favoriser des formes urbaines plus économes. »

Cette partie du PADD, approuvé en mai 2018, ne fait pas référence aux dispositions de la loi Climat & résilience et ses objectifs de réductions de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la période de référence 2011-2021 pour la période 2021-2031.

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

Le PADD fixe trois principes :

- Gérer strictement la consommation d'espace
- Anticiper la mobilisation du foncier
- Planifier l'utilisation du foncier à mobiliser

S'agissant du premier principe (*Gérer strictement la consommation d'espace*), le PADD fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espace (traduits de manière accrue dans le DOO Parties 1.2.2 et 1.3.4– cf. partie 2 du présent document) :

« La ressource foncière étant non renouvelable, la mobilisation de nouveaux espaces doit être encadrée par le SCoT avec une enveloppe foncière limitée, sur la base du rythme de consommation d'espace actuel réduit de 20 à 30%, soit en moyenne 50 à 57 ha par an maximum. »

Les espaces à mobiliser pour l'urbanisation seront à localiser en continuité des zones urbaines constituant l'armature urbaine du Pays de Lorient, afin de maintenir la viabilité des activités agricoles, les continuités naturelles vertes et bleues, ainsi que les coupures d'urbanisation entre communes.

Pour atteindre cet objectif, le SCoT fixe des volumes maximum de foncier à mobiliser pour chaque commune en extension d'urbanisation, pour l'habitat et pour les activités à l'horizon 2037.

Une partie du potentiel de création de logements et de bâtiments d'activités se trouvent dans les espaces déjà bâtis : le SCoT fixe dans son DOO (document d'orientation et d'objectifs) des objectifs d'identification, par les documents d'urbanisme communaux, du potentiel de renouvellement urbain des secteurs urbanisés : secteurs d'habitat pavillonnaire des centralités communales, zones d'activités, axes structurants desservis par les transports collectifs, à proximité des pôles d'échanges multimodaux et gares ou haltes ferroviaires. »

Cette partie du PADD doit être modifiée pour être conforme aux dispositions de la loi Climat & résilience.

Le troisième principe (*Planifier l'utilisation du foncier à mobiliser*) indique que cette sobriété foncière doit faire l'objet d'un relai par la planification communale (PLU ou document en tenant lieu) à travers les orientations d'aménagement et de programmation avec des exigences en matière de densité bâtie :

« La gestion stricte du volume de foncier mobilisable doit s'accompagner d'objectifs précis quant à son utilisation, relayés notamment via les orientations d'aménagement programmées (OAP) dans les PLU, afin de rendre possible la réalisation du nombre de logements nécessaires aux objectifs d'accueil de population (cf. 1.1) et d'activités (1.6). »

Des objectifs de densité ou « intensité urbaine » dans les opérations d'extension urbaine doivent permettre d'y réaliser le nombre de logements nécessaires d'ici 2037 ainsi que les équipements, services et commerces qui seront nécessaires au développement du Pays de Lorient. »

* * *

Si globalement le préambule du PADD fixe des objectifs de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espace, il doit faire l'objet de quelques modifications pour mieux correspondre au cadre fixé par la loi Climat & résilience.

1.1.2 - DES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE QUI RESTENT D'ACTUALITÉ

En introduction de la partie 1.1 *Accueillir 30 000 habitants supplémentaires* les éléments suivants du diagnostic sont rappelés :

« La croissance démographique du Pays de Lorient est ininterrompue depuis 1968 (+0,54% par an sur longue période). Cette croissance a connu un très net ralentissement au cours de la période entre 1990 et 1999, au moment où une importante partie de la Marine Nationale quittait le territoire. Elle a retrouvé un niveau plus élevé depuis. Entre 2007 et 2012 elle s'établit à +0,39% par an.

Développement du territoire et croissance démographique sont intimement liés : la croissance démographique engendre davantage de dépenses locales favorisant le développement économique, tandis que les créations d'emplois et d'activités sont des facteurs d'attractivité démographique.

Dans un contexte de vieillissement de la population, l'enjeu d'attractivité de population devient crucial car le solde naturel sera négatif à court terme. La croissance démographique reposera alors sur le solde migratoire et la capacité du territoire à attirer de nouvelles populations. »

Le PADD fixe un objectif de croissance démographique de **+0,50% par an** jusqu'en 2037, basé sur les dynamiques observées par le passé (détaillées dans le diagnostic p. 10 à 14) et sur la capacité d'accueil du territoire en matière d'accès à l'eau (détaillé dans le diagnostic p. 211 et 212) :

« L'objectif du territoire est de maintenir à l'horizon du SCoT (20 ans) un rythme de progression annuel moyen de +0,50%, qui portera la population du Pays de Lorient à environ 247 200 habitants en 2037 contre 218 600 en 2013, soit 30 000 habitants supplémentaires.

Afin de contrebalancer les effets du vieillissement naturel de la population le territoire doit accueillir environ 33 000 habitants « extérieurs » en 20 ans (1650 par an). De ce point de vue, la tendance à la baisse du nombre d'actifs parmi les résidents est une opportunité pour attirer les nouveaux actifs venant les remplacer dans les emplois du Pays de Lorient. [...] »

Les dynamiques démographiques se sont confirmées et accentuées sur le territoire du pays de Lorient depuis l'approbation du SCoT. Le diagnostic (cf. ci-dessus) faisait état d'une croissance démographique de +0,39% par an entre 2007 et 2012. Cette dernière a été plus forte sur la période 2011-2016 avec +0,43% par an, puis s'est encore accélérée entre 20016 et 2022 avec +0,47% par an.

	1999	2006	2011	2016	2022
Population du SCoT	205 227	212 213	215 670	220 366	226 680
Croissance annuelle moyenne	0,48%		0,32%	0,43%	0,47%
	0,41%		0,45%		

Source : Insee, Recensements

Ce scénario à +0,50% par an est conforme aux projections Omphale de l'Insee. Ces dernières prévoient entre 239 500 (soit +17 000 habitants par rapport à 2020) et 257 500 habitants (+35 000) selon les scénarios dits « central » et « population haute ». Le pic de croissance de la population du territoire est projeté alternativement en 2051 ou au-delà de 2070.

Dès lors, la dynamique récente conduisant à atteindre les objectifs démographiques initialement envisagés, il n'est pas nécessaire de revoir cette partie du PADD.

1.1.3 – DES BESOINS EN FONCIER DESTINÉS A L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES QUANTIFIÉS

La partie 1.6 *Créer les conditions foncière et immobilière du développement économique* du PADD fait état de la situation du territoire en matière d'accueil d'activités économique.

« Les espaces et les locaux d'activités constituent les supports physiques du développement économique et la vitrine économique du territoire. Aujourd'hui le pays de Lorient dispose de 1400 hectares de zones d'activités qui concentrent 2300 établissements et 29 000 emplois (soit un tiers du total des emplois). Le nombre de m² de bureaux est de 106 000 m² et le volume annuel de transactions de 8000 m²

D'ici 2037, l'offre de zones d'activités et de bureaux devra être complétée et enrichie par de nouveaux espaces adaptés aux différents types de logiques de localisation des entreprises. Dans les dernières années, peu d'entreprises extérieures se sont implantées dans le Pays de Lorient. L'existence de terrains disponibles en nombre suffisant pour les entreprises est une condition indispensable au renforcement de l'attractivité exogène. »

Quatre principes sont ainsi fixés :

- Densifier les zones d'activités existantes et futures et reconquérir les friches
- Réserver les zones d'activités aux entreprises qui en ont un besoin absolu
- Réaliser les 100 ha de zones déjà engagées et compléter l'offre par un nombre limité de zones d'activités adaptées d'un point de vue quantitatif et qualitatif
- Faire du quartier PEM – gare BGV le moteur du développement des activités tertiaires et du rayonnement du territoire

Le premier principe rappelle la contribution des espaces d'activités à l'étalement urbain et le potentiel de densification des zones d'activités existantes au moment de l'approbation du SCoT :

« Les nouveaux espaces d'activités contribuent à l'étalement urbain même si c'est de façon limitée (20 %). Le foncier économique doit donc s'inscrire dans l'objectif global de limitation de la consommation foncière. Près de 30 ha sont potentiellement « densifiables » dans les zones actuelles. La densification des zones d'activités actuelles et futures doit conduire à une optimisation de leur occupation.

En outre, la reconquête des friches d'activités (foncières, industrielles, agricoles, etc.) doit être amplifiée. Cela limitera les besoins d'extension en foncier économique et maintiendra l'attractivité des zones d'activités existantes. »

Cette partie du PADD doit être actualisée pour correspondre à la situation de 2025.

Le troisième principe fixe les objectifs de mise sur le marché de nouvelles surfaces destinées aux activités économiques :

« A l'horizon de 20 ans selon les hypothèses, les besoins de zones d'activités vont de 180 ha à 215 ha cessibles. Sur le pays de Lorient, on recense déjà 100 ha de zones d'activités dont la réalisation est décidée ou engagée. Ces nouveaux espaces ne seront pas suffisants pour les 20 ans qui viennent. Un nombre limité de nouvelles zones d'activités (en plus des 100 ha cités ci-dessus) devra être réalisé (entre 80 ha et 115 ha supplémentaires). »

Cette partie du PADD doit être actualisée pour correspondre à la situation de 2025, notamment en reprenant le bilan des réalisations depuis 2018 et les perspectives de mises sur le marché d'ici 2031 et 2037.

Les deuxième et quatrième principes ne comportent pas d'éléments à mettre à jour.

1.1.4 – DES BESOINS EN LOGEMENTS QUI SE CONFIRMENT

Les besoins en logements estimés dans le diagnostic (Diagnostic p. 22) sont repris en introduction de la partie 1.9 Développer une offre de logement adaptée aux besoins :

« L'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2037 nécessite de construire, compte tenu du rythme de diminution de la taille des ménages (décohabitation), du potentiel de reconquête limité du parc existant vacant ou en résidence secondaire et enfin de la part des résidences principales dans le parc de logements produits, environ **25 600 logements neufs**. Les besoins seront plus élevés sur les premières années de mise en œuvre du SCoT et diminueront avec le ralentissement progressif de la décohabitation (la taille moyenne des ménages va se stabiliser). »

Un peu plus de 8100 logements ont été mis en chantier sur le territoire du SCoT (source : Sit@del) entre début 2018 et le premier semestre 2024, soit près d'un tiers du besoin évalué au moment de l'approbation. Le rythme de production annuel moyen (1246) est très légèrement en dessous du rythme attendu sur les vingt ans de mise en œuvre du SCoT (1280). Ce constat était déjà souligné dans l'évaluation du SCoT réalisée en 2024 et débattue en Comité du Syndicat mixte le 14 mai 2024. L'évaluation soulignait que « lors de l'année d'élaboration de son SCoT, 1606 logements ont été mis en chantier sur le territoire. Les années 2019 à 2021 ont été nettement moins forte avant une nette reprise en 2022. Sur ces 5 années la production moyenne a été de 1168 logements par an, soit 91,25% de l'objectif. La répartition géographique de cette production, entre les 6 catégories d'appartenance des communes aux pôles de l'armature urbaine, a été assez proche des objectifs fixés dans le SCoT (cf. tableau ci-dessous). En effet, le DOO prévoyait que le pôle de centralité d'agglomération accueille 25% de la production : dans le résultat est de 22,2%. Les communes pôles relai de proximité ont accueilli 5,1% des nouveaux logement, pour un objectif à 5% et les communes « pôles communaux » 24,8% pour un objectif de 25%. Il y a un décalage entre résultats et objectifs entre les pôles relai d'agglomération avec seulement 13,9% de la production, pour un objectif de 20%, et les pôles d'appui : ces derniers ont accueilli 34% de la production de logement pour un objectif initial de 25%. Cette bascule observée entre deux catégories permet de compenser la moindre dynamique d'un secteur pour répondre à l'objectif global du territoire. »

Polarités de l'armature urbaine		Objectifs SCoT	Résultats 2018-2022
Pôle de centralité d'agglomération	Lorient, Lanester	Environ 25%	22,2% (1294 logements)
Pôles relais d'agglomération	Hennebont, Plouay, Locmiquélic-Port-Louis- Riantec	Environ 20%	13,9% (812 logements)
Pôles d'appui et pôles d'appui avec potentiel de rayonnement	Guidel, Kervignac, Languidic, Ploemeur, Quéven	Environ 25%	34% (1985 logements)
Pôles relais de proximité	Bubry, Pont-Scorff	Environ 5%	5,1% (300 logements)
Pôles communaux	Brandérion, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanvaudan, Larmor-Plage, Merlevenez, Nostang, Plouhinec, Quistinic, Sainte-Hélène	Environ 25%	24,8% (1450 logements)
Total		100%	100%

Compte tenu des dynamiques démographiques en cours (cf. point 1.1.2) et des difficultés d'accès au logement vécues par les ménages du territoire les objectifs de productions de logements pour la période 2018-2037 restent pertinents.

1.2 – UN DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS OPÉRANT UNE TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE

Les objectifs de sobriété foncière fixés par le PADD se trouvent traduits dans les parties 1.2.2 – *Maitriser les extensions de l'urbanisation* et 1.3.4 – *Créer de nouvelles zones d'activités pour développer 200 ha cessibles supplémentaires*.

1.2.1 – DES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS PAR COMMUNE POUR LES EXTENSIONS URBAINES DESTINÉES A L'HABITAT, AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX SERVICES

Conformément aux objectifs fixés par le PADD, le DOO rappelle en introduction de sa partie 1.2.2 – *Maitriser les extensions de l'urbanisation* :

« Les extensions urbaines doivent être contenues afin d'éviter une consommation excessive des espaces agro-naturels, selon le principe ERC (éviter, réduire, compenser). Ainsi, des potentiels d'extension de l'urbanisation maximum (en hectares) sont définis pour chaque commune. Ils correspondent au nombre d'hectares nécessaires, en extension urbaine, pour accueillir la croissance en logements (déduction faite des objectifs de production de logements en renouvellement urbain – cf. règle 1.2.5 FAVORISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE PAR DES ACTIONS EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN), les équipements, les services, les commerces et des activités locales jusqu'en 2037. L'objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 20 à 30% fixé par le PADD (PADD – Pr.3) est un objectif globalisé pour le Pays de Lorient. Certaines communes, compte-tenu de leurs caractéristiques ou de leur très faible consommation d'espace sur la période de référence (2006-2013), peuvent disposer d'une enveloppe foncière maximum en extension d'urbanisation qui ne répond pas à l'objectif chiffré global, voire qui est supérieur à leur consommation (faible ou nulle) au cours de la période de référence. Pour d'autres l'effort de réduction de la consommation d'espace est supérieur à -30%, contribuant ainsi à un respect de cet objectif du PADD à l'échelle du Pays de Lorient. »

L'effort de réduction de la consommation d'espace destiné à l'habitat, aux équipements, aux services et aux commerces pour la période 2018-2037 est de -66,4% par rapport à la période de référence 2006-2013 ayant servi de base lors de l'élaboration du SCoT. Ainsi, le rythme annuel moyen de consommation d'espace jusqu'en 2037 est fixé à 23,75 ha contre 70,80 ha.

Chaque commune se voit fixée un objectif d'enveloppe foncière maximum en extension urbaine jusqu'en 2037, détaillé dans le tableau figurant en pages 69-70 du DOO.

La notion de consommation foncière utilisée lors de l'élaboration du SCoT n'est pas la même que celle décrite dans la loi Climat et résilience.

Dans le SCoT approuvé, la mesure de la consommation d'espace pour la période de référence 2006-2013 et pour sa mise en œuvre se basait sur l'évolution de la tâche urbaine en considérant comme consommées toutes les

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

surfaces dans un rayon de 25 m autour du bâti recensé au cadastre, sans qualifier la nature initiale de l'occupation des sols (qui dès lors pouvaient être des ENAF ou des espaces déjà en partie artificialisés).

Cette partie du DOO doit être modifiée pour :

- Rappeler les modalités de mise en œuvre de l'article 194 de la loi Climat et résilience
- Repréciser le mode de calcul de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, sur la base du MOS (cf. Préambule du présent document)
- Modifier la répartition des objectifs de consommation d'ENAF par commune, pour la période 2021-2031 et pour la période 2031-2037

1.2.2 – DES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS PAR SITES POUR L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES INCOMPATIBLES AVEC UNE INSTALLATION DANS LES CENTRALITÉS

Traduisant les objectifs fixés par le PADD, le DOO rappelle en introduction de la partie 1.3 – *Des sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois* que :

« Les besoins en zones d'activités nouvelles sont estimés entre **181 et 213 ha cessibles d'ici 2037**. Cette estimation (cf. tableau ci-dessous) se base sur la consommation moyenne de foncier économique au cours des 10 dernières années en prenant en compte

- ✓ la nécessaire densification des zones d'activités existantes et futures,
- ✓ le souhait de revenir à un niveau de disponibilités immédiat de 60 ha (29 ha aujourd'hui)
- ✓ et le fait que les zones d'activités ne sont plus destinées à accueillir du commerce et des activités tertiaires ne relevant pas des services aux entreprises (11 ha par an au lieu de 15 ha). »

	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Accroître la disponibilité à 60 ha	+30 ha	+30 ha
Répondre au rythme de 11 ha par an (11ha X20 ans)	+220	+220
Gagner en densité sur les ZA futures	(-20 %) -44 ha	(-10 %) -22 ha
Mobilisation du potentiel de densification dans les ZA existantes	-25 ha	-15 ha
Besoin de nouvelles zones (ha cessibles)	181 ha	213 ha

Repasant du constat que les disponibilités foncières étaient d'environ 30 ha, le besoin en foncier pour répondre à une demande constante en densifiant les zones existantes et en étant plus économes sur les zones futures, tout en sortant de la situation de pénurie de disponibilités immédiates, a été fixé à 200 ha pour la période 2018-2037 à l'approbation du SCoT.

Cet objectif se traduit en Partie 1.3.4 – *Créer de nouvelles zones d'activités pour développer 200 ha cessibles supplémentaires* par l'identification de 24 sites devant répondre à la diversité des besoins de l'économie « productive » et à des objectifs d'équilibre du territoire en lien avec l'armature urbaine. Ces 24 sites sont identifiés (p.84 du DOO) et cartographiés (p.86 du DOO et sur les deux cartes annexées au DOO) avec une enveloppe foncière mobilisable maximum pour la période 2018-2037. L'ensemble autorise de mobiliser environ 350 hectares devant aboutir à la commercialisation de 200 hectares cessibles aux entreprises, en tenant compte

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

du fait qu'une partie des emprises maximum prévues sont mobilisées pour la réalisation des espaces communs de chaque zone (voiries, bassins d'orage, maintien d'éléments de la trame verte et bleue ou intégration d'espaces en trame verte urbaine, etc.).

Cette partie du DOO doit être modifiée pour :

- Rappeler les modalités de mise en œuvre de l'article 194 de la loi Climat et résilience
- Repréciser le mode de calcul de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, sur la base du MOS (cf. Préambule du présent document)
- Modifier et cartographier la liste des sites retenus pour accueillir les extensions ou les créations de sites d'activités.

1.3 – LE BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT

Le SCoT approuvé le 16 mai 2018, modifié le 15 avril 2021, a fait l'objet d'une évaluation, conformément aux dispositions de l'article L. 143-28 du Code de l'urbanisme. Ce dernier prévoit que les SCoT fassent l'objet d'une évaluation dans un délai de six ans après la dernière délibération d'approbation. En l'occurrence, l'approbation du SCoT le 16 mai 2018, et rendue exécutoire en juillet 2018, imposait l'approbation de l'évaluation pour le 16 mai 2024 au plus tard. Cette évaluation a fait l'objet d'un débat et d'une délibération d'approbation par le Comité du Syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient lors de sa séance du 14 mai 2024.

1.3.1 – EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

Le SCOT a pour objectif de limiter la consommation foncière liée à l'urbanisation. Cela constitue un enjeu majeur à la fois pour :

- Maintenir le plus possible l'intégrité des espaces agricoles du territoire,
- Veiller au maintien de la trame verte et bleue, à la fois support de biodiversité et espace majeur de la qualité de vie des habitants,
- Eviter les risques de conurbation progressive entre communes pouvant déstabiliser l'armature urbaine,

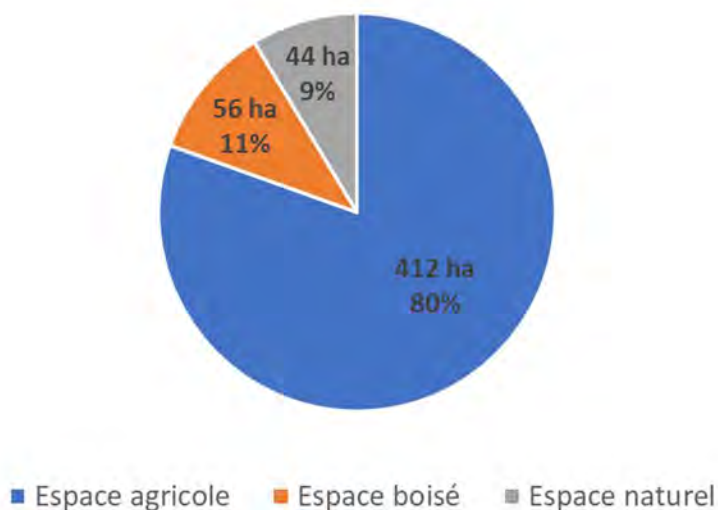
Entre 2011 et 2021, 512 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés⁵. La consommation d'espaces naturels agricoles et forestier est principalement liée aux extensions des zones d'habitat ou zones urbaines mixtes et équipements (près de 400 ha). Les zones d'activités ont consommé 90 hectares d'ENAF et les infrastructures (notamment routières) 24 hectares.

La consommation d'espace est très variable d'une commune à l'autre. Elle atteint 56 hectares sur Guidel, 43 hectares sur Kervignac. Elle reste quasi nulle sur Gâvres et Port-Louis.

