

ANALYSE ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1.2



SOMMAIRE

| | | |
|--------------------------|--|----|
| <input type="checkbox"/> | INTRODUCTION _____ | 3 |
| ○ | METHODOLOGIE ET COMPOSITION DU PRESENT CHAPITRE REpondANT AUX ATTENTES DU CODE DE L'URBANISME _____ | 4 |
| <input type="checkbox"/> | ANALYSE DE L'OCCUPATION DU SOL EXISTANTE _____ | 6 |
| ○ | L'OCCUPATION DU SOL EXISTANTE _____ | 7 |
| <input type="checkbox"/> | ANALYSE ET BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES _____ | 11 |
| ○ | METHODOLOGIE _____ | 12 |
| ○ | ANALYSE ET BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE _____ | 12 |
| <input type="checkbox"/> | JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE DOO _____ | 21 |
| ○ | BILAN DE LA REDUCTION DU RYTHME DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, EN VALEUR ABSOLUE, OPEREE PAR LE SCOT PAR RAPPORT AUX 10 DERNIERES ANNEES _____ | 22 |
| ○ | LE CHOIX DES OBJECTIFS DU SCOT POUR CONSTRUIRE ET METTRE EN ŒUVRE UN PROJET DE DEVELOPPEMENT AMBITIEUX ET SOBRE EN ESPACE _____ | 25 |
| <input type="checkbox"/> | ESPACES DE DENSIFICATION _____ | 35 |

INTRODUCTION



METHODOLOGIE ET COMPOSITION DU PRESENT CHAPITRE REpondant AUX ATTENTES DU CODE DE L'URBANISME

Bases de données utilisées et niveau de précision de la méthodologie employée

La méthodologie employée pour l'analyse de l'occupation des sols et de la consommation d'espace de Cap Atlantique est fondée sur les données disponibles précises et homogènes les plus récentes grâce au traitement par SIG des inventaires cartographique des modes d'occupation des sols de Loire Atlantique (MOS) :

- La base de données MOS fournit la surface des différentes occupations des sols pour les années 1999, 2004, 2009 et 2012 avec une précision élevée pour une échelle de SCOT. En effet, cette base gérée par le département de Loire Atlantique découle d'une photo interprétation dont la taille de la plus petite entité cartographiée est de 2000 m².
- La précision et l'homogénéité de cette base ainsi que son traitement par SIG permet d'établir une référence fidèle :
 - de l'occupation des sols ;
 - de la consommation antérieure d'espace sur laquelle le projet de SCOT s'est appuyé pour déterminer des objectifs de limitation et réduction de celle-ci ;
 - tout en minimisant les biais sur les résultats obtenus. Pour autant les surfaces exprimées au présent chapitre doivent être comprises et considérées comme des tendances appropriée à une analyse à l'échelle d'un SCOT et non comme des valeurs précises au mètre carré près.

En effet, il existe toujours des biais de traitement et de mesure de l'occupation des sols :

- les périmètres territoriaux tels que les limites communales et le trait de côte font l'objet d'une marge d'erreur plus ou moins variable qui est incompressible compte tenu des technologies actuelles ;
- la classification des typologies d'occupations des sols comporte toujours des biais pouvant être issus de la photo interprétation mais aussi du fait même que toute nomenclature standardisée ne peut traduire toute la diversité des occupations des sols d'un territoire ou encore la complexité de leurs imbrications. Par exemple, la distinction entre l'urbanisation résidentielle et l'urbanisation associée aux activités économiques comporte une certaine marge d'erreur bien que constituant un bon indicateur pour évaluer une tendance à l'échelle d'un SCOT. Il en est de même pour l'analyse de l'évolution des surfaces des espaces humides ou aquatiques ; la qualification géomorphologique de ces espaces étant complexe dans le cadre d'une photo interprétation.

Ainsi, les analyses de l'occupation des sols et de la consommation d'espace établies au présent chapitre sont précises pour une évaluation à l'échelle d'un SCOT, mais leur compréhension doit s'entendre à cette échelle SCOT et non à celle de la parcelle.

En outre, comme le calcul de la consommation d'espace résulte de la différence des surfaces artificialisées à plusieurs dates (1999, 2004, 2009 et 2012) en s'appuyant sur le même type de base de données (MOS) et à périmètre territorial constant, la méthodologie tend par elle-même à neutraliser les biais et marges d'erreur de calcul (on calcule un différentiel).

Méthodologie employée et composition du présent chapitre

Le présent chapitre effectue successivement :

- **L'analyse de l'occupation des sols existante de Cap Atlantique :**
 - en s'appuyant sur l'inventaire cartographique 2012 des modes d'occupation des sols de Loire Atlantique (MOS - 2012) ;
- **L'analyse de la consommation d'espace de Cap Atlantique :**
 - en comparant l'évolution des différentes surfaces d'occupation des sols issues des bases de données MOS entre 1999, 2004, 2009 et 2012 ;
 - en tirant le bilan quantitatif de la consommation d'espaces au cours des 10 dernières années et en analysant les enseignements de cette consommation tant du point de vue spatial, de l'intensité du développement que des densités ;
 - en faisant le bilan des disponibilités foncières dans les parcs d'activités et commerciaux aménagés existants.
- **Justifie les objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le DOO :**
 - En tirant le bilan de la réduction du rythme de consommation d'espace, en valeur absolue, opérée par le SCOT par rapport aux 10 années ;
 - En explicitant l'effort supplémentaire d'intensité et de densité urbaines mise en œuvre par le SCOT pour mettre en œuvre un projet développement résidentiel et économique ambitieux tout en réduisant la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années.
- **Identifie les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation.**

ANALYSE DE L'OCCUPATION DU SOL EXISTANTE



L'OCCUPATION DU SOL EXISTANTE

Les grandes composantes spatiales de Cap Atlantique

Un territoire d'eau, agricole... et urbain

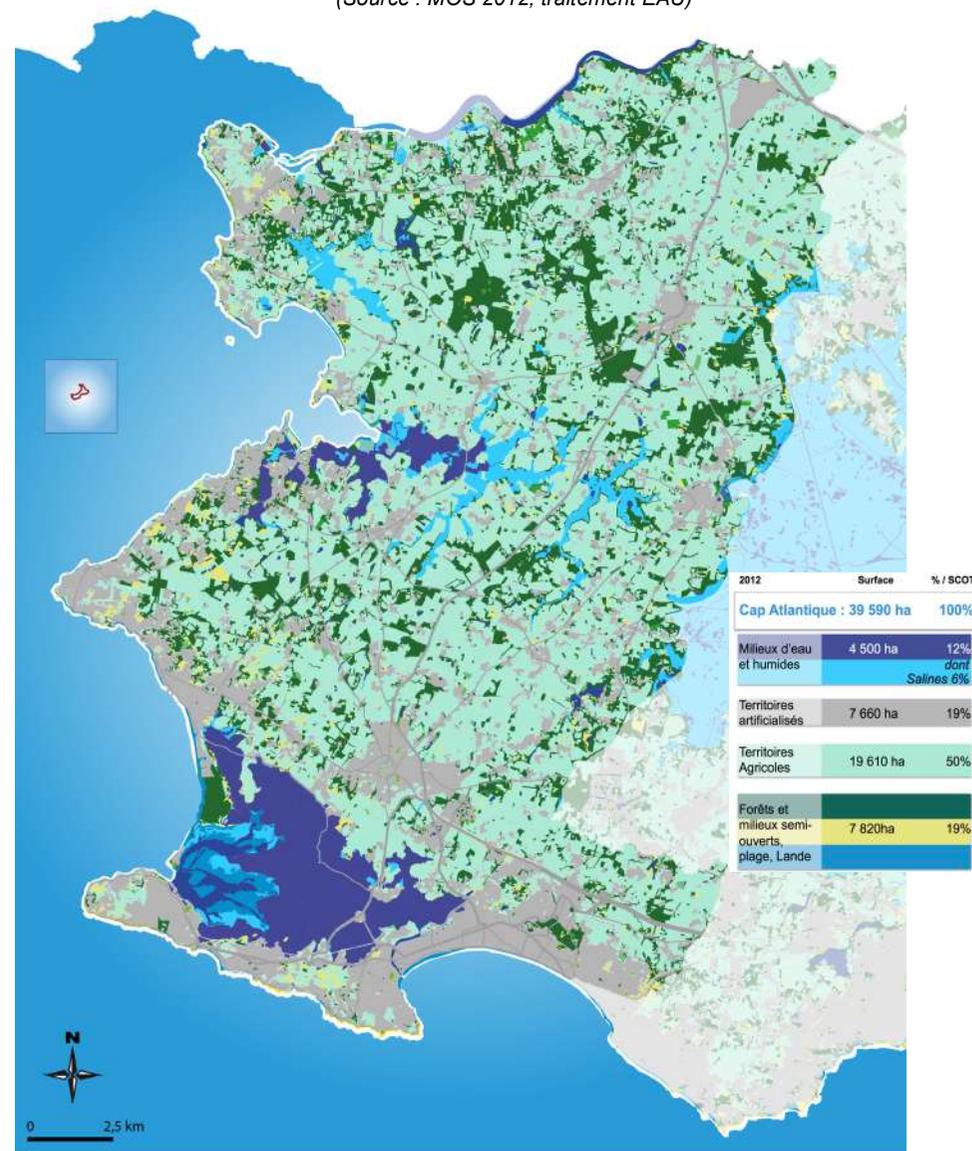
L'inventaire cartographique des modes d'occupation des sols de Loire Atlantique (MOS) met en évidence 3 constats majeurs sur les composantes spatiales de Cap Atlantique en 2012.

