

REVISION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT) DE VANNES AGGLO

Complément thématique :

Aménagement - Foncier



AMÉNAGEMENT - FONCIER

SOMMAIRE

A	PAYSAGE ET FONCTIONNEMENT URBAINS	3
1.	Structure du territoire de Vannes Agglo	3
2.	Organisation des paysages urbains	8
3.	Perception du territoire de Vannes Agglo	14
B	ANALYSE FONCIÈRE A L'ÉCHELLE DU SCOT	23
1.	Occupation du sol	23
2.	Analyse de la consommation d'espace	24
3.	Tendances d'évolution urbaine a court terme issues de la mise en œuvre des plu	30
4.	Le potentiel d'urbanisation dans les dents-creuses	31
5.	Le référentiel et les objectifs de consommation maximale d'espace fixes par le parc naturel régional du golfe du Morbihan	33
6.	Marché immobilier et objectifs du territoire a l'œuvre	34
7.	Contexte de l'aménagement urbain et ses implications opérationnelles sur la mise en œuvre des projets	37
8.	Dynamiques à l'œuvre de la structuration urbaine du territoire	39

A PAYSAGE ET FONCTIONNEMENT URBAINS

1. STRUCTURE DU TERRITOIRE DE VANNES AGGLO

1.1 Entre golfe et landes de Lanvaux, la géographie des lieux et les infrastructures commandent les développements, interpellent les fonctions et les articulations spatiales du territoire

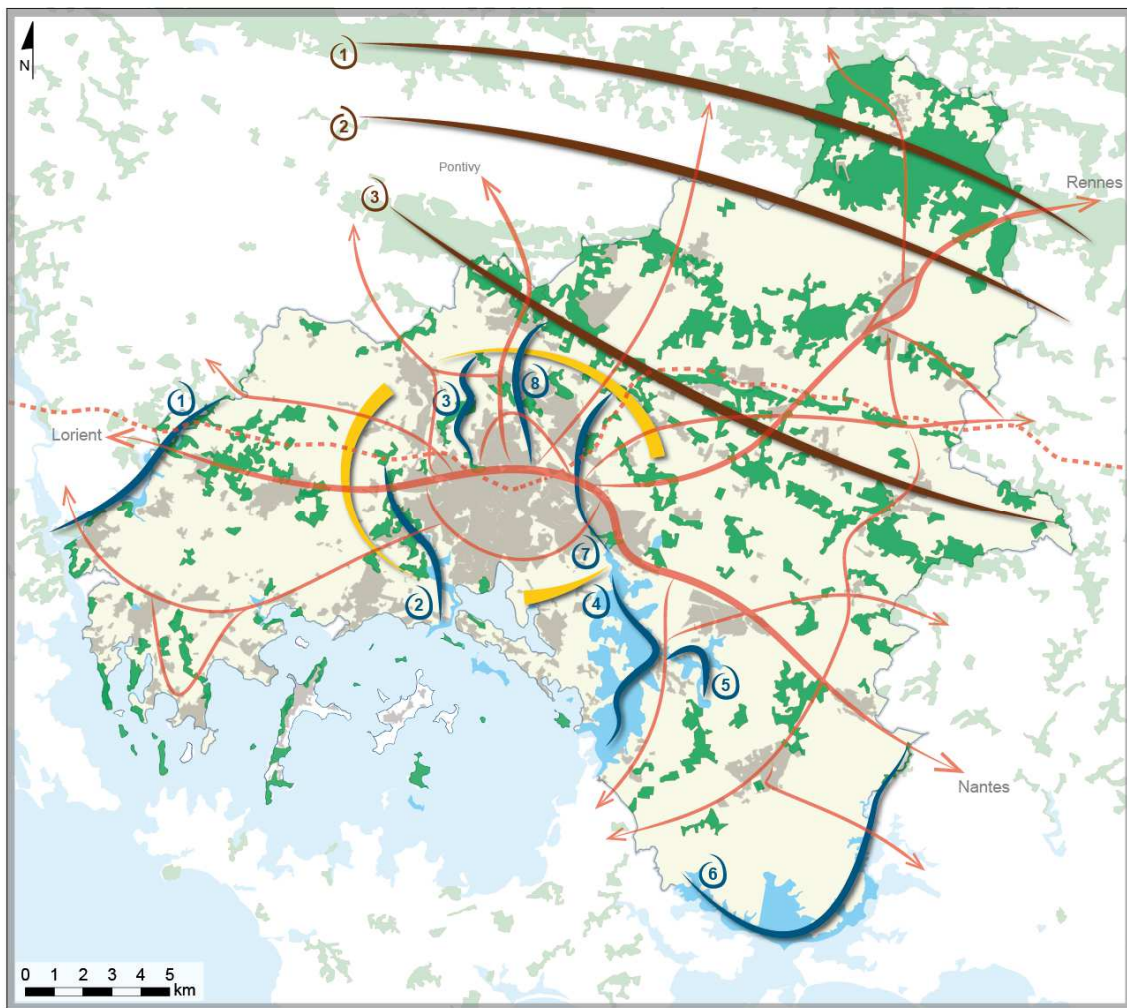
- L'assise du territoire du SCoT s'inscrit dans un contexte paysager prégnant qui dessine les contours de la scénographie naturelle du paysage d'inscription de la communauté d'agglomération.
 - Au Nord, une succession de mouvements topographiques forment la scénographie naturelle des paysages urbains et ferme le site d'inscription du territoire. L'arc des Monts du Lanvaux, les sillons du Loc'h, de l'Arz et les crêtes de Saint-Nolff animent l'arrière-plan du territoire. Cette succession de relief - aux ambiances boisées, humides et agricoles - tient à distance du centre aggloméré les communes situées dans ce large quadrant Nord-Est et, constitue la limite géographique et naturelle de l'urbanisation du pôle aggloméré de Vannes.
 - Au Sud, le territoire s'ouvre sur le Golfe du Morbihan. Si l'ambiance paysagère maritime et le rapport à la mer sont au rendez-vous, le profil du trait de côte particulièrement découpé compose des ambiances bretonnes qualitatives mais discrètes, ces dernières sont peu révélées sous un angle balnéaire. Le pôle aggloméré de Vannes, quant à lui, se voit désormais naturellement contraint de regarder en direction de son arrière-pays (les limites sud de l'urbanisation sont d'ores et déjà atteintes).
- Le réseau hydrographique, particulièrement prégnant dans le grand paysage, commande également l'organisation du territoire :
 - Plein Ouest, la vallée du Bono compose la limite naturelle entre les périmètres de la communauté d'agglomération de Vannes et du Pays d'Auray. Les franchissements du Bono sont comptés (RN 165 et RD 101), et contribuent à maintenir une certaine individualité de ces secteurs à l'égard de la ville d'Auray.
 - Le pôle aggloméré de Vannes prend appui à l'Ouest, sur la vallée du Vincin. Son cours constitue une limite naturelle d'urbanisation et une coupure verte entre Vannes et Arradon.
 - Le Nord du pôle aggloméré se voit séquencer par trois coupures d'urbanisation et respirations vertes plus ou moins enserrées dans la trame agglomérée : la vallée du Meucon, les ruisseaux du Bilair et du

Condat. Ils forment des vides d'urbanisation entre Plescop, les quartiers de Ménimur et de Saint-Guen à Vannes, la commune de Saint-Avé.

- A l'extrémité Sud-Est de Vannes, le chenal de Saint-Léonard, les marais de Séné et les espaces agricoles qui se déploient de part et d'autre des marais, marquent naturellement une limite d'urbanisation entre la ville de Vannes et les communes de Séné et de Theix.
- La ceinture agricole autour de Vannes consolide l'organisation spatiale du territoire de la communauté d'agglomération entre le pôle aggloméré de Vannes et les communes rurales périphériques.
- Contraintes naturelles (relief, réseau hydrographique) et histoire des lieux aidant, le territoire rayonne autour du Golfe et se voit moins tourné vers son arrière-pays. La structure concentrique de la trame viaire magistrale conforte cette organisation. En effet, pas moins d'une dizaine de routes nationales et départementales convergent en direction de Vannes et sont les supports privilégiés des développements urbains et économiques des dernières décennies, étoffant progressivement les contours de l'agglomération centre.
- Au final, si le fonctionnement et l'organisation urbaine de la communauté d'agglomération se déploient autour de la ville de Vannes et d'une ceinture périurbaine élargie (Plescop, Saint-Avé, Theix, Séné et Arradon), il n'en demeure pas moins que les espaces naturels et agricoles dessinent les contours d'une ceinture verte entre Vannes et les communes périurbaines : cours d'eau, marais, glacis agricoles innervent plus ou moins profondément les tissus bâtis.

Au-delà de Vannes et de sa première couronne, se déploie un maillage de bourgs qui interpellent les réalités fonctionnelles et organisationnelles de la communauté d'agglomération entre les communes littorales en rive du Golfe et les communes de l'arrière-pays.

Grand paysage et infrastructures, au service d'une première lecture du fonctionnement urbain de la communauté d'agglomération de Vannes



Cartographie : E.A.U. / PROSCOT

Charpente naturelle du territoire

- Trame boisée
- Relief, scénographie naturelle structurant le paysage d'inscription du territoire
- 1 Monts de Lanvaux
- 2 Sillon du Loc'h et de l'Arz
- 3 Crêtes de Saint-Nolf
- Espaces agricoles
- Ceinture agricole

- 1 Le Bono
- 2 Le Vincin
- 3 Le Meucon
- 4 Marais de Séné
- 5 Etangs de Noyal et Kernicole
- 6 Pernef
- 7 Condat
- 8 Le Bilaire

Infrastructures de transport

- Trame viaire magistrale
- Voie ferrée

1.2 Un paysage de Golfe se tenant à distance

- La découpe des côtes du Golfe développe une grande complexité où se dessine une infinité de lieux (chenaux, passes, anses, bras de mer, pointes) et un **paysage d'entre-deux** (entre campagne et littoral, entre terre et mer) : le Golfe semble se tenir à distance du reste du territoire. L'**effet de distance résulte des paysages agricoles qui ne sont plus associés au paysage du Golfe**, d'un **front boisé linéaire particulièrement prégnant** (conifères, pins maritimes et cyprès de Lambert). Ce masque boisé est renforcé par **une urbanisation côtière** qui réduit et privatise les vues en direction du Golfe. La distance au Golfe est aussi renforcée par le trait de côte très découpé et par un système d'accès au plus près de l'eau reposant sur un réseau de voies en impasses. **Les contacts francs et directs sont au final peu nombreux** ; ce n'est que depuis l'eau que l'on perçoit la géographie complexe du Golfe. Si les paysages associant boisement et urbanisation ne permettent une perception ouverte sur le Golfe, les activités en lien direct avec la mer assurent une animation intense et développent des **motifs caractéristiques des paysages de la mer** : ports de pêche et de plaisance, mouillages, chantier ostréicoles, etc.

Des vues filtrées en direction du Golfe

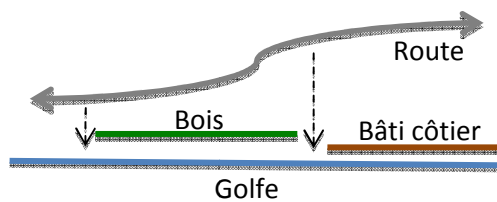


Urbanisation côtière

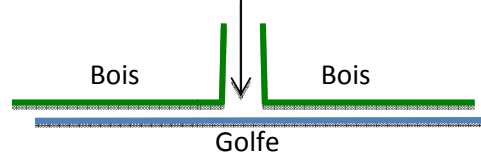


Accès et vue sur le Golfe

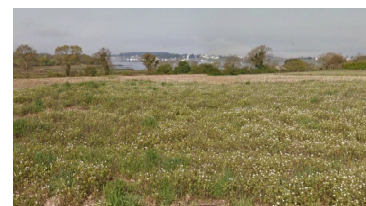
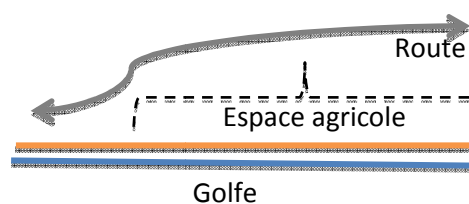
Vue furtive en direction du Golfe



Vue cadrée (voie en impasse)



Vue panoramique en direction du Golfe



2. ORGANISATION DES PAYSAGES URBAINS

2.1 Une dispersion des paysages bâtis mais une échelle de la proximité

→ Une campagne habitée autour d'un pôle aggloméré

- Historiquement, la campagne habitée est un motif paysager identitaire et caractéristique des espaces ruraux bretons. Recherche de proximité entre espace de vie et espace de travail (habitat et siège d'exploitation au plus près des terres cultivées), ainsi que l'abondance de la ressource en eau ont façonné un paysage rural à l'habitat dispersé. Il en résulte un **paysage de campagne habitée où bourgs et écarts bâtis traditionnels sont aujourd'hui le support de développements urbains**. La proximité de l'agglomération et la présence d'infrastructures routières de qualité ont largement contribué au développement des communes en milieu rural ; tant vers le littoral que dans l'arrière-pays et le long des voies routières majeures (routes de Lorient-Nantes, de Pontivy et de Rennes).
- Signes de **territoire dynamique et accueillant**, les nouveaux paysages bâtis se développent autour des centralités historiques des bourgs au périmètre généralement contenu qui marque la centralité fonctionnelle et symbolique des communes. L'urbanisation contemporaine se caractérise par des **développements périphériques à dominante pavillonnaire autour des foyers bâtis initiaux**. Il en résulte un **tissu bâti monofonctionnel ou la vocation d'habitat domine**.
- La **campagne habitée de la communauté d'agglomération de Vannes rayonne autour d'un pôle aggloméré structurant**. La ville de Vannes et la ceinture des communes périphériques immédiates (Plescop, Saint-Avé, Theix, Séné, Arradon, etc.) dessinent les contours de ce noyau aggloméré et sont le support d'une « **floculation urbaine** » : **zones d'activités, zones commerciales, grands équipements, secteurs résidentiels sont en contact, présentent des proximités alternantes mais sans pour autant développer des liens fonctionnels et urbains forts**.