⁵ Source : MOS Foncier Bretagne. Selon le portail de l'artificialisation des sols du CEREMA : 582,4 hectares

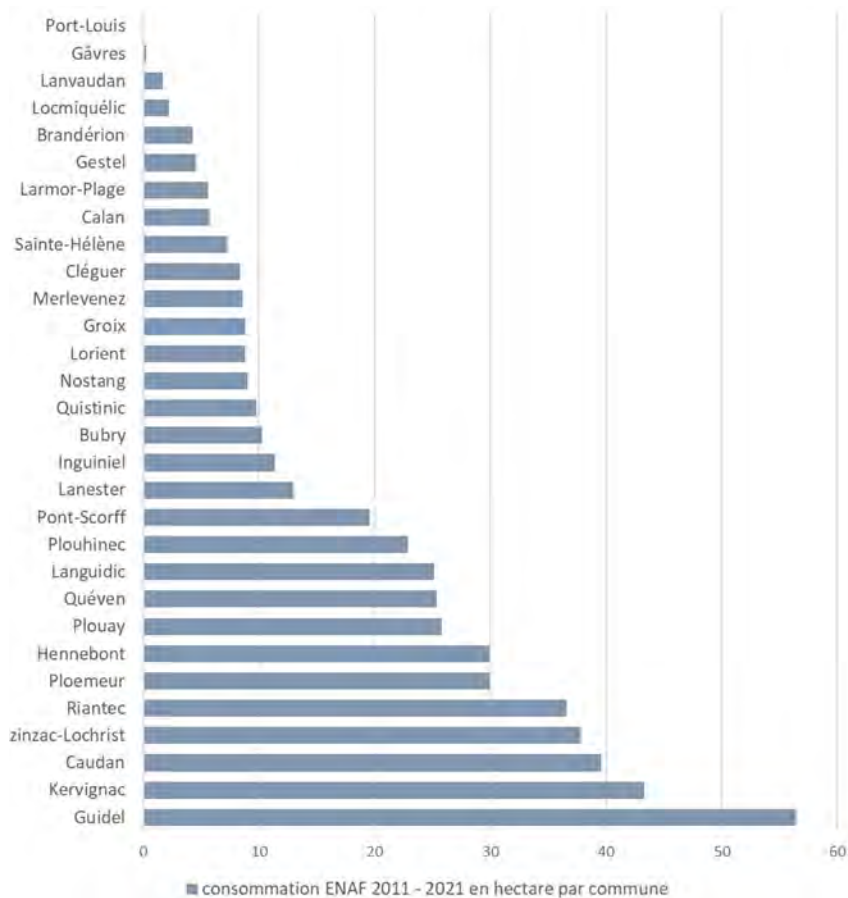
Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

Répartition de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



Sources : données MOS 2011-2021

Consommation d'ENAF par commune entre 2011 et 2021



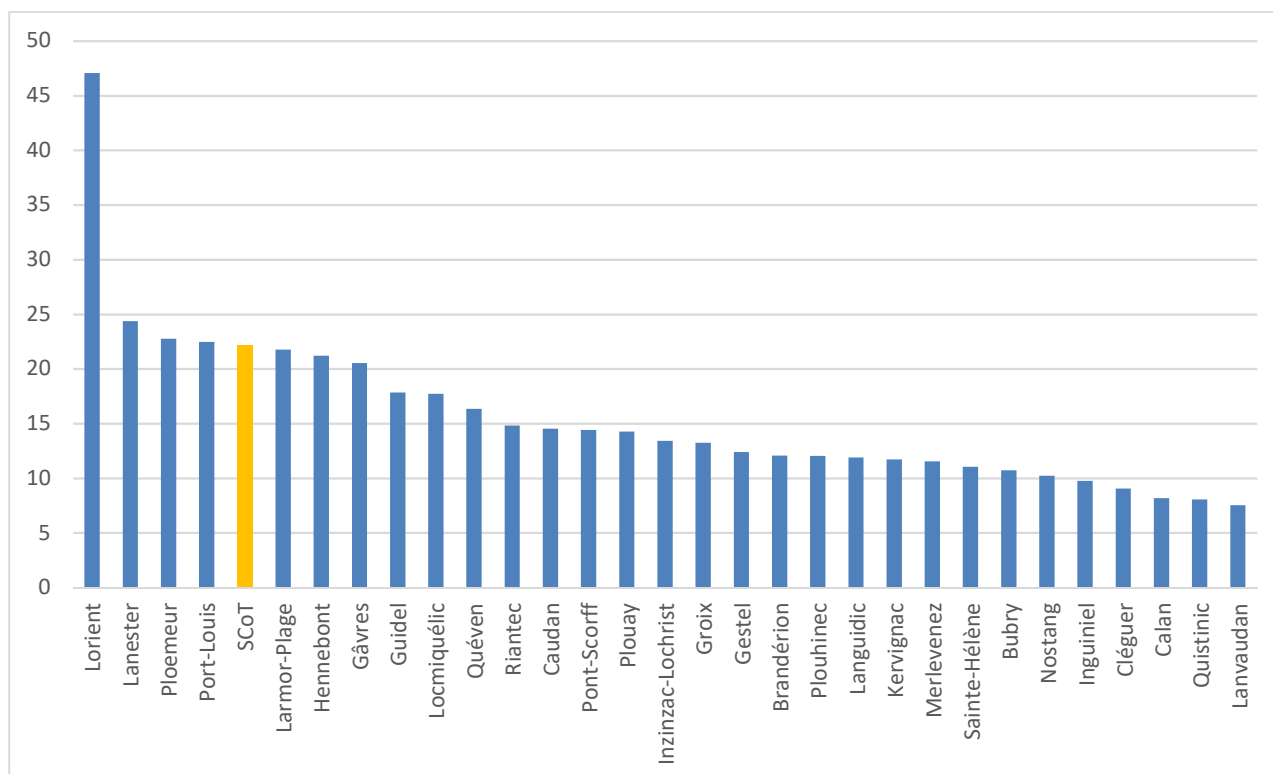
Sources : données MOS 2011-2021

Calcul de la somme des espaces classés naturels, boisés ou agricoles en 2011 et ayant changé de type d'occupation en 2021. La source de données utilisée est le MOS 2011 - 2021

1.3.2 – EN MATIERE DE SOBRIETE FONCIERE

Le SCoT prescrit aux documents d'urbanisme (PLH et PLU) la fixation d'objectifs d'intensité urbaine pour leurs extensions de l'urbanisation. Pour que l'intensité urbaine soit bien acceptée, elle doit offrir une diversité des formes construites et une mixité des fonctions. Elle doit aussi s'accompagner d'une qualité environnementale et d'espaces d'usage commun proportionnés à la densité bâtie des sites. L'intensité moyenne calculée pour les centralités habitat du SCoT est de 22 logements et équivalents logements par hectare.

Intensité urbaine par centralité habitat



Source : fichiers fonciers 2021, dessin tache urbaine AudéLor

On observe une plus forte intensité urbaine sur les communes les plus peuplées du territoire (Lorient, Lanester et Ploemeur en tête) et/ou contraintes géographiquement (Port-Louis, Gâvres). Globalement le niveau d'intensité urbaine sur le territoire a progressé (cf. partie 1.3.3 ci-après). On est passé d'une moyenne de 17 logements à l'hectare en 2016 à 17,4 logements à l'hectare en 2021. Cette progression est portée par une part importante de production de logements en renouvellement urbain, au sein des centralités, (cf. également la partie 1.3.4 ci-après) : 60% des logements nouveaux sont produits sans faire appel à des extensions urbaines. Par ailleurs, le niveau de densité des opérations en extension, sur la base des exigences portées par le SCoT, ont été plus élevés que par le passé.

A partir des fichiers fonciers 2021 et du dessin de la tache urbaine (centralités habitat ou mixte) sont calculés :

- le **nombre de logements**
- le **nombre d'équivalents logements** (surface des locaux d'activités / 70) (champs « local » qui prend la surface totale du local y compris les espaces non couverts)
- le **ratio d'intensité urbaine** : le nombre de logements + nombre équivalents logements / surface centralité

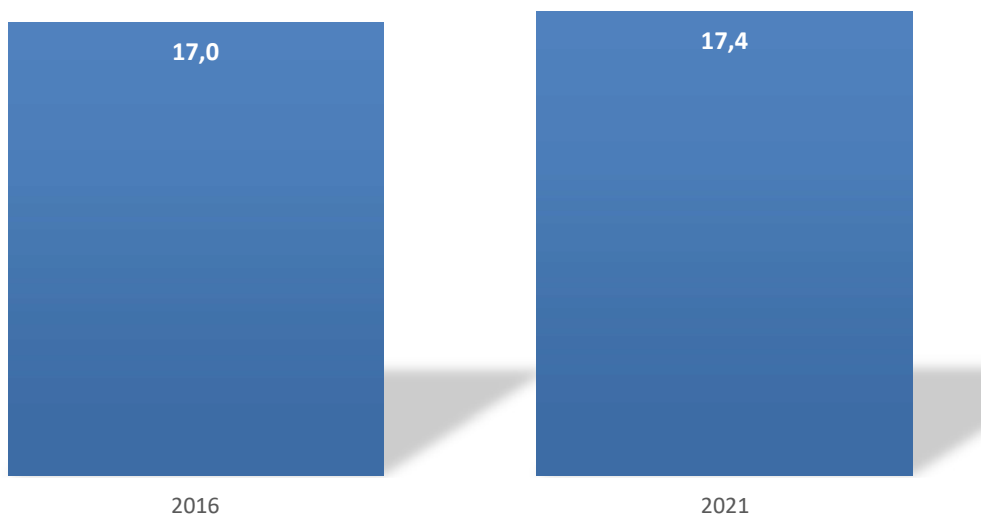
1.3.3 – EN MATIERE D'EVOLUTION DES DENSITES BATIES

L'objectif du SCoT est de produire 25 600 logements sur 20 ans tout en réduisant et en limitant la consommation d'espace et en respectant les identités communales

Pour réaliser les 25 600 logements nécessaires à l'accueil des 30 000 habitants supplémentaires dans les 20 ans qui viennent, le territoire doit mobiliser une ressource non renouvelable : le foncier à urbaniser. Cette mobilisation doit être cohérente avec ses objectifs de réduction et de limitation de la consommation d'espace, de moindre impact sur les espaces agricoles, de préservation de la trame verte et bleue, ainsi qu'en tenant compte des prescriptions édictées par les documents de normes supérieures (plan d'exposition au bruit, plans de prévention des risques, etc.).

Le respect des objectifs de réduction et de limitation de la consommation d'espace implique des exigences quant à la densité des futures opérations. Le SCoT fixe des objectifs de densité modulés selon la typologie des communes, leurs identités et leur place dans l'armature urbaine, avec un objectif commun : augmenter le nombre de logements produits pour chaque hectare mobilisé.

Evolution des densités bâties (nbre logement/ha) sur les centralités Habitat du SCoT



Source : MAJIC, traitements AudéLor

La densité bâtie globale des centralités a augmenté, passant de 17,4 logements à l'hectare en 2021 contre 17 en 2016. Cette densité augmente à la fois par un accroissement du nombre de logements au sein des périmètres de centralité identifiés en 2018 et grâce à des niveaux de densité un peu plus élevés que par le passé dans les extensions urbaines en continuité de ces centralités.

Les centralités se sont étendues de 87,5 hectares entre 2016 et 2021 et le nombre de logements s'est accru de 4069. Ainsi, en globalisant renouvellement urbain et extension, on observe que pour chaque hectare consommé entre 2016 et 2021 il y a eu 46,5 nouveaux logements sur le territoire.

Cet indicateur est élaboré à partir des données cadastrales et des informations sur l'ancienneté du bâti. Les périmètres des « tâches urbaines » dessinées en 2016 sont redessinés en tenant compte du bâti et des équipements présents en 2021. On en déduit

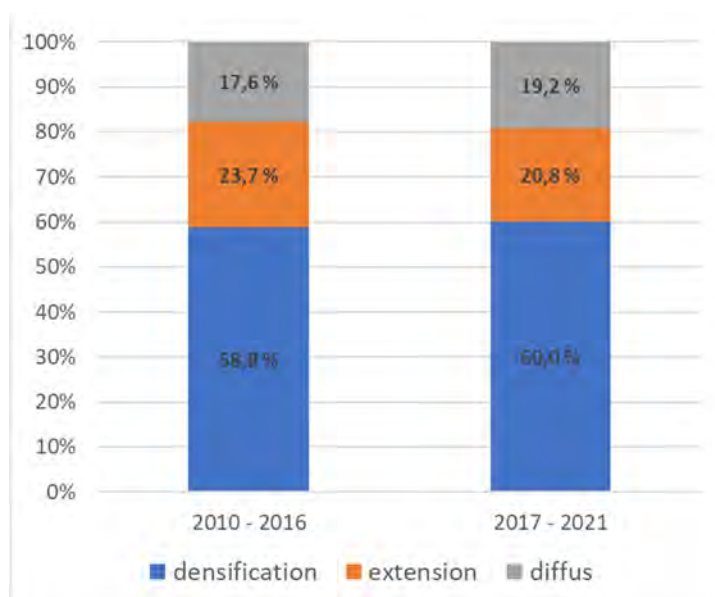
l'évolution en surface de ces tâches urbaines. Par ailleurs on décompte le nombre de logements existants en 2016 dans le périmètre de la tâche urbaine 2016, ainsi que le nombre de logements dans la tâche urbaine 2021.

1.3.4 – EN MATIERE D'EVOLUTION DE LA PART DE LOGEMENTS PRODUITS EN RENOUVELLEMENT URBAIN OU EN DENSIFICATION

L'affirmation des centralités comme lieux privilégiés d'implantation des logements, équipements, services, commerces répond à des objectifs environnementaux (la limitation des déplacements, la facilitation des déplacements actifs, la moindre consommation d'espace), sociaux (la cohésion et la mixité sociales, la proximité intergénérationnelle) et économiques (vitalité commerciale, proximité clients prestataires). Il s'agit ainsi d'une réponse durable au développement du territoire. Le confortement des centres bourgs, des centres villes, du centre d'agglomération dépend de choix d'urbanisation, tant dans le domaine de l'habitat et des équipements que du développement économique ou commercial.

Entre 2017 et 2021, 5 600 logements ont été construits dans l'enveloppe urbaine existante des centralités soit 60%.

Evolution de la répartition des nouveaux logements entre densification, extension et diffus de 2010 à 2021



Sources : fichiers fonciers et majic 2022, dessin tâche urbaine AudéLor

Entre 2010 et 2022, 14 500 logements ont été construits sur le territoire du Pays de Lorient, dont 3 300 en extension de la tâche urbaine, 8600 en densification ou renouvellement, et le reste en diffus. La majorité des nouveaux logements a donc été réalisée en densification (59%), permettant au Pays de Lorient de limiter sa consommation d'espace.

Il est inscrit dans le SCoT de Lorient une enveloppe foncière maximum en extension urbaine jusqu'en 2037 possible pour chaque commune, en hectares. La majorité des communes respectent l'objectif imposé entre 2010 et 2021, par rapport à la tâche urbaine de 2009, à l'exception de Gestel et Sainte-Hélène qui ont dépassé leurs

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

objectifs. A noter que le respect de ces objectifs a été réalisés sur 10 ans, les communes doivent donc rester vigilantes.

Sur le territoire, la moyenne de densité de logement en extension s'élève à 12,5 logements construits par hectare. En tout, ce sont 269 hectares qui ont été consommés pour 3361 logements dans le cadre de l'extension urbaine.

Le SCoT offre également la possibilité aux communes, à travers leur PLU, de calculer le nombre de logements à réaliser en intensification ou renouvellement en tenant compte de l'objectif d'intensité urbaine, du nombre d'hectares en extension et de la part de la production de logements en intensification urbaine ou renouvellement urbain. Plusieurs communes ont dépassé le nombre calculé de logements à réaliser en intensification, à savoir Guidel, Languidic, Pont-Scorff, Port-Louis et Sainte-Hélène.

Cf. également la partie 1.3.3 ci-avant.

Cette analyse résulte de la comparaison entre la tâche urbaine de 2010 et l'évolution des logements, en extension ou en densification de cette tâche entre 2010 et 2021. Comparaison réalisée à partir des données issues du fichier foncier.

1.3.5 – EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2037 nécessite de construire, compte tenu du rythme de diminution de la taille des ménages, du potentiel de reconquête limité du parc existant vacant ou en résidence secondaire et enfin de la part des résidences principales dans le parc de logements produits, environ 25 600 logements neufs.

Un peu plus de 8100 logements ont été mis en chantier sur le territoire du SCoT (source : Sit@del) entre début 2018 et le premier semestre 2024, soit près d'un tiers du besoin évalué au moment de l'approbation. Le rythme de production annuel moyen (1246) est très légèrement en dessous du rythme attendu sur les vingt ans de mise en œuvre du SCoT (1280). Ce constat était déjà souligné dans l'évaluation du SCoT réalisée en 2024 et débattue en Comité du Syndicat mixte le 14 mai 2024. L'évaluation soulignait que « lors de l'année d'élaboration de son SCoT, 1606 logements ont été mis en chantier sur le territoire. Les années 2019 à 2021 ont été nettement moins forte avant une nette reprise en 2022. Sur ces 5 années la production moyenne a été de 1168 logements par an, soit 91,25% de l'objectif. La répartition géographique de cette production, entre les 6 catégories d'appartenance des communes aux pôles de l'armature urbaine, a été assez proche des objectifs fixés dans le SCoT (cf. tableau ci-dessous). En effet, le DOO prévoyait que le pôle de centralité d'agglomération accueille 25% de la production : dans le résultat est de 22,2%. Les communes pôles relai de proximité ont accueilli 5,1% des nouveaux logement, pour un objectif à 5% et les communes « pôles communaux » 24,8% pour un objectif de 25%. Il y a un décalage entre résultats et objectifs entre les pôles relai d'agglomération avec seulement 13,9% de la production, pour un objectif de 20%, et les pôles d'appui : ces derniers ont accueilli 34% de la production de logement pour un objectif initial de 25%. Cette bascule observée entre deux catégories permet de compenser la moindre dynamique d'un secteur pour répondre à l'objectif global du territoire. »

Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de demandes de permis de construire, de permis d'aménager ou de démolir, et des déclarations préalables traités par les services instructeurs.

1.3.6 – EN MATIERE DE MISE SUR LE MARCHÉ DE TERRAINS EN ZONES D'ACTIVITES

Le SCoT de 2018 avait prévu la réalisation de 24 sites d'activités en extension, création ou réemploi de friche, correspondant au besoin de mise sur le marché de 200 ha « cessibles », soit un objectif de 10 ha par an. Ces sites devaient mobiliser une surface brute maximale de 353 hectares, soit 17,6 ha par an. Entre 2018 et 2023 24 hectares ont été réalisés, soit une moyenne de 4 ha/an.

Hectares produits par zone d'activités entre 2018 et 2023

Extension / Zone d'activités	EPCI	Commune	Hectares produits	Vocation(s)
Kerchopine Est	Lorient Agglomération	Cléguer	2,9 ha	artisanale
Kervellerin	Lorient Agglomération	Cléguer	1 ha	artisanale
Mourillon Ouest	Lorient Agglomération	Quéven	4,6 ha	artisanale / industrielle
Bellevue – Les Sources	Blavet Bellevue Océan	Merlevenez	4,5 ha	artisanale
Le Porzo	Blavet Bellevue Océan	Kervignac	11 ha	industrielle/artisanale
Total			24 ha	

Sources : Lorient Agglomération, Blavet Bellevue Océan, observatoire des sites d'activités d'AudéLor

Selon l'objectif du SCoT, 88 ha bruts ou 50 ha cessibles auraient dû être produits en extension sur la période 2018-2023. A noter que sur le territoire de Lorient Agglomération, deux projets d'extensions de zones d'activités « Boul Sapin » (Brandérion) et « La Croix du Mourillon » (Quéven) ont dû être réduites ou leur réalisation reportée par l'intercommunalité. Ces extensions prévoyaient 37 ha bruts.

Définition « hectares de zones d'activités produites » : la production d'hectares de zones d'activités correspond à l'ensemble des nouvelles surfaces (lots, voirie, équipement technique) qui ont été aménagées, ou qui sont en cours d'aménagement (phase opérationnelle / travaux démarrés), pour l'implantation d'entreprises. Les projets d'extensions en phase d'études préalables ne sont pas comptabilisés. Sont également retirés des hectares produits, les grands espaces boisés qui restent des zones naturelles dans les périmètres d'extension. Les changements de destination de zonages de PLU qui ont pu être effectués pour des espaces à vocation « habitat » vers une nouvelle vocation « activités économiques » ne sont pas comptabilisés dans ces extensions SCoT.

1.3.7 – EN MATIERE DE REMOBILISATION DES FRICHES ET DES DENTS CREUSES DANS LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Parmi les objectifs du SCoT figure le principe de densification des zones d'activités par la résorption des friches et des dents creuses recensés. A partir des recensements opérés, les intercommunalités du Pays de Lorient ont engagé une action volontariste de réutilisation des friches urbaines et du foncier potentiellement disponible dans les zones d'activités déjà existantes. Cela nécessite une action foncière et des opérations d'aménagement. Pour les zones d'activités, l'objectif est de remettre sur le marché au moins la moitié des espaces identifiés.

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

En 2018, 13 ha de friches et 30 ha de dents creuses ont été repérées par AudéLor comme potentiellement mobilisables au sein des ZAE sur l'aire du SCoT. Ce sont ainsi près de 22 ha à remettre sur le marché à vocation économique d'ici 2037, soit 1 ha par an.

14,9 ha ont été remobilisés en 5 ans soit 3 ha par an pour un objectif de 1 ha par an. A partir des orientations du SCoT, Lorient Agglomération a adopté en 2019 un schéma directeur des parcs d'activités économiques (période 2019-2023) qui s'appuie à la fois sur les projets d'extensions pour répondre aux besoins de foncier « productif » et sur l'optimisation et la réactivation du potentiel foncier détecté en renouvellement urbain dans les ZAE existantes. Pour cela, Lorient Agglomération a décidé en 2019 de créer une « cellule de redynamisation du foncier économique » (CREFE) avec l'appui technique d'AudéLor (observatoire des sites d'activités). En lien avec les communes, son rôle est d'inventorier les espaces sous-occupés ou délaissés, les espaces mutables, de prendre contact avec les propriétaires et de proposer des solutions de redynamisation.

Blavet Bellevue Océan a réalisé une étude sur la requalification des 10 ZAE en 2022 (cabinets Praxidev et Futur Proche). Cette étude a identifié 10,5 ha de surfaces potentiellement optimisables.

Evolution des dents creuses 2018 - 2023

Dents creuses réactivées	Résorbées totalement	Revitalisation en cours	Optimisées partiellement	Total
Total	7 2,4 ha	7 12,5 ha	7 2 ha	21 16,9 ha
dont usage économique	7 2,4 ha	6 1,7 ha	6 1,6 ha	19 5,7 ha
dont usage non économique	/	1 10,8 ha	1 0,4 ha	2 11,2 ha

Source : AudéLor, observatoire des sites d'activités

Evolution des friches 2018 - 2023

Friches réactivées	Reconverties totalement	Reconversion en cours	Réflexion / études projet	Total
Total	8 3,7 ha	9 8 ha	2 0,5 ha	19 12,3 ha
dont usage économique	7 3 ha	6 6 ha	1 0,3 ha	14 9,5 ha
dont usage non économique	1 0,7	3 1,8 ha	/	4 2,5 ha

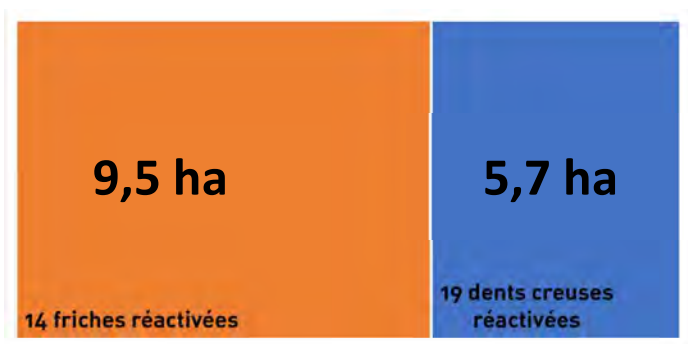
Source : AudéLor, observatoire des sites d'activités

La remobilisation des dents creuses et des friches dans les ZAE s'appuie en premier lieu sur une observation fine des différents usages au sein des terrains occupés par les activités (orthophotographie, visite sur le terrain). Cette première analyse quantifie un volume théorique de potentiel foncier. Ce potentiel est en grande majorité détenu par des propriétaires privés. Des contacts avec les entreprises, les propriétaires sont nécessaires pour valider ou infirmer ces gisements fonciers potentiels. Les données recueillies (localisation, surface, type de potentiel...) sont

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

intégrées dans un SIG, ce qui permet un suivi sur le temps long dans le cadre de l'observatoire des sites d'activités sur le SCoT mené par AudéLor.

Potentiel foncier réactivé en ZAE pour un usage économique



Sources : Observatoire des sites d'activités d'AudéLor, 2024

Définition d'une dent creuse (observatoire des sites d'activités – AudéLor) :

- > une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans le tissu construit
- > un espace non bâti sur un terrain occupé par une entreprise mais qui ne l'exploite pas pour son activité ou que très partiellement.

Les espaces pouvant ainsi être considérés comme "optimisables" ou "densifiables" correspondent à l'ensemble des terrains d'activités, privés ou publics, qui présentent les caractéristiques suivantes : classé en zonage Ui au PLU, dépourvu de construction, de plus de 800 m², inutilisé ou très partiellement utilisé pour l'activité d'une entreprise.

Il peut s'agir d'espace privé végétalisé, de terrain vague en fonds de parcelle... Certains de ces "vides" peuvent offrir de nouvelles offres de construction dans des temporalités variées (court, moyen et long termes) et constituer ainsi un potentiel foncier en renouvellement urbain.

Définition d'une friche (observatoire des sites d'activités – AudéLor) :

Le recensement de 2018 a été effectué selon les critères suivants : terrain sur lequel un (ou plusieurs) bâtiment lié à une activité est délaissé ou vacant et qui présente des dégradations qui ne permettent pas son utilisation immédiate sans effectuer de lourds travaux et éventuellement une dépollution (bâti et/ou sol).

Une nouvelle définition dans le Code de l'urbanisme et un décret d'application pour identifier les friches :

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a introduit une définition de la friche dans le Code de l'urbanisme (Article L111-26) : « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ».

Deux critères cumulatifs sont fixés : le caractère inutilisé et l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables.

Par ailleurs, le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 précise les modalités d'application de la définition de la friche et de la réalisation des inventaires dans le code de l'urbanisme.