Sur les 39 590 ha des espaces terrestres (par opposition à maritime) de Cap Atlantique :

- 12% (4 500 ha) sont occupés par des milieux d'eau et humides, dont 6% par des salines.
 - Ces milieux correspondent aux grands marais de Guérande, du Mès, de Pompas, de Pen Bé et de Brière. Cap Atlantique détient ainsi 4 « grandes façades aquatiques » (Océan Atlantique, Baie de la Baule/estuaire de la Loire, la Vilaine et les marais de Brière) tout en étant structuré en interne par de vastes espaces d'eau et humides au Sud du territoire (marais de Guérande), et dans sa partie médiane et nord ouest (marais du Mès, Pompas et Pen bé).
- 50% (19 610 ha) relèvent d'une occupation agricole. 80% de cette occupation sont localisés sur les communes non côtières (Asserac, Camoël, Férel, Guérande, Herbignac, Saint-Lyphard, Saint-Molf), soit 7 des 15 communes du SCOT.
- et 28% accueillent à part égale (19%) :
 - 7 820 ha de forêts et milieux semi ouverts, plage et landes. La couverture forestière occupe majoritairement la moitié nord du SCOT.
 - 7 660 ha d'espaces artificialisés qui se concentrent sur la façade littorale et les 3 pôles urbains majeurs de Cap Atlantique : La Baule, Guérande et Herbignac.

Ces grandes composantes spatiales traduisent les spécificités de Cap Atlantique : un territoire d'eau, majoritairement agricole, mais aussi urbain.

Occupation des sols en 2012
(Source : MOS 2012, traitement EAU)



Un territoire marqué par des imbrications et interfaces fortes entre les occupations des sols

L'analyse de la composition des différents secteurs du territoire met en évidence une imbrication importante des milieux urbains, naturels et agricoles et donc des interfaces entre elles :

- Si 43 % des espaces artificialisés de Cap Atlantique s'étendent sur La Baule, Guérande et Herbignac, ces 3 communes regroupent également :
 - 47 % des espaces agricoles du territoire, dont 42% pour les seules communes de Guérande et Herbignac ;
 - 48% des milieux humides et d'eau de Cap Atlantique.
- Les communes de la côte Atlantique hors Guérande (de La Baule à Pénestin), soit 8 des 15 communes du SCOT, regroupent à l'échelle du territoire :
 - 52% des espaces artificialisés,
 - 20% des espaces agricoles,
 - 32% des espaces forestiers, semi-ouverts, plage et landes.
- Ainsi, bien que le littoral et les communes pôles du territoire soient certes les secteurs les plus urbanisés de Cap Atlantique, ils accueillent aussi une part non négligeable des espaces agricoles et naturels du SCOT.
- En outre, l'organisation urbaine existante associée à la géographie particulière de la presqu'île guérandaise favorise ces imbrications et interfaces entre les milieux urbains, naturels et agricoles, mais avec des degrés différenciés selon les secteurs :
 - Une urbanisation littorale continue au Sud de Cap Atlantique de La Baule au Croisic qui côtoie peu de territoires agricoles mais plutôt des sites naturels, marins ou liées à la saliculture ;
 - Une urbanisation littorale marquée de La Turballe à Mesquer, dans laquelle les liens agricoles ou naturels entre la côte et le rétro-littoral sont peu nombreux et de taille limitée. Toutefois, il existe une agriculture littorale très présente en lisière de cette urbanisation.

- Une urbanisation au nord et au centre du territoire structurée par des bourgs et de nombreuses zones bâties éparses, en particulier entre Guérande et St-Lyphard mais aussi au Nord du Bourg d'Herbignac, à Férel et à Pénestin.

Répartition des occupations des sols en 2012

(Source : MOS 2012, traitement EAU)

| Types d'occupation du sol Code couleur / carte | Milieux en eau et humides | | Territoires artificialisés | | Territoires agricoles | | Forêts et milieux semi naturels | | Total | |
|---|---------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT |
| Communes | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT |
| Asserac | 438 | 10% | 295 | 4% | 2 035 | 10% | 603 | 8% | 3 371 | 9% |
| Batz-sur-Mer | 473 | 11% | 285 | 4% | 147 | 1% | 120 | 2% | 1 025 | 3% |
| Camoël | 127 | 3% | 146 | 2% | 727 | 4% | 461 | 6% | 1 462 | 4% |
| Férel | 114 | 3% | 371 | 5% | 1 780 | 9% | 742 | 10% | 3 007 | 8% |
| Guérande | 1 694 | 40% | 1 420 | 18% | 3 809 | 19% | 1 241 | 16% | 8 164 | 21% |
| Herbignac | 354 | 8% | 795 | 10% | 4 453 | 23% | 1 525 | 20% | 7 126 | 18% |
| La Baule-Escoublac | 16 | 0% | 1 181 | 15% | 1 052 | 5% | 432 | 6% | 2 680 | 7% |
| La Turballe | 151 | 4% | 494 | 6% | 619 | 3% | 590 | 8% | 1 853 | 5% |
| Le Croisic | 12 | 0% | 321 | 4% | 76 | 0% | 51 | 1% | 461 | 1% |
| Le Pouliguen | 19 | 0% | 339 | 4% | 59 | 0% | 33 | 0% | 449 | 1% |
| Mesquer | 263 | 6% | 397 | 5% | 650 | 3% | 367 | 5% | 1 678 | 4% |
| Pénestin | 137 | 3% | 532 | 7% | 859 | 4% | 590 | 8% | 2 117 | 5% |
| Piriac-sur-Mer | 1 | 0% | 463 | 6% | 480 | 2% | 280 | 4% | 1 224 | 3% |
| Saint-Lyphard | 145 | 3% | 403 | 5% | 1 540 | 8% | 361 | 5% | 2 449 | 6% |
| Saint-Molf | 340 | 8% | 241 | 3% | 1 338 | 7% | 403 | 5% | 2 322 | 6% |
| Total | 4 284 | 11% | 7 682 | 20% | 19 623 | 50% | 7 797 | 20% | 39 387 | 100% |

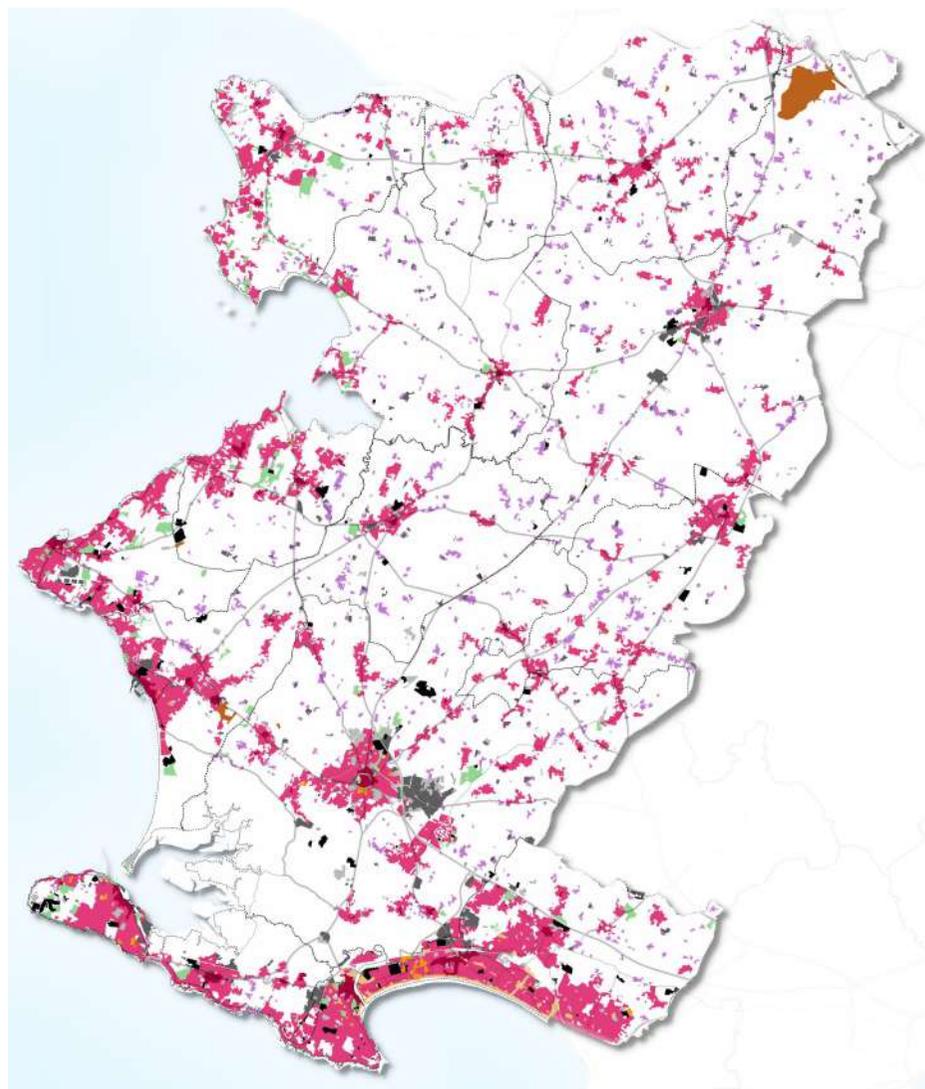
Des espaces artificialisés composés essentiellement de zones d'habitat pavillonnaire.