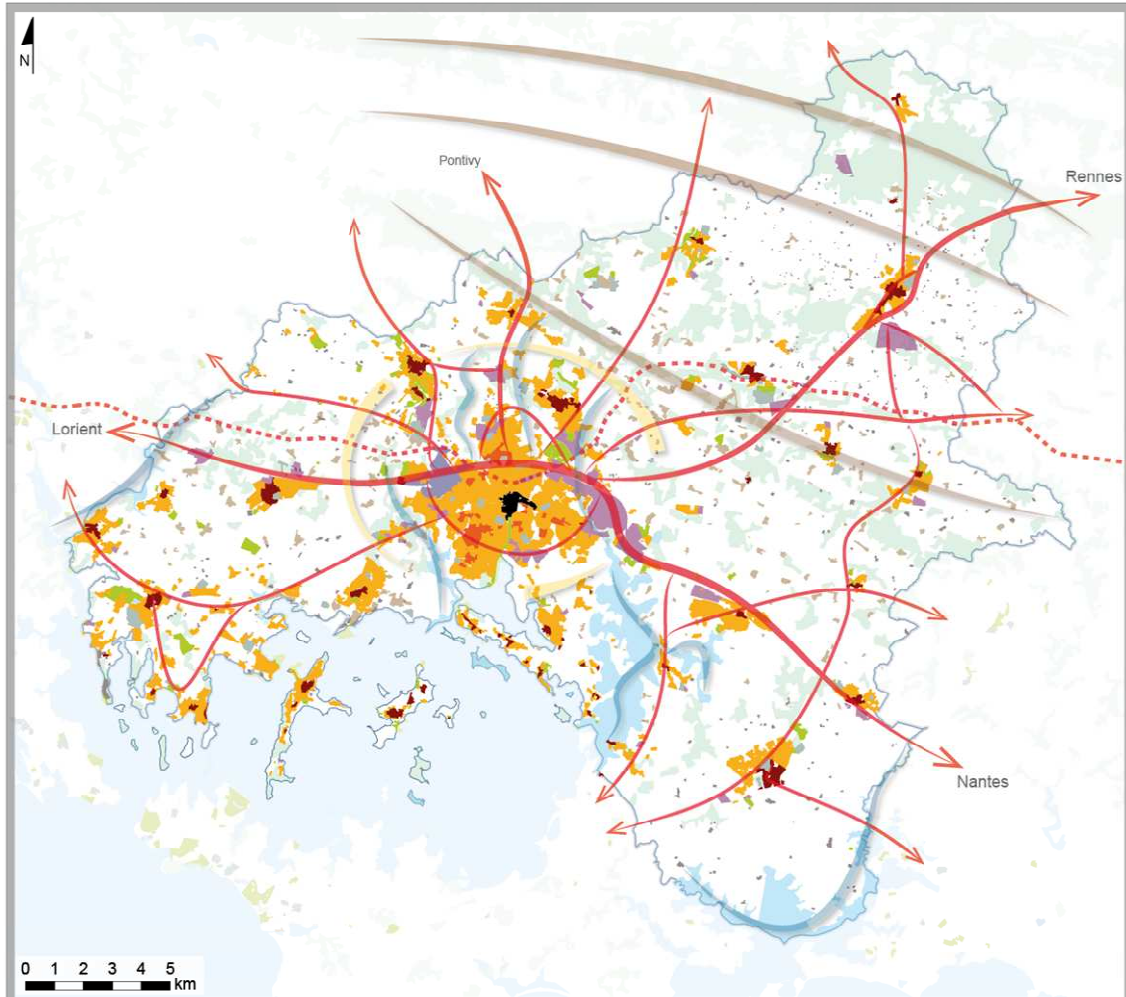
Evolution de la tache urbaine de Plescop entre 1952 et 2010 : urbanisation distante du noyau historique (1985), enserrment du centre historique (2000), investissement des potentiels dans l'enveloppe bâtie associée à une extension sur les espaces agricoles et naturels (2010)



Evolution de la tache urbaine d'Arradon entre 1960 et 2010 : une urbanisation contemporaine sur le littoral et greffée au centre bourg (1960-1985), suivie d'une dynamique urbaine rétro-littorale.



Une campagne habitée rayonnant autour d'un pôle aggloméré

**Centralités**

- Centralité historique de Vannes
- Secteur de centralité communale

Urbanisations contemporaines à mixte à dominante résidentielle

- Urbanisation contemporaine périphérique à dominante pavillonnaire
- Principaux secteurs d'habitat collectif
- Bâti isolé ancien et contemporain
- Bâti isolé ancien

Urbanisations contemporaines à vocation économique

- Zones d'activités économiques et artisanales
- Zones d'activités commerciales

Espaces à vocation de loisirs

- Espaces verts récréatifs et de loisirs
- Equipements sportifs et de loisirs

↳ Un déplacement des centralités urbaines autour du pôle aggloméré

L'après-guerre annonce l'éclatement et les déplacements des centralités urbaines traditionnelles. Si les centres historiques accueillent et regroupaient les aménités urbaines, le desserrement spatial et l'étalement des tissus des dernières décennies ont profondément modifié cette organisation en établissant en périphérie les principales zones d'emplois, de productions et de commerces, les grands équipements. La recherche de desserte et d'accessibilité est ainsi privilégiée et, les besoins en foncier confortent le « déplacement » des centralités urbaines.

- L'agglomération de Vannes illustre à propos cette situation avec l'établissement de ces principaux parcs d'activités économiques et commerciaux de part et d'autre de la RN 165. La zone d'activités de Gohélis en entrée Sud d'Elven le long de la RN 166, le parc d'activités artisanales de Tréhuinec à Plescop en rive de la RD 779, la zone d'activités du Landy à Theix et le parc d'activités artisanales de Mane Coetdigo à Ploeren implantés le long de la RN 165 par exemple, témoignent également de cette répartition périphérique des activités en lien avec les grands flux. Ces développements en bordure des principaux axes posent les enjeux de la valeur paysagère (naturelle et bâties) des grandes voies routières : qualification des entrées de ville et des seuils d'agglomération, support de lecture, de découverte des paysages bretons et du paysage d'inscription du territoire.

Le déplacement des centralités urbaines a modifié les modalités d'usages par un allongement et une multiplication des flux, des parcours court-circuitant les centralités anciennes. Il n'en demeure pas moins que dans le cadre d'un redéploiement des centralités, Vannes constitue le premier pôle de la communauté d'agglomération en accueillant les principales zones d'emplois et donc les principales zones économiques.

Les polarités périphériques



- Vannes : centralité historique
- Centralités liées aux zones économiques et commerciales
- Centralités liées à l'enseignement supérieur et à la recherche
- Centralité gare ferroviaire
- Centralités vertes (parcs urbains et espaces verts, espaces récréatifs et de loisirs)

2.2 Un développement urbain qui s'est exprimé préférentiellement en extension et qui se poursuit en s'infléchissant au bénéfice de centres urbains plus forts

↳ Les paysages bâtis contemporains

- Les bourgs ruraux présentent la particularité de s'organiser à partir d'un noyau groupé, peu étendu, autour d'une centralité symbolique, en général l'église ou la place. Le caractère confiné du noyau bâti historique est renforcé par une ambiance minérale dominante : le bâti contigu est implanté à l'alignement sur rue développant des paysages où dominant la pierre et l'ardoise. Structure en rue, en tas ou en étoile, chaque bourg développe sa propre stratégie de développement et d'urbanisation au regard de sa localisation sur un axe de circulation d'importance, à la croisée d'un réseau de voies rayonnantes. En périphérie du bourg principal, fermes isolées et habitats forment des écarts bâtis qui rythment les paysages agricoles (campagne habitée).

La maison individuelle produit une grande part des paysages urbains contemporains de la communauté d'agglomération de Vannes. Que la maison individuelle propose un caractère « aéré » (image urbaine classique d'une implantation au cœur de parcelles en retrait de la rue) ou plutôt « aggloméré » (qui se distingue du précédent par un parcellaire calibré de faible profondeur suscitant des ordonnancements bâtis généralement plus denses), elle constitue le principal vecteur de la croissance de logement bien que de nouveaux modes urbains soient de plus en plus développés dans le territoire.

La maison individuelle pose plusieurs enjeux d'insertion afin d'éviter les risques d'uniformisation des paysages et des cadres de vie, notamment ceux :

- du maintien de respirations paysagères pour valoriser l'accès visuels aux motifs paysagers typiques du territoire (cônes de vue et axes de perception, etc.) ;
 - d'un accompagnement des lisières urbaines par un traitement végétal organisant une transition ou un lien avec les éléments naturels environnants ;
 - de la diversification des paysagements internes aux opérations pour proposer des espaces de vie variés (bocage urbain, etc.).
- Par leur histoire, les centres bourgs anciens laissent finalement peu de place à la nature en ville, la minéralité marque l'ambiance des espaces publics. Dans les quartiers résidentiels contemporains, les espaces verts privés (courettes, jardins, potagers) développent un dialogue plus prégnant avec l'espace public (vue sur les aménagements paysagers des propriétés).

Bâti villageois individuel continu, Baden



Bâti individuel discontinu, Baden



→ Le renforcement des hameaux et des villages

- Si les communes ont aujourd'hui généralisé une approche plus recentrée du développement urbain (densification des centres, nouvelles zones urbaines en continuité de secteurs de services, etc.), une tendance au renforcement des hameaux et villages s'est maintenue, quoique de façon moindre depuis quelques années. Ce renforcement a conduit à une urbanisation répartie en un semi pavillonnaire se greffant sur de nombreux écarts existants.

→ Une stratégie à l'œuvre de confortement des centres des villes et des bourgs

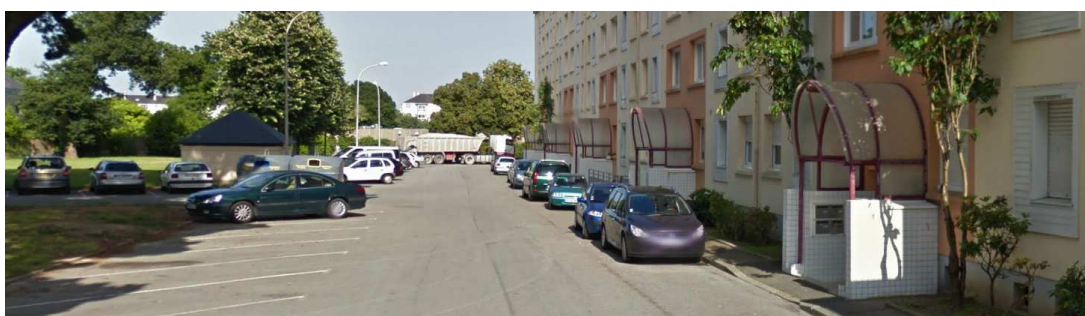
- Les réserves foncières définies dans les documents d'urbanisme locaux en continuité des enveloppes bâties des urbanisations principales, les opérations de confortement et d'intensification urbaine, dans et à proximité des centres anciens, témoignent d'une stratégie de confortement des bourgs à l'œuvre sur le territoire (cf. partie «Potentiel de développement à court et long terme»). Toutes les communes traduisent à propos cette tendance et notamment Monterblanc, Vannes, Surzur, Séné, Arradon. Cependant, la mise en œuvre de ces nouvelles urbanisations ne suffit pas à fabriquer des continuités urbaines et de l'urbanité. Leur organisation, la valeur urbaine que l'on y attribue sont indispensables à la mise en place d'une cohérence disparue : cheminements de voies jusqu'aux cœurs des nouvelles opérations, espaces publics communs aux habitants, structures paysagères fortes qui structurent l'opération et proposent des repères.

→ Des paysages bâtis où l'habitat collectif investit aussi les centres bourgs...

Les paysages bâtis collectifs ne sont pas uniformes. Le territoire de Vannes agglomération déploie un paysage de collectifs qui comprend les immeubles anciens de l'hyper-centre vannetais et les réalisations, plus récentes et ponctuelles, dans les cœurs de bourgs.

- Dans le centre de Vannes, les constructions collectives anciennes sont accolées et alignées. Le bâti à l'alignement de la voie et des limites séparatives crée un front bâti continu. La succession des constructions, les différentes architectures, reflets des époques de constructions, organisent le paysage de la rue et animent l'espace public. Les étages sont destinés à l'habitat et les rez-de-chaussée accueillent généralement commerces, activités et services.
- Dans les quartiers d'extension de la seconde moitié du XX^{ème} siècle où le modèle urbain se caractérise par l'autonomie des constructions, plots et barres sont sans rapport direct avec l'espace public. Chaque bâtiment semble développer ses logiques d'implantation propre. Leur juxtaposition arrive difficilement à donner un statut et un fonctionnement aux espaces vides de construction. L'ambivalence du statut de leurs aménagements ainsi que de l'absence de hiérarchie appellent des enjeux de meilleure lecture de la ligne de partage entre l'espace public et espace privatif.

Vannes, rue Alexis de Lamarzelle



- Les implantations de collectifs les plus récentes dans les cœurs de bourg anciens mettent en scène les enjeux de renouvellement et d'intensification urbaine, de redynamisation des centralités. Les opérations et les projets d'aménagement sont nombreux sur le territoire de la communauté d'agglomération : projet d'opération mixte à Lamor Baden (habitat, services - programmation en cours de réflexion), développement d'un nouveau quartier dans le prolongement du centre bourg (déplacement des équipements sportifs, individuel et collectif) à Theix, St-Avé...

Plescop, rue de l'Eglise



Plescop, avenue du Général de Gaulle



Le Bono, place Joseph Le Clanche



Ploeren, rue des Ecoles



➔ ... Mais des paysages contemporains bâtis qui demeurent encore monotypés

- Les modes de développement pavillonnaire des années 80 et plus récents se sont accompagnés d'une prolifération de système de voiries arborescent où se multiplient les embranchements, les boucles et les impasses, en rupture avec les tracés structurants des centres anciens. Au final, l'armature viaire s'est complexifiée en engendrant des enjeux de lisibilité paysagère et de fonctionnalité, tout particulièrement en terme de mobilité (accès à des liaisons douces, aux transports collectifs, etc.), mais aussi en terme de typologies d'espaces publics adaptés aux différentes fonctions urbaines (commerce de proximité, espace de vie sociale, etc.).

Impasses et entrelacs viaires participent à rendre étanches les opérations d'habitat au fonctionnement de la commune



↳ les paysages d'activité économiques

- Les bâtiments d'activités développent généralement des implantations planaires dégageant de larges espaces non bâtis dévolus au stationnement, aux manœuvres... Eloignés des centres urbains, les contraintes se réduisent et les paysages d'activité économique se banalisent ce qui conduit à une simplification des aménagements et des architectures communes.
Les enjeux des paysages d'activités sont nombreux, ils doivent répondre aux mêmes exigences d'urbanisme et d'architecture que les centres en intégrant l'environnement quotidien et non pas seulement une dimension strictement fonctionnelle (desserte, stationnement facilité, inscription dans les flux, foncier attractif, etc.) : cadre et environnement attractif, ancrage et connexion à l'environnement naturel, urbain mais aussi social, accessibilité et mobilité.
- Soucieuse de proposer un environnement économique et un cadre de travail performants, fonctionnels et qualitatifs, Vannes Agglo inscrit depuis plusieurs années sa stratégie d'aménagement des parcs d'activité dans une démarche de développement durable (Parcs « HQE » et labélisation « Bretagne Qualiparc »). La requalification des parcs d'activités existants, parfois vieillissants car ne répondant plus aux exigences actuelles, s'inscrit également dans une démarche de valorisation et d'optimisation, dépassant la simple opération d'embellissement : optimisation foncière, (taux d'occupation, intensification bâtie) niveau des réseaux par rapport aux besoins des entreprises, insertion paysagère et urbaine, etc.

2.3 Les enjeux des paysages urbains de demain

Qu'ils soient à vocation résidentielle, économique ou mixte, les tissus bâtis existants et les projets futurs sont questionnés par des enjeux d'innovation impliquant la mise en œuvre :

- d'une gestion raisonnée et durable des ressources :
 - préservation de la ressource en eau (gestion raisonnée des eaux pluviales, contrôle de l'ensemble des rejets, sélection des végétaux économe en eau, etc.)
 - limitation de la consommation des ressources (utilisation de matériaux durables et des ressources locales, durabilité et faible entretien des matériaux, éclairage public autonome, etc.)

- maintien et renforcement de la biodiversité (prise en compte de la trame écologique urbaine, choix adapté des essences, gestion différenciée des espaces verts, etc.)
- économie des énergies (utilisation des énergies renouvelables, mutualisation des moyens de chauffage, desserte en transport en commun, liaisons douces, etc.)
- de trames écologiques urbaines plus présentes dans les tissus urbains existants et les projets d'aménagement futur afin de tisser une relation avec les milieux naturels environnants et étoffer la présence du végétal dans les espaces urbanisés, espaces qui peuvent être le support d'aménités urbaines (espaces verts, cheminements doux, espaces d'accompagnement des équipements structurants, etc.)
- de démarches architecturales et urbanistiques renouvelant les modes d'habiter pour répondre aux besoins de demain. Ces besoins futurs par définition ne sont pas encore suffisamment exprimés pour permettre la constitution d'un marché immobilier, mais certains signaux laissent transparaître leur émergence. Par exemple, la recherche d'un habitat optimisé pour son usage selon les stades de la vie, le développement de services qui ne sont plus des éléments différenciant mais deviennent incontournables au fait de se loger.
- d'un urbanisme où la mixité sociale et générationnelle, mais aussi fonctionnelle s'exprime pleinement dans les projets.