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

Ces dispositions s'inscrivent dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols et de gestion économe des espaces dont l'un des enjeux déterminants est la mobilisation prioritaire des gisements fonciers disponibles et le renouvellement urbain. Ainsi les espaces en friche sont de plus en plus pris en compte.

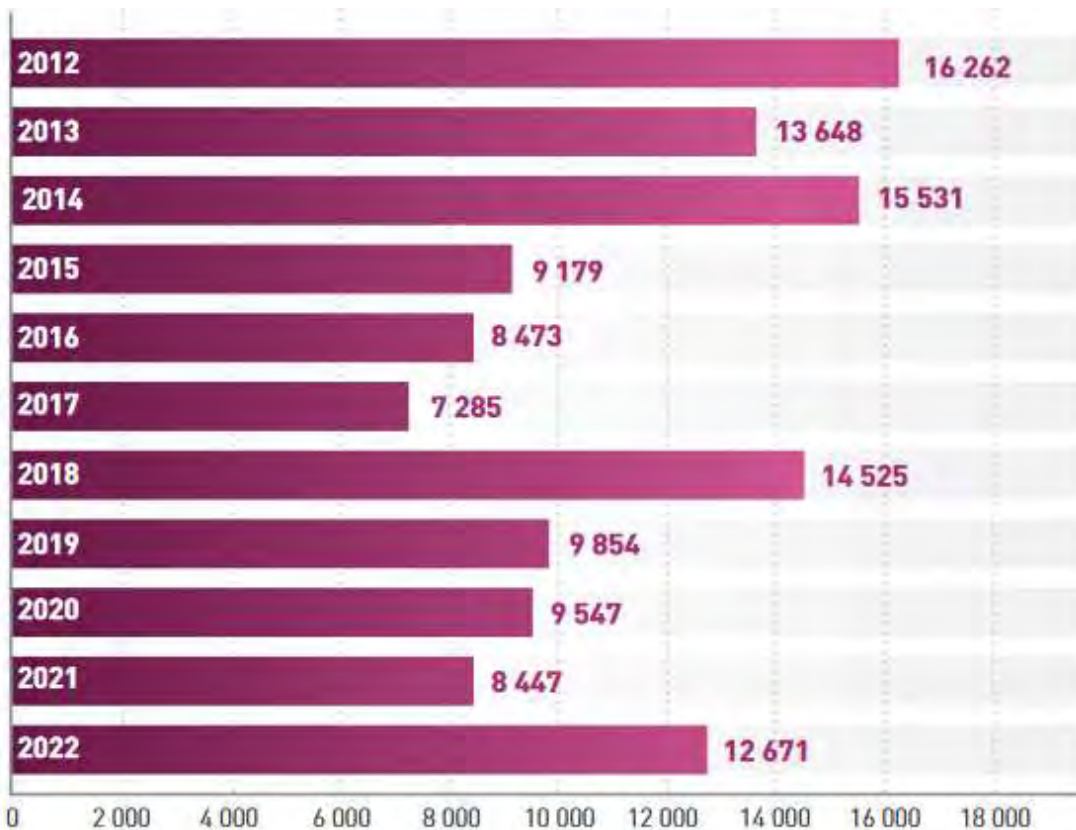
1.3.8 – EN MATIERE D'OFFRE D'IMMOBILIER TERTIAIRE

Les espaces et les locaux d'activités constituent les supports physiques du développement économique et la vitrine économique du territoire.

- Une bonne partie des activités tertiaires (notamment commerces et bureaux) peuvent trouver leur place au sein des centralités urbaines et contribuer ainsi à les renforcer.
- Faire du quartier PEM - gare BGV le moteur du développement des activités tertiaires et du rayonnement du territoire : L'offre de bureaux sera développée de façon prioritaire à proximité de la gare.
- Privilégier les espaces à forte accessibilité en transport en commun pour le tertiaire et les emplois de bureau.

Le SCoT recommande de développer l'offre tertiaire en priorité, mais pas à titre exclusif, dans le pôle de centralité d'agglomération et en particulier à proximité de la gare et de l'université.

Surfaces de bureaux neufs commencés dans le pays de Lorient (en comptes propres et pour comptes d'autrui)



Source : permis de construire déclarés commencés – Sit@del2 – en date de prise en compte | Traitement : AudéLor

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

Sur la période ante-SCoT 2013-2017, la moyenne annuelle s'élève à 10 823 m² de bureaux neufs commencés sur l'ensemble des 46 communes du pays de Lorient-Quimperlé, et sur la période 2018-2022 (dernier millésime disponible), elle est de 11 009 m². La différence de 186 m² ne représente que 2 % du total ; on note donc une stabilité sur les dix dernières années en matière de construction d'immobiliers tertiaires neufs sur le pays de Lorient-Quimperlé, alors qu'à l'échelle régionale elle a augmenté de 16 %. D'ailleurs, la part de construction de surfaces tertiaires neuves sur le pays de Lorient-Quimperlé dans le total breton a baissé de 0,8 point entre la période 2013-2017 (5,8%) et la période 2018-2022 (5,0%).

Les données Sit@del2 des permis de construire déclarés commencés (en comptes propres comme en comptes d'autrui) sur les locaux tertiaires renseignent sur les surfaces de bureaux neufs commencés sur le pays de Lorient-Quimperlé, c'est-à-dire du cumul entre les 25 communes de Lorient Agglomération, les 5 communes de Blavet Bellevue Océan Communauté et les 16 communes de Quimperlé Communauté. En fonction des années, cette donnée peut varier du simple au double, c'est pour cela qu'on préfère communiquer en moyenne annuelle.

Marché des bureaux sur le pays de Lorient : ratio (volume de l'offre sur volume des transactions)



Sur la période ante-SCoT 2013-2017, la moyenne annuelle de cet indice s'élevait à 2,5, soit une situation en sur-offre, alors que sur la période 2018-2022, l'indice baisse à 1,2, soit une situation à l'équilibre. Cela s'explique par des baisses annuelles de disponibilités (surtout depuis 2019), et des hausses annuelles de surfaces commercialisées (surtout depuis 2020).

Sur le pays de Lorient, on comptabilise en 2022 environ 200 000 m² de bureaux, soit 90 000 m² de plus qu'en 2018.

9 pôles principaux dominent le marché des bureaux sur le pays de Lorient :

- le quartier de La Base - Keroman (y compris les Celtic Submarine I, II et III, 13 250 m² + les quartiers de Kerolay, La Perrière et Kergroise) à Lorient : environ 27 000 m² ;
- le parc d'activités de Kerpont (y compris Technellys, 16 550 m²) à Caudan et Lanester : environ 21 000 m² ;
- le quartier de La Découverte à Lorient : environ 15 000 m² ;

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

- le quartier de la gare à Lorient (y compris L'Orientis, 4 500 m²) : environ 11 500 m² ;
- le centre-ville de Lorient (y compris Péristyle) : environ 9 200 m² ;
- le quartier du Ter et le parc d'activités de Kerhoas à Larmor-Plage : environ 7 000 m² ;
- le quartier de Keryado à Lorient : environ 5 000 m² ;
- le parc de Soye à Ploemeur : environ 4 600 m² ;
- l'ensemble Ty Néhué à Ploemeur : environ 4 600 m².

Depuis 2013, des surfaces tertiaires ont été commercialisées ou sont en cours de commercialisation dans une vingtaine de bâtiments tertiaires neufs principaux. Plus de la moitié (64%) sont situés en zones d'activités, et un tiers en centralité d'agglomération. Aucun n'a été identifié à proximité directe de l'université, 2 d'entre eux sont situés à proximité de la gare.

L'observatoire des bureaux sur le pays de Lorient met à jour annuellement l'indice de situation du marché immobilier tertiaire, afin de qualifier sa situation : en sous-offre, à l'équilibre ou en sur-offre. Cet indice correspond au rapport entre les surfaces tertiaires disponibles à la commercialisation sur les surfaces tertiaires commercialisées chaque année.

Le marché est considéré :

- En sous-offre quand le ratio disponibilités / transactions est inférieur à 1 ;
- A l'équilibre entre 1 et 2 ;
- En sur-offre quand il est supérieur à 2.

Ces données étant obtenues auprès des agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers locaux, leur échelle géographique correspond bien au pays de Lorient, c'est-à-dire le secteur géographique où le marché des bureaux est le plus actif (sans les 16 communes de Quimperlé Communauté).

1.3.10 EN MATIERE D'EVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA PART DES EMPLOIS PRODUCTIFS ET PRESENTIELS

L'objectif du SCoT est d'assurer un suivi de l'évolution de la structure des emplois et de l'économie locale en maintenant une base productive forte dans le pays de Lorient.

Fin 2023, l'emploi productif (industrie mais aussi services aux entreprises et transport-logistique) représente 32,8 % de l'emploi dans la zone d'emploi de Lorient contre 35,9 % en France métropolitaine.

De 2018 à 2023, cette part de l'emploi productif s'est maintenue sur le pays de Lorient. Son rythme de croissance est très proche de celui de l'ensemble de l'économie. Les créations d'emplois ont été significatives notamment dans l'industrie et dans le conseil ingénierie. En revanche, dans la logistique c'est une stagnation des emplois qui est constatée sur le territoire.

Emploi salariés privés 2017-2025 (fin septembre) dans 3 composantes de l'économie productive

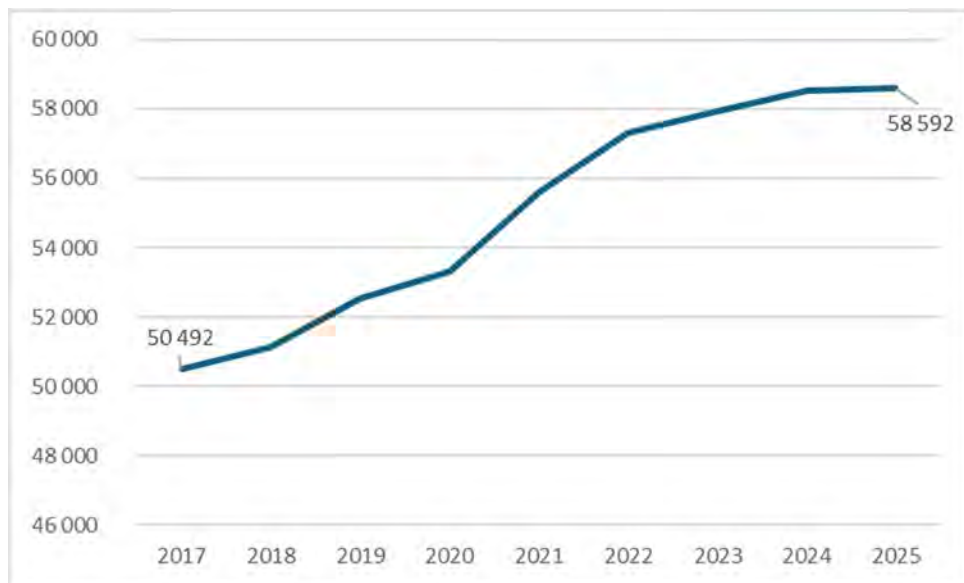


Source : Urssaf – traitement AudéLor

1.3.11 – EN MATIERE D'EVOLUTION DU NOMBRE ET D'EMPLOI SALARIES PRIVES

Le SCoT a misé sur la capacité d'adaptation et de rebond de l'économie du pays de Lorient dans un contexte d'incertitude et de mutation. Le suivi de l'évolution des emplois salariés privés du territoire montre que 7500 emplois ont été créés entre 2017 et 2023.

Evolution de l'emploi salarié privé sur le pays de Lorient entre 2015 et 2025



Source : Urssaf Bretagne

Entre 2017 et 2025, 8100 emplois ont été créés soit +16% en 8 ans. La dynamique de création d'emplois a été continue sur la période y compris pendant la pandémie de Covid 19. Les créations se sont accélérées sur la période 2021 – 2022, soutenu également par le développement des contrats en alternance et des exonérations de charges et aides aux entreprises (politique dit du « quoi qu'il en coûte »).

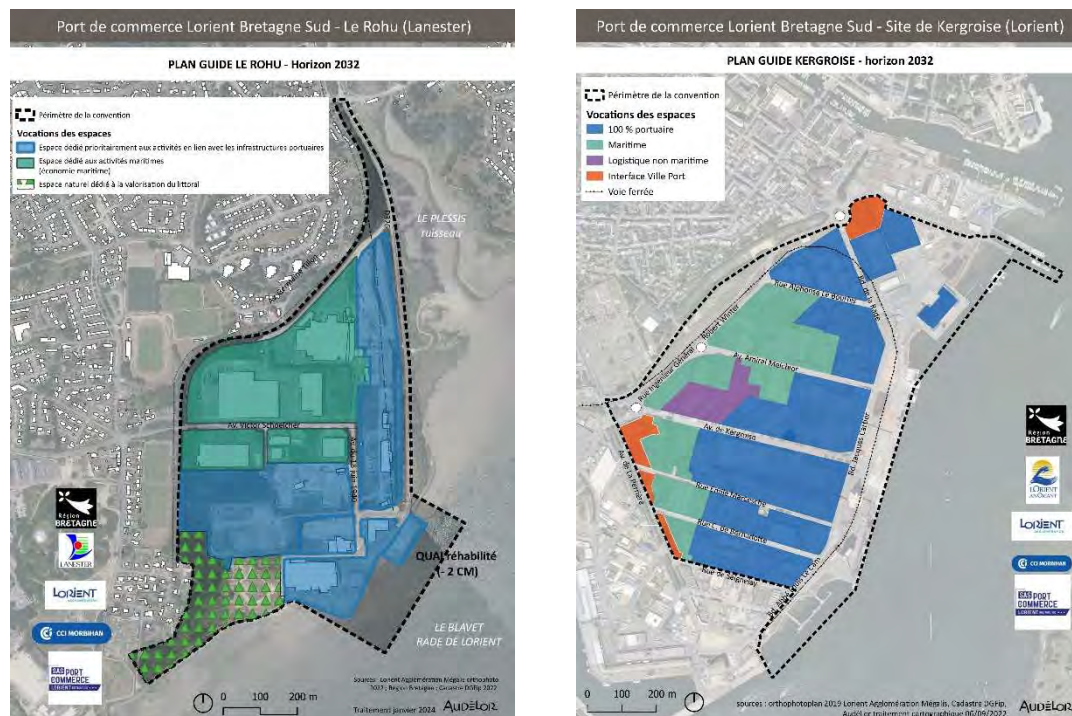
A partir des déclarations des entreprises, l'Urssaf diffuse trimestriellement les effectifs salariés à l'échelle des intercommunalités. Les effectifs concernent l'emploi salarié privé hors intérim et hors agriculture.

1.3.12 – EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DES SURFACES D'ACTIVITÉS PORTUAIRES

L'objectif du SCoT est de garantir un espace portuaire à finalités économiques pour l'ensemble de la Bretagne Sud. Il s'agit donc de préserver ces espaces terrestres d'utilisations par des fonctions concurrentes (habitat, commerce) ne relevant pas des activités maritimes ou nautiques ou les compromettant, tout en prenant garde à la bonne intégration des enjeux environnementaux et paysagers.

82 ha de foncier sont dédiés aux activités 100 % portuaires et maritimes pour les sites du port de commerce Lorient Bretagne Sud grâce à l'établissement d'une convention de coopération de gestion coordonnée du foncier entre la Région Bretagne, la CCIM, la SAS Port de Commerce Lorient Bretagne Sud, la Ville de Lanester, la Ville de Lorient et Lorient Agglomération.

Plans guides des vocations des espaces à respecter à horizon 2032 sur Kergroise et Le Rohu



Sources : Région Bretagne Région Bretagne, CCIM, SAS Port de Commerce Lorient Bretagne Sud, Ville de Lanester, Ville de Lorient, Lorient Agglomération, AudéLor

Le port de commerce de Lorient Bretagne Sud constitue un maillon essentiel de la performance des chaînes logistiques et un outil de développement économique du territoire breton.

Propriété de la Région Bretagne depuis 2007, il est historiquement doté d'un domaine portuaire très limité, à la différence du port de pêche Lorient-Keroman classé en domaine public maritime sur la totalité de sa surface. Le domaine public des sites de Lorient-Kergroise et de Lanester-Le Rohu ne permet pas de disposer des moyens d'une diversification et du développement de son activité. Paradoxalement, les zones d'activité économique contigües (Lorient-Kergroise et Lanester-Le Rohu) au port de commerce sont vaste et peuvent être considérée comme des espaces rétro-portuaires.

Ces sites sont bien classés dans les PLU comme des secteurs destinés aux activités en lien avec les installations portuaires, maritimes, fluviales ou nautiques. En revanche, ils se caractérisent par une myriade de propriétaires

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

qui n'assurent pas aujourd'hui collectivement de coordination de leur gestion foncière, au bénéfice de l'activité du port. Cette situation foncière ne garantit pas la maîtrise des espaces portuaires.

Compte tenu de ces constats, la Région Bretagne, Lorient Agglomération, la CCIM, la SAS Port de Commerce Lorient Bretagne Sud, la Ville de Lanester, la Ville de Lorient ont souhaité collectivement mettre en place en 2019 un groupe de travail, regroupant l'ensemble des parties précitées, dans un objectif de coordination et pilotage des actions des différents propriétaires publics en matière de gestion foncière, d'urbanisme et de développement de l'économie de la zone portuaire.

Le travail de ce groupe d'acteurs, avec l'appui technique d'AudéLor, a permis d'établir des plans guides confortant spatialement les activités portuaires et maritimes.

L'analyse des propriétaires et occupants, réalisée en 2022 et 2023 sur les 2 sites, a identifié 53,5 ha réellement occupés par des activités 100 % portuaires et maritimes.

Les élus des structures signataires de la convention ont validé le renforcement et le développement des espaces portuaires et maritimes à 82 ha d'ici 2032 /2033, soit 28,5 ha en plus.

Sites du port de commerce	Espaces dédiés aux activités portuaires et maritimes	
	Situation 2022 / 2023	Horizon 2032/2033
Lorient-Kergroise	24,6 ha	42 ha
Le Rohu	28,9 ha	40 ha
Total	53,5 ha	82 ha

Source : AudéLor

Méthode

- Groupe de travail partenarial des principaux acteurs publics et parapublics du développement du port de commerce composé de la Région Bretagne, Lorient Agglomération, la CCIM, la SAS Port de Commerce Lorient Bretagne Sud, la Ville de Lanester et la Ville de Lorient avec l'appui technique d'AudéLor.
- Analyse sur SIG des espaces 100 % portuaires et activités maritimes
 - Activité 100 % portuaire : 1) Activités qui utilisent les infrastructures portuaires du site (quais, terre-pleins) régulièrement ou ponctuellement 2) Proximité nécessaire
 - Activité Maritime : 1) Toutes activités en lien avec la mer : au moins 25 % du chiffre d'affaires en relation avec la ressource maritime 2) Y compris la logistique liée au maritime
- Animation Comités techniques (SAS Port de Commerce Lorient Bretagne Sud) et Comités de pilotage (co-pilotage Région Bretagne et Lorient Agglomération)
- Définition de la convention de coopération et des vocations spatiales sur plans guides
- Adoption par les instances respectives

1.3.13 – EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DES SURFACES EN ZONES D'ACTIVITÉS PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

Le SCoT prescrit un rééquilibrage de la production des ZA. Il vise à développer une économie diversifiée qui valorise tous les espaces du pays de Lorient. Il se traduit notamment par le développement du foncier productif au Nord et dans la partie Est, entre rade à ria, et dans le confortement du rôle de Kerpont comme pôle majeur du pays.

Les espaces identifiés répondent aussi à des objectifs d'équilibre du territoire en lien avec l'armature urbaine. Les zones de Plouay, Calan, Cléguer, Bubry, Languidic et Quistinic s'inscrivent dans l'objectif de développer du foncier économique au Nord du territoire. Celles de Riantec, Plouhinec, Merlevenez à celui de développer du foncier entre rade et ria. Les zones de Plouay, Languidic, Kervignac, Quéven, Ploemeur et Riantec confortent les fonctions de pôles relais ou de pôles d'appui inscrits dans l'armature urbaine. Les zones de Caudan-Lanester, Larmor-Plage, Quéven, Ploemeur et Lorient, confortent l'offre au cœur ou à proximité immédiate du pôle de centralité d'agglomération.

Entre 2018 et 2023, 5 extensions de zones d'activités ont été réalisées, ou sont en cours de réalisation. Elles se répartissent sur 4 communes et 3 secteurs géographiques : Nord, Entre Ria et Rade, Pôles relais.

Carte des extensions de ZA produites, ou en cours



Sources : Lorient Agglomération, Blavet Bellevue Océan, observatoire des sites d'activités d'AudéLor - 2024

Consommation foncière : dispositions du SCoT et bilan de mise en œuvre

24 ha de ZAE ont été produits, en extensions, créations ou reconquêtes selon les zones géographiques du SCoT dont :

- Secteur Nord : 3,9 ha (Cléguer – Kerchopine Est : 2,9 et Kervellerin : 1 ha)
- Secteur Rade et rias : 4,5 ha (Merlevenez – Bellevue / Les Sources)
- Secteur Pôles relais ou proximité immédiate du Pôle d'agglomération : 15,6 ha (Quéven- Le Mourillon Ouest : 4,6 ha et Kervignac – Le Porzo : 11 ha)

Définition « hectares de zones d'activités produites » : la production d'hectares de zones d'activités correspond à l'ensemble des nouvelles surfaces (lots, voirie, équipement technique) qui ont été aménagées, ou qui sont en cours d'aménagement (phase opérationnelle / travaux démarrés), pour l'implantation d'entreprises. Les projets d'extensions en phase d'études préalables ne sont pas comptabilisés. Sont également retirés des hectares produits, les grands espaces boisés qui restent des zones naturelles dans les périmètres d'extension. Les changements de destination de zonages de PLU qui ont pu être effectués pour des espaces à vocation « habitat » vers une nouvelle vocation « activités économiques » ne sont pas comptabilisés dans ces extensions SCoT.

Deuxième partie : Les perspectives de mise en œuvre à l'horizon 2031 puis jusqu'en 2037

2.1 – LE CHOIX D’UNE COMPTABILITÉ DIFFÉRENCIÉE SELON LA NATURE DES PROJETS

2.1.1 – DISTINGUER LES CONSOMMATIONS D’ENAF LIÉES AUX BESOINS COMMUNAUX DES CONSOMMATIONS D’INTÉRÊT INTERCOMMUNAL

L’hypothèse d’une comptabilisation distinguant les consommations d’espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) liées à l’habitat, aux équipements, aux services et aux commerces, relevant des besoins communaux et du développement des centralités, et les consommations d’ENAF liées à la production de foncier en sites d’activités économiques, relevant de l’intérêt intercommunal) est le prolongement de la logique initiée lors de l’approbation du SCoT en 2018 (cf. partie 1.2.1 et 1.2.2 ci -avant).

Partant de ce principe, les élus du pays de Lorient ont bâti la réflexion sur la réduction du rythme de consommation d’ENAF en conservant la répartition initiale de consommation d’espace (en extensions urbaines) entre le développement des centralités (475 ha, 57%) et le développement des sites d’activités économiques (353 ha, 43%). Cette hypothèse initiale a ensuite été confrontée à la maturité des projets portés par les communes en matière d’habitat et par les intercommunalités en matière de sites d’activités (cf. partie 2.2 ci-après).

Une réflexion a également été menée pour la mobilisation de foncier nécessaire aux équipements intercommunaux : terrains d’accueil des gens du voyage, déchetteries, plateforme de compostage, aires de covoiturage, équipements liés au traitement de l’eau, etc.

2.1.2 – L’INTÉGRATION DE PROJETS D’ENVERGURE RÉGIONALE, NATIONALE OU EUROPÉENNE

Le territoire du SCoT du pays de Lorient, représenté par le président du Syndicat mixte pour le SCoT à la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l’artificialisation des sols (CRG), a fait valoir qu’un certain nombre de projets d’infrastructures relèvent d’un intérêt dépassant les intérêts du seul territoire du SCoT du pays de Lorient.

La CRG a retenu deux projets comme étant d’intérêt régional :

- Le doublement de la RD 769, axe reliant la Bretagne Sud à la Bretagne Nord (Lorient-Roscoff)
- La réalisation de l’échangeur complet (double sens) entre les RN 165 et RN 24.

Ces deux projets sont inscrits sur la liste des projets d’envergure régionale :

- De manière certaine pour la première tranche des travaux de doublement de la RD 769, sur la commune de Caudan
- En attendant d’être plus avancé s’agissant de l’échangeur du Pré aux étangs sur la commune de Kervignac.