Sur les 7 676 ha d'espaces artificialisés à l'échelle du SCOT, en 2012 :

- **74% relèvent de l'habitat (5 688 ha) dont :**
 - 57 % ont une morphologie pavillonnaire (4 367 ha) ;
 - 12,8 % concernent des zones bâties éparses (979 ha) ;
 - 2,9% visent les centres de bourgs et de villes ;
 - 1,6 % se composent de bâtis collectifs ou mixtes (individuel/collectif).
- **9,5% relèvent des parcs d'activités et commerciaux et des équipements (733 ha).** Les parcs d'activités et commerciaux hors zones portuaires mobilisent au total 511 ha.
- **1,9% relèvent de carrières et sablières (149 ha) ;**
- **5,5% relèvent de parcs et jardins (publics) et de campings (426ha) ;**
- **8,9% concernent d'autres formes multiples d'artificialisation (680 ha - décharges, infrastructures, terrains en mutation...).**



Composition des espaces artificialisés en 2012
(Source : MOS 2012, traitement EAU)



La concentration des espaces urbains en secteur littoral sous forme pavillonnaire dominant traduit bien sûr les effets d'une attractivité territoriale forte et ancienne pour les pratiques balnéaires (résidences secondaires) ayant conduit à des phénomènes de périurbanisation. L'histoire urbaine a aussi amené à un renforcement progressif mais très notable de l'urbanisation en secteur rétro-littoral (report urbain vers les secteurs de moindre pression foncière, attractivité du cadre de vie du territoire...), en particulier à proximité de la route bleue et des pôles de services majeurs (Guérande, La Baule, St-Nazaire).

Ce renforcement résidentiel pavillonnaire s'est appuyé sur un maillage initial de hameaux et villages anciens qu'il a contribué à étendre sensiblement, mais il a aussi relevé ponctuellement de sites résidentiels créés ex nihilo. Sans toutefois former une conurbation, le développement résidentiel rétro-littoral est ainsi marqué par un grand nombre d'espaces urbains épars (de taille variable) facilitant les processus de mitage (cf. analyse paysagère du diagnostic) que le SCOT de 2011 avait aussi révélés.

Enfin, la proportion élevée d'espace pavillonnaire pose des enjeux de renforcement/création de centralités urbaines de proximité.

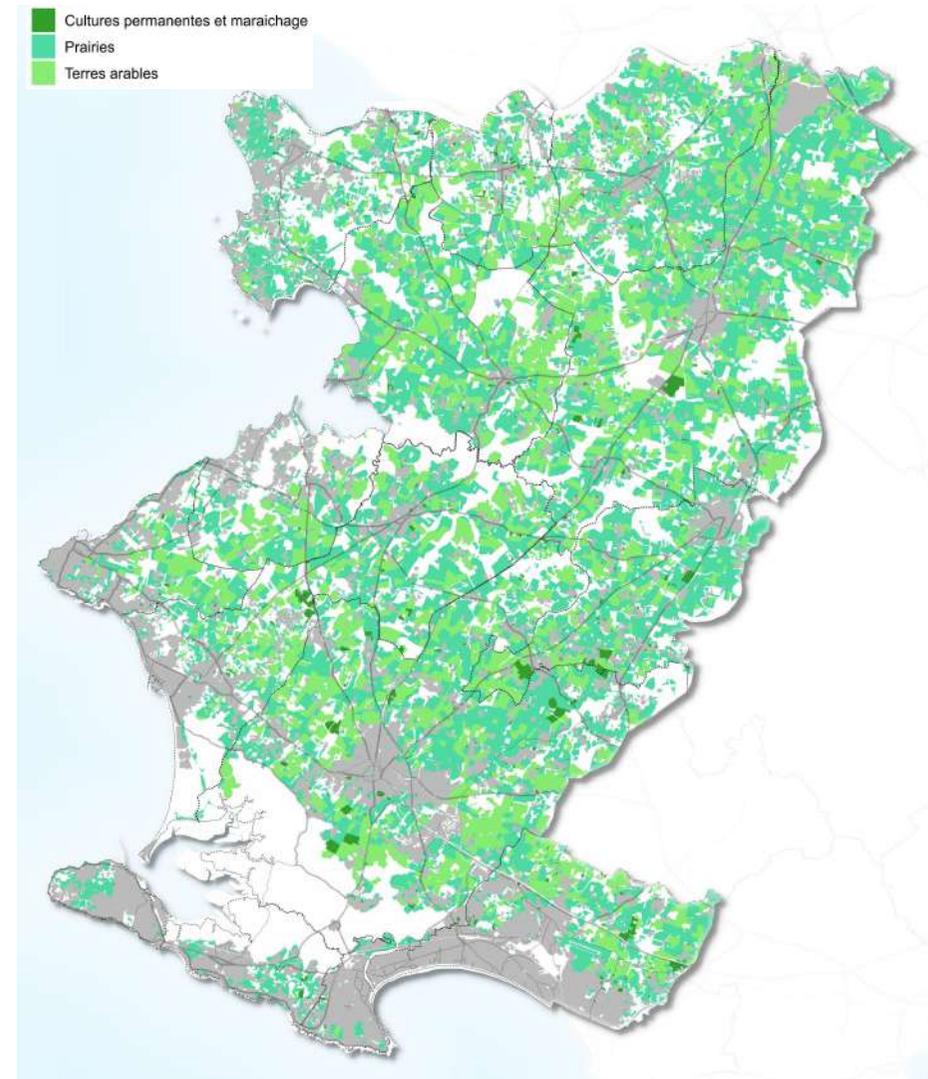
En 2012, 19 610 ha d'espaces agricoles occupés à 60 % de prairies, 37 % de terres arables et 2% de cultures permanentes et maraichage.

- Les lisières urbaines sont majoritairement en contact avec des prairies ;
- Les terres arables se composent de nombreuses unités de faible taille.

Conclusion

L'imbrication des milieux urbains, agricoles et naturels constitue une caractéristique forte de Cap Atlantique. La gestion et la mise en valeur des interfaces entre ces milieux constituent des enjeux d'aménagement majeurs du territoire en impliquant tout autant les questions de valorisation de l'attractivité de Cap Atlantique et la maîtrise des pressions urbaines.

Composition des espaces agricoles en 2012
(Source : MOS 2012, traitement EAU)



ANALYSE ET BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES



MÉTHODOLOGIE

Tout d'abord, l'analyse de la consommation d'espace a été réalisée par traitement géomatique du MOS en calculant la différence des surfaces que détenaient les espaces artificialisés en 1999, 2004, 2009 et 2012 (correspondant aux millésimes disponibles du MOS), soit sur 3 périodes s'étendant au total sur 13 ans :

- 1999 – 2004 (5 ans) ;
- 2004 – 2009 (5 ans) ;
- 2009 – 2012 (3 ans).

Ce calcul a permis de détailler les vocations des urbanisations impliquées dans la consommation d'espace à savoir :

- habitat ;
- activités et équipements.

Ces 2 grandes vocations ont été sélectionnées par souci de cohérence avec la catégorisation utilisée dans l'analyse de la consommation d'espace effectuée par l'ADDRN (en coproduction avec le Conseil Départemental 44) à l'échelle du pôle ouest : intercommunalités de la Carene, de Cap Atlantique, de Loire et Sillon, de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois, de Sud Estuaire et de Coeur Pays de Retz.