3. PERCEPTION DU TERRITOIRE DE VANNES AGGLO

3.1 Des entrées de ville qui traduisent l'image et le fonctionnement du territoire

- Le développement des urbanisations a modifié la perception et la fonctionnalité des entrées d'agglomération. Autrefois perçu et vécu comme le passage entre l'intérieur (l'espace social et familial de l'urbain) et l'extérieur, l'entrée de ville évolue. Le passage entre espace urbain et espace non urbain s'est modifié sur le plan social, mais aussi esthétique et fonctionnel. Autrefois piétonnière, l'entrée de ville est aujourd'hui dominée par l'automobile, est un espace de passage, un espace temporaire dont les limites reculent au fur et à mesure des aménagements en extension. Instable et mouvante, l'entrée de ville perd de son urbanité.
 - ➔ **L'entrée champêtre et rurale témoin d'une campagne habitée**
- Les entrées des communes rurales conservent un vocabulaire champêtre. L'espace bâti et ses développements contemporains en extension prennent appui sur une structure paysagère bien établie : boisement, haie bocagère assurent une inscription et une insertion de l'enveloppe village dans le grand paysage. Le bâti s'entraperçoit, se devine... Cet

équilibre riche et divers (chaque commune, chaque entrée développe sa grammaire paysagère) est à préserver.

Entrée champêtre, la Trinité-Surzur



Entrée champêtre, Treffléan



↳ L'entrée résidentielle révèle l'attractivité du territoire

- Ici, la scénographie rurale et champêtre disparaît au profit d'une ambiance bâtie et péri-urbaine. Le paysage de maison individuel domine le paysage d'entrée de ville, la transition entre espace rural et bourg est faiblement exprimée, les deux ambiances se juxtaposent, se côtoient sans réellement développer une mise en scène, un dialogue entre intérieur et extérieur. Le bourg est marqué par une perception floue : ambiance urbaine ou ambiance rurale ? Au final, le paysage se banalise par absence de limite franche, de densité bâtie, de fonctions urbaines autres que le logement (commerces, etc.).

Plougoumelen



↳ L'entrée « rocade », territoire de flux et de développements périphériques

- La rocade n'est pas spécifique aux grandes agglomérations et n'est pas nécessairement emprunt de médiocrité esthétique. C'est un axe purement fonctionnel à dominante automobile qui prend appui sur l'enveloppe bâtie sans la traverser et qui ne participe pas à l'animation et à la vie du village.

L'entrée rocade met en avant un mode de fonctionnement qui éloigne les flux automobiles du centre. Ici, la fonctionnalité prime : pacification des espaces urbains, sécurisation des traversées, multiplication des possibilités d'entrée dans le tissu bâti, dans les secteurs urbains à vocation d'habitat, d'activités économiques, de commerces, accès aux équipements périphériques, fluidification du trafic.

L'entrée rocade met en avant la difficulté de percevoir les limites de l'urbanisation : limite franche et finale du tissu bâti ? Potentiel de développement futur sur les rives agricoles et naturelles de la rocade ? Elle pose ainsi des enjeux, selon les contextes, de mise en scène paysagère (grande perspective, événement visuel ...) ou de couture des nouvelles urbanisations avec le bâti du centre-ville (silhouette urbaine finale, attractivité du centre-ville...).

Entrée « rocade » à Sulniac (contexte de couture urbaine)



Avenue René de Kerviler, une mise en scène paysagère différenciée entre la commune de Vannes et de Séné qui questionne la perception et la valorisation des voies structurantes : axe support d'urbanité ou axe perçue comme périphérique et fonctionnelle.



Entrée rocade Surzur, RD20 (contexte de mise en scène paysagère)



- Au final, ces trois entrées types caractérisent particulièrement bien le territoire de Vannes agglomération.

Les entrées rurales et champêtres mettent en avant le paysage de campagne habitée et les atouts d'un environnement encore préservé : image et typicité du territoire.

Les entrées résidentielles soulignent l'attractivité et la dynamique du territoire de Vannes agglomération. Enfin, les entrées rocade rappellent que le territoire particulièrement attractif est confronté à une gestion des flux et à des modalités de développement qui se sont basées sur l'extension urbaine à dominante monofonctionnelle.

Entrée résidentielle et entrée rocade interpellent les enjeux de paysage et de fonctionnement urbain de demain. La question dépasse largement la notion de **cosmétique urbaine**. **Multifonctionnalité et multimodalité sont les deux enjeux principaux des entrées du pôle aggloméré de Vannes :**

- la **multifonctionnalité** permettrait d'assurer un caractère suffisamment urbain aux entrées de villes par effet d'enrichissement et de complémentarité des fonctions : commerce, habitat, services et loisirs.
- la **multimodalité** s'avère indispensable pour desservir et irriguer les entrées de ville mais aussi pour les connecter à l'ensemble de l'agglomération et de mailler les différentes polarités. Il s'agit aussi d'assurer des modes de déplacement complémentaires à l'automobile (mode actifs piétons, vélos, TC etc.) dans un objectif de pacification et de décongestion des entrées de ville.

3.2 Vannes Agglo, un territoire patrimoine

↳ Le patrimoine institutionnel

- Sur les 24 communes de Vannes Agglo, 22 sont concernées par la présence d'édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Au total, quelques **91 monuments font l'objet de mesures de protection** (soit 10 % des monuments historiques du département) dont 37 monuments pour la seule ville de Vannes. Avec pas moins de 45% du patrimoine MH de la communauté d'agglomération, une labellisation patrimoniale « Ville d'Art et d'Histoire », un cœur historique intramuros, **Vannes contribue à l'attachement patrimonial et architectural des habitants.**
- **Les qualités du patrimoine architectural et urbain, le caractère esthétique et historique du centre de Vannes sont reconnus et mis en évidence au travers du secteur sauvegardé**, approuvé en 1982, sur quelques 20 hectares. La révision engagée et l'extension du périmètre du secteur sauvegardé, mettent en lumière une volonté de préserver et de valoriser Vannes au-delà de la ville intramuros.

L'extension du périmètre de secteur sauvegardé de Vannes englobe à l'Ouest de la rue Thiers les espaces publics majeurs de la ville (places Maurice Marchais, de la République, parvis de bâtiment) et de nombreux édifices classés monuments historiques. Plein Sud, le périmètre prend en compte les espaces en bâtis et les espaces en creux du port de Vannes, l'ensemble modelant une continuité urbaine des perspectives d'entrée de ville depuis le Golfe du Morbihan. A l'Est, le périmètre étendu intègre désormais les constructions faisant face aux contreforts des remparts et assure un ajustement de périmètre pour une meilleure prise en compte du secteur de Patern. Bien que la révision du secteur sauvegardé de Vannes étoffe l'emprise du périmètre, passant de 20 hectares à 46 hectares, elle est aussi l'occasion de **mieux inscrire les espaces en creux, les espaces publics (9,5 hectares) dans la stratégie et la politique de valorisation architecturale et patrimoniale.**

En **déplaçant le centre de gravité du secteur sauvegardé de l'intramuros vers la percée de la rue de Thiers**, l'extension du périmètre du secteur sauvegardé répond à une volonté d'inscrire le patrimoine architectural institutionnel (hôtel de ville, palais de justice, halle au grains) et plus largement l'architecture du XIX^{ème} siècle dans une stratégie globale de protection et valorisation du centre de Vannes. Plus globalement, la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur est l'occasion de penser la place de l'automobile et des mobilités dans le centre historique mais aussi la valorisation (fonctionnelle et esthétique) des espaces publics.

↳ Le patrimoine mégalithique

Avec la **démarche de classement des Mégalithes du Morbihan au patrimoine mondial de l'UNESCO**, la politique de protection et de valorisation patrimoniale se veut active. Quelques 552 sites mégalithiques et 26 communes situées autour du Golfe du Morbihan et de la Mor Braz sont concernés par le projet, dont 7 communes de Vannes Agglo (Ile-aux-Moines, Ile-d'Arz, le Bono, Baden, Arradon, Sene, le Hezo). Si le dossier de candidature n'est pas déposé avant 2017, les démarches de valorisation patrimoniale sont par contre d'ores et déjà engagées : mise en place de panneaux d'interprétation, application mobile et site internet, démarche auprès des scolaires, publication d'ouvrages, etc.

Le projet de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO constitue pour le territoire de Vannes Agglo une opportunité de choix dans la stratégie de valorisation patrimoniale et culturelle des paysages mégalithiques élargie aux territoires voisins (Arzon, Carnac, Larmor-Baden, Locmariaquer). **A terme, le projet pourrait assurer une valorisation et une inscription plus prégnante des paysages du Golfe et des ambiances maritimes dans le fonctionnement et l'attractivité de la communauté d'agglomération.**

Avec pas moins de 200 mégalithes identifiés, le **secteur des Landes de Lanvaux**, notamment la commune de Trédion, **recense un patrimoine historique et patrimonial mégalithique** peu connu. Le potentiel mégalithique est important et constitue un effet levier de la promotion du tourisme intérieur.

→ Dolmen de Penhap, Ile-aux-Moines



Trou du Sorcier, Trédion



Si les éléments protégés du patrimoine sont de véritables marqueurs historiques du paysage bâti et du grand paysage, Vannes Agglo recèle également un riche capital d'éléments bâtis non protégés qui participent à l'identité et la promotion du territoire. Le petit patrimoine local rappelant la vie domestique et sociale des villages (puits, fours, calvaires, fontaine, etc.) est valorisé au travers d'opération d'entretien, de restauration.

Si la notion de petit patrimoine rural est bien ancrée dans la valorisation du territoire, celle de **petit patrimoine maritime se veut plus contemporaine. L'histoire liée à l'océan et au golfe a fortement participé à la richesse et à la diversité du patrimoine maritime locale.** Très présent sur le territoire communautaire, le petit patrimoine maritime a fait l'objet d'un important travail de pré-inventaire à l'échelle de l'intercommunalité qui doit aujourd'hui trouver une valorisation et une protection dans le cadre d'actions locales (et PLU) afin d'en favoriser la diffusion aux publics.

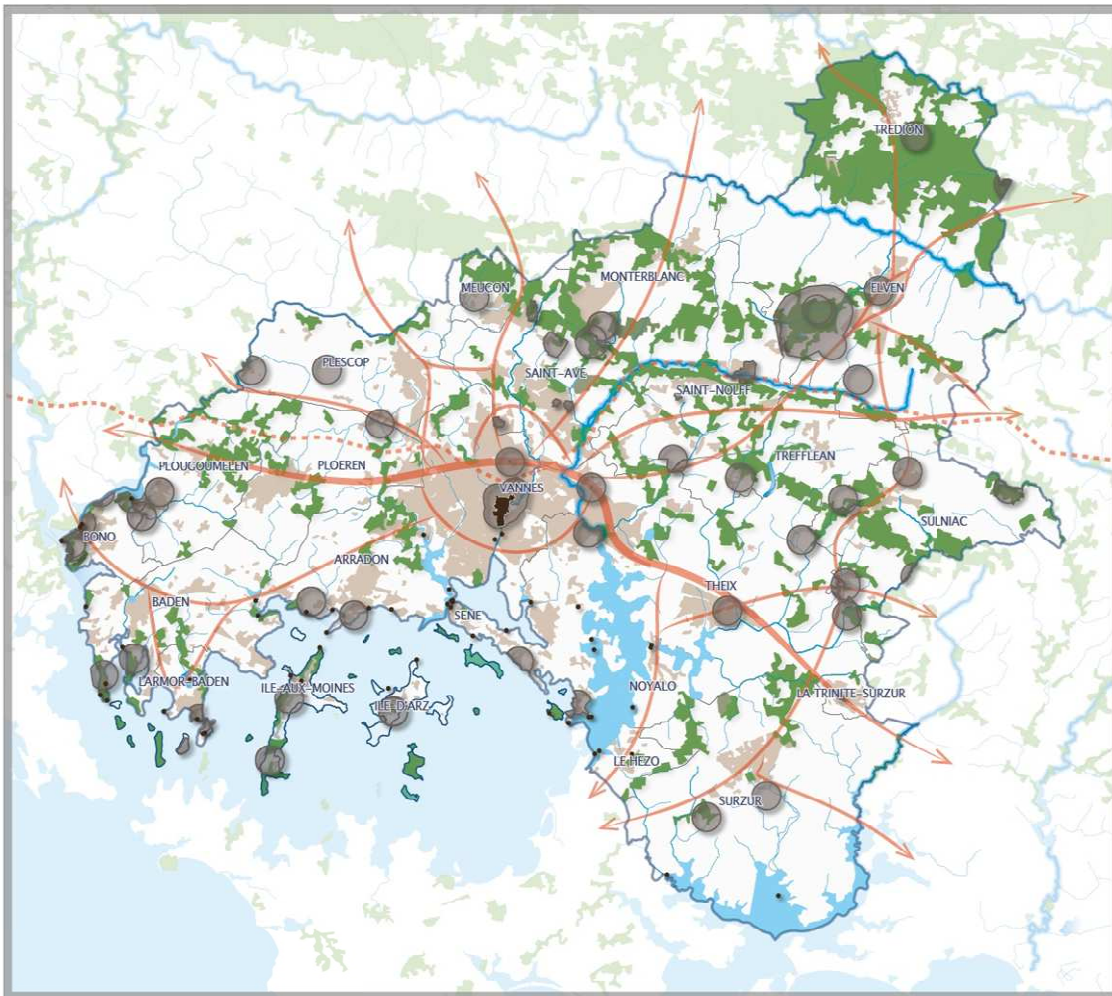
→ Richesse et diversité architecturales

Modelé par le climat, la géologie, leur fonction et leur usage, les bâtis bretons traditionnels des bourgs et des villages présentent une réelle diversité typologique. En plus des églises, presbytères, manoirs, fontaines etc., dans les centres anciens foisonnent d'excellents représentants de l'architecture rurale bretonne tels que les logis et longères de granite, les édifices plus anciens encore à colombage et encorbellements, les corps de ferme...

- La maison rurale constitue la typologie bâtie traditionnelle du territoire. Sa silhouette basse et robuste, le nombre réduit d'ouvertures, la dissymétrie des ouvertures en façades sont caractéristiques de la maison rurale. Elle développe un plan généralement rectangulaire.

- La longère est une succession de bâtiments de plain-pied et au plan rectangulaire allongé avec une toiture à deux pentes couverte d'ardoises.
- Si le logis reprend les caractéristiques architecturales de robustesse de la construction rurale, elle présente un profil et un gabarit plus élevé. Elles ont en général 1 ou 2 niveaux (rez-de-chaussée (surélevé ou non) ou rez-de-chaussée + 1 étage.

Secteur sauvegardé, monuments historiques inscrits et classés, petit patrimoine maritime



Cartographie : E.A.U. / PROSCOT



Périmètre du secteur sauvegardé de Vannes



Servitudes de protection des monuments historiques



Petit patrimoine maritime : ports, bassins, chantiers et cabanes ostréicoles, cabanes de plage, pontons, cales, chantiers navals, casernes et guérites de douaniers, moulins, espaces naturels (marais)

3.3 Deux entités distinctes - arrière-pays et littoral - un pôle aggloméré et une campagne habitée interpellent la stratégie du développement de la communauté d'agglomération de Vannes

- Le territoire de la communauté d'agglomération de Vannes ne comporte pas de secteurs urbains véritablement à l'écart du fait d'une distance faible entre les communes et d'une trame viaire magistrale structurante qui maille le territoire.