Dès lors, les consommations d’ENAF engendrées par ces projets ne seront pas comptabilisés parmi les 304 hectares mobilisables par le territoire du SCoT du pays de Lorient mais dans l’enveloppe régionale de solidarité fixée par le SRADDET Bretagne.

2.2 – LE CHOIX D'UN RAISONNEMENT EN SURFACES « PLANIFIABLES » PLUTOT QU'EN SURFACE « CONSOMMABLES »

Le choix des élus du pays de Lorient a été de raisonner en surfaces à planifier par typologie et par commune plutôt qu'en surfaces à consommer par typologie et par commune.

L'objectif est de ne pas dépasser 304 hectares de consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031. Toutefois, afin de permettre une souplesse dans la mise en œuvre opérationnelle, permettant de palier à l'impossibilité de réalisation de certaines opérations envisagées par les PLU (ou le document en tenant lieu), des potentiels de consommation d'ENAF planifiables sont définis pour chaque commune, dont le total cumulé est supérieur de 20% au potentiel maximum de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 (304 hectares) soit 365 hectares environ.

2.3 – UNE RÉPARTITION PAR MATURITÉ DES PROJETS

Le choix des élus du pays de Lorient n'a pas été de réaliser un arbitrage arithmétique, basé sur les consommations d'ENAF de chaque commune et des indicateurs de pondération, pour répartir les consommations d'ENAF possible par territoire et typologie de projets. Le choix a d'abord été de recenser les projets et d'évaluer leur maturité et leur réalisabilité d'ici les horizons 2031 et 2037.

2.3.1 – QUANTIFICATION DES BESOINS

A partir de janvier 2024, et jusqu'en janvier 2026, l'ensemble des communes a été consulté par le Président du Syndicat mixte afin de connaître les projets susceptibles de se réaliser avant 2031.

Chaque commune a ainsi pu faire état des espaces classés naturels, agricoles ou forestiers qui seraient impactées par la réalisation desdits projets.

Le même exercice a été réalisé auprès des intercommunalités (Lorient Agglomération et BBO Communauté) s'agissant des projets de zones d'activités.

Pour l'ensemble du territoire, la somme de sa consommation foncière 2021-2024 (donnée issue de la mise à jour du MOS Foncier Bretagne) destinée à la réalisation des sites d'activités économiques identifiés au SCoT approuvé le 16 mai 2018 et des surfaces d'ENAF à mobiliser d'ici 2037 a été réalisée. La somme de l'ensemble des sites identifiés a abouti à un total d'environ 156 hectares.

Pour chaque commune, la somme de sa consommation foncière 2021-2024 hors sites d'activités (donnée issue de la mise à jour du MOS Foncier Bretagne) et des surfaces d'ENAF à mobiliser d'ici 2031 a été réalisée. La somme de l'ensemble des communes a abouti à un total d'environ 242 hectares.

L'ensemble des besoins exprimés et des consommations constatées atteignait près de 400 hectares, soit un total supérieur à l'objectif fixé par le SRADDET en tenant compte de la souplesse de 20% des surfaces planifiées par rapport aux espaces consommables.

2.3.2 – ARBITRAGE SUR LES ESPACES D'ACTIVITÉS

Un besoin de sites d'activités économiques pour la production, la logistique, le BTP

Comme dans toutes les agglomérations de taille intermédiaire, l'emploi est, sur le territoire du pays de Lorient, majoritairement tertiaire. L'industrie représente cependant 18% de l'emploi salarié privé. Si on ajoute la logistique et le BTP, on obtient 37,7 % de l'emploi salarié privé du territoire. Ces secteurs représentent 30 % des créations d'emplois privés sur les 10 dernières années. Ils ont vocation à majoritairement s'implanter en zones d'activités (besoin d'espace, d'accessibilité et d'éloignement des habitations). Les besoins de zones d'activités continuent donc à croître.

La demande explicite de foncier : 90 projets et 45 ha

En novembre 2025, 90 projets d'implantations sont en cours de traitement par AudéLor. Cumulés, ils représentent 45 ha de foncier demandé. 74 % des projets et 80 % de surfaces demandées (soit 36 ha) relèvent du transport-logistique, du BTP et de la production : électronique, matériaux CRN, nautisme...

Une production de foncier économique insuffisante

La production de zones d'activités a été nettement inférieure aux objectifs du SCoT : 28 ha de nouvelles zones d'activités ont été produits en 6 ans (2018-2024) soit 4,6 ha par an alors que l'objectif était de 17,5 ha par an. Le foncier économique représente 31 ha d'ENAF consommés de fin 2021 à fin 2024.

Offre de foncier dans les sites d'activités : seulement 11,3 ha disponibles soit 0,8 % des surfaces

Sur le territoire de Lorient Agglomération, on compte 1331 ha de sites d'activités (PAE, communaux, industriels portuaires). Aujourd'hui, au sein de ces surfaces, seulement 11,3 ha sont immédiatement disponibles soit 0,8 % de la surface totale. Ce niveau de disponibilité témoigne d'une tension très forte (disponibilité en dessous de 5 % du total). Elle est également illustrée par le décalage entre le nombre d'hectares demandés par les contacts d'AudéLor (45 ha) et les dispos (11ha).

Dans les sites d'activités, pas seulement de l'industrie, du BTP et de la logistique

Compte tenu de la pénurie de foncier économique disponible, il est important de cibler le foncier vers les entreprises qui ont un besoin « absolu ». C'est un des objectifs du SCoT approuvé en 2018 (cf. partie 1.6 – *Créer les conditions foncières et immobilière du développement économique / Réserver les zones d'activités aux entreprises qui en ont un besoin absolu* du PADD)). Or de 2020 à 2024, sur les 26 ha de consommation de terrains disponibles ou nus, environ la moitié seulement (12 ha soit 46 %) ont concerné la production, le BTP ou la logistique. Des secteurs tels que l'automobile, les loisirs, le santé/social, des équipements publics et des boxs de stockage ont également occupé une part significative des terrains.

Un potentiel de 30 ha optimisables au sein des sites d'activités

En juin 2025, AudéLor a identifié au sein des sites d'activités du territoire un potentiel de 30 ha de dents creuses (77 %) et friches (23 %). Il s'agit quasi-exclusivement (à 90 %) de terrains privés. Aménagés par le public, ils ont été acquis par des entreprises mais sont aujourd'hui inoccupés ou sous-occupés. En se basant sur le bilan effectué par l'agence sur la période 2018-2023, la réactivation du potentiel foncier est dans les zones d'activités est en moyenne de 3 ha par an soit 7%. Cette dynamique est supérieure aux objectifs établis par le SCoT (1 ha par an) *source : communication AudéLor n°240- Avril 2024.*

À l'horizon 2031, un besoin de nouvelles zones d'activités entre 82 et 118 ha

La production de zones d'activités a été nettement inférieure aux objectifs du SCoT. 28 ha de nouvelles zones d'activités ont été produits en 6 ans (2018-2024) soit 4,6 ha par an alors que l'objectif était de 17,5 ha par an. Si

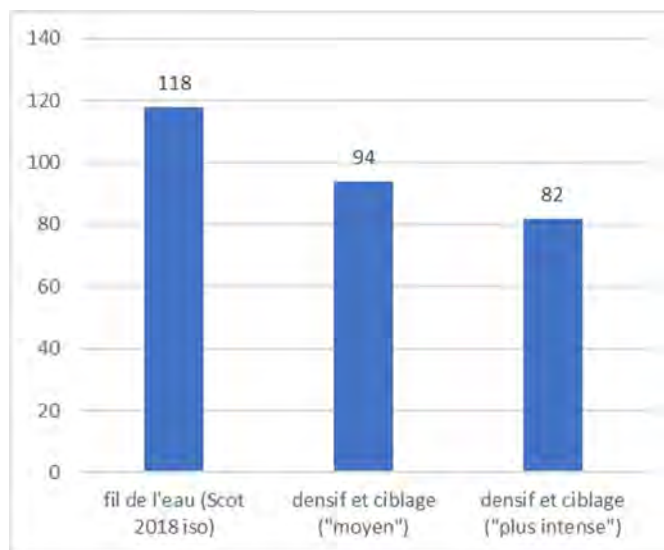
Perspectives de mise en œuvre

on raisonne en ENAF consommés de fin 2021 à fin 2024, le foncier économique représente 32 ha soit 23 % de la consommation totale.

Les besoins en sites d'activités nouveaux d'ici 2031 (en plus des 32 ha déjà consommés) sont manifestes. Ils varient toutefois selon :

- L'ampleur de la densification/ optimisation (de 2 ou +3 ha par an)
- Le ciblage plus ou moins fort des futures ZAE sur l'économie productive (2 ou 3 ha par an économisés par an).

« Besoins » en nouveaux sites d'activités d'ici 2031 (en plus des 32 ha déjà consommés) (calcul AudéLor)



Liste des ZAE à réaliser / Proposition

Avant 2031		Après 2031		
<i>Opération</i>	<i>Surface</i>	<i>Opération</i>	<i>Surface</i>	
Kerpont Est (Caudan)	35,1 ha	Restavy 2 (Plouay)	5,8 ha	
La Villeneuve (Hennebont)	8 ha	Aéroport (Ploemeur)	5,6 ha	
La Cardonnière (Lorient)	7,6 ha	Mondésir (Pont-Scorff)	5 ha	
Croix du Mourillon (Quéven)	5 ha	Le Gaillec (Ploemeur)	4 ha	
Restavy 2 (Plouay)	5 ha	Kerlevic (Bubry)	2,7 ha	
Parc de Soye (Ploemeur)	4,3 ha			
Poulgourio (Calan)	4 ha			
Kersabiec (Riantec)	3,4 ha			
Boul Sapin (Brandérion)	3 ha			
Kerlevic (Bubry)	2,8 ha			
Le Gaillec (Ploemeur)	2 ha			
Kerhoas (Larmor-Plage)	2 ha			
Centre (Cléguer)	2 ha			
Bellevue (Caudan)	1 ha			
Le Rohu (Lanester)	1 ha			
Total Lorient Agglomération	86,2 ha	Total Lorient Agglomération	23,1 ha	109,3
Le Porzo / extension (Kervignac)	3,7 ha	Pont-Lorois (Plouhinec)	7 ha	
Le Porzo / fin (Kervignac)	1,1 ha			
Le Baigno / fin (Kervignac)	1,3 ha			
Le Bisconte (Plouhinec)	3 ha			
Total BBO Communauté	9,1 ha	Total BBO Communauté	7,0 ha	16,1
TOTAL Pays de Lorient	95,3 ha	TOTAL Pays de Lorient	30,1 ha	125,4
Economie	30,1 ha	Report	30,1 ha	

Afin de réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) consacrée à l'extension des sites d'activités économiques, les élus se sont accordés sur la répartition des réalisations à programmer d'ici 2031 et celles qui seront réalisées après 2031.

Ainsi, l'ensemble des zones retenues pour la période 2021-2031 atteignent après arbitrage un total de 125,96 hectares planifiables sur la période (dont 30,7 hectares déjà consommés). Les autres zones, pour un total de 30,1 hectares seront à planifier pour une mise en œuvre après 2031.

2.3.3 – ARBITRAGE SUR LES ESPACES CONSACRES AU DEVELOPPEMENT URBAIN

Afin de réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) au développement urbain, les élus se sont accordés pour réduire le potentiel accordé aux communes dont les besoins exprimés sur la période 2021-2031 sont les plus élevés.

Huit communes, dont les besoins exprimés cumulés représentaient 61,3% des besoins exprimés par l'ensemble des trente communes, ont fait l'objet d'une réduction d'environ 10% de leur demande initiale. Après réduction de leur potentiel de consommation d'ENAF planifiable cette part est de 58,8%.

Perspectives de mise en œuvre

Cette réduction, dégressive et proportionnée, diminue les enveloppes des communes les plus consommatrices, en prenant garde aux effets de seuil afin que la réduction appliquée à chacune ne modifie pas sa position dans le classement et sans modifier significativement la répartition entre communes.

Les réductions obtenues auprès de ces 8 communes portent le total de surfaces à planifier pour le développement urbain sur la période 2021-2031 à 227,90 hectares (dont 90 hectares déjà consommés).

Communes	Conso 2021-2024 (source : MOS) hors ZAE	Besoins exprimés hors ZA	TOTAL_Hors ZA	Réduction	Après réduction	Part du total avant	Part du total après
Caudan	10,46	15	25,46	2,50	22,96	10,5%	10,1%
Languidic	15,57	7,54	23,11	2,30	20,81	9,5%	9,1%
Guidel	4,41	16,8	21,21	2,10	19,11	8,7%	8,4%
Pont-Scorff	8,91	11,39	20,30	2,00	18,30	8,4%	8,0%
Kervignac	4,03	14,54	18,57	1,80	16,77	7,7%	7,4%
Riantec	3,33	11,8	15,13	1,50	13,63	6,2%	6,0%
Ploemeur	9,32	4,21	13,53	1,30	12,23	5,6%	5,4%
Locmiquélic	2,87	8,53	11,40	1,10	10,30	4,7%	4,5%
Hennebont	2,18	7,29	9,47		9,47	3,9%	4,2%
Plouay	1,27	7,44	8,71		8,71	3,6%	3,8%
Merlevenez	5,21	2,16	7,37		7,37	3,0%	3,2%
Larmor-Plage	0,30	7	7,30		7,30	3,0%	3,2%
Lanester	0,99	6,29	7,28		7,28	3,0%	3,2%
Plouhinec	1,03	5,60	6,63		6,63	2,7%	2,9%
Cléguer	3,10	3,36	6,46		6,46	2,7%	2,8%
Inzinzac-Lochrist	2,42	3,17	5,59		5,59	2,3%	2,5%
Quéven	0,58	4,43	5,01		5,01	2,1%	2,2%
Sainte-Hélène	3,57	1,17	4,74		4,74	2,0%	2,1%
Nostang	2,31	2,21	4,52		4,52	1,9%	2,0%
Calan	1,52	2,59	4,11		4,11	1,7%	1,8%
Groix	1,59	1,9	3,49		3,49	1,4%	1,5%
Bubry	1,00	2,44	3,44		3,44	1,4%	1,5%
Gâvres	0,26	1,94	2,20		2,20	0,9%	1,0%
Brandérion	1,28	0,87	2,15		2,15	0,9%	0,9%
Quistinic	1,46	0,68	2,14		2,14	0,9%	0,9%
Inguiniel	0,26	1,3	1,56		1,56	0,6%	0,7%
Gestel	0,65	0,35	1,00		1,00	0,4%	0,4%
Lanvaudan	0,16	0,29	0,45		0,45	0,2%	0,2%
Lorient	0,00	0,18	0,18		0,18	0,1%	0,1%
Port-Louis	0,00	0,00	0,00		0,00	0,0%	0,0%
total	90,03	152,47	242,50	14,60	227,90		

2.3.4 – UNE ENVELOPPE DE SOLIDARITÉ POUR DES PROJETS D'INTÉRÊT INTERCOMMUNAL

Les volumes de consommation d'ENAF pouvant être planifiés pour la période 2021-2031 pour le développement urbain (227,90 ha) et pour l'extension des sites d'activités économiques (125,96 ha) permettent de conserver une marge d'environ 11,1 ha pour des projets d'intérêt intercommunal : terrains d'accueil des gens du voyage, déchetteries, plateforme de compostage, aires de covoiturage, équipements liés au traitement de l'eau, etc.

Troisième partie : Les modifications apportées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et au document d'orientations et d'objectifs (DOO)

3.1 – LES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PADD

3.1.1 – LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PRÉAMBULE PADD

La partie *Pr.3 La sobriété foncière : une pratique à renforcer* du PADD du SCoT est ainsi modifiée :

Le rythme de consommation foncière, **mesurée en évolution de la surface des espaces urbanisés** consacré à l'habitat, aux équipements publics, aux services, aux commerces de centre (hors zones d'activités) sur le Pays de Lorient a ralenti sur la période 2006-2013 (71ha/an) par rapport à la période 1999-2006 (98 ha/an). Ce ralentissement est dû à une gestion plus économe des espaces ouverts à l'urbanisation : la production de logements s'est accrue mais en mobilisant moins de nouveaux espaces. **Ce rythme de consommation foncière est à considérer sous une nouvelle forme.**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience », fixe, dans un premier temps (2021-2031) un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), puis un objectif de réduction du rythme d'artificialisation des sols jusqu'à atteindre zéro artificialisation nette en 2050. A cette fin, elle prévoit un premier objectif intermédiaire : son article 194 – III – 2° prévoit qu'entre 2021 et 2031, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ne peut dépasser, à l'échelle nationale, la moitié de la consommation réelle de ces espaces telle qu'observée au cours de la période 2011-2021. Cet objectif national est décliné par Région, les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixant des objectifs à chaque territoire de SCoT.

Entre 2011 et 2022, 512 hectares d'ENAF ont été consommés⁶, dont 80% d'espaces agricoles (412 ha). Cela représente un rythme de consommation annuel moyen de 51 ha. Cette consommation d'ENAF est principalement liée aux extensions des zones d'habitat ou zones urbaines mixtes et équipements (près de 400 ha). Les zones d'activités ont consommé 90 ha et les infrastructures (notamment routières) 24 hectares.

Le SRADDET Bretagne a fixé au SCoT du pays de Lorient un objectif maximum de consommation de 304 hectares d'ENAF entre 2021 et 2031, soit une réduction de 40% par rapport au rythme constaté entre 2011 et 2021.

Le Pays de Lorient doit renforcer ~~cette~~ sa pratique de sobriété foncière, objectif législatif continu des différentes lois d'aménagement du territoire, de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en 2000 à la loi climat et résilience en 2021, en passant par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en 2014 et la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) en 2018. En effet, dans le prolongement du SCoT approuvé en 2006 sur 24 communes, la limitation de la consommation foncière liée à la croissance urbaine est un enjeu majeur à la fois pour :

- Maintenir le plus possible **l'intégrité des espaces agricoles** du territoire,
- Veiller au **maintien de la trame verte et bleue**, à la fois support de biodiversité et espace majeur de la qualité de vie des habitants,

⁶ Source : MOS Foncier Bretagne. Selon le portail de l'artificialisation des sols du CEREMA : 582,4 hectares

Modifications apportées au PADD et au DOO

- Eviter les **risques de conurbation progressive** entre communes pouvant déstabiliser l'armature urbaine,
- Répondre aux **exigences de la loi** relative à l'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite Loi Grenelle) tendant à réduire le rythme de consommation d'espace constaté les dix dernières années.

Ce sont à la fois les espaces liés à l'habitat et les espaces liés à l'activité économique (cf. par ailleurs 1.6) qui sont concernés par cette exigence : pour chacun il s'agit d'optimiser le foncier déjà urbanisé en les densifiant, et en y réemployant les espaces non bâtis. Il s'agit également de favoriser des formes urbaines plus économes.

* * *

Gérer strictement la consommation d'espace

La ressource foncière étant non renouvelable, la mobilisation de nouveaux espaces doit être encadrée par le SCoT avec une enveloppe foncière limitée, sur la base du rythme de consommation d'espace actuel d'ENAF réduit de 20 à 30% 40% par rapport à la période de référence 2011-2021 pour la période 2021-2031, soit en moyenne 50 à 57 30,4 ha par an maximum. Pour la période 2031-2037, ce rythme sera encore réduit pour atteindre en moyenne environ 15 ha par an.

Les espaces à mobiliser pour l'urbanisation seront à localiser en continuité des zones urbaines constituant l'armature urbaine du Pays de Lorient, afin de maintenir la viabilité des activités agricoles, les continuités naturelles vertes et bleues, ainsi que les coupures d'urbanisation entre communes.

Pour atteindre cet objectif, le SCoT fixe des volumes maximum de foncier à mobiliser pour chaque commune en extension d'urbanisation pour la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés, pour l'habitat et à l'échelle intercommunale pour les activités à l'horizon 2037 2031 et pour la période 2031-2037. Cette période fera l'objet d'une territorialisation par modification du SCoT d'ici 2031, tirant le bilan de la période 2031-2037.

Une partie du potentiel de création de logements et de bâtiments d'activités se trouvent dans les espaces déjà bâtis : le SCoT fixe dans son DOO (document d'orientation et d'objectifs) des objectifs d'identification, par les documents d'urbanisme communaux, du potentiel de renouvellement urbain des secteurs urbanisés :

secteurs d'habitat pavillonnaire des centralités communales, zones d'activités, axes structurants desservis par les transports collectifs, à proximité des pôles d'échanges multimodaux et gares ou haltes ferroviaires.

Anticiper la mobilisation du foncier

Afin de limiter les risques de rétention et donc de pénurie foncière, il est essentiel d'anticiper la mobilisation des terrains pour les extensions et le renouvellement urbains. Dans ce but, les collectivités utiliseront de manière volontariste, via les PLH et PLU, les outils d'acquisition foncière à leur disposition ainsi que les outils de planification : emplacements réservés, zones d'aménagement différé, veille et prospective foncière, partenariat avec l'établissement public foncier de Bretagne.

Planifier l'utilisation du foncier à mobiliser

La gestion stricte du volume de foncier mobilisable des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) mobilisables doit s'accompagner d'objectifs précis quant à son leur utilisation, relayés notamment via les orientations d'aménagement programmées (OAP) dans les PLU, afin de rendre possible la réalisation du nombre de logements nécessaires aux objectifs d'accueil de population (cf. 1.1) et d'activités (1.6).

Des objectifs de densité ou « intensité urbaine » dans les opérations d'extension urbaine doivent permettre d'y réaliser le nombre de logements nécessaires d'ici 2037 ainsi que les équipements, services et commerces qui seront nécessaires au développement du Pays de Lorient.

3.1.2 – LES MODIFICATIONS APPORTÉES A LA PARTIE « 1.6 CRÉER LES CONDITIONS FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE » DU PADD

La partie 1.6 *Créer les conditions foncière et immobilière du développement économique* du PADD du SCoT est ainsi modifiée :

Les espaces et les locaux d'activités constituent les supports physiques du développement économique et la vitrine économique du territoire. Aujourd'hui le pays de Lorient dispose de ~~1400~~ **1500** hectares de zones d'activités qui concentrent 2300 établissements et ~~29 000~~ **31 660** emplois (soit un tiers du total des emplois). Le nombre de m² de bureaux est de 106 000 m² et le volume annuel de transactions de ~~8000~~ **9955 m² sur la période 2019-2024**.

D'ici 2037, l'offre de zones d'activités et de bureaux devra être complétée et enrichie par de nouveaux espaces adaptés aux différents types de logiques de localisation des entreprises. Dans les dernières années, peu d'entreprises extérieures se sont implantées dans le Pays de Lorient. L'existence de terrains disponibles en nombre suffisant pour les entreprises est une condition indispensable au renforcement de l'attractivité exogène.

* * *

Densifier les zones d'activités existantes et futures et reconquérir les friches

Les nouveaux espaces d'activités contribuent à ~~l'étalement urbain~~ **la consommation d'ENAF** même si c'est de façon limitée (moins de 20 %). Le foncier économique doit donc s'inscrire dans l'objectif global de limitation de la consommation foncière **d'ENAF**. Près de 30 ha sont potentiellement « densifiables » dans les zones actuelles, **sans extension de leur périmètre opérationnel**. La densification des zones d'activités actuelles et futures doit conduire à une optimisation de leur occupation.

En outre, la reconquête des friches d'activités (foncières, industrielles, agricoles, etc.) doit être amplifiée. Cela limitera les besoins d'extension en foncier économique et maintiendra l'attractivité des zones d'activités existantes.

Réserver les zones d'activités aux entreprises qui en ont un besoin absolu

Une bonne partie des activités tertiaires (notamment commerces et bureaux) peuvent trouver leur place au sein des centralités urbaines et contribuer ainsi à les renforcer. Pour cette raison et également pour éviter une consommation excessive de foncier, les nouvelles zones d'activités devront être réservées aux activités qui en ont un besoin absolu et qui ne peuvent s'implanter en

milieu urbain. C'est le cas des entreprises de logistique, de production ou de construction qui ont un besoin d'espace important et de connexion rapide à la 4 voies.

Dans la même logique, les accès rapides à la RN doivent être destinés de façon privilégiée aux activités productives.