Ensuite, afin de déterminer la consommation d'espace au cours des 10 dernières années et de pouvoir comparer cette consommation avec les objectifs de limitation de la consommation fixées dans le projet de SCOT :

- une extrapolation de la consommation d'espace à 2016 (inclus) a été réalisée en tenant compte des tendances à l'œuvre ;
- la consommation d'espace a été reventilée selon les 2 grandes destinations urbaines suivantes :
 - Résidentiel : comprenant l'habitat et les équipements ;
 - Activités.

ANALYSE ET BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La consommation d'espace dans le territoire de Cap Atlantique entre 1999, 2004, 2009 et 2012

Une consommation d'espace en forte baisse

De 1999 à 2012, 1 046 ha ont été artificialisés soit environ 80 ha/an :

- Parallèlement, la surface des espaces agricoles a diminué de 1 311 ha, alors que celle des espaces forestiers et semi-ouverts a augmenté de 214 ha et que les milieux d'eau et humides ont gagné 51 ha.

Durant cette même période de 13 ans, le rythme d'artificialisation global a nettement ralenti :

- Il a diminué de moitié pour l'habitat passant ainsi de 80 ha/an entre 1999 et 2004 à 42 ha/an entre 2009 et 2012 ;
- Il est resté stable pour les équipements et activités économiques en s'établissant autour de 10/15 ha/an.



En outre, l'évolution des espaces artificialisés entre 1999 et 2012 fait état d'une progression différenciée selon les communes traduisant un report de l'urbanisation vers le rétro-littoral et les pôles de Guérande et Herbignac.

Surface des espaces artificialisés par commune en 1999, 2004, 2009 et 2012 et part de cette surface à l'échelle du SCOT (Source : MOS, traitement EAU)

| Types d'occupation du sol | Territoires artificialisés | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| | Années | | 1999 | | 2004 | | 2009 | | 2012 | |
| Communes | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT | Surface en ha | % / surface SCOT |
| Asserac | 236 | 3,6% | 259 | 3,7% | 290 | 3,9% | 295 | 3,8% | | |
| Batz-sur-Mer | 259 | 3,9% | 274 | 3,9% | 278 | 3,7% | 285 | 3,7% | | |
| Camoël | 123 | 1,9% | 132 | 1,9% | 143 | 1,9% | 146 | 1,9% | | |
| Férel | 293 | 4,4% | 334 | 4,7% | 358 | 4,8% | 371 | 4,8% | | |
| Guérande | 1 180 | 17,8% | 1 269 | 17,9% | 1 374 | 18,4% | 1 420 | 18,5% | | |
| Herbignac | 630 | 9,5% | 673 | 9,5% | 744 | 9,9% | 795 | 10,3% | | |
| La Baule-Escoublac | 1 091 | 16,4% | 1 135 | 16,0% | 1 168 | 15,6% | 1 181 | 15,4% | | |
| La Turballe | 463 | 7,0% | 476 | 6,7% | 485 | 6,5% | 494 | 6,4% | | |
| Le Croisic | 295 | 4,5% | 315 | 4,5% | 319 | 4,3% | 321 | 4,2% | | |
| Le Pouliguen | 336 | 5,1% | 338 | 4,8% | 338 | 4,5% | 339 | 4,4% | | |
| Mesquer | 341 | 5,1% | 362 | 5,1% | 389 | 5,2% | 397 | 5,2% | | |
| Pénestin | 463 | 7,0% | 491 | 6,9% | 517 | 6,9% | 532 | 6,9% | | |
| Piriac-sur-Mer | 412 | 6,2% | 439 | 6,2% | 457 | 6,1% | 463 | 6,0% | | |
| Saint-Lyphard | 329 | 5,0% | 371 | 5,2% | 394 | 5,3% | 403 | 5,2% | | |
| Saint-Molf | 184 | 2,8% | 207 | 2,9% | 228 | 3,0% | 241 | 3,1% | | |
| Total | 6 635 | 100% | 7 076 | 100% | 7 481 | 100% | 7 682 | 100% | | |

Ainsi, les consommations d'espace ont concerné par ordre décroissant d'intensité :

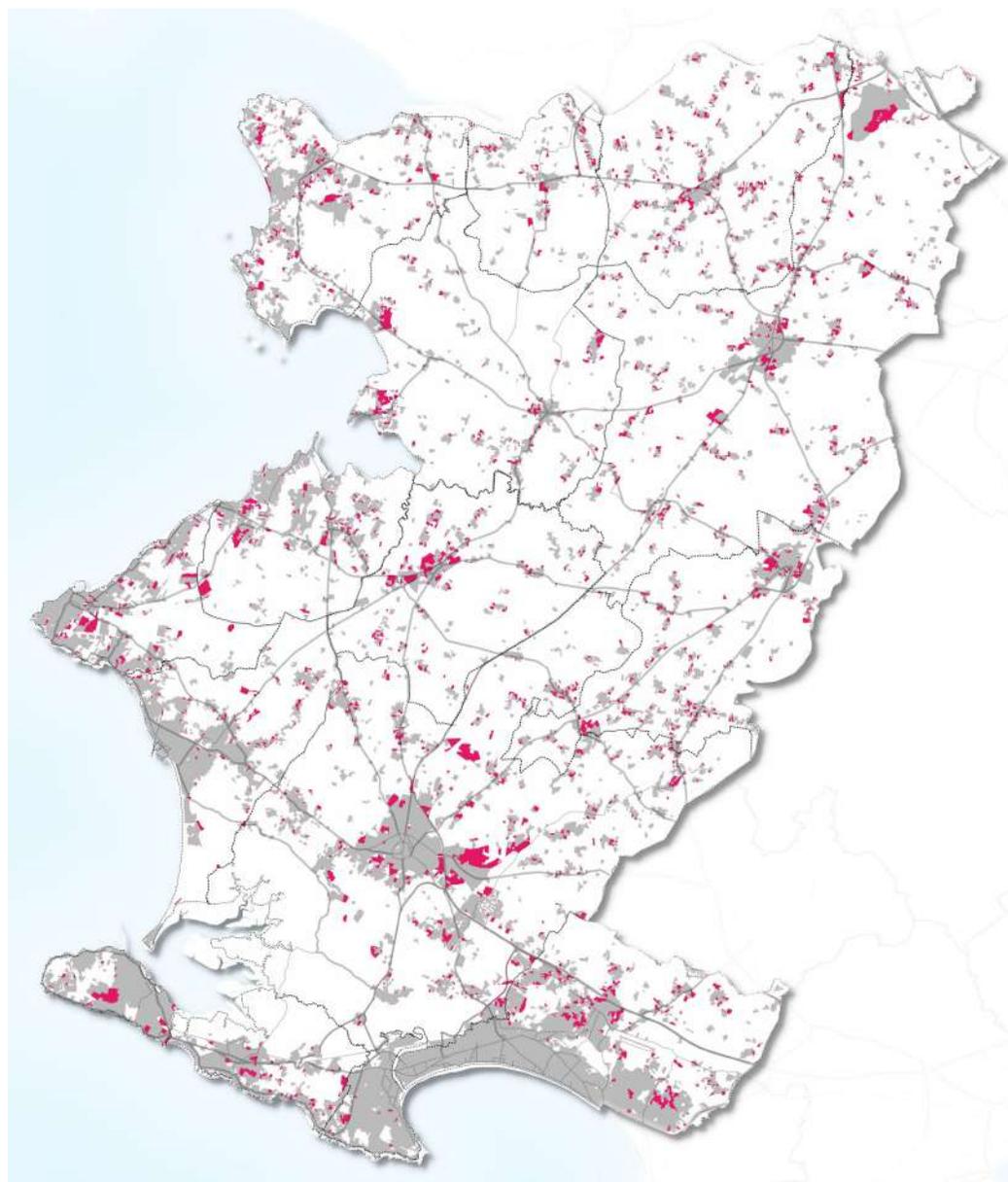
- Guérande et Herbignac ;
- La Baule dont le part des surfaces urbanisées qu'elle représente à l'échelle du SCOT diminue sensiblement ;
- Férel et St-Lyphard qui augmentent significativement la part de leurs surfaces urbanisées à l'échelle du SCOT ;
- Pénestin, dont le rythme de consommation d'espace diminue par 2 entre 1999 et 2012 ;
- Asserac et St-Molf qui augmentent la part de leurs surfaces urbanisées à l'échelle du SCOT ;
- Le reste des autres communes, qui sont des communes littorales et pour lesquelles le rythme de consommation d'espace diminue significativement entre 1999 et 2012, excepté pour la Turballe qui s'inscrit dans une certaine stabilité.