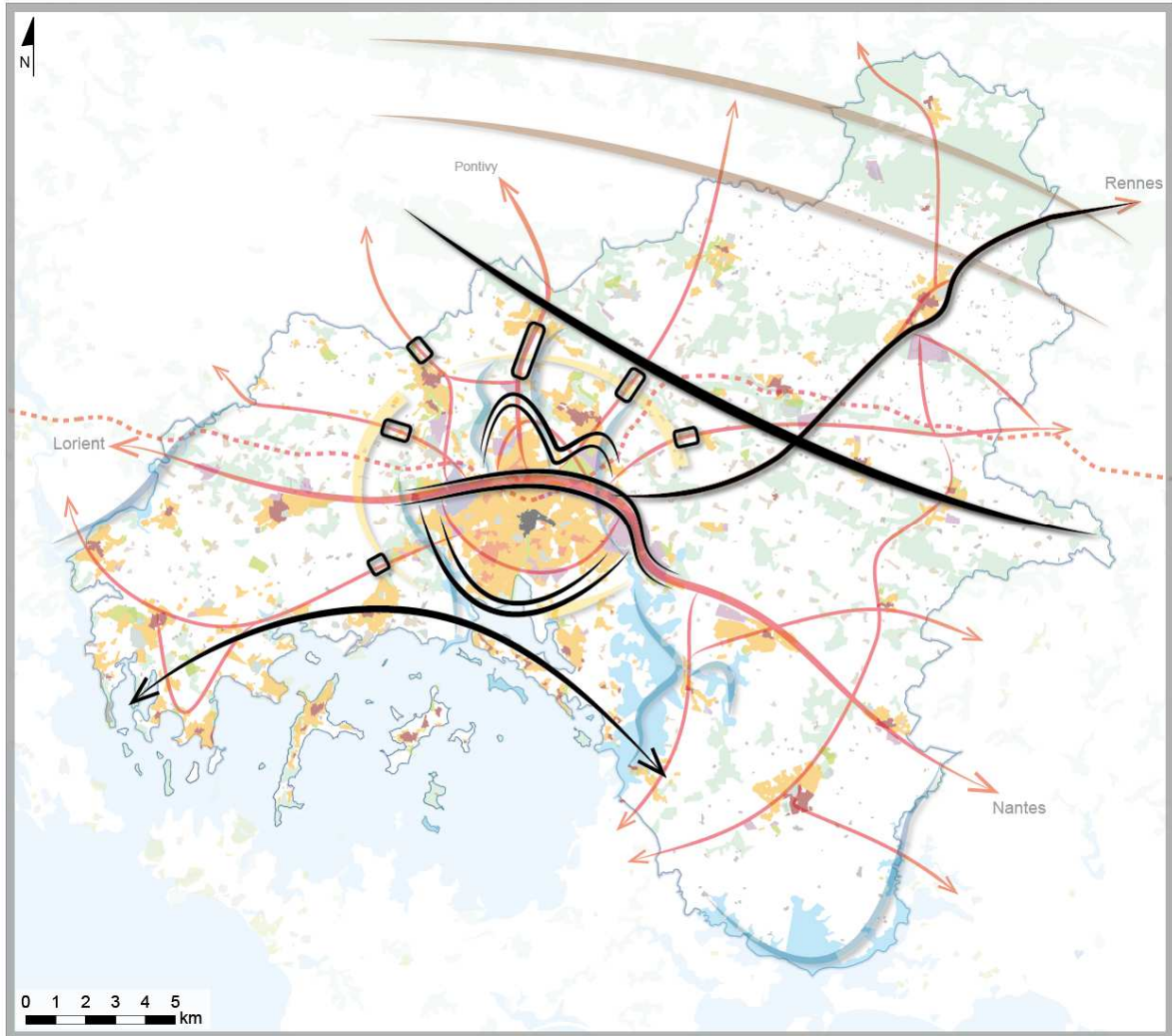
Cependant, des interrogations interpellent l'organisation et le développement futurs du territoire.


- **La route nationale 166 et les crêtes de St-Nolff** constituent-ils physiquement ou symboliquement le seuil de la première couronne du territoire ? Le territoire de la communauté d'agglomération s'inscrit-il dans une double articulation de ses espaces : au sud, une orientation privilégiée vers le Golfe du Morbihan et, au nord, un arrière-pays proche mais en retrait ?
- **Le réseau routier convergent vers Vannes est-il le support d'une extension en étoile du pôle aggloméré ?**
Ce contexte réinterroge le fonctionnement urbain et ses relations aux paysages (naturels, bâtis) que le territoire souhaite développer dans un cadre qualitatif et fonctionnel (gestion urbaine à proximité des principaux axes routiers, qualité des paysages bordiers et des entrées de ville, perméabilité, etc.)
- **Les contraintes de liaisonnement, de fonctionnement et d'aménagement entre le Nord et Sud du pôle aggloméré, induites par l'effet de césure de la route nationale 165, seront-ils dépassés par une réappropriation urbaine du faisceau routier ? Une stratégie d'agrafe urbaine peut-elle avoir pour objectif de redonner une certaine continuité du pôle aggloméré et des paysages plus qualitatifs et moins banalisants ?**


L'enjeu de la couture urbaine dépasse largement la simple question de la route nationale 165. Il révèle aussi de la restitution des logiques de fonctionnement paysager qui ont été atténuées (voire interrompues) entre le pôle aggloméré (Vannes, St-Avé, Séné) et les autres communes de la première couronne. Cette couture implique une logique bienveillante quant aux respects des sites, de la charpente paysagère en place (vallées, ceinture agricole, respirations vertes, etc.), et appelle à une prise en compte des enjeux de co-valorisation paysagères entre grand paysage et paysage bâti.


- **La façade du territoire sur le Golfe est-elle un point d'accroche pour une révélation plus intense de l'eau et de la mer dans les projets de demain ?** De qualité, mais discrète, l'ambiance du Golfe détient un potentiel important pour marquer l'esprit des lieux et diffuser une image maritime vers l'intérieur du territoire : accessibilité toujours plus aisée au littoral, valorisation d'ambiances de mer dans les projets urbains, accueils d'équipements structurants et fédérateurs confirmant l'ancrage de la communauté d'agglomération de Vannes avec son Golfe, etc.


L'organisation spatiale de la communauté d'agglomération de Vannes en question




 **La N166 / crêtes de Saint-Nolff :**
seuil de la première couronne ?

 **La N165 à Vannes :**
effet de césure ou d'agrafe urbaine ?

 **Vannes, pôle aggloméré**

 **Réseau secondaire routier :**
simples axes viaires ou
générateur de développement
urbain ?

 **Le littoral / Vannes :**
accessibilité à la côte
(rapport à l'eau) et aux îles
+ capacité urbaine pour des
équipements supérieurs ?

B ANALYSE FONCIERE A L'ECHELLE DU SCOT

Le présent chapitre qualifie et mesure l'état ainsi que les tendances d'évolution de l'occupation du sol et de la consommation d'espace du territoire. Dans un second temps, il interpelle la structuration de l'armature urbaine du territoire et le mode d'aménagement révélés par un certains nombre de potentiels et de tendances d'évolution à l'œuvre.

1. OCCUPATION DU SOL

Les données sur l'occupation du sol sont issues de la base Corine Land Cover (CLC) dont les dernières données disponibles datent de 2006. Elles permettent de qualifier des grands équilibres mais ne doivent pas être prises comme des références précises et le détail par commune est donné à titre indicatif. A l'échelle de Vannes agglomération, l'occupation du sol était la suivante en 2006 :

- espaces urbains et artificialisés : 13 % (6 918 ha) ;
- espaces agricoles et prairies : 68 % (35 575 ha) ;
- espaces naturels et forestiers : 15 % (7 909 ha) ;
- espaces en eau et maritimes : 4%* (1872 ha) (* : base des limites communales).

Ces données permettent de faire trois constats majeurs :

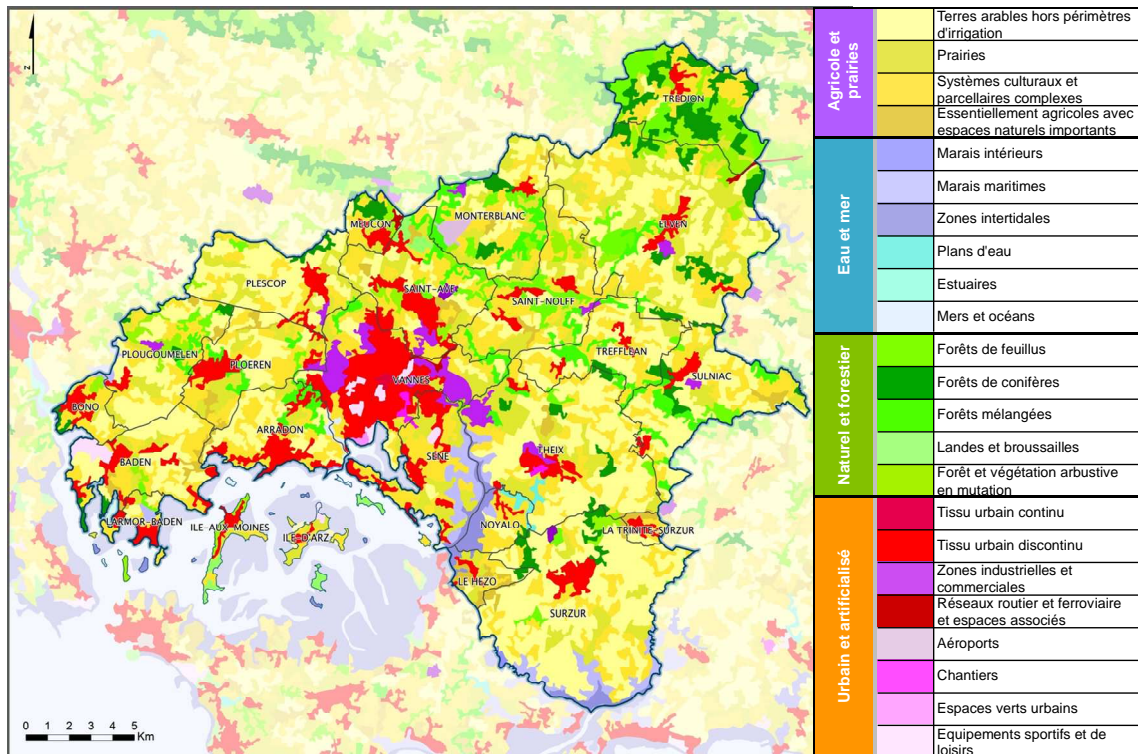
- Les surfaces urbaines et naturelles ont une proportion similaire à l'échelle du Scot.
- Les espaces naturels (et qui ne sont pas des terrains agricoles), sont localisés de manière très prépondérante au nord de la N165 et en particulier dans le secteur de Trédion pour ce qui concerne l'occupation forestière.
- L'espace agricole mobilise environ 2/3 de la surface de Vannes Agglomération.

Cette configuration spatiale est propice à 2 tendances et types d'enjeux qui sont par ailleurs détaillés dans la suite de la présente analyse :

- des tensions directes entre l'urbanisation et l'agriculture du fait des contacts récurrents entre ces 2 occupations ;
- des pressions sur les espaces naturels qui peuvent à la fois être issues de l'évolution des urbanisations mais aussi des espaces agricoles.

Occupation du sol en 2006 par commune : surfaces en ha et proportion à l'échelle du territoire

surface en ha	Urbain et artificialisé		Naturel et forestier		Agricole et prairie		Eau et mer		Total
Arradon	422	22%	177	9%	1 225	65%	53	3%	1 877
Baden	451	19%	106	5%	1 722	74%	38	2%	2 317
Bono	132	21%	72	12%	383	62%	33	5%	619
Elven	242	4%	1 164	18%	4 995	78%	24	0%	6 425
Île-aux-Moines	85	26%	123	38%	109	33%	10	3%	326
Île-d'Arz	55	18%	41	13%	194	62%	23	7%	314
La Trinité-Surzur	70	29%	0	0%	169	71%	-	0%	239
Larmor-Baden	107	27%	40	10%	190	48%	60	15%	397
Le Hézo	48	9%	23	4%	414	76%	58	11%	542
Meucon	125	22%	179	31%	272	47%	-	0%	576
Monterblanc	208	8%	675	26%	1 668	65%	-	0%	2 551
Noyal	41	6%	15	2%	361	52%	283	40%	700
Plescop	189	8%	124	5%	2 030	87%	-	0%	2 343
Ploeren	282	14%	162	8%	1 605	78%	-	0%	2 049
Plougoumelen	88	4%	409	19%	1 646	75%	44	2%	2 187
Saint-Avé	578	22%	506	19%	1 531	58%	-	0%	2 615
Saint-Nolff	180	7%	543	21%	1 881	72%	-	0%	2 605
Séné	509	23%	51	2%	1 173	54%	447	20%	2 180
Sulniac	152	5%	555	20%	2 100	75%	-	0%	2 807
Surzur	248	4%	360	6%	4 727	80%	562	10%	5 896
Theix	441	9%	338	7%	3 774	79%	198	4%	4 750
Trédion	84	3%	1 801	70%	702	27%	-	0%	2 586
Treffléan	82	4%	294	16%	1 467	80%	-	0%	1 843
Vannes	2 098	63%	153	5%	1 038	31%	39	1%	3 327
VANNES AGGLO	6 918	13%	7 909	15%	35 375	68%	1 872	4%	52 074



Source : CLC - traitement EAU/PROSCOT

2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'analyse de la consommation d'espace est fondée sur les données disponibles les plus récentes en tenant compte :

- de leur temporalité (dates et périodes de mesure) et de leur précision différentes ;
- de leurs limites à mesurer le phénomène de consommation d'espace liée à l'urbanisation.

L'étude croisée de ces différentes données permet de combiner les enseignements de chacune d'elles et d'établir sur cette base une référence fidèle de la consommation antérieure d'espace qui servira au Scot pour déterminer des objectifs de limitation et réduction de celle-ci. Par souci de clarté du propos, les paragraphes qui suivent :

- Dressent d'abord le bilan synthétique de l'analyse de la consommation d'espace du territoire au cours des 10 dernières années. Cette synthèse comprend un premier tableau qui effectue le bilan de la consommation d'espace au regard de chaque source de données étudiée en spécifiant : la nature de la donnée, la période, la source, la grandeur mesurée par la donnée et les limites de la donnée à mesurer le processus de consommation d'espace. Cette synthèse répond à l'analyse demandée par le Code de l'urbanisme et sert de base à la justification des objectifs de consommation d'espace lorsque ceux-ci auront été définis dans le projet du Scot.

Rappel de l'article L.122-1-2 du Code de l'urbanisme : Le rapport de présentation du SCOT « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

- Explicitent ensuite le détail d'analyse de la consommation d'espace pour chaque type de sources de données étudié.