~~Réaliser les 100 ha de~~ Optimiser l'occupation des zones déjà engagées et compléter l'offre par un nombre limité de zones d'activités adaptées d'un point de vue quantitatif et qualitatif

~~A l'horizon de 20 ans selon les hypothèses, les besoins de zones d'activités vont de 180 ha à 215 ha cessibles. Sur le pays de Lorient, on recense déjà 100 ha de zones d'activités dont la réalisation est décidée ou engagée. Ces nouveaux espaces ne seront pas suffisants pour les 20 ans qui viennent. Un nombre limité de nouvelles zones d'activités (en plus des 100 ha cités ci-dessus) devra être réalisé (entre 80 ha et 115 ha supplémentaires).~~

D'ici 2037, les extensions de zones d'activités restent nécessaires pour répondre à la demande d'un territoire en croissance d'emplois, notamment dans les secteurs nécessitant des sites dédiés : industrie, logistique, BTP. Sur le pays de Lorient, plusieurs sites existants sont identifiés pour faire l'objet d'extensions en mesure d'accueillir de nouvelles activités. Un nombre limité d'extension

Modifications apportées au PADD et au DOO

ou création de zones d'activités devra être réalisé, avec le souci de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers afin de respecter les objectifs de consommations d'ENAF fixé par le SRADDET Bretagne pour la période 2021-2031, puis les objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols à partir de 2031.

Faire du quartier PEM - gare BGV le moteur du développement des activités tertiaires et du rayonnement du territoire

L'offre de bureaux sera développée de façon prioritaire à proximité de la gare. Ce projet constitue en effet une opportunité de développer une offre de bureaux très accessible au niveau local mais aussi aux échelles Bretagne Sud, régionale et nationale. Il répondra aux besoins des entreprises locales mais aussi sera un facteur d'attractivité pour des entreprises extérieures. Cette offre permettra aussi de contribuer à l'objectif de limitation des déplacements automobiles individuels.

3.2 – LES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU DOO

L'article 194- III de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience cadre la mise en œuvre des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2021-2031.

Article 194 – III : Pour l'application des I et II du présent article :

1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi ;

2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ;

3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III ;

4° Afin de tenir compte des périmètres des schémas de cohérence territoriale existant sur leur territoire et de la réduction du rythme d'artificialisation des sols déjà réalisée, l'autorité compétente associe les établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme à la fixation et à la déclinaison des objectifs mentionnés au 1° du I du présent article dans le cadre de la procédure d'évolution du document prévue au IV. Les modalités de cette association sont définies au V ;

5° Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Pour la tranche mentionnée au 2° du présent III, un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Les modalités de mise en œuvre du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

3.2.1 – LES MODIFICATIONS APPORTÉES A LA PARTIE « 1.2 – UN HABITAT ET DES CENTRALITÉS POUR ACCUEILLIR LA POPULATION » DU DOO

La partie 1.2 *Un habitat et des centralités pour accueillir la population* du DOO du SCoT est ainsi modifiée :

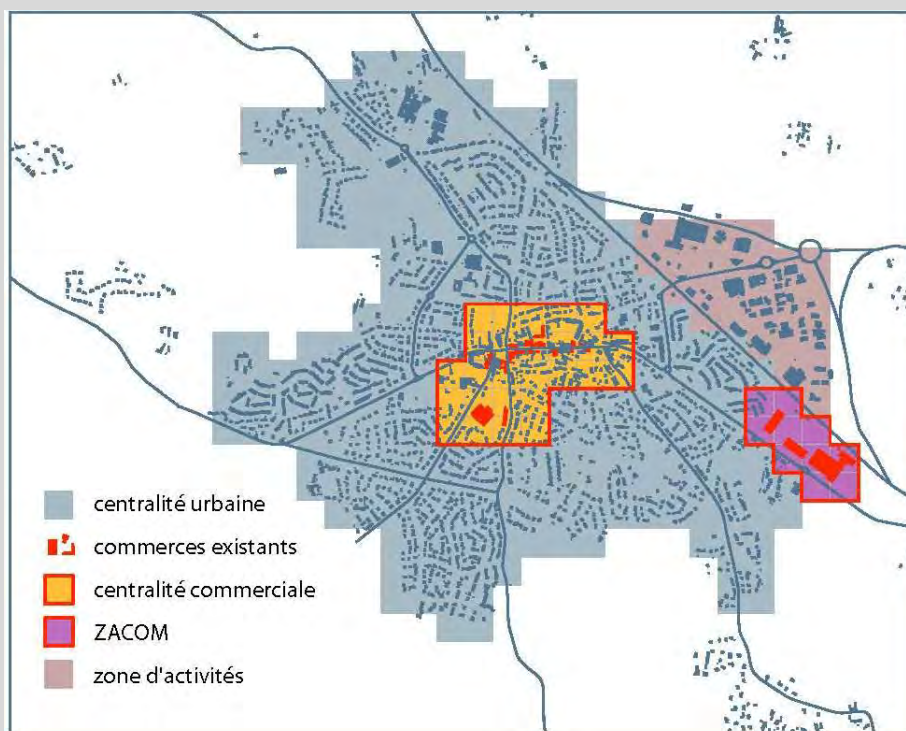
RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Le SCoT a pour objectif d'accueillir 30 000 habitants sur Pays de Lorient d'ici 2037 (PADD – 1.1), de maintenir l'attractivité du parc de logements existants (PADD – 1.8), de développer une offre de logements adaptée aux besoins – 25 600 logements - (PADD – 1.9) et de répondre à la variété des besoins en logements. Ces objectifs liés à l'habitat s'inscrivent par ailleurs en complémentarité des objectifs d'organisation spatiale du territoire : le confortement de l'armature urbaine du territoire (PADD – Pr.1), la sobriété foncière (PADD – Pr.3), la

préservation durable des terres agricoles (PADD – 3.4), le confortement des centralités par l’offre de logement (PADD – 2.2), ainsi que la production de formes urbaines novatrices et adaptées aux identités communales (PADD – 3.2). Les centralités ont par ailleurs vocation à être les bases de l’organisation des déplacements (PADD – 2.1).

Ainsi, le développement urbain du Pays de Lorient doit s’organiser à partir de centralités urbaines identifiées par le SCOT, ayant les caractéristiques d’agglomération, de village ou de zones d’activités qui compte tenu de l’emprise foncière occupée par les activités déjà présentes sur le site est suffisamment significative pour faire regarder ces secteurs comme présentant, eu égard à la configuration particulière d’une zone d’activité économique, un caractère urbanisé. Les centralités urbaines se développent avec une maîtrise des extensions urbaines. Ces centralités ont vocation à accueillir des logements, des équipements, des services, des commerces, des activités et à être desservies par les transports collectifs. Elles bénéficient de la présence d’espaces naturels proches auxquels les habitants peuvent aisément accéder. Ces espaces naturels de proximité, parfois constitutifs du réseau de la trame verte et bleue (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité) sont autant d’atouts pour l’attractivité des centralités.

Illustration : détermination type des caractéristiques de centralité urbaine d’un espace urbanisé



1.2.1 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A PARTIR DES CENTRALITES

Les axes déclinés dans le PADD visent à renforcer les centralités existantes constituant l’armature urbaine du Pays de Lorient, contenir les extensions urbaines, limiter la création d’infrastructures nouvelles (voiries et réseaux divers), limiter la dispersion de l’habitat et des activités sur les terres agro-naturelles, baser l’organisation des déplacements sur les centralités. Pour atteindre ces objectifs il est nécessaire d’organiser le développement urbain à partir des centralités urbaines existantes.

Ainsi, le Pays de Lorient comporte les centralités urbaines suivantes (figurant sur la carte ci-après) :

Modifications apportées au PADD et au DOO

- A Brandérion : le bourg
- A Bubry : le bourg, Saint-Yves
- A Calan : le bourg, une partie de Kerchopine (espace aggloméré entre Cléguer et Calan)
- A Caudan : le bourg et les zones d'activités de Kerpont-Montagne du Salut (en continuité urbaine avec Lanester)
- A Cléguer : le bourg, le Bas Pont-Scorff, L'enfer, Kerchopine
- A Gâvres : le bourg
- A Gestel : le bourg
- A Groix : le bourg et Locmaria
- A Guidel : le bourg, Guidel-Plage, Saint-Fiacre, la zone d'activité des Cinq Chemins, la zone d'activité de Pen Mané
- A Hennebont : le centre-ville, de part et d'autre du Blavet, Saint-Gilles, la zone d'activité du Parco-La Villeneuve,
- A Inguiniel : le bourg, Poulgroix
- A Inzinzac-Lochrist : les bourgs de Lochrist et d'Inzinzac, Penquesten
- A Kervignac : le bourg, Kernours, Saint-Antoine (en continuité urbaine d'Hennebont), Trévidel, Saint-Sterlin, la zone d'activité du Porzo
- A Lorient et Lanester : l'ensemble aggloméré de part et d'autre du Scorff, Saint-Guénaël et les zones d'activités de Kerpont (en continuité urbaine avec Caudan)
- A Languidic : le bourg, Lanveur, Kergonan, Tréauray, la zone d'activité de Lanveur
- A Lanvaudan : le bourg
- A Larmor-Plage : le bourg jusqu'en limite communale avec Lorient
- A Locmiquélic – Port-Louis – Riantec : les 3 bourgs, la zone d'activité de Kersabiec, la zone d'activité de Villemarion
- A Merlevenez, le bourg et la zone d'activité de Bellevue
- A Nostang : le bourg
- A Ploemeur : le bourg, Le Fort-Bloqué, Le Courégant, Kerroc'h-Lomener-Kerpape (en partie sur la commune de Larmor-Plage), le parc de Soye-Kerdiret-Keraude (en continuité urbaine de Lorient)
- A Plouay : le bourg, la zone d'activité de Restavy
- A Plouhinec : le bourg, Le Pont-Lorois (Beg-Er-Vil, Kergouric, Kervarlay, le Vieux-Passage, le Passage-Neuf), Locquénin, Le Magouër, la zone d'activité du Bisconte
- A Pont-Scorff : le bourg
- A Quéven : le bourg et la zone d'activité du Mourillon
- A Quistinic : le bourg
- A Sainte-Hélène : le bourg

Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) ne peuvent délimiter des zones d'extension de l'urbanisation accueillant habitat, équipements et services exclusivement qu'en continuité des centralités urbaines identifiées par le SCoT. Sur les communes littorales, ces extensions de l'urbanisation doivent respecter les dispositions décrites dans la partie 1.4 - UN PAYS MARITIME A LA FAÇADE LITTORALE HARMONIEUSE. Sur l'ensemble des communes, ces extensions de l'urbanisation doivent respecter les dispositions relatives aux espaces agro-naturels protégés décrites dans la partie 2.4 - UNE SECURISATION DE L'AVENIR DU FONCIER DES ACTIVITES PRIMAIRES. Cette prescription ne fait pas obstacle à la création des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) décrits ci-après.

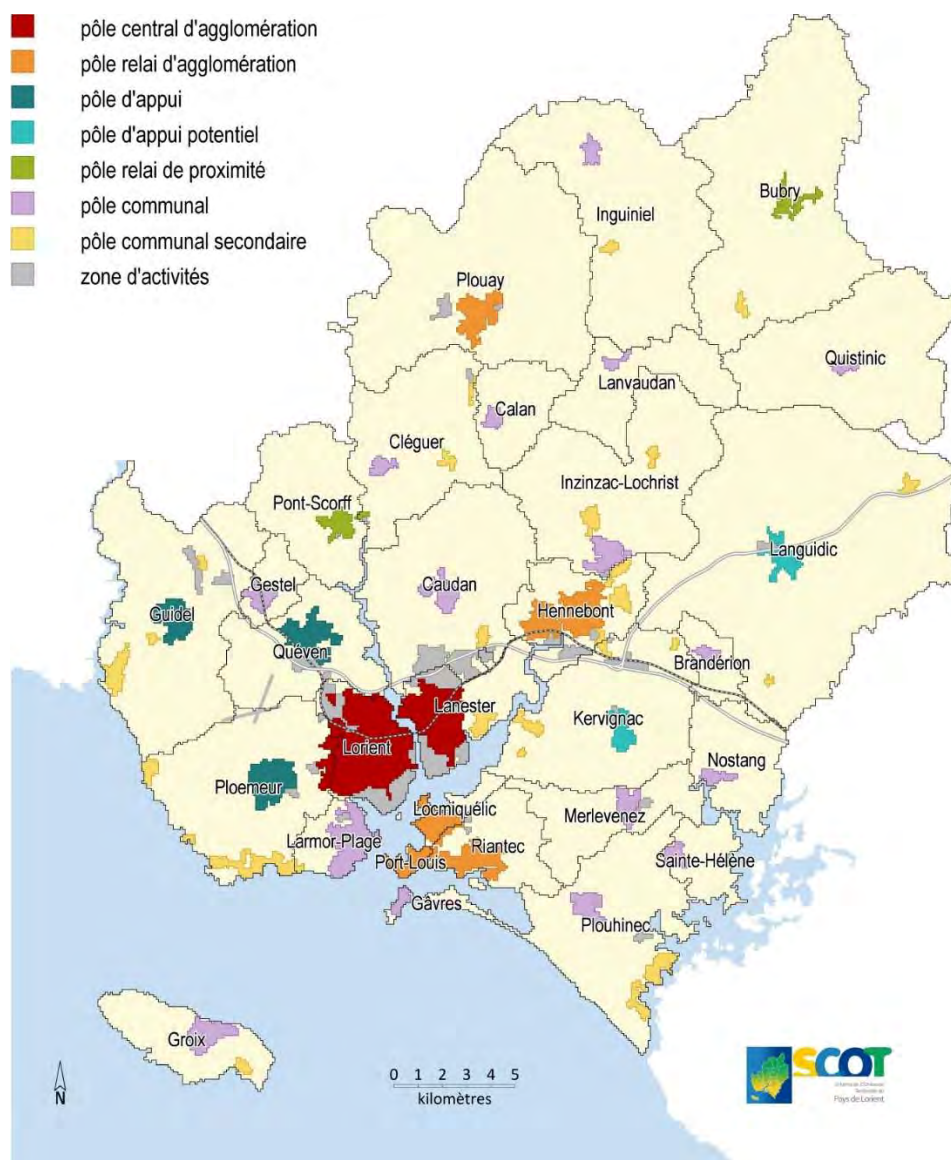
Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) ~~ne peuvent délimiter~~ **délimiteront prioritairement** des zones d'extension de l'urbanisation accueillant les activités économiques ~~que~~ dans le respect des dispositions décrites dans la partie 1.3 - DES SITES POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET LA CREATION

Modifications apportées au PADD et au DOO

D'EMPLOIS. Les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) engendrées entre 2021 et 2031 par des créations ou extensions de sites d'activités non répertoriés dans la partie 1.3 précitée seront affectées au compte de consommation d'ENAF de la commune.

Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) ne peuvent délimiter des zones d'extensions de l'urbanisation accueillant les activités commerciales que dans le respect des dispositions décrites dans la partie 2.1 - UNE ORGANISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE EQUILIBREE et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

Les centralités urbaines du Pays de Lorient



Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu) peuvent délimiter, à titre exceptionnel, sur les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans ces STECAL, peuvent être autorisés des constructions, résidentielles ou à usage d'activité, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Les PLU (ou le document en tenant lieu) précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il

Modifications apportées au PADD et au DOO

fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). ~~Le foncier mobilisé pour la réalisation des STECAL est pris en compte dans l'enveloppe foncière maximum mobilisable par commune jusqu'en 2037.~~ **Les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) engendrées pour la réalisation de STECAL seront affectées au compte de consommation d'ENAF de la commune.**

Prescription : ~~Sur les communes littorales, les STECAL prennent la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, et respectent les dispositions décrites dans la partie 1.4 UN PAYS MARITIME A LA FAÇADE LITTORALE HARMONIEUSE. (Prescription abrogée suite à la modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2021)~~

* * *

En sus des centralités urbaines identifiées et cartographiées par le SCoT à partir desquels sont admises les extensions de l'urbanisation, on retrouve sur les communes non littorales d'autres zones urbanisées qualifiées d'agglomérations et villages ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations, mais exclusivement à l'intérieur du périmètre bâti préexistant à la date d'approbation du SCoT. Cette notion est appréciée à partir des caractéristiques cumulées suivantes :

- Au moins une quarantaine de maisons organisées selon une morphologie cohérente
- Une densité et une compacité de l'espace bâti, sans rupture ou discontinuité telle que décrite ci-avant
- Une organisation et une implantation des constructions de part et d'autre de plusieurs voies et carrefours
- Une présence de réseaux (voirie, eau, électricité, etc.) permettant la densification du secteur sans travaux supplémentaires sur ces réseaux

Préconisation : Il appartient aux PLU (ou le document en tenant lieu) des communes non littorales d'identifier les agglomérations et villages ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations, mais exclusivement à l'intérieur du périmètre bâti préexistant à la date d'approbation du SCoT, du territoire qu'ils couvrent.

Prescription : Seuls agglomérations et villages ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations, mais exclusivement à l'intérieur du périmètre bâti préexistant à la date d'approbation du SCoT, identifiés par les PLU (ou le document en tenant lieu) des communes non littorales permettent la réalisation de constructions nouvelles au sein de l'enveloppe bâtie identifiée. Cette prescription ne fait pas obstacle à la création des STECAL (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) décrits ci-avant.

Prescription : En dehors des centralités urbaines identifiées par le SCoT et agglomérations et villages ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations, mais exclusivement à l'intérieur du périmètre bâti préexistant à la date d'approbation du SCoT, identifiés par les PLU (ou le document en tenant lieu) des communes non littorales, seules les extensions limitées d'habitations existantes, sans création de logements nouveaux, peuvent être autorisées par le règlement du PLU : elles ne constituent alors pas des extensions de l'urbanisation. Il peut s'agir notamment de rénovations/réhabilitations participant à l'objectif de valorisation du patrimoine bâti du Pays de Lorient. Cette capacité d'extension est appréciée à partir de l'état des surfaces existantes à la date du premier PLU approuvé par la commune d'implantation. Cette prescription ne fait pas obstacle à la création des STECAL (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) décrits ci-avant.

Prescription : Sans préjudice des autres dispositions du DOO, les prescriptions et préconisations ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dès lors notamment qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole, forestière ou à des services d'intérêt collectif.

1.2.2 - MAITRISER LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

Les extensions urbaines doivent être contenues afin d'éviter une consommation excessive des espaces **naturels agricoles et forestiers** ~~agro-naturels~~, selon le principe ERC (éviter, réduire, compenser). Ainsi, ~~des potentiels d'extension de l'urbanisation maximum (en hectares) sont définis pour chaque commune~~ **un potentiel maximum de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est fixé pour l'ensemble du territoire du SCoT. Il est d'environ 190 ha.**

Afin de permettre une souplesse dans la mise en œuvre opérationnelle, permettant de palier à l'impossibilité de réalisation de certaines opérations envisagées par les PLU (ou le document en tenant lieu), des potentiels de consommation d'ENAF planifiables sont définis pour chaque commune, dont le total cumulé est supérieur de 20% au **potentiel maximum de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031**. Ils correspondent au nombre d'hectares nécessaires, ~~en extension urbaine~~, à la création ou l'extension effective d'**espaces urbanisés (conformément aux dispositions de l'article L. 194 – III – 5° de la loi Climat et résilience)** pour accueillir la croissance en logements (déduction faite des objectifs de production de logements en renouvellement urbain – cf. règle 1.2.5 FAVORISER LA SOBRIETE FONCIERE PAR DES ACTIONS EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN), les équipements, les services, les commerces et des activités locales jusqu'en ~~2037~~ **2031**.

L'objectif de réduction de la consommation d'espace **d'ENAF** d'au moins ~~20 à 30%~~ **40 %** fixé par le PADD (PADD – Pr.3) est un objectif globalisé pour le Pays de Lorient. Certaines communes, compte-tenu de leurs caractéristiques ou de leur très faible consommation d'espace sur la période de référence (~~2006-2013~~ **2011-2021**), peuvent disposer d'une enveloppe ~~fondière maximum en extension d'urbanisation~~ **potentielle de consommation d'ENAF planifiable** qui ne répond pas à l'objectif chiffré global, voire qui est supérieure à leur consommation (faible ou nulle) au cours de la période de référence. Pour d'autres l'effort de réduction de la consommation d'espace **d'ENAF** est supérieure à ~~30%~~ **40%**, contribuant ainsi à un respect de cet objectif du PADD à l'échelle du Pays de Lorient.

Prescription : La consommation d'ENAF globale du territoire du SCoT ne pourra pas dépasser 304 hectares. Dont, a priori, environ 190 hectares pour l'habitat, les équipements, les services et le commerce.

Prescription : Cette part de 190 hectares pourra varier : à la hausse si les consommations d'ENAF destinés à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec une installation en centralité urbaine sur des sites dédiés sont inférieures à celles envisagées en partie 1.3 – DES SITES POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LA CRÉATION D'EMPLOIS ; à la baisse si les consommations d'ENAF destinés à l'accueil d'activités économiques sont supérieures à celles envisagées en partie 1.3 précitée.

Prescription : Un bilan annuel évaluant l'évolution de la consommation d'ENAF par commune sera réalisée chaque année entre deux mises à jour triennale du MOS Foncier Bretagne. Ce bilan sera présenté au Comité du syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient afin de piloter collectivement les futures consommation d'ENAF. Il sera réalisé à partir des données du MOS Foncier Bretagne (dernier millésime) et des données Sit@del recensant les ouvertures de chantier effectives de permis d'aménager et de permis de construire (cf. méthodologie décrite en préambule du dossier de modification simplifiée n°2).

Préconisation : sur la base des résultats des bilans annuel d'évaluation de la consommation d'ENAF par commune, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme pourront surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'ENAF qui pourraient compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptible d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification, durant la période 2021-2031 (conformément aux dispositions de l'article 194 – IV – 14° de la loi Climat et résilience).

Modifications apportées au PADD et au DOO

Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) délimitent les zones d'extensions de l'urbanisation en continuité des centralités urbaines identifiées par le SCoT et les éventuels STECAL en veillant à fixer des objectifs de consommation foncière d'ENAF par extension de l'urbanisation jusqu'à 2037 2031 d'une superficie cumulée compatible avec le tableau ci-dessous :

Commune	Enveloppe foncière maximum en-extension urbaine jusqu'en 2037 (en ha)	Rythme annuel moyen de consommation d'espace jusqu'en 2037	Rythme annuel moyen de consommation d'espace sur la période 2006-2013	Diminution de la consommation d'espace par rapport à 2006-2013
Brandérion	5	0.25	1.60	>30%
Bubry	10	0.50	1.50	>30%
Calan	10	0.50	1.60	>30%
Caudan	30	1.50	2.80	>30%
Cléguer	15	0.75	1.20	>30%
Gâvres	5	0.25	0.00	Supérieure
Gestel	5	0.25	1.00	>30%
Greix	5	0.25	1.20	>30%
Guidel	30	1.50	8.30	>30%
Hennebont	25	1.25	3.00	>30%
Inguiniel	10	0.50	1.60	>30%
Inzinzac-Lochrist	30	1.50	4.80	>30%
Kervignac	40	2.00	7.30	>30%
Lanester	10	0.50	0.80	>30%
Languidic	30	1.50	5.00	>30%
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
Total	475	23.75	70.80	>30%

Commune	Consommation d'ENAF planifiable maximum pour la période 2021-2031	Dont, déjà consommé entre 2021 et 2024
Brandérion	2,15	1,28
Bubry	3,44	1,00
Calan	4,11	1,52

Modifications apportées au PADD et au DOO

Caudan	22,96	10,46
Cléguer	6,46	3,10
Gâvres	2,20	0,26
Gestel	1,00	0,65
Groix	3,49	1,59
Guidel	19,11	4,41
Hennebont	9,47	2,18
Inguiniel	1,56	0,26
Inzinzac-Lochrist	5,59	2,42
Kervignac	16,77	4,03
Lanester	7,28	0,99
Languidic	20,81	15,57
Lanvaudan	0,45	0,16
Larmor-Plage	7,30	0,30
Locmiquélic	10,30	2,87
Lorient	0,18	0,00
Merlevenez	7,37	5,21
Nostang	4,52	2,31
Ploemeur	12,23	9,32
Plouay	8,71	1,27
Plouhinec	6,63	1,03
Pont-Scorff	18,30	8,91
Port-Louis	0,00	0,00
Quéven	5,01	0,58
Quistinic	2,14	1,46
Riantec	13,63	3,33
Sainte-Hélène	4,74	3,57
Total	227,90	90,03

Préconisation : En cas d'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) la somme des enveloppes communales pourra être mutualisée à l'échelle intercommunale et redistribuée de manière différente entre les communes composant chaque intercommunalité. Les enveloppes planifiables pour la période 2021-2031 seront ainsi respectivement d'environ 187,9 hectares pour Lorient agglomération et environ 40,0 hectares pour BBO Communauté.