Evolution des surfaces artificialisés par commune en 1999, 2004, 2009 et 2012 et part de ces surfaces à l'échelle du SCOT (Source : MOS, traitement EAU)

| Types d'occupation du sol | Evolution des territoires artificialisés | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|----------|
| | Années | | Evolution 1999-2004 | | Evolution 2004-2009 | | Evolution 2009-2012 | | Evolution 1999-2012 | |
| Communes | Surface en ha | % / SCOT | Surface en ha | % / SCOT | Surface en ha | % / SCOT | Surface en ha | % / SCOT | Surface en ha | % / SCOT |
| Asserac | 23 | 5,3% | 30 | 7,5% | 6 | 2,8% | 59 | 5,7% | | |
| Batz-sur-Mer | 14 | 3,3% | 4 | 1,1% | 7 | 3,3% | 25 | 2,4% | | |
| Camoël | 9 | 2,1% | 11 | 2,6% | 4 | 1,8% | 23 | 2,2% | | |
| Férel | 41 | 9,3% | 24 | 6,0% | 13 | 6,5% | 78 | 7,5% | | |
| Guérande | 89 | 20,3% | 105 | 25,9% | 46 | 22,7% | 240 | 22,9% | | |
| Herbignac | 43 | 9,8% | 71 | 17,4% | 51 | 25,3% | 165 | 15,7% | | |
| La Baule-Escoublac | 44 | 10,0% | 34 | 8,4% | 12 | 6,1% | 90 | 8,6% | | |
| La Turballe | 13 | 3,0% | 9 | 2,2% | 9 | 4,4% | 31 | 3,0% | | |
| Le Croisic | 20 | 4,5% | 4 | 1,0% | 2 | 1,1% | 26 | 2,5% | | |
| Le Pouliguen | 2 | 0,5% | 0 | 0,0% | 1 | 0,3% | 3 | 0,2% | | |
| Mesquer | 21 | 4,8% | 27 | 6,7% | 8 | 4,0% | 56 | 5,4% | | |
| Pénestin | 28 | 6,4% | 26 | 6,3% | 15 | 7,4% | 69 | 6,6% | | |
| Piriac-sur-Mer | 27 | 6,2% | 18 | 4,4% | 6 | 3,1% | 51 | 4,9% | | |
| Saint-Lyphard | 41 | 9,4% | 23 | 5,7% | 9 | 4,5% | 73 | 7,0% | | |
| Saint-Molf | 24 | 5,4% | 20 | 5,0% | 13 | 6,7% | 58 | 5,5% | | |
| Total | 441 | 100% | 405 | 100% | 201 | 100% | 1 047 | 100% | | |

**Evolution des espaces artificialisés
entre 1999 et 2012, toutes vocations
confondues**
(Source : MOS, traitement EAU)

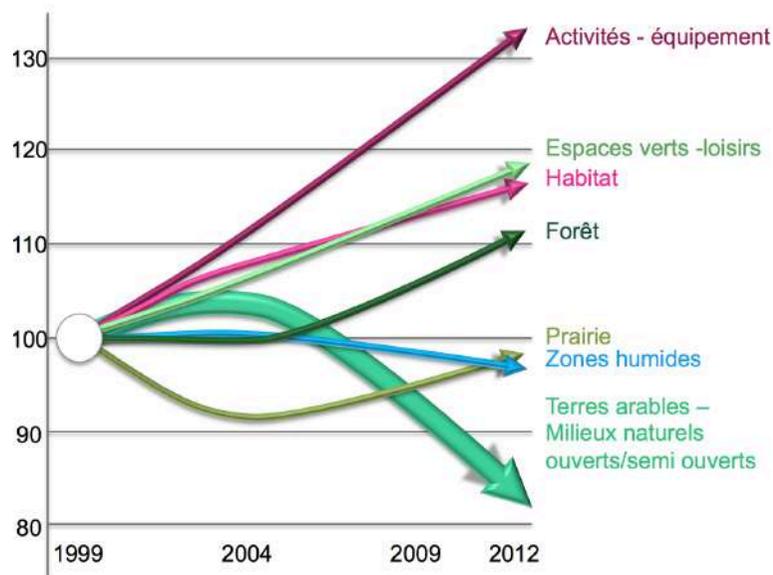
 Territoires artificialisés en 1999
 Territoires artificialisés en 2012



Des évolutions foncières 1999/2012 caractéristiques des pressions littorales en configuration périurbaine :

- Alors que l'extension de l'habitat ralentit, l'extension forestière accélère et les prairies se redéployent en parallèle d'une baisse forte des terres arables et milieux naturels ouverts/semi-ouverts.
- Les fortes mutations entre les types d'espaces relevées par le Scot de 2011 se poursuivent, avec des enjeux toujours présents de gestion/maitrise foncière en secteur périurbain (friches agricoles...).

Rythme d'évolution 1999/2012 de la surface des principales occupations du sol
Base 100 (Source : MOS, traitement EAU)



Des mutations spatiales posant autant la question du « où et quoi » que du « combien »

L'analyse des mutations des terres agricoles révèle un emboîtement de plusieurs phénomènes :

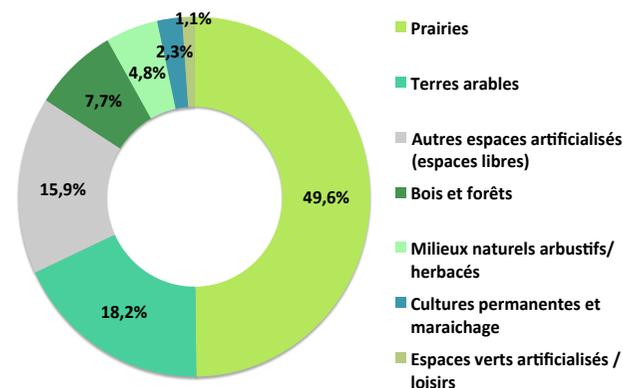
- Mutation des terres labourables/cultivées en prairie ;
- Urbanisation résidentielle s'effectuant principalement sur des prairies.

Que sont devenus les 8 370 ha de terres labourables / cultivées de 1999 en 2012 ?

- Pour 51 %, elles se sont maintenues en terres labourables, le reste est devenu :
 - Pour 44 % (3 700 ha) des prairies ;
 - Pour 1,4% (120 ha) de l'habitat pavillonnaire ;
 - Pour 0,6% (49 ha) des friches agricoles ou jachères ;
 - Pour 0,5% (40ha) du maraichage & horticulture ;
 - Pour 0,3% (27 ha) de l'urbain en hameau rural.
 (Reste 2 % couvrant 18 types d'occupations du sol)

Quelle est l'origine des terrains en 1999 ayant muté en secteur d'habitat en 2012 ?

Origine des terrains en 1999 ayant muté en secteur d'habitat en 2012
(Source : MOS, traitement EAU)



De 1999 à 2012, 800 ha ont été artificialisés pour l'habitat.

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

En 1999, la surface des espaces artificialisés représentait 6 635 ha, soit 16,9 % de la superficie du territoire.

De 1999 à 2012 inclus, soit en 13 ans, la consommation d'espace a été de 1 047 ha :

- La surface totale des espaces artificialisés du territoire en 2012 a atteint alors 7 682 ha ; ce qui correspond à 19,6% de la superficie de Cap Atlantique.
- La croissance des espaces artificialisés entre 1999 et 2012 a ainsi représenté 2,7% de la surface du SCOT.
- Ces 1 047 ha consommés concernaient :
 - Pour 826 ha, l'urbanisation résidentielle (habitat+équipement) ;
 - Pour 152 ha, l'urbanisation liée aux activités économiques ;
 - Pour 70 ha, d'autres formes d'artificialisation (carrière, grandes infrastructures, terrains en mutation, décharges...).
- Le rythme moyen de la consommation d'espace a été de 80,5 ha / an, dont environ :
 - 63,5 ha/an pour l'urbanisation résidentielle (habitat+équipement) ;
 - 11,7 ha/an pour l'urbanisation liée aux activités économiques ;
 - 5,3 ha/an, pour les autres formes d'artificialisation (carrière, grandes infrastructures, terrains en mutation, décharges...).

Afin de déterminer la consommation sur les dix dernières années :

- une extrapolation à 2016 (inclus) a été réalisée en tenant compte des tendances à l'œuvre : cf. tableau ci-après.
- La consommation d'espace 1999-2016 (soit sur 17 ans) ainsi obtenue a ensuite été moyennée et rapportée sur la période 2006 – 2016 (inclus), soit du 10 ans : cf. tableau ci-après.

Ainsi le bilan de la consommation d'espace sur les 10 dernières années s'établit comme suit :

- En dix ans, l'artificialisation a consommé 806 ha hectares environ soit une moyenne annuelle de 80,6 hectares toutes destinations urbaines confondues.
- Ces 806 ha consommés :
 - correspondent à 2,05 % de la surface du territoire ;
 - se sont répartis ainsi :
 - 635 ha pour l'urbanisation résidentielle (habitat+équipement) ;
 - 117 ha pour l'urbanisation liée aux activités économiques ;
 - 54 ha pour les autres formes d'artificialisation (carrière, grandes infrastructures, terrains en mutation, décharges...).