2.1 Bilan de la consommation d'espace au cours des 10 dernières années

Analyses	Nature, période et source de la donnée	Grandeur mesurée par la donnée	Limites de la donnée	Bilan de la consommation d'espace : en ha par an
Activités économiques	Fichier des cessions de terrain ; 2007-2012 ; Vannes agglo	Superficie de la parcelle destinée à accueillir une activité économique dans les parcs d'activités. Cette donnée est la seule donnée précise permettant de distinguer la consommation d'espace liée à l'activité économique de celle liée à l'habitat.	Les voiries et infrastructures hors de la parcelle cédée ne sont pas comptées. Les urbanisations en dehors des parcs d'activités ne sont pas recensées (exemples : locaux artisanaux, bâtiments agricoles,...) La période d'analyse est relativement courte (5 ans), mais est significative.	+ 13,1
Habitat / permis de construire	Surfaces de terrains des permis de construire ; 2000-2007 ; Sitadel	Superficie de la parcelle où un permis de construire a été déposé, pour des logements commencés.	Les voiries et infrastructures hors de la parcelle objet du permis de construire ne sont pas intégrées. Le terrain peut déjà accueillir du bâti et ne pas constituer ainsi une nouvelle artificialisation. La donnée ne renseigne pas sur l'ampleur de l'urbanisation : le terrain peut être d'une grande taille (base du permis) alors que l'urbanisation effective n'en concernera qu'une faible partie.	+ 120
Artificialisation / (CLC)	Mutations d'espaces par traitement d'images ; 2000-2006 ; Corine Land Cover	Changements entre l'occupation du sol constatée en 2000 et en 2006.	La maille d'analyse est très large (25 ha) et la précision de l'ordre de 25 m, ce qui entraîne des écarts importants.	+ 38,4
Surface agricole utile (SAU)	Enquête auprès des exploitations ; 2000-2010 ; Recensement général agricole	Surface utilisée dans le cadre d'une activité agricole. La source de la donnée est déclarative et dépend aussi du projet des exploitations agricoles.	La donnée ne présume pas de l'artificialisation des surfaces en herbe qui ne sont plus comptabilisées en SAU. Comme la donnée est comptabilisée au siège d'exploitation et non à la commune, elle inclut donc des terres pouvant être localisées hors du Scot mais qui sont utilisées par des exploitations situées dans le Scot. La donnée ne renseigne pas sur les origines de la baisse de la SAU, qui peuvent être très diverses : urbanisation, mutation vers les milieux naturels, spéculation foncière, projet de l'exploitant.	- 206
Urbanisation / tache urbaine	Évolution de la tache urbaine ; 2003-2012 ; Cadastre / EAU Proscot	Tache urbaine déterminée à partir d'une zone tampon de 25 m autour des bâtiments recensés au cadastre. En comparant les années 2003 et 2012, cette donnée permet donc de mesurer l'urbanisation physique et son ampleur puisqu'elle s'appuie sur l'implantation effective de bâti. L'espace tampon permet d'inclure la majorité des infrastructures liées à l'urbanisation ; ce qui traduit de manière assez fidèle le phénomène de consommation d'espaces.	Certains bâtiments ne sont pas reportés au cadastre. Les biais de la tache urbaine : <ul style="list-style-type: none"> Des surfaces non artificialisées peuvent être comptabilisées, notamment aux franges urbaines. Les parkings et infrastructures en dehors des zones tampons ne sont pas comptabilisés. Toutefois, les sommes des surfaces comptabilisées et non comptabilisées tendent à se compenser à l'échelle Scot. 	+ 147 <i>dont</i> <i>habitat :</i> <i>+ 119,2</i> <i>dont</i> <i>activités :</i> <i>+ 26,8</i>

- **Bilan de la consommation d'espace : les résultats exprimés au tableau précédent sont cohérents si l'on écarte les données de l'artificialisation (Corine Land Cover), plus intéressantes pour analyser une tendance plutôt qu'une superficie.**
 - **Pour l'habitat**, les analyses de la tache urbaine et des permis de construire conduisent à identifier une consommation d'espace de 120 hectares par an, en moyenne.
 - **Pour les activités économiques :**
 - l'analyse par l'évolution de la tache urbaine identifie 26,8 ha/an (sur une période de 9 ans). Ce résultat est légèrement surévalué car une part des entreprises située hors parc d'activités est déjà comprise dans le tissu urbain mixte de l'habitat (indissociable) ;
 - l'analyse par l'évolution des cessions des terrains fait état d'une consommation de 13,1 ha/an (sur une période de 5 ans). Ce résultat est légèrement sous évalué car il ne comptabilise pas les voiries des zones d'urbanisation et ne vise que les parcs d'activités.

Au regard de ces éléments, il peut être retenu que la consommation d'espace moyenne annuelle pour les activités économiques a été d'environ 20 ha/an au cours des 10 dernières années.

- **L'évolution de la tache urbaine** globale intégrant l'habitat, les activités économiques et les grands équipements fait état d'une consommation d'espace globale de 1 470 ha en 10 ans (2003 inclus - 2012 inclus), soit environ 150 ha/an.
- **L'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)** fait état d'une diminution de 200 ha/an entre 2000 et 2010. La baisse de la SAU ne peut être intégralement imputée à l'étalement urbain car l'origine de ce phénomène peut aussi relever :
 - de la mutation d'espaces agricoles en espaces naturels ;
 - des projets des exploitants qui, en fonction des productions choisies, définissent les terres utilisées ;
 - ponctuellement, de la spéculation foncière.

En outre, la baisse de la SAU peut aussi concerner des terres situées hors du Scot et qui appartiennent à des exploitations implantées dans le Scot. Ainsi, si la SAU est un indicateur essentiel de l'analyse de la consommation d'espace, elle ne permet pas à elle seule de déduire directement la consommation d'espace issue de l'urbanisation. On note cependant une forte convergence des chiffres puisque la baisse de la SAU a été de 200 ha/an alors que la surface de la tache urbaine a augmenté de 150 ha/an. Le fort niveau de contact entre les espaces urbains et agricoles révélés par l'analyse de l'occupation du sol ci-avant explique cette convergence. Notons que les données CLC identifient entre 2000 et 2006 une baisse de 3 ha/an de la surface des espaces naturels ; ce qui confirme une certaine pression sur eux.

- **Ainsi, le bilan de la consommation d'espace peut retenir qu'entre 2003 et 2012 (soit 10 ans), le territoire du Scot a consommé en moyenne 150 ha/an dont 120 ha/an pour l'habitat, 20ha/an pour les activités économiques ; les 10 ha/an restant relevant d'autres urbanisations dont notamment des grands équipements (hors grandes infrastructures).**

2.2 Détail des analyses de la consommation d'espace

↳ Consommation foncière pour les activités économiques

- De 2007 à 2012, 13,1 ha de terrain ont été cédés en moyenne par an. On peut donc estimer une consommation d'espace de l'ordre de 13,1 ha par an pour les activités économiques sur cette période.

(source : Vannes aggro. calculé à partir du fichier de cessions de terrains 2007-2012)

↳ Consommation foncière pour l'habitat

- De 2000 à 2007, 957 ha de terrains ont été mobilisés pour réaliser 12 919 logements, soit 120 hectares par an.

(source : Sitadel, permis de construire de 2000 à 2007)

↳ La base Corine land Cover

- On remarque une **forte réduction de l'artificialisation par rapport à 1990-2000** : 38 ha par an pour 2000-2006 contre 85 ha précédemment.
- Le territoire connaît également une **légère réduction des forêts et milieux semi-naturels** sur 2000-2006 alors que ces espaces étaient en progression et en général progressent dans d'autres territoires.

Progression des espaces (nette, en ha)	1990-2000 (par an)	2000-2006 (par an)
Territoires artificialisés	84,9	38,4
Territoires agricoles	-92,0	-35,4
Forêts et milieux semi-naturels	3,3	-3,0
Zones humides	3,8	-
Surfaces en eau	-	-

source : Union européenne – SOeS, Corine Land Cover, 2006

- Les mutations sont analysées par une maille de 5 ha à une précision de 25 m : cette faible précision explique les écarts importants par rapport aux autres données étudiées.

↳ l'évolution de la surface agricole utile

- La surface agricole utile est de 22 336 ha en 2010 contre 24 399 ha en 2000.
- De 2000 à 2010, la baisse a été particulièrement marquée : - 2 063 hectares soit -8%, a un rythme deux fois plus soutenu qu'à l'échelle départementale. La baisse de la surface agricole utile s'est élevée à 206 hectares par an, en moyenne.

2000-2010	Surface agricole utile (ha)	
Vannes aggro	- 2 063	-8%
Morbihan	- 16 872	-4%
France métropolitaine	- 893 061	-3%

source : RGA 2010

→ Les données cadastrales (tache urbaine)

- La tache urbaine a été évaluée à partir des dernières bases cadastrales disponibles en utilisant des outils de géotraitement par SIG.
- L'analyse des évolutions de la tache urbaine entre 2003 à 2012 s'est appuyée sur le cadastre 2004 qui présente le bâti au 1^{er} janvier 2004 et sur le cadastre 2013 qui présente le bâti au 1 janvier 2013 (soit sur une période de 9 années). Pour la commune de Saint-Nolff, la base cadastrale est celle de 2005 car les données de 2004 sont incomplètes.
- La tache urbaine totale était de 7 792 hectares en 2003. Elle a progressé pour atteindre 9116 hectares en 2012 soit **1 324 hectares de plus qu'en 2003, ce qui représente 2,5% du territoire.**
- Ainsi, peut-on considérer qu'en moyenne, sur la période 2003-2012 (9 ans), **147 hectares ont été urbanisés par an. Par extrapolation et compte tenu de la forte représentativité de l'analyse établie sur 9 ans, il peut être retenu qu'en 10 ans le territoire a consommé 1 470 ha, arrondi à 1 500 ha.**
- Si la présente méthode d'analyse cadastrale ne donne pas la possibilité de différencier le type de bâti construit, en revanche elle permet d'évaluer de manière **relativement fidèle** le phénomène d'urbanisation puisque qu'elle intègre les espaces non construits entourant le bâti à sa proximité ; c'est à dire les lisières urbaines et les voiries/équipements relevant d'une urbanisation classique. En outre, des espaces non urbanisées sont pris en compte dans les lisières ; ce qui tend à compenser les surfaces artificialisées par des ouvrages non bâtis tels que des parkings que la présente méthode ne permet pas de mesurer.

Évolution de la tache urbaine de 2003 à 2012

tache urbaine (en ha)	2003	2012	évolution	
ARRADON	447	487	+ 40	9%
BADEN	492	546	+ 54	11%
BONO	167	176	+ 9	5%
ELVEN	496	594	+ 97	20%
ILE-AUX-MOINES	144	147	+ 3	2%
ILE-D'ARZ	55	64	+ 9	16%
LA TRINITE-SURZUR	56	89	+ 33	59%
LARMOR-BADEN	134	138	+ 4	3%
LE HEZO	60	72	+ 12	20%
MEUCON	95	121	+ 26	27%
MONTERBLANC	255	305	+ 49	19%
NOYALO	60	69	+ 9	15%
PLESCOP	296	365	+ 69	23%
PLOEREN	344	440	+ 96	28%
PLOUGOUMELLEN	220	254	+ 34	15%
SAINT-AVE	548	646	+ 99	18%
SAINT-NOLFF	368	409	+ 41	11%
SENE	507	541	+ 34	7%
SULNIAC	250	319	+ 69	28%
SURZUR	376	463	+ 87	23%
THEIX	510	633	+ 124	24%
TREDION	146	178	+ 32	22%
TREFFLEAN	155	216	+ 61	40%
VANNES	1 610	1 844	+ 234	15%
VANNES AGGLO	7 792	9 116	+ 1 324	17%

évolution de la tâche urbaine 2003-2012	Part de la commune	Part de Vannes agglo
ARRADON	2,1%	0,08%
BADEN	2,3%	0,10%
BONO	1,5%	0,02%
ELVEN	1,5%	0,19%
ILE-AUX-MOINES	0,8%	0,00%
ILE-D'ARZ	2,9%	0,02%
LA TRINITE-SURZUR	13,7%	0,06%
LARMOR-BADEN	1,0%	0,01%
LE HEZO	2,2%	0,02%
MEUCON	4,5%	0,05%
MONTERBLANC	1,9%	0,09%
NOYALO	1,3%	0,02%
PLESCOP	3,0%	0,13%
PLOEREN	4,7%	0,18%
PLOUGOUMELLEN	1,5%	0,06%
SAINT-AVE	3,8%	0,19%
SAINT-NOLFF	1,6%	0,08%
SENE	1,5%	0,06%
SULNIAC	2,5%	0,13%
SURZUR	1,5%	0,17%
THEIX	2,6%	0,24%
TREDION	1,2%	0,06%
TREFFLEAN	3,3%	0,12%
VANNES	7,0%	0,45%
VANNES AGGLO	2,5%	2,5%

- La carte ci-avant et les données chiffrées permettent d'établir plusieurs constats :
 - L'urbanisation s'est concentrée à Vannes ainsi que sur la première couronne, et est globalement plus intense à proximité des grands axes routiers : N165 et N166 ;
 - Des communes ont fortement augmenté leur tache urbaine, en proportion : La Trinité-Surzur (+59%), Meucon (+27%), Ploeren (+28%), Sulniac (+28%) ;
 - Bien que les extensions de l'urbanisation se soient inscrites généralement dans une recherche de cohérence de l'enveloppe urbaine en comblant les redents des lisières urbaines existantes, en particulier dans le littoral :
 - les hameaux et villages ont cependant connus un renforcement significatif ;
 - l'extension linéaire du bâti le long de voies secondaires s'est poursuivie dans certains secteurs en tendant à relier des hameaux et villages qui étaient initialement séparés.
- La tache urbaine a été analysée avec les données relatives aux surfaces d'activités économiques recensées par Vannes agglo, l'IGN et les documents urbanisme.

Sur les 147 hectares urbanisés par an de 2003 à 2012, 119,2 hectares étaient dédiés à l'habitat, 26,8 ha étaient dédiés aux activités économiques (surface légèrement surévaluée car intègre aussi des entreprises dans le tissu urbain mixte habitat) et 1 ha aux équipements hors commerces (valeur non précise et sous-estimée).

3. TENDANCES D'ÉVOLUTION URBAINE A COURT TERME ISSUES DE LA MISE EN ŒUVRE DES PLU

Au travers de l'analyse des PLU approuvés et arrêtés à 2013, le présent paragraphe a pour objectif principal d'évaluer les tendances d'évolution urbaine à court terme, 3 ans, c'est à dire la période qui correspond au temps nécessaire à la révision du Scot. Les PLU étant par définition des documents de planification, leurs objectifs d'urbanisation ne préjugent pas de l'urbanisation qui sera effectivement réalisée (contraintes d'aménagement, marché immobilier... induisant des aléas) et peuvent être amenés à fortement évoluer dans le cadre de futures révisions. Ainsi, les chiffres mentionnés ci-après doivent être considérés comme des indicateurs tendanciels globaux et harmonisés à l'échelle du Scot et non comme des valeurs limites et précises.

- Les PLU ont inscrit environ 1 400 ha de zones à urbaniser parmi lesquels, environ 28 % concernent le développement économique (386 ha), 58 % la vocation d'habitat et 13% des équipements (les 1% relevant de réaffectation des zones à urbaniser vers de l'agriculture et de marges d'erreur de calcul). Près de 70 % des zones à urbaniser relèvent d'un zonage de type 1AU permettant en théorie une urbanisation immédiate ou à court terme.

Bilan en 2013 des zonages des PLU approuvés et arrêtés

Types de zones des PLU	Zones U	Zones type 1AU	Zones type 2AU	Zones Nh (écarts/ groupes bâtis)	Zones N	Zones A
Surfaces en ha	6 188	986	417	597	18 317	25 188

Source : SIG Vannes Agglo

- Il peut être estimé que dans 3 ans à partir de 2013, échéance pour l'approbation du futur Scot, le territoire aura utilisé environ 40 % des zones à urbaniser des PLU applicables. Du point de vue de l'habitat, et à horizon 3 ans, les PLU auront utilisé en tout 312 ha des 812 ha de zones à urbaniser qu'ils ont inscrit. Hors les opérations d'aménagement en cours d'achèvement, ce sont environ 240 ha qui seront consommés (estimation) dans les 3 prochaines années pour développer autour de 3 500 / 3 800 logements.

Bilan théorique de l'utilisation des zones à urbaniser des PLU à Horizon 3 ans et au-delà.

Source : Entretiens communaux - PLU - traitement EAU/PROSCOT

Vocation des zones à urbaniser des PLU existants	Surface (ha)		
	Court terme (<3ans) et déjà urbanisé	Long terme (>3ans)	Total
Economique	163	223	386
Habitat	312	500	812
Equipements	79	105	184
Autres (Conchyliculture...)	10	0	10

Réaffectation des zones à urbaniser, marge d'erreur

11

Total (en ha)

564

828

1 403

Cette consommation d'espace ne peut pas être comparée directement à la consommation moyenne des 10 années précédentes évaluée à 120 ha / an car cette dernière ne tient pas compte des variations annuelles et est mesurée non pas sur la base des surfaces des zones à urbaniser mais sur l'évolution effective de l'enveloppe urbaine, donc de chaque bâti implanté (effet statistique des zones à urbaniser en cours d'achèvement).