Modifications apportées au PADD et au DOO

Préconisation : Poursuivant les objectifs de réduction du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols, la consommation annuelle moyenne d'ENAF destinée à l'habitat, aux équipements, aux services et au commerce pour la période 2031-2037 sera inférieure de 50% à la consommation annuelle moyenne d'ENAF envisagée pour la période 2021-2031, soit environ 9,5 hectares par an. Une modification du SCoT, tirant le bilan de la mise en œuvre des objectifs pour la période 2021-2031 fixera les objectifs territorialisés par commune.

Préconisation : Dans l'objectif recherché par le SCoT de renforcement des centralités, les surfaces ouvertes à l'urbanisation seront prioritairement et principalement localisées en extension de la centralité principale de chaque commune.

~~**Prescription :** Les ouvertures à l'urbanisation de zones non bâties situées au sein des centralités urbaines identifiées par le SCoT sont considérées comme des opérations d'intensification urbaine. Ces zones ne sont pas considérées comme des extensions de l'urbanisation mais comme une densification de la tâche urbaine. Elles ne sont pas décomptées de l'enveloppe foncière maximum mobilisable en extension urbaine.~~

Prescription : En complément des zones d'extension de l'urbanisation **objectifs maximum de consommation d'ENAF planifiables** fixées ci-avant, accueillant habitat, équipements et services en continuité des centralités urbaines, les PLU (ou le document en tenant lieu) ~~délimitent des zones d'extension de l'urbanisation~~ **fixent objectifs maximum de consommation d'ENAF planifiables** accueillant les activités économiques dans le respect des dispositions décrites dans la partie 1.3 - DES SITES POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET LA CREATION D'EMPLOIS. Ces ~~zones consommations d'ENAF~~ **de consommation d'ENAF planifiable** vouées aux activités économiques ne sont pas décomptées de l'enveloppe ~~foncière maximum mobilisable~~ **de consommation d'ENAF planifiable** en extension urbaine **de chaque commune**.

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu) peuvent définir un potentiel ~~urbanisable en extension~~ **maximum de consommation d'ENAF planifiable conformes aux** ~~compatible avec les~~ objectifs du tableau ci-avant et dimensionnés au regard de leurs propres échéances et de leurs propres besoins ainsi que des objectifs fixés pour une période de 6 ans par les programmes locaux de l'habitat (PLH) en matière de production de logements. Ces objectifs sont à respecter sur la ~~durée du SCoT (jusqu'en 2037)~~ **la période 2021-2031**. Les PLU peuvent ainsi décliner la mobilisation ~~de leur enveloppe foncière maximum en extension de l'urbanisation~~ **d'ENAF planifiable maximum** sur un ou plusieurs PLU successifs, jusqu'en ~~2037~~ **2031**, à un rythme annuel variable et non pas linéaire.

1.2.3 – FAVORISER L'INSERTION PAYSAGERE DES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

Inchangé

1.2.4 - MOBILISER LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE

Inchangé

1.2.5 - FAVORISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE PAR DES ACTIONS EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Afin de limiter la consommation d'espaces ~~agro-naturels~~ **agricoles naturels et forestiers (ENAF)** et de respecter les objectifs de sobriété foncière, le SCoT fixe pour objectif de prioriser la production de logement sur les espaces déjà bâtis avec 50% de la production de logements. Ainsi les centralités urbaines identifiées sur la cartographie

Modifications apportées au PADD et au DOO

du SCoT (cf. règle 1.2.1 ci-avant) recèlent un potentiel de création de logements permettant de minimiser le recours à des extensions de l'urbanisation. Cette orientation est par ailleurs de nature à conforter l'attractivité des centralités par des interventions sur le parc bâti existant, par réhabilitation ou renouvellement (PADD – 1.8).

Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) recensent sur les centralités urbaines identifiées sur la cartographie du SCoT le potentiel de renouvellement urbain pour la production de logements ou l'implantation d'activités, de commerces, d'équipements, de services.

Recommandation : Le repérage des potentialités de renouvellement urbain existant au sein des centralités urbaines suppose notamment l'identification des terrains nus, des espaces voués à muter (friches), des zones monofonctionnelles pouvant se diversifier, des espaces bâties recelant des potentialités d'intensification urbaine par division parcellaire, restructuration ou démolition-reconstruction.

Préconisation : Les PLH peuvent délimiter, au sein des centralités identifiées sur la cartographie du SCoT, les périmètres marquant le cœur de la centralité sur lesquels les objectifs d'intensité urbaine figurant au tableau ci-dessous s'appliquent.

Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) délimitent, au sein des centralités identifiées sur la cartographie du SCoT, en compatibilité avec les dispositions des PLH, les périmètres marquant le cœur de la centralité sur lesquels les objectifs d'intensité urbaine figurant au tableau ci-dessous s'appliquent. Le règlement du PLU doit permettre aux opérations d'aménagement qui y sont menées d'atteindre ces objectifs.

Prescription : Les PLH, pour les communes, et les PLU (ou le document en tenant lieu), pour les secteurs identifiés comme recelant des potentialités de renouvellement urbain au sein des centralités urbaines, fixent des objectifs d'intensification urbaine compatibles avec le tableau ci-dessous.

Modifications apportées au PADD et au DOO

Commune	Intensité urbaine dans les centralités (en logements/ha)
Brandérion	30
Bubry	35
Calan	22
Caudan	50
Cléguer	35
Gâvres	60
Gestel	50
Groix	60
Guidel	80
Hennebont	100
Inguiniel	20
Inzinzac-Lochrist	50
Kervignac	40
Lanester	100
Languidic	40
Lanvaudan	25
Larmor-Plage	80
Locmiquélic	65
Lorient	140
Merlevenez	35
Nostang	30
Ploemeur	80
Plouay	60
Plouhinec	45
Pont-Scorff	45
Port-Louis	65
Quéven	50
Quistinic	30
Riantec	65
Sainte-Hélène	15

Nota : Les densités définies s'appuient sur la densité moyenne constatée à l'ilot sur le cœur de chaque centralité principale des communes.

Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) doivent permettre que les opérations d'aménagement menées sur les centralités urbaines, en dehors des périmètres marquant le cœur de la centralité sur lesquels les objectifs d'intensité urbaine figurant au tableau ci-dessus s'appliquent, répondent à des objectifs d'intensification urbaine correspondant à une hausse de +30% du nombre de logements à l'hectare par rapport aux quartiers environnant.

Exemple : une opération réalisée au sein d'un secteur bâti environnant dont la densité est mesurée à 20 logements à l'hectare devra pouvoir atteindre $20+30\% = \text{environ } 26 \text{ logements à l'hectare au minimum}$.

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu) peuvent moduler ces objectifs plancher au sein des périmètres marquant le cœur de la centralité, sur lesquels les objectifs d'intensité urbaine figurant au tableau ci-

Modifications apportées au PADD et au DOO

dessus s'appliquent, après étude ou orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'établir un objectif spécifique sur chaque opération, en fonction :

- Du tissu urbain environnant existant, en particulier lorsqu'il est porteur d'une qualité urbaine avérée
- Des contraintes réglementaires (loi Littoral, risque, servitudes par exemple)
- Des projets en cours ou prévus à proximité du site : restructuration des centralités, création d'espace public ou tout autre contexte justifiant des ruptures avec la densité existante
- De la proximité existante ou future d'infrastructures significatives de transports en commun (notamment site propre ou gare SNCF), ces contextes devant induire des recherches d'optimisation des intensités urbaines.

La moyenne pondérée de l'intensité urbaine des OAP ainsi modulées doit être compatible avec la densité décrite ci-dessus.

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu) peuvent contenir des OAP fixant sur des espaces bâtis, en zone U, dans la perspective d'opération de densification ou de renouvellement urbain, des objectifs d'organisation de l'espace et d'intensification urbaine compatibles avec le tableau ci-dessus.

Préconisation : Les opérations d'intensification urbaine ou de renouvellement urbain se réalisant sur des espaces déjà bâtis et bénéficiant d'un réseau de voiries primaires ou secondaires existant, leur densité se mesure à la parcelle ou à l'îlot.

Préconisation : Les PLH et les PLU (ou le document en tenant lieu) sont encouragés à fixer des objectifs de part de la production totale de logements par intensification urbaine ou renouvellement urbain compatibles avec le tableau ci-dessous, en mobilisant notamment les outils décrits en 1.2.4. Ces objectifs sont à atteindre sur la durée du SCoT (jusqu'en 2037), dans l'hypothèse d'une utilisation du foncier mobilisé au seuil plancher d'intensité urbaine dans les extensions urbaines telle que fixée au 1.2.6. Les PLU peuvent ainsi fixer leur objectif de production de logement en intensification urbaine ou en renouvellement urbain sur un ou plusieurs PLU successifs jusqu'en 2037.

Exemple : Sur une commune ayant un objectif de part de renouvellement urbain de 45% (désigné OPRU dans la formule ci-après), un objectif d'intensité urbaine en extension de 35 logements/ha et qui prévoit de mobiliser 5 ha d'extension urbaine dans son PLU, le nombre de logements à réaliser en intensification urbaine ou renouvellement urbain se calcule ainsi : Nombre de logements à réaliser en intensification urbaine ou renouvellement urbain = 35 (intensité urbaine plancher des extensions) x 5 (nombre d'hectares en extension urbaine mobilisés dans le PLU) / (100-OPRU) x OPRU. Ainsi, les communes fixant dans leurs OAP ou dans les permis d'aménager des objectifs d'intensité urbaine supérieurs au seuil plancher fixé par le SCoT au 1.2.6 ne sont pas contraintes d'augmenter proportionnellement leur nombre de logements réalisés en intensification urbaine ou renouvellement urbain car elles contribuent en contrepartie à la limitation de la consommation d'espace.

Modifications apportées au PADD et au DOO

Commune	Part de la production de logements en intensification urbaine ou renouvellement urbain
Brandérion	50%
Bubry	50%
Calan	50%
Caudan	5%
Cléguer	25%
Gâvres	25%
Gestel	55%
Groix	95%
Guidel	15%
Hennebont	60%
Inguiniel	35%
Inzinzac-Lochrist	30%
Kervignac	25%
Lanester	80%
Languidic	10%
Lanvaudan	35%
Larmor-Plage	75%
Locmiquélic	95%
Lorient	95%
Merlevenez	45%
Nostang	40%
Ploemeur	50%
Plouay	40%
Plouhinec	50%
Pont-Scorff	5%
Port-Louis	100%
Quéven	40%
Quistinic	50%
Riantec	65%
Sainte-Hélène	10%
Total	50%

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu) peuvent comptabiliser dans la part des logements produits en intensification urbaine ou renouvellement urbain les logements issus du changement de destination d'un bâtiment existant, quelle que soit sa localisation.

Préconisation : Les PLH sont encouragés à mettre en œuvre des dispositifs de nature à faciliter :

- les interventions sur le parc bâti existant en vue de sa reconquête (amélioration, réhabilitation, reconquête de logements vacants)
- les opérations de renouvellement urbain

Recommandation : Les objectifs d'accueil de logements dans les centralités urbaines fixés dans le tableau ci-dessus ne constituent pas une limite et sont amenés à être dépassés si la capacité globale du territoire le permet.

1.2.6 - FAVORISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE PAR DES FORMES URBAINES DIVERSIFIÉES

Inchangé

1.2.7 - RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS

L'offre de 25 600 nouveaux logements à produire sur l'ensemble des communes du SCoT doit être diversifiée afin de :

- Permettre l'accès à un logement adapté pour l'ensemble de la population, des jeunes aux seniors
- Répondre mieux à la diversité de la taille des ménages et donc des demandes
- Proposer davantage de solutions adaptées aux capacités financières des jeunes et des personnes isolées
- Faciliter la mobilité résidentielle des ménages et ainsi le renouvellement de la population des communes et des quartiers

Prescription : Les PLH et les PLU (ou le document en tenant lieu) permettent la réalisation de 25 600 logements d'ici 2037 avec une répartition entre les différents EPCI du territoire compatible avec le tableau ci-dessous. Le nombre de logements produits par l'ensemble des communes peut être supérieur à 25 600 si la consommation d'espace n'excède pas la limite fixée par le SCoT (cf. règle 1.2.2.), et à condition que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil et la structuration du territoire.

EPCI	Objectifs de production de logements
Lorient Agglomération	De 21 000 à 22 000 (82 à 86%)
Blavet Bellevue Océan	De 3600 à 4600 (14 à 18%)
Total	25 600

Préconisation : Les PLH et les PLU (ou le document en tenant lieu) assurent une répartition de la production des 25 600 logements d'ici 2037 avec une répartition entre les différentes polarités de l'armature urbaine du territoire compatibles avec le tableau ci-dessous.

Polarités de l'armature urbaine	Part de la production de logements
Pôle de centralité d'agglomération	Lorient, Lanester Environ 25%
Pôles relais d'agglomération	Hennebont, Plouay, Locmiquélic-Port-Louis-Riantec Environ 20%
Pôles d'appui et pôles d'appui avec potentiel de rayonnement	Guidel, Kervignac, Languidic, Ploemeur, Quéven Environ 25%
Pôles relais de proximité	Bubry, Pont-Scorff Environ 5%
Pôles communaux	Brandérion, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanvaudan, Larmor-Plage, Merlevenez, Nostang, Plouhinec, Quistinic, Sainte-Hélène Environ 25%
Total	100%

Modifications apportées au PADD et au DOO

Prescription : Les PLH fixent par période de 6 ans les objectifs de production de logements à réaliser par commune, en compatibilité avec les tableaux ci-dessus. Ces objectifs sont étudiés pour chaque période de 6 ans, sans faire l'objet d'un alignement strict sur le rythme annuel moyen de production fixé par le SCoT. En effet, ils peuvent varier d'une période à l'autre, le SCoT étant amené à couvrir 3 à 4 PLH successifs.

Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) déterminent la répartition et la localisation sur leur territoire des logements à produire, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et des PLH, en veillant à ce que la moitié au moins de la production de logements soit réalisée sur la centralité principale de la commune.

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu), du fait d'une durée d'application amenée à couvrir plusieurs PLH, peuvent faire état d'un potentiel total de production de logements supérieur au potentiel résultant du rythme annuel moyen de production fixé par le PLH sur sa durée de validité au moment de leur approbation, en prévision des besoins futures, notamment :

- si le territoire communal recèle un important potentiel en densification ou en renouvellement urbain sur la centralité identifiée au SCoT
- si la consommation d'espace d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) n'excède pas la limite fixée par le SCoT (cf. règle 1.2.2.),
- et à condition que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil et la structuration du territoire.

Recommandation : Chaque commune doit contribuer à la création de nouveaux logements locatifs sociaux.

Préconisation : La production de logements doit comporter environ 25% de logements locatifs sociaux.

Prescription : Les PLH fixent par période de 6 ans les objectifs de production de logements locatifs sociaux à réaliser par commune. Ces objectifs doivent être conformes aux prescriptions de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Prescription : Les PLH fixent par période de 6 ans les objectifs de production de logements dits « à coût maîtrisé » pour l'ensemble des communes.

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu) peuvent prévoir des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs sociaux et les logements « à coûts maîtrisés » dans leurs différentes zones à urbaniser.

Préconisation : Les logements locatifs sociaux sont à réaliser en priorité dans les centralités principales des communes du Pays de Lorient et les secteurs bien desservis par les transports collectifs ou proches des pôles d'équipements et de services. Ils sont à répartir équitablement sur l'ensemble du territoire communal, à la fois dans les extensions de l'urbanisation et les secteurs bâtis existants.

Prescriptions : Les PLH (par période de 6 ans) et les PLU (ou le document en tenant lieu, notamment pour les communes de plus de 5000 habitants qui n'en sont pas déjà équipées, fixent des objectifs de réalisation de structures d'accueil des gens du voyage, en compatibilité avec les dispositions du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Ces structures prennent la forme d'aires permanentes d'accueil, de terrains familiaux locatifs aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme et destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, le cas échéant dans le cadre des mesures définies par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, d'aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels.

Nouvelle partie 1.2.8

1.2.8 – UNE ENVELOPPE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE PROJETS D'INTÉRÊT INTERCOMMUNAL

Les besoins en équipements divers du territoire, permettant d'accompagner son développement, sont à prévoir au cours de la période 2021-2031. Afin de ne pas faire peser sur les bilans de consommation d'ENAF des communes l'implantation de projets d'intérêt intercommunal (terrains d'accueil des gens du voyage, déchetteries, plateforme de compostage, aires de covoiturage, équipements liés au traitement de l'eau, etc.), une enveloppe de solidarité de 11,1 hectares planifiables pourra être mobilisée par les communes lors de l'élaboration de leur PLU (ou du document en tenant lieu).

Prescription : La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) globale du territoire du SCoT ne pourra pas dépasser 304 hectares. Dont, a priori, environ 9,3 hectares consacrés à des projets d'intérêt intercommunal.

Prescription : Entre 2021 et 2031, la planification par les communes, lors de l'élaboration de leur PLU (ou du document en tenant lieu), de projets d'intérêt intercommunal engendrant une consommation d'ENAF pourra s'opérer en comptabilisant cette consommation sur l'enveloppe de solidarité intercommunale de 11,1 hectares planifiable, après avis du Syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient.

3.2.2 – LES MODIFICATIONS APPORTÉES A LA PARTIE « 1.3 – DES SITES POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LA CRÉATION D'EMPLOIS » DU DOO

La partie 1.3 - *Des sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois* du DOO du SCoT est ainsi modifiée :

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Dans son préambule, le SCoT affirme un objectif de sobriété foncière (PADD – Pr.3) qui s'applique aussi aux espaces d'activités.

Le premier axe du PADD porte sur l'attractivité et le développement. Il se traduit d'abord par une croissance démographique de 30 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2037 qui suppose un développement significatif de l'emploi qualifié. Cet objectif est complété par celui d'affirmer le Pays de Lorient comme un territoire innovant et productif (PADD - 1.3).

Le SCoT a également pour objectif de créer les conditions foncière et immobilière du développement économique (PADD – 1.6).

Les besoins en zones d'activités nouvelles sont estimés entre **181 et 213 ha cessibles d'ici 2037**. Cette estimation (cf. tableau ci-dessous) se base sur la consommation moyenne de foncier économique au cours des 10 dernières années en prenant en compte

- ✓ la nécessaire densification des zones d'activités existantes et futures,
- ✓ le souhait de revenir à un niveau de disponibilités immédiat de 60 ha (29 ha aujourd'hui)
- ✓ et le fait que les zones d'activités ne sont plus destinées à accueillir du commerce et des activités tertiaires ne relevant pas des services aux entreprises (11 ha par an au lieu de 15 ha).

	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Accroître la disponibilité à 60 ha	+30 ha	+30 ha
Répondre au rythme de 11 ha par an (11ha X20 ans)	+220	+220

Modifications apportées au PADD et au DOO

Gagner en densité sur les ZA futures	(- 20 %) - 44 ha	(- 10 %) - 22 ha
Mobilisation du potentiel de densification dans les ZA existantes	-25 ha	-15 ha
Besoin de nouvelles zones (ha cessibles)	181 ha	213 ha

Dans son axe n°2 (Centralité et proximité), le SCoT fixe comme objectif de conforter les centralités par la localisation des emplois et des services (PADD - 2.3).

Enfin, dans son axe n°3 (Équilibre et diversité), le SCoT vise à développer une économie diversifiée qui valorise tous les espaces du pays de Lorient (PADD – 3.3). Il se traduit notamment par le développement du foncier productif au Nord et dans la partie Est, entre rade à ria, et dans le confortement du rôle de Kerpont comme pôle majeur du pays.

1.3.1 - LOCALISER DE FAÇON PREFERENTIELLE LES ACTIVITES DANS LES CENTRALITES

Inchangé

1.3.2 - RESERVER LES ZONES D'ACTIVITES AUX ACTIVITES QUI EN ONT UN BESOIN ABSOLU

Inchangé

1.3.3 - DENSIFIER LE TISSU URBAIN ET LES ZONES D'ACTIVITES

Dans le tissu urbain du pays de Lorient, 65 friches « urbaines » ont été identifiées (36 ha dont 13 ha en ZA). Une partie d'entre elles peuvent trouver ou retrouver une vocation économique. Par ailleurs, au sein des zones d'activités du pays de Lorient, près de 30 hectares non bâtis ont été repérés comme potentiellement mobilisables. La résorption de ces friches et de ces dents creuses constitue un objectif du SCoT.

Recommandation : A partir des recensements opérés, les EPCI du pays de Lorient doivent engager une action volontariste de réutilisation des friches urbaines et du foncier potentiellement disponible dans les zones d'activités déjà existantes. Cela nécessite une action foncière et des opérations d'aménagement. Pour les zones d'activités, l'objectif est de remettre sur le marché au moins la moitié des espaces identifiés.

Préconisation : Les communes sont invitées dans les diagnostics PLU à identifier les capacités de réhabilitation des friches et les évolutions de vocation éventuelles.

Recommandation : La conception et la réalisation des nouvelles zones d'activités (voir règle 1.3.4) doit permettre une économie de foncier significative par rapport aux pratiques antérieures. L'optimisation de l'occupation des parcelles, la mutualisation d'espaces communs et des espaces de stationnement, la réalisation de villages d'entreprise...sera recherchée.

Préconisation : Dans leurs PLU (ou le document en tenant lieu), les communes peuvent ne pas fixer de CES (coefficient d'emprise au sol) maximum afin de permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent cependant fixer des objectifs de limitation

des surfaces imperméabilisées et des orientations relatives à la gestion des eaux pluviales dans les zones d'activités, notamment lorsqu'elles jouxtent ou incluent des éléments fonctionnels de la trame verte et bleue.

1.3.4 - CRÉER DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉS POUR DÉVELOPPER 200 HA CESSIBLES SUPPLÉMENTAIRES NOUVEAUX SITES D'ACTIVITÉS POUR L'ACCUEIL ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES ET DE L'EMPLOI

La création d'emplois est un objectif majeur du SCoT du Pays de Lorient. Pour y contribuer, il est indispensable de disposer de foncier économique à la fois adapté aux besoins des entreprises concernées et disponible en nombre suffisant.

Les espaces identifiés répondent à la **diversité des besoins de l'économie dite « productive »**. Une partie des sites répondent essentiellement à des besoins de proximité pour des entreprises locales dans le domaine de l'artisanat de production ou de construction. C'est le cas des 8 6 sites de Merlevenez, Cléguer (centre), Quistinic, Bubry, Riantec (2), Pont Scorff et Plouhinec. Les 13 autres sites sont pour l'essentiel dans une logique d'accueil d'entreprises productives qui ont un rayonnement au-delà du pays de Lorient.

Les espaces identifiés répondent aussi à **des objectifs d'équilibre du territoire en lien avec l'armature urbaine**. Les zones de Plouay, Calan, Cléguer et Bubry Languidic et Quistinic s'inscrivent dans l'objectif de développer du foncier économique au Nord du territoire. Celles de Riantec et Plouhinec, Merlevenez à celui de développer du foncier entre rade et ria. Les zones de Plouay, Languidic, Kervignac, Quéven, Ploemeur et Riantec confortent les fonctions de pôles relais ou de pôles d'appui inscrits dans l'armature urbaine. Les zones de Caudan-Lanester, Larmor-Plage, Quéven, Ploemeur et Lorient, confortent l'offre au cœur ou à proximité immédiate du pôle de centralité d'agglomération.

Prescription : La consommation d'ENAF globale du territoire du SCoT ne pourra pas dépasser 304 hectares pour la période 2021-2031. Dont, a priori, au maximum d'environ 105 hectares pour l'accueil d'activités économiques incompatibles avec une installation en centralité urbaine sur des sites dédiés.

Prescription : Cette part de 105 hectares pourra varier : à la baisse si les consommations d'ENAF destinés à l'habitat, aux équipements, aux services et aux commerces sont supérieures à celles envisagées en partie 1.2 – UN HABITAT ET DES CENTRALITÉS POUR ACCUEILLIR LA POPULATION, à la hausse si les consommations d'ENAF destinés à sont inférieures à celles envisagées en partie 1.2 précitée.