La surface totale des espaces artificialisés en 2016 s'élève à environ 8 000 ha, soit 20,4% de la superficie de Cap Atlantique.

Consommation d'espace du territoire du SCOT (Source : MOS, traitement EAU)

| ETAT 1999 | | Consommation d'espace à 2012 (soit sur 13 ans) | | Consommation d'espace à 2016 (soit sur 17 ans) | | Consommation d'espace moyenne rapportée sur la période 2006 / 2016 (soit sur 10 ans), en hectares |
|--|---|---|---|--|---|---|
| Communes | Surface des espaces artificialisés en 1999 | Extension des espaces artificialisés / 1999 | | Extension des espaces artificialisés / 1999 | | |
| | Surface en ha | Surface en ha | % de la surface des espaces artificialisés 1999 | Surface en ha | % de la surface des espaces artificialisés 1999 | |
| Asserac | 236 | 59 | 25,1% | 77 | 32,8% | 46 |
| Batz-sur-Mer | 259 | 25 | 9,8% | 33 | 12,8% | 20 |
| Camoël | 123 | 23 | 19,0% | 31 | 24,8% | 18 |
| Férel | 293 | 78 | 26,6% | 102 | 34,8% | 60 |
| Guérande | 1 180 | 240 | 20,3% | 314 | 26,6% | 184 |
| Herbignac | 630 | 165 | 26,1% | 215 | 34,2% | 127 |
| La Baule-Escoublac | 1 091 | 90 | 8,3% | 118 | 10,8% | 69 |
| La Turballe | 463 | 31 | 6,7% | 40 | 8,7% | 24 |
| Le Croisic | 295 | 26 | 8,8% | 34 | 11,6% | 20 |
| Le Pouliguen | 336 | 3 | 0,7% | 3 | 1,0% | 2 |
| Mesquer | 341 | 56 | 16,5% | 73 | 21,5% | 43 |
| Pérestin | 463 | 69 | 14,8% | 90 | 19,4% | 53 |
| Piriac-sur-Mer | 412 | 51 | 12,5% | 67 | 16,3% | 39 |
| Saint-Lyphard | 329 | 73 | 22,3% | 96 | 29,2% | 57 |
| Saint-Molf | 184 | 58 | 31,4% | 75 | 41,1% | 44 |
| Total | 6 635 | 1 047 | 16% | 1 370 | 20,6% | 806 |
| dont urbanisation résidentielle (habitat + équipements) | 5 064 | 826 | 16,3% | 1 080 | 21,3% | 635 |
| dont urbanisation pour les activités économiques | 379 | 152 | 40,1% | 199 | 52,4% | 117 |
| dont autres artificialisations (carrière, grandes infrastructures, terrains en mutation, décharges...) | 1 185 | 70 | 5,9% | 92 | 7,7% | 54 |

L'intensité résidentielle et les densités bâties

L'intensité résidentielle se mesure en rapportant le nombre de logements total accueillis (dans l'enveloppe urbaine et en extension) à la surface totale d'espace consommé pour le développement résidentiel (espace consommé par l'habitat et les équipements).

- Elle est exprimée en nombre de logements accueillis au total dans le territoire par hectare consommé à l'échelle de ce territoire.
- Elle évalue ainsi à la fois l'effort de densification des espaces urbanisés existants et en extension.

Entre 1999 et 2012, pour chaque hectare consommé pour les urbanisations résidentielles (habitat-équipement), le territoire a accueilli 13 logements (cf. tableau ci-après) :

- Si ce niveau d'intensité est perfectible, il témoigne néanmoins des enjeux d'aménagement dans le territoire demandant à la fois de gérer les difficultés pour la densification des enveloppes urbaines, les contraintes de maîtrise de cette densité au regard de la Loi littoral et les capacités à organiser des extensions urbaines plus compactes notamment dans les sites contraints.

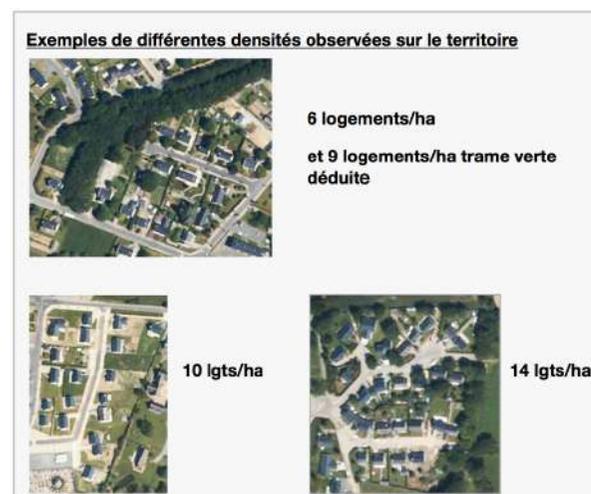
| Indicateurs tendances antérieures | Consommation d'espace par les urbanisations résidentielles 1999-2012 (13 ans) | | Nombre de logements commencés en moyenne par an (2004-2012 / Sítadel) | Intensité urbaine = pour 1 ha consommé le territoire à permis d'accueillir en moyenne entre 1999 et 2012 |
|-----------------------------------|---|----------|---|--|
| | en ha | en ha/an | | X logements |
| Territoire | | | | |
| Cap Atlantique | 826 | 63,54 | 812 | 13 |

Il est nécessaire de rappeler que ces indicateurs d'intensité ne sont pas comparables à la densité de logements par hectare dans les opérations : elles traduisent uniquement une efficacité globale de l'urbanisation.

Le SCOT de 2011 prévoyait pour le développement résidentiel 580 ha d'urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine existante en vue d'accueillir autour de 10 350 logements au total (valeur rapportée sur la période 2011-2029) : soit une intensité résidentielle globale de 18 logements accueillis par hectare consommé au total. Il prévoyait aussi l'accueil de 30% de la production totale de logements dans l'enveloppe urbaine existante.

| Indicateurs SCOT de 2011 | Consommation maximale d'espace à 2029 | Nombre de nouveaux logements à 2029 | Intensité urbaine = pour 1 ha consommé le SCOT 2011 visait à accueillir en moyenne |
|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Territoire | en ha | | X logements |
| Cap Atlantique | 580 | 10350 | 18 |

Lors de la dernière décennie, les densités bâties des urbanisations résidentielles en extension ont affichés des valeurs peu élevées en moyenne : entre 8/10 logements / ha et 14 logements / ha.



Notons que l'application de la Loi littoral amène à des modulations de la densité pour gérer l'extension limitée au sens de cette loi.

Le SCOT de 2011 envisageait une densité moyenne à l'échelle du territoire de 20 logements / ha pour urbanisations résidentielles en extension.

Bilan des disponibilités foncières dans les parcs d'activités et commerciaux aménagés existants

Le processus d'élaboration du SCOT a amené à évaluer les disponibilités foncières effectives dans les parcs d'activités et commerciaux aménagés existants. En effet, cette évaluation était nécessaire :

- Pour tirer le bilan de la situation de l'offre foncière existante ;
- Et pour identifier en conséquence le niveau de besoin de redéploiement de l'offre foncière et immobilière au regard de la stratégie économique que s'est fixé le territoire.

Bilan : Cap atlantique ne dispose plus de capacité constituant une offre foncière économique à l'échelle du territoire :

- A part l'extension récente du parc de Villejames à Guérande disposant d'une réceptivité de 8,9 ha, et 3,5 sur la zone du Poteau qui répondent à une demande court terme ;
- les 5,5 ha restants sont disséminés en petits lots résiduels sur 9 parcs d'activités très matures.
- De plus, cette offre n'est pas qualifiée pour répondre aux enjeux de moyens termes et surtout aux enjeux de positionnement métropolitain du territoire sur le plan économique.

Le tableau ci-après tire le bilan des surfaces disponibles en 2017 (exprimées en hectares) dans les parcs d'activité et commerciaux aménagés existants et explicite les problématiques et le niveau réel de leur offre foncière.