Toutefois, elle traduit un certain infléchissement de la consommation d'espace accompagnant celui du rythme constructif (cf. volet habitat) ainsi qu'une meilleure optimisation des urbanisations. En effet, toutes les communes, à des niveaux d'intensité différents selon leur échelle, se sont engagées depuis plusieurs années dans un processus de réutilisation des capacités internes de leur tissu urbain existant : comblement de dents-creuses, aménagements de cœurs d'îlots urbains, opérations de démolition / reconstruction (plan de référence, ZAC...).

- Si la tendance de développement à l'œuvre se poursuivait au-delà de 3 ans, les 500 ha restants qui sont inscrits dans les zones à urbaniser des PLU équivaldraient à une planification du développement urbain pour 7 années supplémentaires (auxquels les PLU y attribuent des objectifs d'environ 14 000 logements). Parmi ces 500 ha, environ 285 ha relèvent d'un zonage de type 1AU (permettant une urbanisation à court terme).

Rappelons toutefois, que ces chiffres ne sont ni fixes ni homogènes puisque les PLU ne sont pas au même stade de leur mise en œuvre. En effet, au premier trimestre 2014 les PLU de Vannes et Larmor Baden sont en cours de révision (procédures prescrites respectivement en 2012 et 2010). Les 22 autres PLU couvrant le territoire du Scot ont été approuvés entre 2005 et 2014 ; les PLU de Baden, Elven, Ile d'Arz, Ploeren, Sulniac, Treffléan étant appliqués depuis au moins 5 ans.

4. LE POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES DENTS-CREUSES

↳ Le potentiel pour l'habitat dans le tissu urbain mixte

Hors les zones à urbaniser inscrites aux PLU, le territoire dispose d'un gisement significatif de dents-creuses en zones urbanisées qui constitue un potentiel théorique pour l'optimisation du tissu urbain existant. En s'appuyant sur la base de données réalisée par le PNR du Golfe du Morbihan, la méthodologie d'évaluation de ce potentiel a consisté à :

- Compléter la base du PNR en intégrant Trédion (hors PNR) ainsi que les parties de Vannes et Séné qui sont situées hors du champ d'application de la Charte du Parc ;
- Considérer uniquement les dents-creuses dont la surface est supérieure ou égale à 2 000 m², qu'elles relèvent d'une seule parcelle ou d'un groupe de parcelles. Le seuil de 2 000 m² a été choisi afin d'identifier des dents-creuses dont la taille est suffisante pour constituer un potentiel théoriquement maîtrisable par des opérations d'aménagement et donc par l'action publique (PLU...). En effet, les dents-creuses de 300 m², 1 000 m² ou 1 500 m² sont des terrains d'assiette trop faibles pour des opérations d'aménagement d'ensemble et s'inscrivent plus dans un potentiel pour la division parcellaire spontanée et à petite échelle qui n'est pas maîtrisable réglementairement ni opérationnellement par les collectivités. Pour information, la base du PNR hiérarchise les dents-creuses en 2 classes : celles de 300 m² à 400 m² ainsi que celles supérieure à 400 m² (cf. évaluation de ce potentiel ci-après).

Vérifier le potentiel d'urbanisation de chaque dent-creuse par photo-analyse et par confrontation avec les contraintes environnementales (zones humides, risques), urbaines (accès possible ou non, risque de conflit d'usage avec le fonctionnement d'une exploitation agricole...) et réglementaires (Loi littoral...). Bien que fidèle, la vérification de ce potentiel a été établie dans une logique et à une échelle de Scot. Elle ne préjuge donc pas de contraintes locales précises qui limiteraient ce potentiel et qui nécessiteront d'être évaluées par les communes à leur échelle.

Cette vérification a conduit à définir 3 catégories :

Catégories de potentiel	Critères d'analyses considérés pour évaluer le potentiel
Dents-creuses détenant un potentiel	espace potentiellement urbanisable, situé au sein d'une enveloppe urbaine et bénéficiant d'un accès potentiel, n'entrant pas en conflit manifeste avec une autre activité ou la loi littorale
Dents-creuses dont le potentiel est faible ou soumis à un doute très élevé sur tout ou partie significative des terrains compte tenu des multiples contraintes existantes	accès difficile, parkings ou boisements existants sur une partie des terrains, conflit probable avec la loi littorale, terrains constituant plus une extension de l'urbanisation qu'une dent-creuse, urbanisation possible qu'à très long terme (principe de continuité lié à la Loi littoral)...
Dents-creuses ne détenant pas un potentiel avéré	conflit très probable avec la loi littoral (bande de 100m et extension limitée de l'urbanisation) ou avec une autre destination (mauvaise ou absence d'accessibilité, trop grande proximité avec une activité, terrain déjà occupé par un équipement...), urbanisation linéaire dans des hameaux sur des terres agricoles, parcelle située dans un boisement conséquent ou en zone à risque manifeste...

Ainsi, environ 175 ha de dents-creuses de plus de 2 000 m² ont été identifiés à l'échelle de tout le Scot, dont :

- 86 ha ont un potentiel ;
- 60 ha ont un potentiel faible ou soumis à un doute très élevé sur tout ou partie significative des terrains compte tenu des multiples contraintes existantes ;
- 28 ha ne détiennent pas de potentiel avéré.

Ces valeurs sont des ordres de grandeur et ne concernent pas les disponibilités dans les parcs d'activité (cf. ci-après).

Notons que le potentiel de dents-creuses de plus de 300 m² identifié par le PNR* pour les communes du Scot couvertes par la Charte est de 220 ha pour l'habitat (dont 3,3 ha relèvent de parcelles de 300 m² à 400 m² et 216,7 ha de parcelles de plus de 400 m²).

*la base de données du PNR ne comprenait pas d'information pour la commune de Séné.

↳ La disponibilité dans les parcs d'activité existants

La disponibilité dans les parcs d'activité existants, c'est-à-dire les terrains urbanisables dans les zones déjà aménagées, s'élève à près de 35 ha à l'échelle de tout le Scot (données Vannes Agglomération - fichiers de cessions des terrains). Du point de vue économique, cette disponibilité est en réalité très faible car, en dehors de Gohélis qui détient 16,4 ha de terrains disponibles, les 18,6 ha restant sont morcelés sur 15 parcs d'activité différents et n'offrent ainsi qu'un potentiel foncier limité à l'échelle du territoire. En effet, parmi ces 18,6 ha :

- 8,6 ha se distribuent sur 11 parcs d'activité différents en disponibilités foncières inférieures à 2 ha (de 0,1 ha à 1,95 ha) dans chaque parc ;
- 10 ha se distribuent sur 4 parcs d'activité différents en disponibilités foncières comprises entre 2 ha et 2,6 ha dans chaque parc.

Notons que le potentiel de dents-creuses de plus de 300 m² identifié par le PNR* pour les communes du Scot couvertes par la Charte est de 57,9 ha pour l'activité économique (dont 57,8 ha de parcelles de plus de 400 m²).

*la base de données du PNR ne comprenait pas d'information pour la commune de Séné.

5 LE REFERENTIEL ET LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION MAXIMALE D'ESPACE FIXES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DU GOLFE DU MORBIHAN

Le Parc Naturel Région du Golfe du Morbihan, auquel le Scot doit être compatible, fixe des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain dont le champ d'application vise 23 communes de Vannes Agglomération (c'est à dire toutes les communes sauf Trédion) et partiellement les 5 communes suivantes : Ploeren, Saint-Avé, Theix, Séné et Vannes.

Ces objectifs sont fixés à horizon 2026 (12 ans) et établissent ainsi à l'échelle du PNR qu'aucun espace supplémentaire ne sera ouvert à l'urbanisation au-delà du potentiel foncier constitué :

- du potentiel existant dans les documents d'urbanisme valides, soit 1 670 ha (dont 1070 ha en extension urbaine - zones Au et NA, et 594 ha en dents-dehors dans les zones U) ;
- de 364 ha supplémentaires autorisés en plus du potentiel existant mentionné ci-dessus.

En outre, la Charte du PNR propose une répartition de ces 364 ha par EPCI avec notamment 225 ha pour les 23 communes de Vannes Agglomération couvertes par le Parc.

La consommation d'espace sera calculée à partir du nombre d'hectares classés en urbanisé et urbanisable, au-delà des surfaces déjà inscrites dans les documents d'urbanisme valides opposables à compter de la date de classement du Parc. A cette fin, la Charte prévoit des modalités de calcul et de suivi de cette consommation d'espace :

- Le PNR a réalisé un bilan des zones U et AU existantes telles que définies dans les PLU et POS valides (bilan 1999 et bilan 2008). Sur la base de ce bilan, le PNR a identifié la surface totale par commune des zones U et AU des PLU qui sert d'état initial pour le calcul de la consommation d'espace. Notons que :
 - Le bilan des surfaces des zones U et AU des PLU intègre aussi les secteurs Nh (groupes bâtis en contexte naturel dans lesquels la construction est permise par les règlements des PLU) mais ne comprend pas les zones dédiées aux ports (zones Up et Uip).
 - le PNR prévoit une actualisation de l'état initial des surfaces des zones U et AU à la date de classement du Parc. Cette actualisation sera utile car, comme l'état initial du PNR a été établi avant que des PLU de Vannes Agglo en cours de révision n'aient achevé leur procédure d'arrêt, des différences sont observées entre cet état initial et le bilan des PLU du territoire du Scot.
- Le calcul de la consommation d'espace à l'année N résultera des surfaces dédiées à l'urbanisation (zones U et AU) pour l'ensemble des PLU du territoire entre l'année N et l'année de création du Parc. Cette résultante, calculée annuellement, pourra être positive ou négative suivant les années, en fonction des révisions de PLU. Une résultante négative signifie que les nouveaux documents d'urbanisme ont fermé des zones à l'urbanisation par rapport aux surfaces comptabilisées dans les documents d'urbanisme en vigueur au moment du classement en Parc.

A échéance 12 ans, cette consommation d'espace ne doit pas dépasser l'état initial du PNR + 364 ha à l'échelle du PNR (225 ha pour Vannes Agglo selon le principe de répartition proposé).

Etat initial du PNR des surfaces des zones U et AU des PLU des communes de Vannes Agglomération couvertes par la Charte.

Communes	Bilan des surfaces des zones U et AU* des PLU. * (U+AU-Uip-Up+Nh)			Surfaces totales des zones U et AU* retenues pour l'état initial du PNR servant de base au calcul des objectifs de consommation d'espace (ha) * (U+AU-Uip-Up+Nh)
	Bilan 1999 (ha)	Bilan 2008 (ha)	Surfaces ouvertes à l'urbanisation (ha)	
Arradon	339	325	-14	325
Baden	433	544	111	544
Elven	356	503	147	503
Le Hézo	116	116	0	116
Île-aux-Moines	120	120	0	120
Île-d'Arz	43	41	-2	41
Larmor-Baden	130	136	6	136
Meucon	111	95	-16	95
Monterblanc	365	283	-82	283
Noyal	59	59	0	59
Plescop	275	300	25	300
Ploeren	356	378	22	378
Plougoumelen	233	233	0	233
Saint-Avé	707	694	-13	694
Saint-Nolff	310	280	-30	280
Séné	506	520	14	520
Sulniac	182	225	43	225
Surzur	317	370	53	370
Theix	543	543	0	543
Trédion (hors PNR)				
Treffléan	115	153	38	153
La Trinité-Surzur	84	110	26	110
Vannes (secteur PNR)	194	200	6	200
Bono	195	195	0	195
Total	6 089	6 423	334	6 423

Source : PNR du Golfe du Morbihan

6. MARCHÉ IMMOBILIER ET OBJECTIFS DU TERRITOIRE A L'OEUVRE

Naturellement le marché immobilier tend à concentrer la demande sur les communes littorales et sur la première couronne de Vannes (attractivité des services urbains, proximité littorale, accès à la N165...), mais depuis 10 ans les plus fortes croissances de population s'observent dans les communes situées en deuxième couronne (le prix du foncier reste faible et accessible pour les primo-accédants).

L'offre de terrain à bâtir s'étend dans une gamme de prix allant de 80€/m² sur les communes intérieures à plus de 400€/m² sur les communes littorales. L'analyse de cette segmentation du marché au regard de positionnement des politiques publiques communales en matière de développement et de foncier, permet d'identifier 3 profils distincts :

- Le littoral
- L'espace intermédiaire
- Entre Vannes et Lanvaux

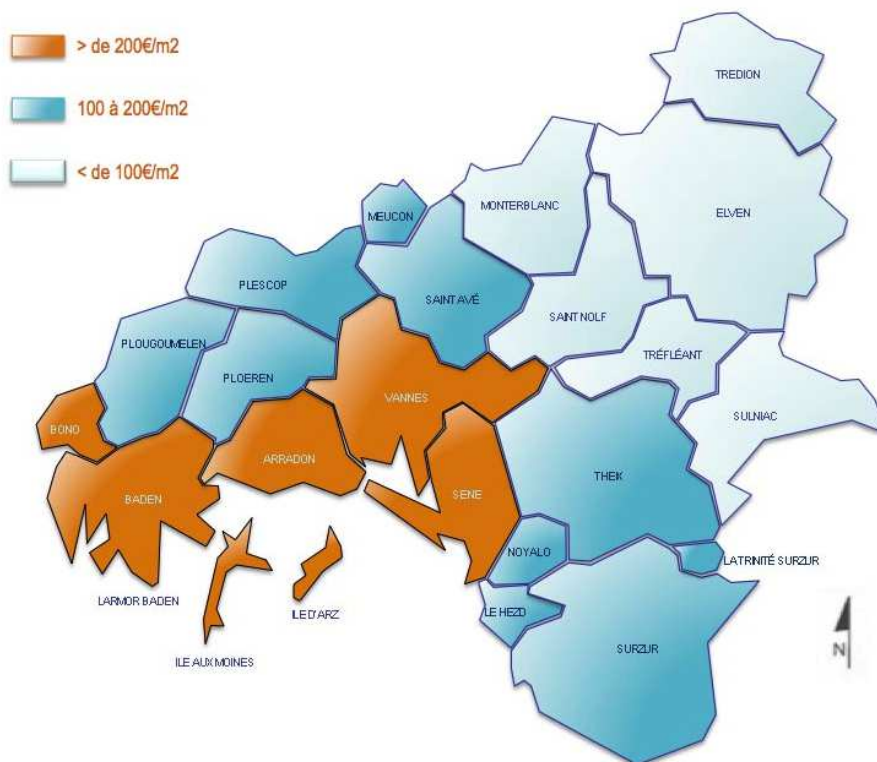
Prix fonciers et immobiliers : indicateurs de prix moyens en € par m²

Source : EAU/PROSCOT

COMMUNES	TERRAIN	INDIVIDUEL ANCIEN	COLLECTIF NEUF	COLLECTIF ANCIEN	COMMUNES	TERRAIN	INDIVIDUEL ANCIEN	COLLECTIF NEUF	COLLECTIF ANCIEN
ARRADON *	200-300 (450)	2800-3300 (8 000)	2800-3300	3300-3700	PLOEREN	170-200	1700-2500	-	2500-3400
BADEN *	200 (400)	1800-3100 (5000)	2100-2400		PLOUGOUMELEN	160-200	2000-2400 (4600)	-	-
BONO	200-300	2500-3300	-	2600-3100	SAINT AVÉ	160-200	1100-2400	-	-
ELVEN	105-130	1700-2300	2200	1300-1400	SAINT NOLF	80-110	2000-2400	-	-
LE HEZO	130-190	2100-2400	-	-	SENE	275-300	2600-3500	2700-3000	2800-3300
ILE D'ARZ		4300-5800	-	2700 ?	SULNIAC	80-100	1300-1600	3100	-
ILE AUX MOINES *	-	2500-4300 (7000)	-	-	SURZUR	100-130	1900-2100	-	-
LARMOR BADEN *	-	2400-2700 (5500)	-	2400-3400 (6400)	THEIX	200	2000-2300	2500-2900	-
MEUCON	135- 155	2300-2600	-	2600	TREFFLEAN	90-100	1400-1700	2200	-
MONTERBLANC	75-100	1700-2300	-	-	TREDION	50-55	1600	-	-
NOYALO	185	1900-2800	-	-	TRINITE SURZUR	115	2300-2700	-	-
PLESCOP	170-180	2600-3000	2500	1800-2200	VANNES	250-330	2400	2500-3100	2200-2500