Prescription : Un bilan évaluant l'évolution de la consommation d'ENAF par site sera réalisée chaque année entre deux mises à jour triennale du MOS Foncier Bretagne. Ce bilan sera présenté au Comité du syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient afin de piloter collectivement les futures consommation d'ENAF. Il sera réalisé à partir des données du MOS Foncier Bretagne (dernier millésime) et des données Sit@del recensant les ouvertures de chantier effectives de permis d'aménager et de permis de construire (cf. méthodologie décrite en préambule du dossier de modification simplifiée n°2).

Préconisation : Sur la base des résultats des bilans annuel d'évaluation de la consommation d'ENAF par commune, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme pourront surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'ENAF qui pourraient compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptible d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification, durant la période 2021-2031 (conformément aux dispositions de l'article 194 – IV – 14° de la loi Climat et résilience).

Prescription : A l'horizon 2037 2031, 24 nouveaux sites d'activités seront créés 15 sites d'accueil d'activités économiques pourront conjointement porter la planification de consommation d'ENAF 2021-2031 à un

Modifications apportées au PADD et au DOO

maximum d'environ 126 hectares. Ils sont destinés aux besoins des entreprises industrielles, de construction, artisanales, logistiques, de services aux entreprises et toutes entreprises fortement consommatrices d'espaces par la nature de leur activité. **La très grande majorité de ces sites (19/24) constituent des Il s'agit d'extensions de ZA existantes ou de réemploi de friches.**

Il s'agit des sites suivants (voir aussi carte suivante) :

• Bellevue (Merlevenez) :	environ 5 ha	(extension)
• Boul Sapin (Brandérion) :	environ 10 ha	(extension)
• La Cardonnière 2 (Lorient) :	environ 9 ha	(extension)
• Centre (Cléguer) :	environ 2 ha	(création)
• Kervellerin (Cléguer)	environ 1 ha	(extension)
• Le Mourillon (Quéven) :	environ 32 ha	(extension)
(Croix du Mourillon + Mourillon Ouest)		
• Le Gaillec (Ploemeur/Lorient)	environ 10 ha	(extension)
• Kerbrient (Ploemeur) :	environ 5 ha	(extension)
• Kerchopine (Calan / Cléguer) :	environ 18 ha	(extension)
• Kergroix (Quistinic) :	environ 3 ha	(extension)
• Kerhoas (Larmor-Plage) :	environ 2 ha	(extension)
• Kerlevic (Bubry) :	environ 6 ha	(extension)
• Kerpont (Caudan/Lanester) :	environ 90 ha	(extension)
• Kersabiec (Riantec) :	environ 4 ha	(extension)
• Mondésir (Pont Scorff) :	environ 5 ha	(création)
• Parc de Soye (Ploemeur) :	environ 4 ha	(extension)
• Pont Lorois (Plouhinec) :	environ 7 ha	(création)
• Le Bisconte (Plouhinec)	environ 4 ha	(extension)
• Le Porzo (Kervignac) :	environ 40 ha	(extension)
• Le Refol (Languidic) :	environ 39 ha	(création)
• Restavy 2 (Plouay) :	environ 40 ha	(extension)
• Villemarion (Riantec) :	environ 2 ha	(extension)
• La Villeneuve (Hennebont) :	environ 12 ha	(extension)
• Zone du parc (Gavres) :	environ 2 ha	(reconquête de friche)

Commune	Nom de la zone ou secteur géographique	Consommation d'ENAF maximum planifiable (2021-2031)	Consommation d'ENAF planifiable après 2031	Dont déjà consommé 2021-2024	Typologie
Brandérion	Boul Sapin	3 ha	-	0,5 ha	Extension
Bubry	Kerlevic	2,8 ha	2,7 ha	-	Extension
Calan	Poulgourio	4 ha	-	-	Réemploi friche
Caudan	Kerpont	36,1 ha	-	-	Extension

Modifications apportées au PADD et au DOO

Cléguer	Kerchopine	-	-	2,9 ha	Extension
Cléguer	Kervellerin	-	-	1,1 ha	Extension
Cléguer	Centre	2 ha	-	-	Création
Hennebont	La Villeneuve	8 ha	-	-	Extension
Kervignac	Le Porzo	4,8 ha	-	13 ha	Extension
Kervignac	Le Baigno	1,3 ha	-	-	Extension
Lanester	Le Rohu	1 ha	-	-	Densification
Larmor-Plage	Kerhoas	2 ha	-	0,1 ha	Extension
Lorient	La Cardonnière	7,6 ha	-	3,4 ha	Extension
Merlevenez	Bellevue	-	-	3,6 ha	Extension
Ploemeur	Le Gaillec	2 ha	4 ha	-	Extension
Ploemeur	Aéroport	-	5,6 ha	-	Création
Ploemeur	Parc de Soye	4,3 ha	-	0,2 ha	Extension
Plouay	Restavy	5 ha	5,8 ha	-	Extension
Plouhinec	Le Bisconte	3 ha	-	-	Extension
Plouhinec	Pont-Lorois	-	7 ha	-	Création
Pont Scorff	Mondésir	-	5 ha	-	Création
Quéven	Mourillon Ouest	-	-	4,2 ha	Extension
Quéven	SPL Bois	-	-	1,5 ha	Extension
Quéven	Croix du Mourillon	5 ha	-	-	Extension
Riantec	Kersabiec	3,4 ha	-	-	Extension
TOTAL		95,3ha	30,1 ha	30,7 ha	

~~Ces 24 sites permettent de disposer de 200 ha cessibles supplémentaires d'ici 2037. Une partie des emprises maximums prévues ci-dessus sont mobilisées pour la réalisation des espaces communs de chaque zone (voiries, bassins d'orages, maintien d'éléments de la trame verte et bleue ou intégration d'espaces en trame verte urbaine, etc.) et ne pourront pas constituer des espaces fonciers cessibles.~~

~~Au vu des observations menées sur le Pays de Lorient, la densité moyenne est de 20 emplois par hectare d'emprise (y compris les espaces non cessibles) en zone d'activités. Les zones prévues ci-dessus permettent l'accueil d'environ 7000 emplois, participant ainsi aux objectifs de créations d'emplois et d'accueil de population sur le territoire.~~

Afin de permettre une souplesse dans la mise en œuvre opérationnelle, permettant de palier à l'impossibilité de réalisation de certaines opérations envisagées par les PLU (ou le document en tenant lieu), les potentiels de consommation d'ENAF planifiables sont définis ci-dessus pour chaque site, avec un total cumulé supérieur de moins de 20% au potentiel maximum de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031. Ils correspondent au nombre d'hectares nécessaires à la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés (conformément aux

Modifications apportées au PADD et au DOO

dispositions de l'article L. 194 – III – 5° de la loi Climat et résilience) pour accueillir les activités économiques incompatibles avec l'installation dans les centralités jusqu'en 2031.

Préconisation : Poursuivant les objectifs de réduction du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols, la consommation annuelle moyenne d'ENAF destinée à l'accueil d'activités économiques sur des sites dédiés pour la période 2031-2037 sera inférieure d'au moins 50% à la consommation annuelle moyenne d'ENAF envisagée pour la période 2021-2031.

Préconisation : En cas d'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) la liste des sites à réaliser avant 2031 pourra être différente, en anticipant la réalisation de sites prévues après 2031 et en reportant après 2031, à concurrence de surfaces égales, la réalisation de sites prévues avant cette date au sein de chaque intercommunalité. Ainsi, la répartition des surfaces planifiables pour la période 2021-2031 sera d'environ 100,3 hectares pour Lorient Agglomération et 25,70 pour BBO Communauté.

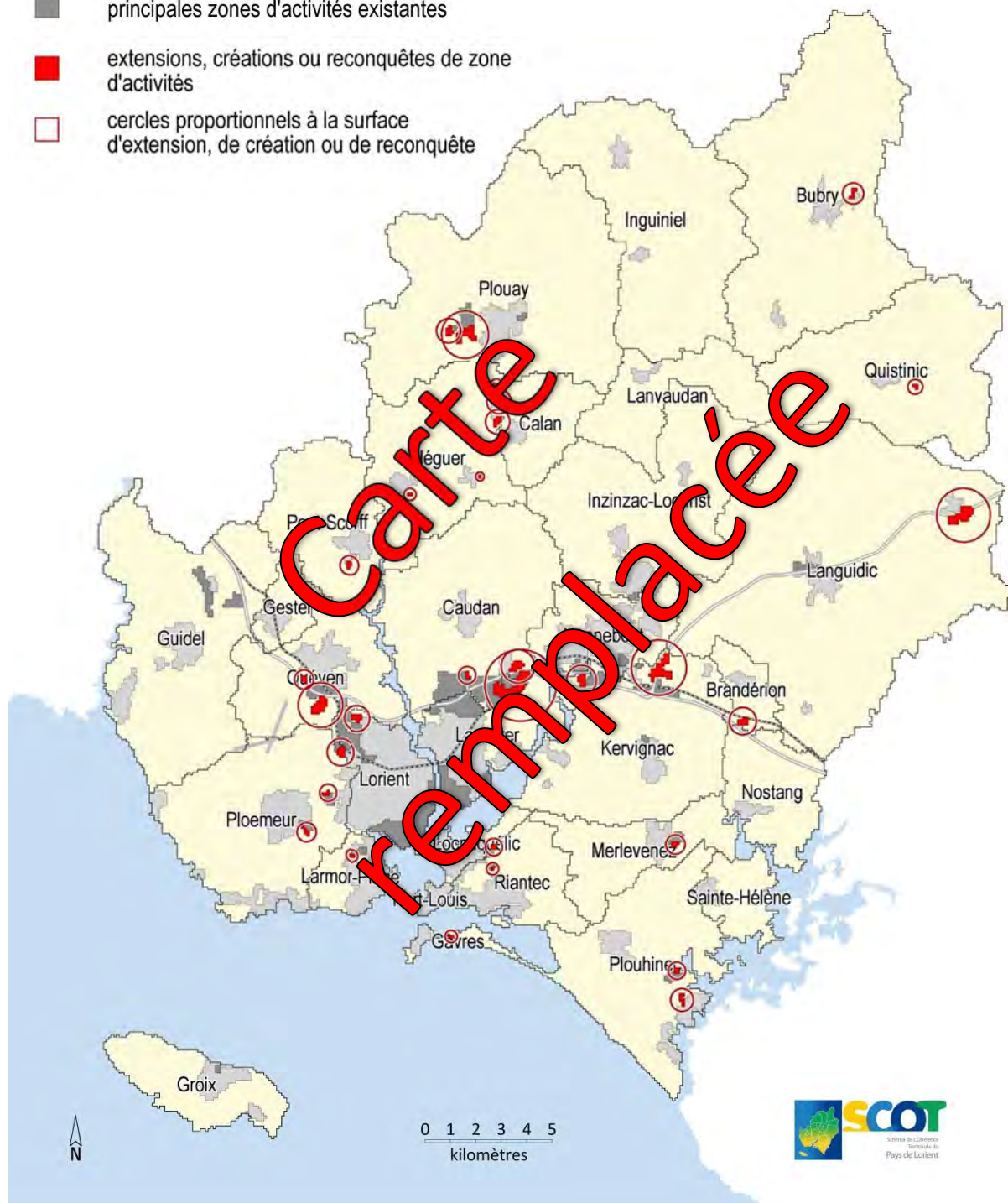
Prescription : Les PLU (ou le document en tenant lieu) délimitent à leur échelle, et selon un rythme approprié aux besoins de mises sur le marché de nouveaux terrains en zones d'activités, les périmètres correspondants aux zones d'activités identifiées dans le SCoT (cf. liste ci-dessus et cartographie ci-dessous).

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu) peuvent délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation économique productive autour d'activités existantes. Ces STECAL permettent le développement et la pérennité des entreprises présentes, dans des conditions limitées prévues par le PLU.

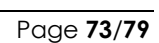
Prescription : La consommation d'ENAF réalisée sur des zones non bâties situées au sein des centralités à vocation économique identifiées par le SCoT sont considérées comme des opérations d'intensification urbaine. Ces zones ne sont pas considérées comme des extensions de l'urbanisation mais comme une densification de la tâche urbaine dès lors qu'elles sont entièrement entourées d'espaces urbains (non NAF) constituant une centralité identifiée par le SCoT. Ne contribuant pas à la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés cette consommation d'ENAF sera répertoriée dans les bilans annuels décrits ci-avant mais ne sera pas comptabilisée dans le bilan 2021-2031 (conformément aux dispositions de l'article L. 194 – III – 5° de la loi Climat et résilience).

Les zones d'activités économiques

- principales zones d'activités existantes
- extensions, créations ou reconquêtes de zone d'activités
- cercles proportionnels à la surface d'extension, de création ou de reconquête



Extensions, créations ou reconquêtes de zone d'activités. Surfaces indiquées en hectares



1.3.5 - GARANTIR LA VOCATION MARITIME DES ESPACES MARITIMES ET PORTUAIRES

Inchangé

1.3.6 - DEVELOPPER LE TERTIAIRE EN PRIORITE DANS LE POLE DE CENTRALITE D'AGGLOMERATION

Inchangé

1.3.7 - DEVELOPPER LA MAITRISE FONCIERE DES FUTURS SITES D'ACTIVITES

Inchangé

1.3.8 - FAVORISER L'INSERTION PAYSAGERE DES ZONES D'ACTIVITES

Inchangé

1-3-9 - ACCESSIBILITE ET INFRASTRUCTURES DES SITES D'ACTIVITES

Inchangé

1-3-10 - MAINTENIR LES ACTIVITES D'EXTRACTION SUR LE TERRITOIRE

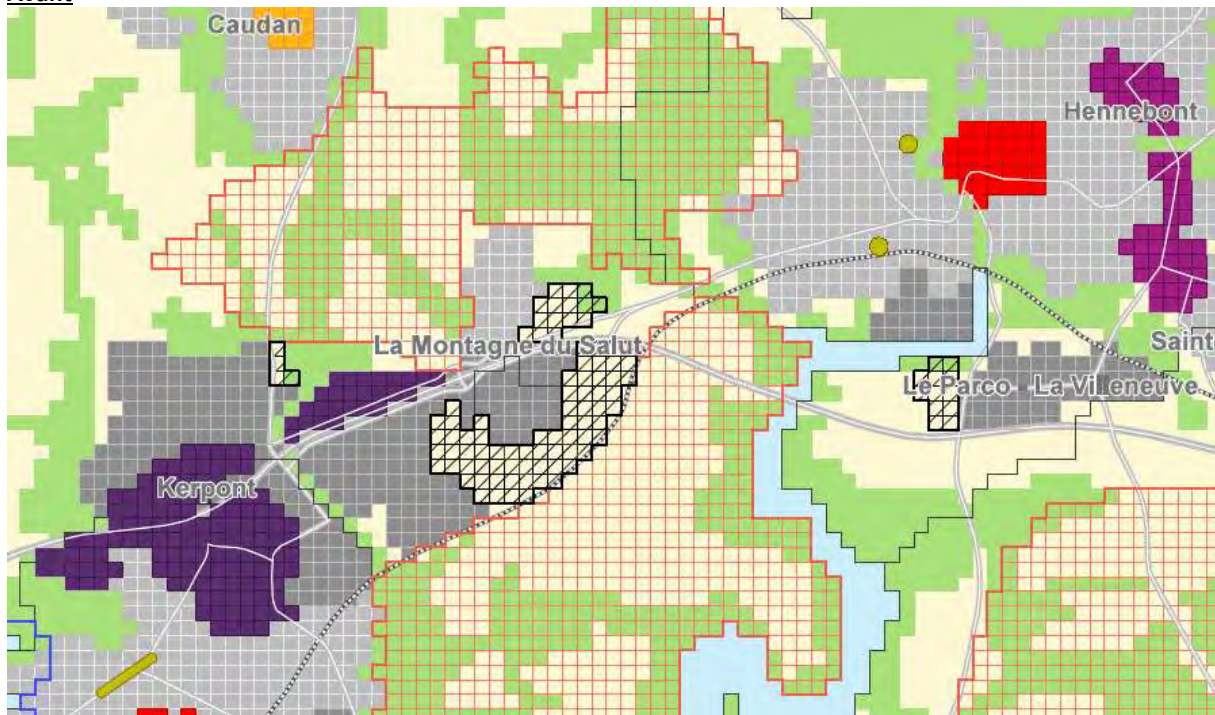
Inchangé

3.3 – LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX CARTOGRAPHIES ANNEXES DU DOO (CARTES ÉDITÉES AU 1/50 000°)

Les cartographies de synthèses de la Partie 2.6 du DOO, intitulées *La trame verte et bleue* et *Les supports du développement urbain* sont modifiées. Sur la version approuvée le 16 mai 2018, les sites identifiés pour la réalisation de nouvelles surfaces destinées à l'accueil d'activités économiques étaient représentés par un carroyage, sur des surfaces correspondant aux emprises opérationnelles à envisager (cf. extrait ci-dessous) :

Modifications apportées au PADD et au DOO

Avant

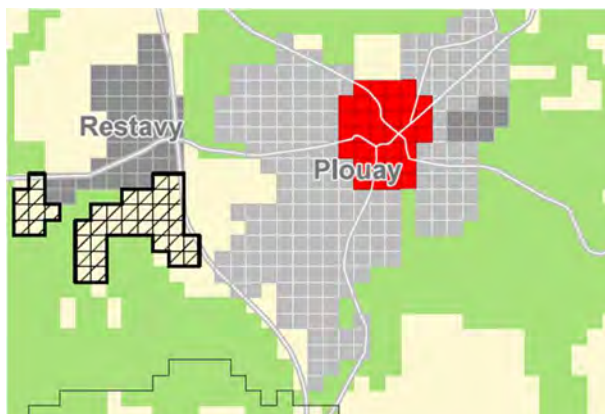


Centralités commerciales

- Centralités de type 1
- Centralités de type 2
- Centralités de type 3
- Centralités de type 4
- Centralités de type 4
- Centralités de type 5
- Centralités de type 5

ZACOM

- ZACOM de type 1
- ZACOM de type 2
- ZACOM de type 3



Centralités urbaines

- Zones d'habitat ou mixtes
- Zones d'activités
- Extensions de zones d'activités

Autres périmètres prescriptifs

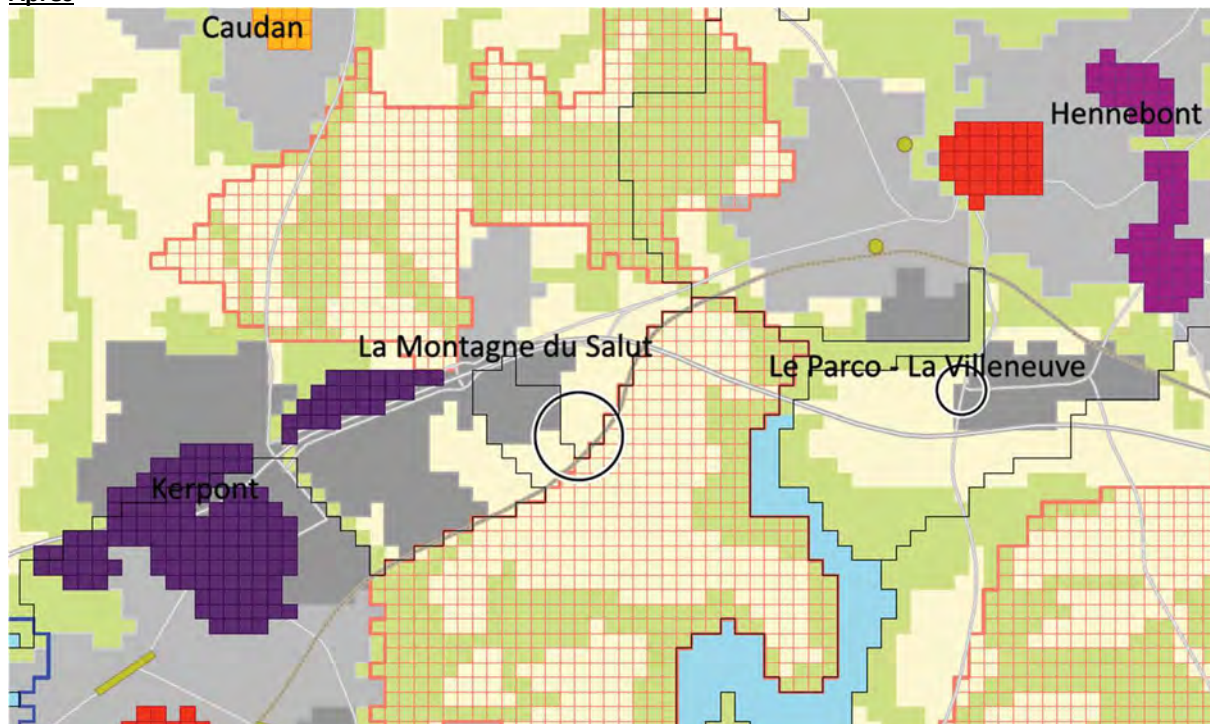
- Limite des espaces proches du rivage
- Espaces agro-naturels protégés
- Sites potentiels de développement de l'éolien terrestre
- Trame verte et bleue

Source : extraits de la carte 2.6.2 Les supports du développement urbain approuvée le 16 mai 2018

Afin de tenir compte des modifications apportées à la partie 1.3 - Des sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois ces cartes sont modifiées et les sites identifiés dans le cadre du présent dossier de modification n°2 sont désormais représentés par un rond localisant approximativement les sites d'activités dont les consommations d'ENAF seront comptées dans un bilan global et non dans un bilan communal.

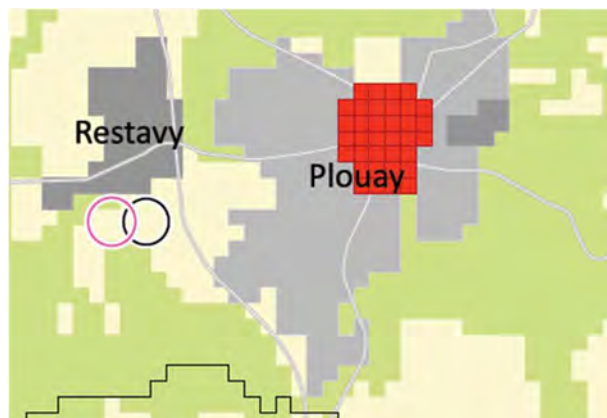
Modifications apportées au PADD et au DOO

Après



ZACOM et centralités commerciales

- centralité commerciale de type 1
- centralité commerciale de type 2
- centralité commerciale de type 3
- centralité commerciale de type 4
- centralité commerciale de type 5
- centralités commerciales de type 5
- ZACOM de type 1
- ZACOM de type 2
- ZACOM de type 3



Centralités urbaines

- zones d'habitat ou mixtes
- zones d'activités économiques
- sites pour la réalisation de zones d'activités économiques avant 2031
- sites pour la réalisation de zones d'activités économiques après 2031

Autres périmètres prescriptifs

- limite des espaces proches du rivage
- espaces agronaturels protégés
- sites potentiels de développement éolien terrestre
- trame verte et bleue

Source : extraits de la carte 2.6.2 Les supports du développement urbain soumise à proposition de modification

Quatrième partie : Incidences sur l'environnement

4.1 – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La modification simplifiée n°2 du SCoT fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur l'environnement dans la mesure où elle entraîne une évolution, à la baisse, des capacités de consommation d'espace et de construction sur le territoire susceptible d'avoir un impact sur l'environnement.

L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 a été confiée à Jean-Pierre Ferrand – Conseil en environnement.

Le dossier d'évaluation environnementale est annexé au présent dossier de modification simplifiée et en constitue la partie 4.2

4.2 – DOSSIER ANNEXE

Cf. annexe « Évaluation environnementale »

Introduction	p. 3
Analyse des incidences environnementales	p. 5
Mesures « éviter / réduire / compenser »	p. 9
Indicateurs environnementaux	p. 10
Résumé non technique	p.10



Version 20260212

2026

Annexe au dossier de Modification simplifiée n°2 : évaluation environnementale



Schéma de COhérence
Territoriale du
Pays de Lorient

AudéLor p/ SMSCOT

Version soumise au Comité syndical pour arrêt

04/03/2026



Réalisation : Jean-Pierre Ferrand, conseil en environnement
12 ter rue du Bourgneuf, 56700 Hennebont
jpierre-ferrand@orange.fr

Février 2026

Sommaire

Introduction	3
Analyse des incidences environnementales	5
Mesures « éviter / réduire / compenser »	9
Indicateurs environnementaux	10
Résumé non technique	10



La zone commerciale de Keryado à Lorient.