Bilan des surfaces disponibles en 2017 dans les parcs d'activité et commerciaux aménagés existants et du niveau réel de leur offre foncière
(Source : Cap Atlantique, communes, traitement EAU)

| SITES | VOCATION EXISTANT | SURFACES DISPONIBLES EN HA | OBSERVATIONS |
|---|---------------------------|----------------------------|---|
| Guérande Bréhadour | tertiaire | 0,0 | parc complet: organisation ne permettant pas une densification |
| Guérande Hôtel d'entreprises | tertiaire | 0,0 | parc complet: organisation ne permettant pas une densification |
| TERTIAIRE | | 0,0 | PAS d'OFFRE |
| HERBIGNAC centre ville / route bleue | quartier mixte commercial | 0,0 | parc complet: organisation ne permettant pas une densification à court terme, notamment sans extension pour réorganiser le fonctionnement |
| GUERANDE Villejames | commercial et mixte | 0,0 | parc complet mature ayant fait l'objet d'une requalification |
| GUERANDE LA BAULE LES SALINES | commercial | 0,0 | parc complet: densification à rechercher pour des services nécessitant une optimisation du fonctionnement |
| GUERANDE Brehany-Villeneuve | tertiaire/commercial | 1,2 | espace résiduel situé dans le secteur économique de Guérande "VILLEJAMES" |
| Batz-sur-Mer/Le Poulliguen Le Poull'go | Mixte | 0,0 | parc complet: densification potentielle marginale sans réorganisation impliquant une extension |
| La Turballe La Marjolaine | Mixte | 0,0 | parc complet avec enjeu de transfert d'une activité grand commerce sur autre site et reconversion sur espace résidentiel |
| MIXTE DOMINANTE COMMERCIAL SERVICES | | 1,2 | OFFRE NON SIGNIFICATIVE |
| Mesquer Kergoulinet | Mixte | 0,5 | disponibilité résiduelle non significative d'enjeu local justifiant d'ores et déjà une petite extension afin de finaliser le Parc cet répondre à une demande |
| Saint Molf Le Mes | Mixte | 1,0 | disponibilité résiduelle non significative d'enjeu local |
| MIXTE DOMINANTE ARTISANAL COMMERCIAL | | 1,5 | OFFRE NON SIGNIFICATIVE D'ENJEU LOCAL |
| Herbignac Le Pré Govelin | artisanal et industriel | 0,6 | disponibilité résiduelle non significative dans un parc en requalification justifiant une extension pour répondre à la demande sur le pôle nord de l'axe structurant du SCOT par une offre qualitative et lisible |
| Herbignac Le Poteau | artisanal et industriel | 3,5 | seule offre significative dans un parc justifiant une extension pour répondre à la demande sur le pôle nord de l'axe structurant du SCOT par une offre qualitative et lisible |
| Herbignac Clos du Poivre | | 0,0 | parc complet: organisation ne permettant pas une densification |
| Pénestin Le Closo | artisanal industriel | 0,1 | disponibilité résiduelle non significative d'enjeu local élargi, justifiant une extension afin de finaliser le Parc et répondre à une demande actuelle de court terme |
| Saint-Lyphard Grand Crelin | artisanal industriel | 0,6 | disponibilité résiduelle non significative d'enjeu local élargi, justifiant une petite extension afin de finaliser le Parc et répondre à une demande actuelle de court terme |
| GUERANDE extension Métairies de la Lande VILLEJAMES | artisanal industriel | 8,9 | seule offre significative en cours d'aménagement et de commercialisation pour faire face à une demande sur le bipôle sud de l'axe structurant |
| La Baule Beslon | industriel et artisanal | 0,0 | parc complet: organisation ne permettant pas une densification |
| Batz sur mer Prad Velin | Mixte | 0,0 | parc complet: organisation ne permettant pas une densification |
| Le Croisic Près du Pas | | 1,0 | disponibilité résiduelle non significative proche de l'étier donc assez contrainte et d'enjeu local |
| ARTISANAL INDUSTRIEL | | 14,7 | OFFRE DE COURT TERME DE LISIBILITE NON METROPOLITAINE |
| Piriac Le Pladreau | artisanal nautique | 0,5 | disponibilité résiduelle non significative d'enjeu intercommunal de par sa vocation et justifiant une petite extension afin de finaliser le Parc et répondre à une demande spécifique |
| TOTAL | | 17,9 | TOTAL CONSOLIDE SANS SIGNIFICATION COMPTE TENU DE LA DISPARITE ET DE L'EPARPILLEMENT DE L'OFFRE HORS METAIRIE DE LA LANDE |

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE DOO



BILAN DE LA REDUCTION DU RYTHME DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, EN VALEUR ABSOLUE, OPEREE PAR LE SCOT PAR RAPPORT AUX 10 DERNIERES ANNEES

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés par le SCOT à horizon 2035 :

Dans son DOO, le SCOT fixe les objectifs maximum de consommation d'espace à 20 ans suivants :

- 324 ha pour le développement résidentiel incluant les équipements et voiries des espaces urbanisés, mais hors grandes infrastructures ;
- 147 ha pour le développement des parcs d'activités ;
- Soit au total 471 ha maximum à horizon 2035.

Ces objectifs sont des maximum :

- que les collectivités ne dépasseront pas, y compris dans l'hypothèse où la vitalité du développement du territoire conduirait à dépasser les objectifs démographiques, d'habitat ou économiques du SCOT.
- qui s'appliquent aux urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine existante déterminée au présent SCOT (cartographie de l'enveloppe urbaine de référence du SCOT constituant l'Etat 0 pour mesurer la consommation future des urbanisation en extension de ces enveloppes).

L'effort de réduction de consommation d'espace opéré par le SCOT

La mise en œuvre du SCOT permet, en valeur absolue, de réduire par **plus de 3 le rythme** de consommation d'espace par rapport à celui observé au cours des 10 dernières années :

- La consommation maximale d'espace du SCOT est fixée à 471 ha à 2035, soit l'équivalent en moyenne **de 24/25 ha par an**.
- La consommation d'espace au cours des 10 dernières années était en moyenne autour de **75,2 ha par an**.
- Ainsi, par rapport aux tendances 2006-2016, le SCOT réduit le rythme de consommation d'espace **de 67% au total**, dont **73%** pour le développement résidentiel et **34%** pour le développement économique.
- Le SCOT répond ainsi totalement aux objectifs nationaux de réduction par 2 de la consommation d'espace et va même bien au-delà.

Taux de réduction du rythme de consommation d'espace mis en œuvre par le SCOT par rapport aux tendances 2006-2016

| | Types d'urbanisation | développement résidentiel (habitat+équipement) | développement des parcs d'activités | Total |
|---|---|--|-------------------------------------|-------|
| Réduction du rythme de consommation d'espace mise en oeuvre par le projet de SCOT | Rythme consommation 2006-2016 (10 ans) - ha/an | 63,5 | 11,7 | 75,2 |
| | Rythme consommation du SCOT 2017-2035 | 17,1 | 7,7 | 24,8 |
| | Taux de réduction du rythme de la consommation d'espace du SCOT par rapport à 2006/2016 | -73% | -34% | -67% |

Cet effort de compacité du développement constitue également un facteur de performance du projet de SCOT au regard du SCOT de 2011. En effet, ce dernier prévoyait un volant de consommation d'espace pour l'ensemble des urbanisations économiques et résidentielles en extension de 730 ha, soit en moyenne un rythme 36,5 ha/an.

Le nouveau SCOT opère donc une diminution de plus de 30 % de ce rythme :

- Il réalise un effort particulier sur la maîtrise des urbanisations résidentielles puisque par rapport au SCOT de 2011 qui prévoyait une enveloppe de 580 ha, le nouveau SCOT se fixe un objectif maximal de 324 ha, soit 256 ha de moins que l'ancien schéma ; ce qui représente un effort de réduction de 44 %.
- Le volant d'espace maximal pour le développement économique en extension est identique à celui du SCOT de 2011 :
 - car l'objectif de conserver le taux de concentration* des emplois est resté le même. Cet objectif est d'autant plus justifié dans le nouveau SCOT que sa nouvelle stratégie métropolitaine pour Cap Atlantique nécessite l'affirmation d'un rôle économique actif du territoire dans l'espace ligérien et en lien avec l'axe sud breton.

* *Taux de concentration* : rapport entre le nombre d'emplois offerts dans un territoire et les actifs ayant un emploi qui résident dans le territoire.

- car les projets structurants de l'ancien SCOT ne se sont pas réalisés compte tenu de la complexité de l'aménagement et du temps restreint de la mise en œuvre du SCOT de 2011 ;
- car le projet de SCOT fixe une nouvelle stratégie économique exigeante puisqu'il s'agit d'organiser les moyens de l'affirmation métropolitaine de Cap Atlantique tout en organisant la programmation des dernières offres foncières économiques en extension du territoire.

L'effort d'intensité résidentielle mis en œuvre par le SCOT

Rappel : L'intensité résidentielle se mesure en rapportant le nombre de logements total accueillis (dans l'enveloppe urbaine et en extension) à la surface totale d'espace consommé pour le développement résidentiel (espace consommé par l'habitat et les équipements). Elle est exprimée en nombre de logements accueillis au total dans le territoire par hectare consommé à l'échelle de ce territoire. Elle évalue ainsi à la fois l'effort de densification des espaces urbanisés existants et en extension.

Les objectifs du DOO mettent en œuvre une intensité résidentielle performante et même très élevée. En effet, pour un hectare consommé, le projet de SCOT permet l'accueil au global de 32 logements ; ce qui représente un nombre de logements 2,6 fois supérieur aux tendances 1999-2012 et 1,9 fois supérieur au SCOT de 2011 (cf. tableaux ci-après).