* Communes ayant un marché particulier de produits exceptionnels : belles demeures ou terrains avec vue sur mer, pour lesquels les prix peuvent doubler voir plus par rapport aux prix moyens (ces prix sont précisés entre parenthèse)

Les profils de marché immobilier



Source : EAU/PROSCOT

Les profils de marché immobilier et les enjeux pour l'action publique au regard des objectifs dominant des communes

Secteurs	Marché immobilier	Objectifs dominant des communes	Enjeux pour l'action publique
Le littoral	Le prix du foncier élevé limite l'accès à la propriété et conduit à un positionnement des opérateurs privés sur des produits accessibles par des ménages aisés (retraités...) favorisant le développement des résidences secondaires.	Rajeunir la population et fixer les ménages avec enfants pour maintenir les équipements et dynamiser le bourg.	<ul style="list-style-type: none"> Diversification des produits en faveur des jeunes ménages et maîtrise des coûts pour mieux gérer les programmes.
L'espace intermédiaire	Les prix du foncier s'inscrivent dans une gamme intermédiaire, entre le littoral et les territoires intérieurs. La proximité des services et la bonne accessibilité de cette partie du territoire favorise un marché capable de créer des opérations mixtes et de varier les produits immobiliers : logements en collectifs, individuels, en accession et en locatif.	Favoriser le maintien et l'accueil de résidents permanents.	<ul style="list-style-type: none"> Renfort et montée en gamme de l'offre en équipements et services pour développer une attractivité du cadre de vie répondant aux besoins des populations ; Maîtrise du foncier ; Diversification de l'offre en logements.
Entre Vannes et Lanvaux	Ce segment du marché est attractif pour les primo-accédants : le prix du foncier faible favorise l'accès à la propriété en individuel, le plus souvent dans le cadre d'opérations de lotissement.	Gérer les arrivées successives de population en adaptant l'offre en équipements et services et diversifier l'offre de logements en faveur du collectif notamment.	<p>Si des opérations d'habitat mixte sont programmées, le marché tend à mettre en concurrence les produits individuels et collectifs (prix équivalent des produits). Ce contexte met en évidence un double enjeu :</p> <ul style="list-style-type: none"> de ciblage des produits de logement pour apporter une réponse attractive et adaptée aux besoins des différents publics. Il existe aussi un enjeu de création de nouveaux produits pour approprier la diversification de l'offre en logements au niveau de service offert en contexte rural (logements pour les personnes âgées, logements intermédiaires...). de phasage des produits qui ne sont pas portés naturellement par le marché afin de faciliter leur insertion dans le marché.

Source : EAU/PROSCOT

↳ Un marché immobilier porteur, mais contraint

Jusqu'en 2008 la croissance soutenue du territoire se faisait par vagues successives de populations suite à l'ouverture de zones à urbaniser : l'offre répondait au marché au travers de produits immobiliers et fonciers classiques (terrain à bâtir) et le marché locatif privé s'est fortement accru. Depuis 2008, le marché reste porteur, mais contraint par une demande plus complexe et une lisibilité plus faible des tendances du marché global du logement (fiscalité, normes, positionnement des politiques publiques locales...). Ce contexte accroît les aléas sur la rentabilité et le positionnement des opérations d'aménagement.

Pour la quasi totalité des communes du territoire les politiques de développement se concentrent sur :

- le maintien des ménages (conserver les équipements et services publics) et dynamiser le bourg (développement des services et des commerces) ;
- la lutte contre l'augmentation des résidences secondaires et contre le vieillissement de la population en cherchant à développer une offre de produits immobiliers et fonciers attractive pour des publics jeunes.

Le marché à lui seul ne permet pas d'atteindre ces objectifs. Les enjeux de l'action publique portent sur un ciblage fin des opérations pour créer des programmes adaptés aux cibles attendues ; ce qui implique des enjeux :

- d'appréhension du marché et de créativité dans les types et niveaux de gamme de produits immobiliers (mise en œuvre du PLH) ;
- de définition d'une stratégie foncière à l'échelle de Vannes Agglo, anticipant les problématiques de raréfaction foncière mais aussi de renouvellement urbain dont les procédures longues et complexes, si elles ne sont pas anticipées, risquent de freiner la production urbaine ;
- d'anticipation des besoins d'équipement des zones et des répercussions sur les bilans des opérations pour que le niveau de prestation corresponde à la cible visée ;
- de phasage des opérations pour panacher les types de produits mis sur le marché et adapter le rythme de commercialisation.

7. CONTEXTE DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET SES IMPLICATIONS OPÉRATIONNELLES SUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

Les enseignements issus de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement en extension ou en renouvellement urbain dans le territoire ainsi que les contextes bâtis et du marché immobilier permettent de mettre en avant plusieurs enjeux d'aménagement à l'échelle du projet urbain (quartiers, nouvelles urbanisations...).

- ➔ **Une évolution des centres urbains interpellant des enjeux morphologiques et de renouvellement de plus en plus liés**

Les centres urbains historiques (denses...) sont traditionnellement de faible taille et entourés de secteurs pavillonnaires ; ce qui atténue les possibilités de densification des centres ou de leur liaison avec les nouvelles urbanisations en extension (viaire, commerciales...), sauf à mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain (démolition / reconstruction).

Cet élément pose un enjeu de ciblage d'opérations stratégiques pour maximiser leur effet levier sur le renforcement des bourgs : désenclavement d'un espace pavillonnaire, déplacement d'un commerce/équipement, création d'une petite « centralité secondaire » en lien avec le centre principal... Ainsi la morphologie du territoire appelle-t-elle certainement à étudier et imaginer une notion de centre urbain propre au territoire qui s'envisage aussi hors de ses limites traditionnelles anciennes afin que les fonctions des centres (services, animation de la vie locale...) puissent se développer et être plus accessibles.

↳ Un besoin croissant de maîtrise foncière et d'outils opérationnels d'aménagement

Les processus d'urbanisation, en particulier dans le cadre d'opérations de densification dans les centres ou de renouvellement urbain, ont à prendre en compte des conditions foncières, d'aménagement technique, financières et de marché immobilier appelant une gestion de plus en plus fine et exigeante : foncier découpé, marché immobilier porteur mais contraint (cf. précédemment), risque de spéculation, présence d'espaces naturels à protéger en zone urbaine,... Ces conditions impliquent un besoin croissant de maîtrise foncière et d'outils opérationnels d'aménagement :

- pour assurer la mutabilité réelle et complète des terrains nécessaires à l'aménagement d'ensemble des secteurs d'opérations. Rappelons que Vannes Agglo effectue un portage foncier en faveur des communes et que plusieurs communes ont une ligne budgétaire prévue pour la gestion foncière.
- pour garantir que la mise en œuvre des opérations d'aménagement réponde aux objectifs initiaux pour lesquels elles ont été définies (typologie de logements, projet urbain) et/ou que leur insertion dans le marché immobilier soit « sécurisée ».
 - Un besoin de maîtrise des délais de réalisation des projets de renouvellement urbain afin de gérer les éventuels phénomènes spéculatifs ou d'attente qui favorisent le dévoiement des objectifs initiaux du projet (sécurisation des investissements des opérateurs).
 - Un besoin de maîtrise de la programmation et de la commercialisation des opérations permettant aux différentes typologies de logements produits de trouver leur place dans le marché (au moyen par exemple de ZAC, phasage des urbanisations, taille d'opération plus grande pour éviter les effets de seuil limitant la diversité des types de logements...).

8. DYNAMIQUES À L'ŒUVRE DE LA STRUCTURATION URBAINE DU TERRITOIRE

Les paragraphes qui suivent analysent les dynamiques à l'oeuvre d'évolution de l'armature urbaine du territoire et les interpellent afin de mettre en évidence des enjeux d'aménagements à l'échelle du Scot. Visant une approche transversale des sujets de l'aménagement urbain, cette analyse s'appuie sur l'ensemble points traités précédemment dans le volet aménagement ainsi que sur les autres thématiques du présent diagnostic entrant en résonance avec les problématiques d'aménagement urbain (logements, transport...).

8.1 Des tendances au renforçant de l'urbanité globale du territoire

- ➔ **Toutes les communes renforcent leur centre-ville** par des opérations d'habitat en lien ou proche de lui avec un objectif de favoriser l'implantation de résidents permanents.
- ➔ **Presque toutes les communes étendent aussi leur offre en services, commerces et équipements dans les centres** via des opérations leviers mixtes (habitat / service) ou de densification avec reconversion du bâti existant pour du commerce ou un usage d'équipement : résidence personnes âgées (exemple du village des aînés à Sulniac), service de santé (exemple du bâtiment de domicile partagé pour personnes atteintes d'Alzheimer au Bono), péri-scolaire et équipements pour la jeunesse, projet de dynamisation des centres villes....

La tendance montre un réel renforcement de l'urbanité globale du territoire favorisant l'attractivité et l'émergence de bassins de vie de proximité (cf. volet équipements-services du diagnostic du Scot). Cette tendance :

- accroît les potentiels de fonctionnement mutualisé entre communes pour adapter et améliorer l'offre de services.
- met en avant des enjeux d'organisation des mobilités de proximité et d'échelle aggro (transports collectifs, liaisons douces, parkings relais... : exemple des travaux déjà réalisés à Ploeren pour réaménager le centre dans une logique de revitalisation de la vie urbaine et d'amélioration des flux).

8.2 Une évolution de la structuration urbaine favorable au renouvellement des pratiques touristiques et à la promotion d'une image territoriale de qualité.

Par la qualité de ses patrimoines (paysage, architecture, espace maritime...) et de ses équipements le territoire dispose initialement de ressources importantes pour son attractivité touristique et son image. Les travaux menés (ou en cours) dans les centres (renforcement des équipements et services de loisirs, ludiques..., réaménagements des espaces publics, embellissements...) et le développement d'équipements de niveau agglomération dans le domaine culturel et des loisirs tel que le pôle aquatique de Surzur sont de nature à renforcer cette attractivité et à favoriser son organisation à l'échelle de tout le territoire.

Plusieurs potentiels en lien avec l'armature urbaine sont à mettre en évidence, par exemple :

- Le taux élevés d'équipements de la zone agglomérée et la présence de sites phares tel que le port de Vannes, favorisent le tourisme d'agrément et d'affaire à l'articulation des flux régionaux et nationaux (N165, TGV...).
- La localisation de Trédion à l'articulation de deux sites reconnus, le Golfe du Morbihan et les Landes de Lanvaux, et son couvert forestier important accroît les possibilités de développement des activités de loisirs verts (randonnées) en lien avec les réseaux régionaux.
- Les îles (île d'Arz, île aux moines) qui développent une politique de mise en valeur en faveur d'une image authentique et novatrice.
- Le pôle aquatique de Surzur localisé à l'articulation avec les dynamiques touristiques de la presqu'île de Rhuys.
- ...

Ces potentiels font écho à des enjeux plus larges interpellant sur les atouts spécifiques de la maritimité de Vannes Agglo et sur les moyens pour conforter et renouveler ces atouts. Parmi ces enjeux, celui de la qualité paysagère et fonctionnelle de l'accès au plan d'eau (rivage) depuis les secteurs amont est déterminant :

- Mise en scène du paysage (gestion des lisières urbaines, insertion du bâti utilitaire, cônes de vue sur des panoramas remarquables...) ;
- Fluidité des mobilités pour les différents publics (habitants, visiteurs, sportifs, activités primaires...) ;
- Renforcement des services dans les centralités tenant compte des besoins liés au tourisme.

Il s'agit aussi d'intégrer les enjeux/potentiels d'animation de l'espace littoral au travers de l'offre culturelle et des activités festives/récréatives.

Par leur localisation et leurs projets (renforcement des centres, équipements...), les communes de Surzur, Arradon, Séné/Vannes, Baden/Larmor Baden, Noyal et du Hézo sont en premier plan de ces sujets.

8.3 Des projets porteurs de développement des fonctions supérieures et des capacités structurantes à échelle Scot.

Les secteurs autour de la gare et de Troadec à Vannes sont amenés à évoluer dans le cadre de projets en cours et en réflexion : projets de pôle d'échange multimodal et de renouvellement urbain pour des fonctions d'habitat complet, de tertiaire et d'équipements majeurs (Troadec-cité administrative,...).

Situés en entrée Nord-Est de la ville sur un nœud de transport majeur, ces secteurs sont stratégiques pour l'organisation des mobilités à l'échelle Scot (et au-delà) et le développement des fonctions métropolitaines supérieures accessibles à grande échelle. Ils s'inscrivent dans un espace aux capacités de redessiner un nouveau visage de Vannes perceptible depuis la N165 (image de la ville) tout en réorganisant les conditions de mobilités Est-Ouest et vers le centre intra-muros. Ceci confirme l'enjeu de hiérarchisation des flux de déplacement impliquant des réflexions sur :

- l'amélioration de l'accessibilité au secteur gare depuis la N165 ;
- la cohérence des formes et fonctions urbaines à l'échelle de la zone agglomérée (implantation et accès aux équipements, gestion de la proximité activité/habitat, respirations paysagères), tout particulièrement entre Vannes, Séné et St-Avé.

8.4 Une évolution de l'armature urbaine interpellée par des enjeux morphologiques et fonctionnels fortement dépendants

- **La zone agglomérée est dans une dynamique d'extension en doigt de gants**, qui sans toutefois en faire un seul et même espace conurbé interpelle sur les risques possibles de dysfonctionnement de ce mode d'urbanisation.

La tendance globale de développement de l'armature urbaine (habitat et activité) est marquée par une extension en direction de Grand-Champ et Pontivy, plaçant ainsi le bourg de Meucon à la porte de la zone agglomérée. Cette tendance révèle l'enjeu général des entrées du territoire et des problématiques fonctionnelles et esthétiques que peuvent engendrer un développement linéaire autour de voies structurantes :

- Risque potentiel de conflits de flux et de sur-trafics. Le secteur Ouest de la zone agglomérée est traversé par des trafics routiers importants, qui tendent aussi à s'accroître au Nord et à l'Est. Progressivement, il existe ainsi un risque de dégradation des accès à Vannes et à ses fonctions supérieures si la gestion des mobilités n'intègre pas plus fortement les leviers des formes urbaines, des modes d'aménagement et de la cohérence des usages du sol.
- Risque potentiel de perte d'atouts paysagers et écologiques qui contribuent à l'attractivité résidentielle et économique du territoire.
- Risque potentiel de durcissement des contraintes constructives et d'aménagement engendrées par les besoins de maîtriser les nuisances sur les habitants (bruit, voies accidentogènes...) et sur l'environnement (cumul des imperméabilisations du sol renforçant les contraintes de gestion des eaux pluviales...).

Il existe ainsi un véritable enjeu de réflexion sur **la définition et l'organisation** des « confins » ou « seuils » de la zone agglomérée en intégrant de manière transversale les besoins liés à la qualité de vie et du cadre de travail, à l'environnement, au fonctionnement des activités économiques et aux mobilités.

- **Des moyens de mobilités alternatives à la voiture du territoire sont développés** malgré un contexte fortement contraignant : trafics Est-Ouest importants, réseau viaire rayonnant sur Vannes faisant converger les flux d'échanges locaux et de transits régionaux, présence du Golfe et d'un espace côtier très découpé... L'évolution du réseau de bus et de l'urbanisation est globalement cohérente ; des prolongements et la réorganisation de lignes sont en réflexion pour optimiser l'accès à certains quartiers nouveaux.