La nécessaire densification urbaine peut se traduire par une régression de la place de la nature en ville. Ici, des jardins privés classés constructibles à court terme (Uda) dans le quartier d'habitat collectif de Saint-Armel à Lorient. Avant toute décision d'aménagement portant sur de tels espaces, il conviendrait de bien connaître leurs valeurs et leurs fonctions, et de chercher à les préserver dans toute la mesure du possible.

Introduction

Rappel des objectifs de la mission

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat & Résilience impose une évolution profonde du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Dans ce contexte, le Syndicat mixte pour le SCoT du pays de Lorient doit procéder à la modification du SCoT approuvé le 16 mai 2018 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée ap-prouvée le 15 avril 2021. La Loi Climat & Résilience a prévu la possibilité de recourir à la procédure dérogatoire de modification simplifiée (article 194 IV 5° alinéa 3 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renfor-cement de la résilience face à ses effets), avec un champ d'intervention restreignant l'évolution du SCoT à la thématique de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette modification simplifiée (n°2) a été prescrite par délibération du Comité du 19 octobre 2023.

L'objectif de cette modification est de **réduire le rythme de consommation d'espace** entre 2021 et 2031 et au-delà de 2031, jusqu'en 2037, horizon initial du SCoT. Cette réduction est imposée par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), approuvé en 2021 et modifié en 2024 pour intégrer la loi « Climat et résilience ». Il s'agit notamment de **diviser par deux** la consommation régionale des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031 et de viser un objectif de « **zéro artificialisation nette** » d'ici à 2050.

Dans ce cadre, l'enveloppe d'espaces artificialisables fixée par le SRADDET pour le SCoT du pays de Lorient à l'échéance de 2031 est de **304 hectares**, soit 30,4 ha par an sur la période 2021-2031, ce qui est sensiblement inférieur à l'objectif de 41,35 ha par an qui était initialement fixé par le SCoT.

Pour la période de 2012 à 2031, cette consommation maximale de **304 ha en extension d'urbanisation** se répartit entre **190 ha** pour l'habitat, **105** pour les activités, plus une «enveloppe de solidarité» de **9 ha** pour des projets d'intérêt intercommunal, l'ensemble étant à répartir entre les 30 communes concernées. Il en résultera donc une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'évaluation environnementale a pour objectifs d'analyser les incidences environnementales que l'on peut attendre de ces dispositions, et de définir des mesures propres à éviter, réduire ou compenser leurs incidences négatives sur l'environnement.

Méthode de travail

La méthode a comporté les étapes suivantes :

- Définition des thèmes environnementaux à étudier
- Analyse des incidences environnementales
- Définition de mesures « éviter / réduire / compenser »
- Définition d'indicateurs environnementaux..

1. Définition des thèmes environnementaux

Les thèmes suivants ont été retenus :

- **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
- **Milieux naturels, flore, faune**
- **Continuités écologiques**
- **Hydrosphère.** Ce thème est entendu ici comme englobant les divers sujets liés à l'eau et à la ressource en eau.
- **Pollutions, nuisances et risques**
- **Déplacements**
- **Consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, climat**
- **Accès à la nature**
- **Paysage**
- **Déchets**

2. Analyse des incidences environnementales

Les incidences prévisibles ou pressenties sont étudiées au regard de chacun des thèmes ci-dessus. Les appréciations ont un caractère très général, du fait qu'il n'est pas possible de savoir où se trouvent les secteurs susceptibles d'être concernés par une réduction de la consommation d'espace.

3. Définition de mesures « éviter / réduire / compenser »

Du fait que le projet soumis à évaluation consiste à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dispositions antérieures du SCoT, la notion de mesures « éviter / réduire / compenser » porte sur des effets induits tels que la densification urbaine qui pourrait résulter des nouvelles dispositions. Ces mesures semblent devoir relever davantage de l'initiative des communes, dans le cadre de leur Plan local d'urbanisme, que de celle du Syndicat mixte du SCoT.

Analyse des incidences environnementales

1. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (au sens du décret 2023-1096 du 27 novembre 2023) par l'urbanisation (304 ha sur dix ans au lieu de 413,5 ha comme prévu antérieurement) permettra d'épargner sur cette période environ **110 ha d'espace**. Il s'agit essentiellement de **terres cultivées** ou ayant un potentiel agricole, sachant que les espaces naturels et forestiers sont, sur le territoire du SCoT, très peu susceptibles d'être affectés par les extensions d'urbanisation. Les zones humides et les ensembles boisés significatifs bénéficient en effet de mesures de protection fortes et peu susceptibles d'être remises en cause.

À cet égard, les incidences du projet peuvent donc être considérées comme positives.

2. Milieux naturels, flore, faune

Il résulte de ce qui précède que les **milieux naturels**, ainsi que la faune et la flore qui leur sont associées, ne bénéficieront que très marginalement des nouvelles dispositions du SCoT. Les bénéfices seront en revanche plus marqués s'agissant des milieux et espèces liés aux **espaces agricoles** (friches, fourrés, haies et éléments de maillage bocager, prairies permanentes...), qui sont potentiellement très exposés aux extensions d'urbanisation.

Par ailleurs, les objectifs de production de logements restant inchangés, il s'ensuivra une tendance plus marquée à la **densification urbaine**, et donc une pression plus marquée sur les espaces de nature en ville. Ce risque concerne principalement les quartiers d'habitat individuel, où la réduction de la taille moyenne des terrains se traduit par une **artificialisation forte voire extrême** : une partie du terrain est bitumée pour les besoins du stationnement, le reste se réduit souvent à une aire de gazon symbolique, quand il n'est pas consommé par une terrasse ou une piscine. La plantation d'arbres à grand développement devient quasi impossible, seules trouvent place des espèces exotiques achetées en jardinerie, et les haies végétales sont remplacées par des clôtures étanches combinant le parpaing et / ou des plaques de plastique ou d'aluminium. L'habitat lui-même, qui tend vers le cube hermétique, devient inhospitalier aux espèces anthropophiles qui ne trouvent plus de possibilités de gîte.

Enfin, la densification peut compromettre la préservation de **cœurs d'îlots urbains** ayant conservé un caractère « vert », du fait de la juxtaposition de jardins riches en habitats pour la vie sauvage (vieux murs, arbres, buissons, potagers...). Les mesures prises dans le PLU de Lorient pour préserver des cœurs d'îlots identifiés pour leur potentiel écologique montrent une voie à suivre en la matière.

3. Continuités écologiques

Le projet allégera les pressions sur les continuités écologiques liées aux espaces agricoles (combinaisons de haies et talus bocagers, de friches, de prairies permanentes...), lesquels sont les plus exposés à recevoir des extensions d'urbanisation. Il peut en revanche créer des risques pour les **continuités écologiques urbaines** (combinaisons de jardins privés ou publics, de friches, d'éléments bocagers résiduels...), d'autant que



Dans les quartiers d'habitat récents, la réduction de la taille des terrains s'accompagne d'une forte artificialisation des jardins, et de l'espace en général (Caudan, octobre 2024).



Parpaing et enrobé, une image fréquente de la densification des quartiers d'habitat individuel.

celles-ci ne sont pas toujours connues et répertoriées. Dans un contexte de densification, il est fréquent que des structures bocagères (murets ou talus simples, talus arborés, haies simples) soient détériorés par des constructions ou des aménagements qui s'en approchent trop près, d'où l'intérêt de dispositifs de protection dans le cadre des PLU (pas d'éléments bocagers à l'intérieur des lots cessibles, marges de recul pour les constructions et aménagements divers...).

4. Hydrosphère

La modification du SCOT devrait permettre d'alléger globalement les pressions sur l'hydrosphère, par le fait qu'elle vise à réduire l'artificialisation de nouveaux espaces. Elle permet de préserver davantage de sols capables d'infiltrer les eaux pluviales, et de limiter les rejets d'eaux de ruissellement. Toutefois, comme on l'a vu, la densification urbaine accroît les problèmes de gestion des eaux pluviales, nonobstant les dispositions des PLU (coefficient d'imperméabilisation, coefficient de biotope) qui visent à limiter l'imperméabilisation des sols. En effet, même si ces règles sont prises en compte au moment de l'implantation d'une construction neuve, les aménagements ultérieurs du terrain semblent échapper souvent à toute déclaration.

5. Pollutions, nuisances et risques

Le projet ne paraît pas susceptible de modifier de façon évaluable les conditions d'exposition des habitants aux pollutions, aux nuisances, et aux risques naturels ou technologiques. Il n'est pas non plus de nature à générer des pollutions, des nuisances ou des risques. Ces thèmes ne pourront être utilement traités que dans le cadre de chaque PLU, une fois connues les localisations des projets d'urbanisation.

6. Déplacements

Les nouvelles dispositions du SCOT vont dans le sens d'une réduction des besoins de déplacements quotidiens, du fait qu'elles favorisent la densification dans l'enveloppe du bâti existant et qu'elles limitent l'étalement urbain. *Il est à noter que la plupart des zones d'activités du territoire sont correctement desservies par les transports collectifs et/ou des voies cyclables, à l'exception de certaines situées dans des communes périphériques (Boul-Sapin à Brandérion, Le Porzo et Le Baigno à Kervignac, Le Bisconte à Plouhinec...).*

7. Consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, climat

Le projet peut avoir des incidences positives dans ces domaines, par le fait qu'il concourt à limiter les besoins de déplacements et qu'une forme urbaine plus resserrée permet diverses économies de ressources (moins de voiries et réseaux divers à réaliser, économies d'énergie si les logements sont accolés ou superposés, meilleure efficacité des réseaux de chaleur s'il existe des projets en ce sens, etc).

La densification urbaine peut toutefois accentuer le phénomène d'**îlots de chaleur**, non seulement dans les quartiers d'habitat collectif, mais aussi désormais dans les quartiers d'habitat individuel, du fait de l'artificialisation croissante des jardins. La disparition des haies et des arbres à grand développement, ainsi que la minéralisation des

surfaces par des aires bitumées ou dallées, vont à l'encontre des besoins d'adaptation au changement climatique, particulièrement au regard de l'élévation des températures en été. Comme on l'a vu ci-dessus, l'application des dispositions réglementaires des PLU ne semble pas suffire à inverser ce processus.

8. Accès à la nature

Les conditions d'accès des habitants à la nature (espaces naturels, parcs et jardins publics) ne seront pas modifiées par les nouvelles dispositions du SCOT, sous réserve que les projets de densification urbaine prennent en compte l'offre d'espaces verts de proximité pour les habitants. Des situations de carence sont dès à présent connues (cf l'étude « Paysages et nature en ville à Lorient » réalisée en 2021) et il convient d'une part de ne pas les aggraver, d'autre part de leur apporter des solutions.

9. Paysage

Le projet de modification du SCOT concourt à freiner l'artificialisation des paysages péri-urbains. Il peut toutefois avoir pour effet de renforcer l'artificialisation des paysages urbains si des mesures ne sont pas prises d'une part pour maintenir ou créer des espaces verts arborés dans les quartiers d'habitat collectif, et d'autre part pour favoriser la présence du végétal dans les quartiers d'habitat individuel, sur les espaces aussi bien privés que publics. Par ailleurs, dans les quartiers d'habitat individuel, il existe un risque de disparition de la notion même de vue du fait de la multiplication des clôtures étanches à la vue tout le long des voies publiques.



On peut réussir la ville dense et verte, mais il y faut des savoirs et de la pédagogie, en plus de la réglementation qui trouve vite ses limites en matière de qualité paysagère et écologique.

10. Déchets

Les nouvelles dispositions du SCOT semblent sans effet sur le volume et la gestion des déchets liés à l'habitat et aux activités économiques, si ce n'est qu'une forme urbaine plus compacte favorise une collecte plus rationnelle des déchets ménagers.

Mesures « éviter / réduire / compenser »

Les incidences potentiellement négatives qui ont été mises en évidence portent toutes sur le **risque d'artificialisation excessive des espaces urbains**. Ce phénomène n'est pas inévitable : il peut être maîtrisé par des initiatives portant sur les espaces publics (voirie et espaces verts) comme sur les espaces privés. Sur ce dernier point, il peut encore exister des marges de progrès dans le cadre des règlements des Plans locaux d'urbanisme, ainsi que dans le contrôle du respect des règles.

Le plus important toutefois serait de pouvoir faire évoluer la culture du jardin privé, dans un contexte de diminution de la taille des terrains. Le jardin pavillonnaire est en effet très largement conçu comme devant être une antithèse de la nature, ainsi que comme un lieu de représentation sociale affichant la respectabilité (le jardin « propre » donc écologiquement stérile) voire l'aisance financière de l'occupant (jardin « de paysagiste » avec matériaux à la mode, voiture mise en évidence devant la maison...). De plus, un entretien minimal est souvent recherché, ce qui conduit à goudronner ou dal-ler des surfaces, à proscrire les haies et à éviter les arbres. Enfin, les préoccupations sécuritaires de l'époque sont prétexte à transformer chaque terrain en forteresse, avec des clôtures étanches, des portails équipés d'une caméra, etc. L'univers anticipé par Jacques Tati dans *Mon Oncle* est ainsi devenu une réalité banale.

S'il n'est pas dans les compétences du SCoT du Pays de Lorient de transformer la culture nationale du jardin privé, des mesures peuvent toutefois être proposées dans le cadre des **Plans locaux d'urbanisme** :

- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devraient être plus précises concernant **l'implantation des constructions sur les terrains**, de manière à préserver la possibilité d'un jardin d'un seul tenant et autant que possible au sud. Il convient de recourir au règlement si nécessaire pour imposer des prescriptions en la matière.
- La forme urbaine classique du « **coeur d'îlot vert** » est souvent louée mais rarement mise en œuvre. L'outil des OAP devrait être davantage utilisé dans cette perspective.
- Les règlements des PLU concernant les **clôtures** sont souvent trop permissifs, ambigus ou vagues (cf l'exigence de clôtures « *en harmonie avec leur environnement* ») et devraient être à la fois plus prescriptives et illustrées.
- Les règles d'urbanisme sont largement ignorées et leur respect n'est guère contrôlé en-dehors des opérations soumises à permis de construire ; c'est notamment le cas des **transformations des terrains** soumises à déclaration (terrasses) ou échappant à toute déclaration mais ayant un impact sur la nature du terrain (goudronnage). Pour pallier l'absence de règles ou leur méconnaissance, un important travail de pédagogie et d'accompagnement des projets par des professionnels qualifiés serait nécessaire. Il pourrait même devenir indispensable lorsqu'on s'apercevra que le principe de gestion

des eaux pluviales à la parcelle, actuellement imposé par les PLU, devient par endroits inopérant et qu'il en résultera des rejets incontrôlables d'eaux pluviales à partir des espaces urbanisés.

Indicateurs environnementaux

Le Syndicat mixte du SCoT dispose d'outils permettant d'estimer périodiquement les surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par l'urbanisation. Il sera ainsi possible de vérifier si les objectifs définis par le document modifié sont en voie d'être atteints.

Par ailleurs, ces mêmes outils devront être mis en œuvre pour surveiller le processus d'artificialisation des espaces urbains, qui tend à devenir un thème sensible au regard des considérations climatiques.

Résumé non technique

1. Objectifs du projet

La loi du 22 août 2021, dite « Climat et Résilience », impose de modifier le SCoT dans le but de **réduire le rythme de consommation d'espace**, initialement fixé à environ 41,4 hectares par an et de ce fait supérieur aux 30,4 ha par an prévus par le SRADDET pour dix ans (le SRADDET étant le « Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires »). Pour les dix années à venir, il est désormais prévu de **consommer au maximum 304 ha en extension d'urbanisation**, dont environ 190 pour l'habitat et 105 pour les activités, à répartir entre les 30 communes concernées. Il en résultera donc une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'évaluation environnementale a pour objectifs d'analyser les incidences environnementales que l'on peut attendre de ces dispositions, et de définir des mesures propres à éviter, réduire ou compenser leurs éventuelles incidences négatives sur l'environnement.

2. Méthode de travail

La méthode a consisté à définir dix thèmes environnementaux à étudier, analyser les incidences environnementales des nouvelles dispositions, et définir des mesures dites « éviter / réduire / compenser ».

3. Analyse des incidences environnementales

Il ressort de l'analyse que les incidences environnementales seront globalement positives pour la plupart des thèmes étudiés, notamment au regard de la consommation d'espace agricole. Toutefois, l'économie accrue d'espaces naturels, agricoles et forestiers devrait se traduire par des densités urbaines plus fortes, ce qui peut poser des

problèmes dans certains domaines :

- risque d’artificialisation marquée des espaces urbains, du fait d’une pression accrue sur les jardins privés, les cœurs d’îlots urbains, les espaces verts interstitiels... avec également un risque pour les continuités écologiques fines en milieu urbain (combinaisons de jardins privés ou publics, de friches, d’éléments bocagers résiduels...).
- risque d’aggravation de l’imperméabilisation des sols, et donc des ruissellements d’eaux pluviales, quand bien même les Plans locaux d’urbanisme instituent des règles pour limiter ce processus.
- risque d’accentuation des phénomènes d’îlots de chaleur, pour les mêmes raisons.
- risque d’altération des paysages urbains du fait de l’artificialisation des jardins privés, avec notamment le remplacement des haies végétales par des dispositifs de clôtures très artificiels (parpaing, plastique, aluminium...) et étanches à la vue

4. Mesures « éviter / réduire / compenser »

Le risque d’artificialisation excessive des espaces urbains n’est pas inévitable : il peut être maîtrisé par des initiatives portant sur les espaces publics (voirie et espaces verts) comme sur les espaces privés. Sur ce dernier point, il existe des marges de progrès dans le cadre des règlements des Plans locaux d’urbanisme, ainsi que dans le contrôle du respect des règles. Ainsi :

- Les Orientations d’aménagement et de programmation (OAP) devraient être plus précises concernant l’implantation des constructions sur les terrains, de manière à préserver la possibilité d’un jardin d’un seul tenant. Le règlement peut permettre d’imposer des prescriptions en la matière.
- La forme urbaine du « cœur d’îlot vert », qui permet de créer des ensembles contigus de jardins à l’arrière du bâti, est trop rarement mise en oeuvre. L’outil des OAP devrait être davantage utilisé dans cette perspective.
- La réglementation des clôtures dans les PLU est souvent trop permissive ou imprécise, et les règles destinées à limiter l’artificialisation des terrains sont très mal respectées. Ces dispositions seraient à retravailler à l’échelle intercommunale, en s’inspirant de retours d’expériences concluants en France, et un travail pédagogique à destination des propriétaires devrait compléter la réglementation dont on mesure les limites.

5. Indicateurs environnementaux

L’estimation périodique des surfaces d’espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par l’urbanisation à l’échelle du territoire du SCOT permettra de vérifier si les objectifs définis par le document modifié sont en voie d’être atteints. L’artificialisation des espaces urbains devra par ailleurs être surveillée attentivement avec des outils appropriés.



Les supports du développement urbain

SCoT approuvé le 16 mai 2018, modifié la 15 avril 2021,
soumis au Comité du Syndicat Mixte pour arrêt de la modification simplifiée n°2

ZACOM et centralités commerciales

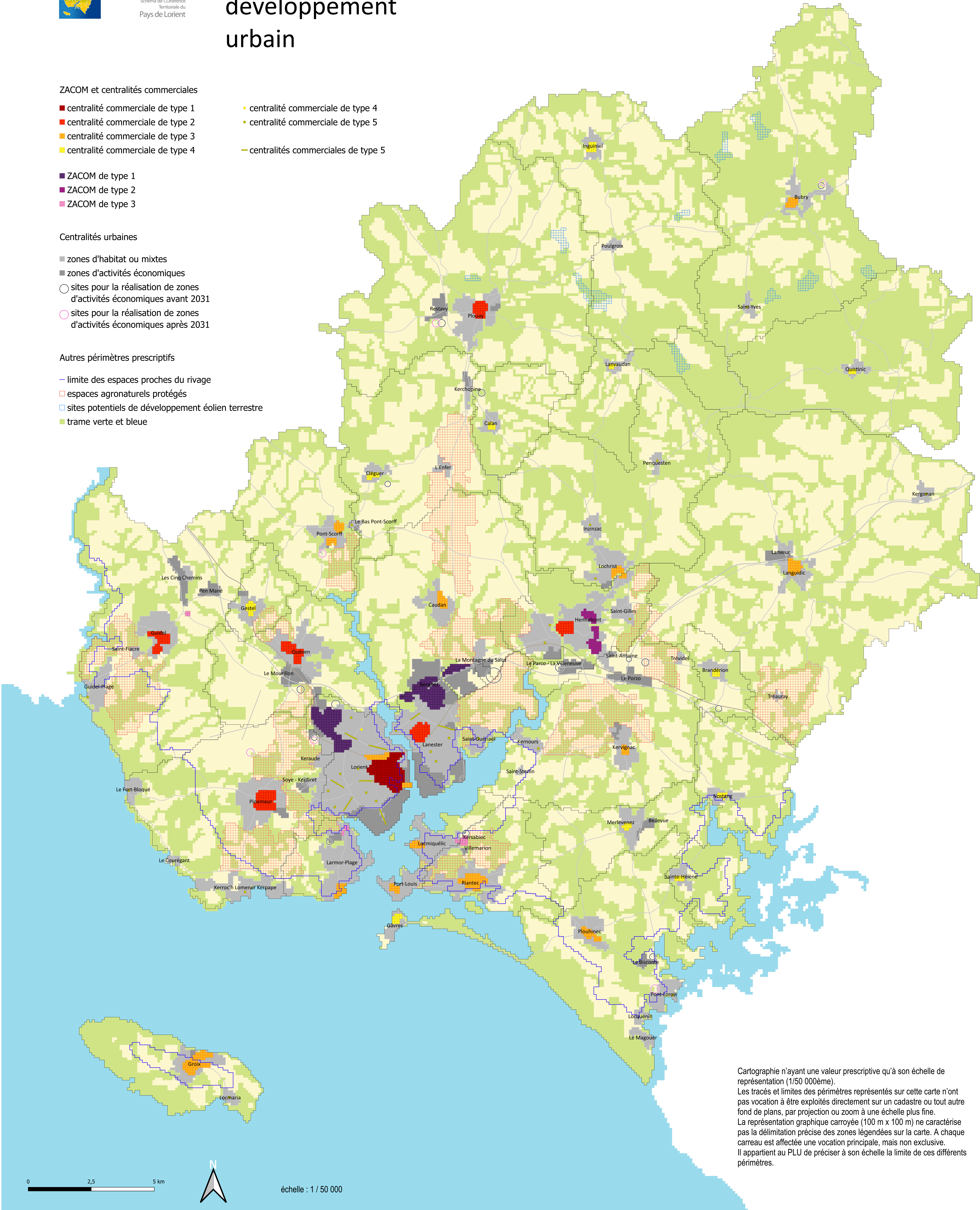
- centralité commerciale de type 1
- centralité commerciale de type 2
- centralité commerciale de type 3
- centralité commerciale de type 4
- centralité commerciale de type 4
- centralité commerciale de type 5
- centralités commerciales de type 5
- ZACOM de type 1
- ZACOM de type 2
- ZACOM de type 3

Centralités urbaines

- zones d'habitat ou mixtes
- zones d'activités économiques
- sites pour la réalisation de zones d'activités économiques avant 2031
- sites pour la réalisation de zones d'activités économiques après 2031

Autres périmètres prescriptifs

- limite des espaces proches du rivage
- espaces agronaturels protégés
- sites potentiels de développement éolien terrestre
- trame verte et bleue



Cartographie n'ayant une valeur prescriptive qu'à son échelle de représentation (1/50 000ème).
Les tracés et limites des périmètres représentés sur cette carte n'ont pas vocation à être exploités directement sur un cadastre ou tout autre fond de plans, par projection ou zoom à une échelle plus fine.
La représentation graphique carroyée (100 m x 100 m) ne caractérise pas la délimitation précise des zones légendées sur la carte. A chaque carreau est affectée une vocation principale, mais non exclusive.
Il appartient au PLU de préciser à son échelle la limite de ces différents périmètres.