En revanche, les liaisons douces et la multimodalité des espaces publics sont peu développées notamment en raison d'un tissu pavillonnaire faiblement traversant et de centre-ville souvent de petite taille. Plusieurs programmes d'aménagement réalisés ou en cours (comme à Arradon, Larmor-Baden, Séné, Ploeren, Meucon, Vannes, Surzur...) visent à améliorer la fluidité des déplacements dans les centres ; ce qui devrait favoriser la vitalité commerciale et accroître l'efficacité des trajets.

Toutefois, ce contexte pose plus largement la question de l'adaptation des formes urbaines nouvelles pour améliorer les pratiques de la mobilité ; c'est-à-dire accroître l'attractivité des transports collectifs et des modes actifs.

De ce point de vue, la réponse ne peut pas relever que du renforcement de la fréquence des bus ou du nombre d'arrêt et de lignes : la vitesse commerciale et les horaires des transports collectifs (adaptés au tourisme et au travail), la gestion en mode actif du dernier kilomètre parcouru, la sécurité des déplacements en modes doux, la politique de

stationnement ainsi que l'optimisation et la cohérence de l'urbanisation constituent un ensemble de paramètres à prendre en compte pour que les espaces publics et la forme des urbanisations réduisent les conflits de flux et organise l'insertion efficace des modes de déplacements alternatifs à la voiture dans le trafic.

Il existe ainsi un enjeu d'organisation des développements urbains futurs et de hiérarchisation du réseau viaire en apportant des solutions appropriées en fonction des différents secteurs et de leur vocation. Cet enjeu ouvre plusieurs sujets de réflexion territorialisés :

- **La couture urbaine de part et d'autre de la N165** au regard des enjeux de déplacement entre le nord et le Sud de la zone agglomérée (cf. aussi le diagnostic des mobilités) ;
 - **Concernant l'accès au littoral côté Ouest**, la hiérarchisation des flux doit-elle s'envisager dès la N165 (P+R...) ? Cette hiérarchisation peut-elle s'appuyer sur une politique des transports collectifs convergeant et coopérant avec celle des territoires voisins ? Ces sujets sont aussi à explorer pour l'accès au littoral côté Est.
 - **Concernant l'accessibilité globale du territoire et l'organisation des mobilités internes** (rapports entre la zone agglomérée et les secteurs Nord et Est du territoire), Elven/St-Nolff peuvent-ils jouer un rôle compte tenu de leur localisation sur la N 166 (et présence de la voie ferrée à St-Nolff) et des fonctions de centralité d'Elven (pôle urbain d'appui inscrit au Scot en vigueur, parc d'activité Gohélis...) ?
- **Des modes constructifs à renouveler ?** Les politiques urbaines à l'œuvre des collectivités visent à améliorer l'attractivité et la fonctionnalité du cadre urbain afin de :
 - favoriser l'accueil ou le maintien de populations permanentes, en particulier d'actifs,
 - organiser des espaces de vie proposant des services et équipements accessibles et variés.

Les urbanisations développées dans le cadre de ces politiques s'articulent souvent sur la combinaison d'une offre en logements collectifs et individuels (sur un même site ou sur des différents sites) ; offre proposant des cadres de vie très contrastés, mais sans intermédiaire. Ce type de programmation peut correspondre à certains contextes de la zone agglomérée ou ponctuellement dans les bourgs (comblement de cœurs d'îlots faisant la transition entre plusieurs quartiers), mais peut aussi ne répondre qu'imparfaitement :

- aux attentes des ménages : moindre attractivité des logements collectifs compte tenu du prix, de la présence de services limités à proximité et de la prestation du logement. Moindre attractivité des parcelles de grande taille pour les jeunes actifs et les seniors...
- aux objectifs d'optimisation de l'utilisation de l'espace : le développement de tissus pavillonnaires, bien que moins extensif par rapport aux 20 dernières années, se poursuit et renouvelle des problématiques d'accessibilité aux services des centres villes, de mobilités ainsi que de diversification des cadres de vie.

Il existe ainsi un enjeu d'innovation en termes de typologies de logements et de formes urbaines pour que la fonctionnalité des zones urbaines soit compatible avec un cadre de vie attractif et une utilisation optimisée de l'espace : logements intermédiaires, bâti bioclimatique, nature en ville diversifiant les espaces de vie...

8.4 Plusieurs dynamiques, plusieurs espaces ?

Dans un contexte global de forte attractivité du Sud Bretagne, le développement urbain antérieur du territoire a été marqué par le desserrement résidentiel et économique de Vannes en définissant un confins périurbain impliquant les communes de Séné, Plescop, St-Avé, Arradon et Ploeren. Son intensité a été plus forte principalement vers l'Ouest en convergeant avec des dynamiques périurbaines liées à la proximité d'Auray. L'inertie de cette évolution est toujours à l'œuvre et se traduit par une tendance de croissance résidentielle forte orientée Sud-Est / Nord-Ouest de Surzur à Plescop/Meucon en direction de Pontivy.

- ➔ **Ce secteur central** constitue la façade de premier plan du territoire et se greffe logiquement autour des axes routiers principaux (hors N166) et des dynamiques externes de proximité les plus intenses : la remontée de la pression littoral de la presqu'île de Rhuys, l'attractivité du Pays d'Auray et un axe d'activité qui se constitue entre Vannes et Pontivy.
 - Dans ce secteur central, le renforcement de l'urbanité des bourgs et des fonctions supérieures qui est à l'œuvre, contribuera-t-il à l'émergence de nouveaux bassins de vie* de proximité comme semble le montrer les tendances actuelles (cf. volet équipements-services du diagnostic de Scot) ? Qu'implique l'émergence de ces bassins de vie sur le fonctionnement interne du territoire et sur ses relations avec l'extérieur proche : Muzillac, Grand-Champ, Sarzeau, Auray... ?

** Bassin de vie : plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants (cf. aussi le diagnostic démographique).*

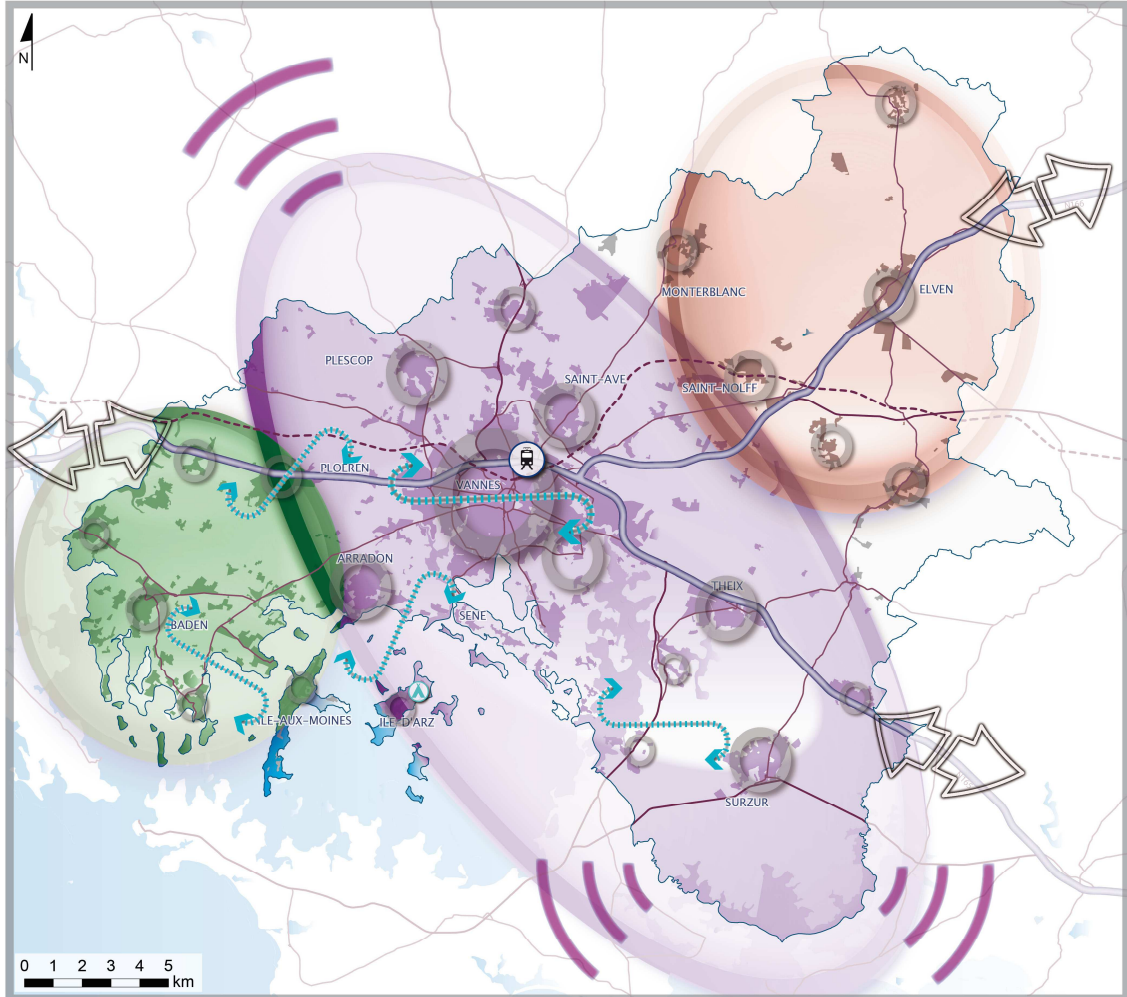
Pour autant, les effets de la présence de Vannes ne se limite pas à ce seul secteur et influence tout le territoire mais avec des implications différenciées et qui se croisent avec d'autres facteurs périphériques au Scot :

- ➔ **Le secteur Sud-Ouest (le Bono, Larmor-Baden, Baden, Plougoumelen)**, partage des liens de fonctionnements de proximité avec le Pays d'Auray qui sont facilités par un réseau routier connectant directement ces 2 espaces (D101, N165) et une morphologie littorale similaire (cadre de vie, paysage, maritimité...).
 - Cette proximité et cette similitude des morphologies territoriales peuvent-elles constituer des appuis à des coopérations spécifiques avec le Pays d'Auray, en particulier autour de la notion de maritimité ?
- ➔ **Le secteur des monts de Lanvaux au Nord**, structuré autour d'Elven, est en léger retrait des dynamiques du secteur central sans pour autant lui être à l'écart (il est sous son influence). Il constitue un bassin de vie de proximité qu'il partage avec les franges des secteurs de Questembert et de Malestroit (cf. volet équipements-services du diagnostic de Scot). Le contexte topographique et paysager marquant une césure avec le secteur central, l'écart par rapport à la N165 et l'influence moins forte des pressions littorales contribuent aussi à cette position du bassin de vie.

Le renforcement observé d'un axe d'activité entre Vannes et Rennes favorise l'implantation de ménages bi-actifs dans le bassin d'Elven (ménages dont les personnes travaillent à Vannes et à Rennes. Cf. volet démographie du diagnostic de Scot).

- Ce renforcement modifiera-t-il les liens de fonctionnement de ce secteur dans le territoire de Vannes Agglo ? Offre-t-il des potentiels spécifiques de développement et de coopérations avec les territoires voisins proches (équipements, transports...)?

Evolution de l'armature urbaine à l'œuvre et dynamiques territoriales : plusieurs dynamiques, plusieurs espaces ?



Renforcement de l'urbanité des centres
Intensité du développement urbain à l'oeuvre



Secteurs Gare et Troadec à Vannes



Attractivité du territoire et échanges résidentiels de proximité



Flux majeurs



Fluidification des mobilités
Accès au plan d'eau et aux services en secteur littoral

Plusieurs dynamiques, plusieurs espaces ?



Secteur central

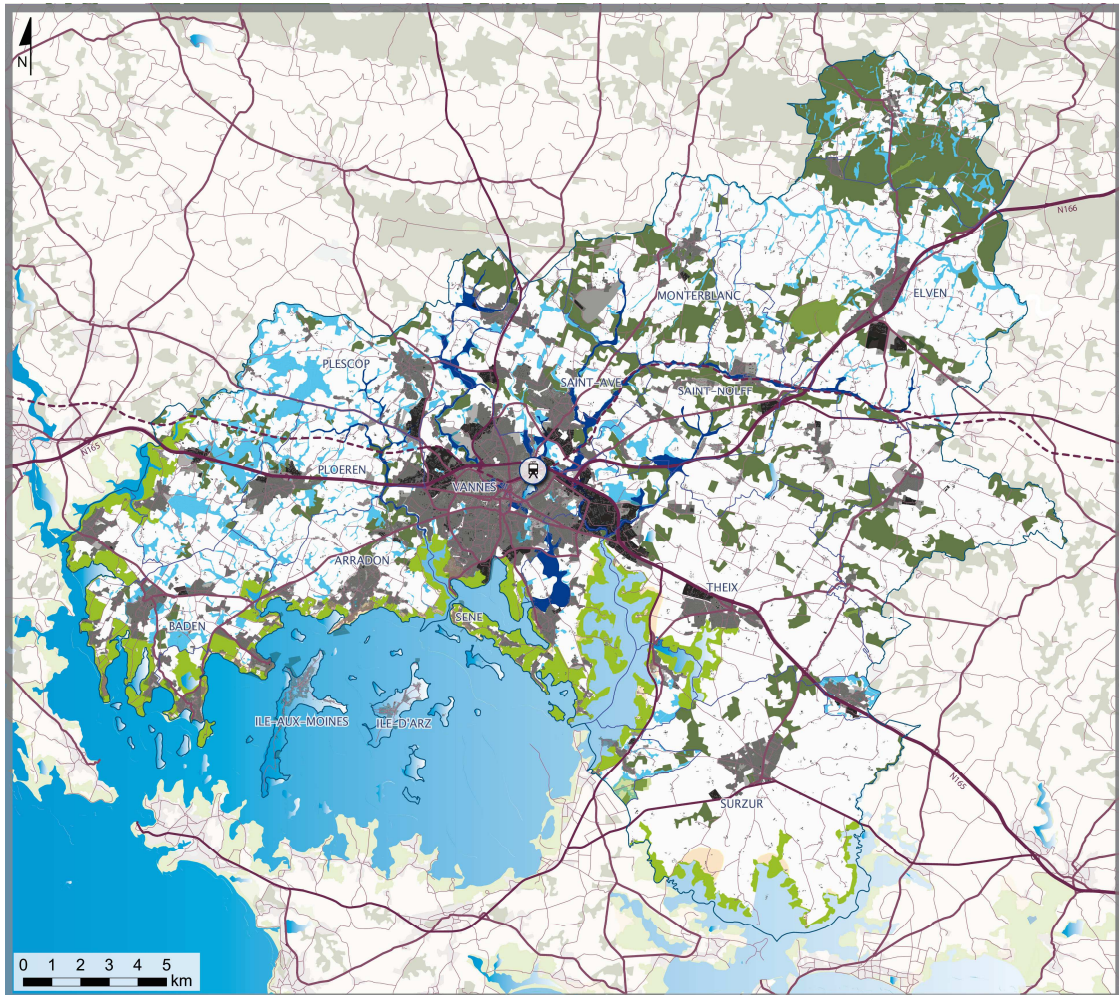


Secteur Sud-Ouest



Secteur Monts de Lanvaux

Evolution de l'armature urbaine à l'œuvre et dynamiques territoriales dans son environnement



Tache urbaine existante et à court terme

- Zone urbaine mixte existante
- Zone urbaine mixte à 3 ans (à 2016 - estimation)
- Parcs d'activité existants
- R Secteurs Gare et Troadec à Vannes

Zonages environnementaux et Plans de Prévention des Risques Inondation

- Natura 2000 et Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1
- Plans de Prévention des Risques Inondation
- Zones humides inventoriées
- Forêts

Source : Services Vannes Agglo, PLU, SIG Vannes Agglo, Traitement CAI/PROSCOT