Le projet de SCOT s'est donc organisé pour accueillir un nombre plus grand nombre de logements, tout en réduisant par plus de 3 (en valeur absolue) le rythme de consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années.

Intensité résidentielle du projet de SCOT

| Indicateurs projet de SCOT | Consommation maximale d'espace par les urbanisations résidentielles et des espaces d'activités (2017-2035) | | Nombre de nouveaux logements (2017-2035) | Intensité urbaine = pour 1 ha consommé le territoire à permis d'accueillir en moyenne entre 1999 et 2012 |
|----------------------------|--|----------|--|--|
| | en ha | en ha/an | | X logements |
| Cap Atlantique | 324 | 17,05 | 10983 | 34 |

Intensité résidentielle du SCOT de 2011

| Indicateurs SCOT de 2011 | Consommation maximale d'espace à 2029 | | Nombre de nouveaux logements à 2029 | Intensité urbaine = pour 1 ha consommé le SCOT 2011 visait à accueillir en moyenne |
|--------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Territoire | en ha | | | X logements |
| Cap Atlantique | 580 | | 10350 | 18 |

Intensité résidentielle du territoire 1999-2012

| Indicateurs tendances antérieures | Consommation d'espace par les urbanisations résidentielles 1999-2012 (13 ans) | | Nombre de logements commencés en moyenne par an (2004-2012 / Sitadel) | Intensité urbaine = pour 1 ha consommé le territoire à permis d'accueillir en moyenne entre 1999 et 2012 |
|-----------------------------------|---|----------|---|--|
| | en ha | en ha/an | | X logements |
| Cap Atlantique | 826 | 63,54 | 812 | 13 |

LE CHOIX DES OBJECTIFS DU SCOT POUR CONSTRUIRE ET METTRE EN ŒUVRE UN PROJET DE DEVELOPPEMENT AMBITIEUX ET SOBRE EN ESPACE

Développement résidentiel : l'organisation d'espaces urbains mixtes compacts et structurés par des centralités affirmant leur rôle aux différentes échelles de l'armature urbaine du territoire (ville, bourg, quartier...)

Pour minimiser la consommation d'espace à horizon 2035, le DOO du SCOT prévoit de multiples prescriptions et choix d'orientation pour le développement.

Le DOO du SCOT fait le choix de mobiliser en priorité les capacités de l'enveloppe urbaine existante et d'augmenter l'effort de densification dans cette enveloppe par rapport au SCOT de 2011

- Il fixe pour cela l'objectif de réaliser, à l'échelle du SCOT, au moins 50% des nouveaux logements nécessaires au projet dans cet enveloppe.
- Cet objectif minimum de 50 % est ventilé par commune en fonction de leur rôle dans l'armature urbaine du territoire (pour assurer l'équilibre de cette armature) et de leur capacité à faire compte tenu

notamment des contraintes (loi littoral...) et du finage du tissu urbain (morphologie, espace vert de respiration).

- Ainsi, sans consommer de nouveaux espaces agricoles se sont environ 5 480 nouveaux logements, sur les 10 983 programmés qui seront créés dans l'enveloppe urbaine existante : construction neuve, réduction de la vacance, changement d'affectation, renouvellement urbain...
- Le projet de SCOT augmente ainsi significativement l'effort de densification par rapport au SCOT de 2011 à savoir, la réalisation dans l'enveloppe urbaine d'environ 2 380 logements en plus par rapport à la programmation du SCOT de 2011 (qui programmait un volant de 30% des nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine, soit l'équivalent d'environ 3 100 logements).

Ventilation des objectifs de logement dans l'enveloppe urbaine (extrait du DOO)

| gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE | OBJ CONST LOGT SCOT | objectifs 2035 RESIDENTIEL | |
|------------------------------------|---------------------|---|------------|
| | | objectif logements en enveloppe urbaine | % |
| AXE STRUCTURANT | | | |
| BIPOLE LA BAULE GUERANDE | 4 268 | 2 450 | 57% |
| <i>La Baule-Escoublac</i> | <i>1 862</i> | <i>1 100</i> | <i>59%</i> |
| <i>Guérande</i> | <i>2 406</i> | <i>1 350</i> | <i>56%</i> |
| HERBIGNAC | 1 289 | 500 | 39% |
| Littoral Sud | | | |
| Le Pouliguen | 344 | 344 | 100% |
| Batz-sur-Mer | 248 | 248 | 100% |
| Le Croisic | 344 | 250 | 73% |
| Littoral Ouest | | | |
| La Turballe | 895 | 350 | 39% |
| Pénestin | 537 | 250 | 47% |
| Piriac-sur-Mer | 448 | 200 | 45% |
| Assérac | 322 | 98 | 30% |
| Mesquer | 448 | 140 | 31% |
| Camoël | 215 | 65 | 30% |
| RETROLITTORAL | | | |
| Saint-Lyphard | 627 | 300 | 48% |
| Férel | 552 | 150 | 27% |
| Saint-Molf | 448 | 135 | 30% |
| Cap Atlantique | 10 983 | 5 480 | 50% |

Le DOO du SCOT polarise le développement en faveur des pôles urbains /axes structurants renforcés et d'un redéploiement vers le rétro-littoral permettant d'organiser durablement le renouvellement de la capacité d'accueil globale de Cap Atlantique.

- Le DOO ventile pour cela des objectifs de population et logements correspondant à l'accueil de population par commune et secteurs de l'armature urbaine de Cap Atlantique : Axe structurant, Littoral Sud, Littoral Nord et Rétrolittoral.

Cette ventilation amène à (cf. tableau ci-après) :

- Renforcer les poids démographique et de la capacité en logements dans le territoire (entre 2012 et 2035) de l'Axe Structurant (Bipôle La Baule-Escoublac / Guérande et Herbignac), et du Rétrolittoral (St-Lyphard, Férel et St-Molf).

Pour ce dernier toutefois, le DOO veille à lui attribuer un développement proportionné à l'échelle des communes qu'il regroupe et à leur rôle dans l'armature urbaine (pôles d'attraction locale et ruraux, rôle d'irrigation en services avec des complémentarités et fonctions précisées dans le DOO).

- Maîtriser le poids démographique du Littoral Sud et du Littoral Ouest afin de réduire les pressions sur l'espace côtier et le rétro-littoral immédiat pour lequel il existe aussi des enjeux forts de protection/revitalisation de l'agriculture dont le SCOT s'est saisi.

Pour autant, si les objectifs de logements attribués au Littoral Sud s'inscrivent aussi dans une diminution du poids résidentiel du Pouliguen, de Batz / mer et du Croisic dans l'armature urbaine du SCOT, le poids résidentiel du Littoral Ouest entre 2012 et 2035 quant à lui se maintient/augmente légèrement. Il s'agit en effet pour ce dernier de gérer l'enjeu du vieillissement qui implique un besoin de constructions plus élevé.

- Il fixe aussi des objectifs pour le renforcement de centralités de quartier favorisant une meilleure irrigation en relais des centres de villes ou de bourgs.

Dans ces centralités, il s'agit de faire converger renforcement des équipements, des commerces et de la mixité fonctionnelle pour créer de véritables noeuds d'animation et donc de polarisation favorisant l'intensification urbaine dans ou à proximité de ces centralités.

Evolution 2012-2035 des poids démographique et en logements des pôles et secteurs du territoire en cohérence avec l'armature urbaine fixé par le SCOT

| PROGRAMMATION ARMATURE CAP ATLANTIQUE | Poids de la population 2012 / SCOT | Poids de la population 2035 / SCOT (estimations basse et haute) | Poids des logements 2012 / SCOT | Poids des logements (parc globale) 2035 / SCOT |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------|--|
| AXE STRUCTURANT | | | | |
| BIPOLE LA BAULE GUERANDE HERBIGNAC | 52% | 53% | 46,8% | 47% |
| Littoral Sud | | | | |
| Le Pouliguen Batz-sur-Mer Le Croisic | 16% | 15% | 22,3% | 20% |
| Littoral Ouest | | | | |
| La Turballe Pénestin Piriac-sur-Mer Assérac Mesquer Camoël | 18% | 17% | 24,3% | 25% |
| RETROLITTORAL | | | | |
| Saint-Lyphard Férel Saint-Molf | 14% | 15% | 6,6% | 8% |
| Cap Atlantique | 100% | 100% | 100% | 100% |

- Le DOO renforce également l'armature urbaine en définissant les centralités à développer et les espaces urbanisés que le SCOT choisit de ne pas étendre mais de conforter dans le cadre de la mise en œuvre de la loi littoral. Pour autant, cette définition est mise en œuvre à l'échelle de tout le territoire du SCOT (y compris donc les communes non littorales) car :

- L'armature urbaine nécessaire à la stratégie implique l'ensemble de Cap Atlantique ;
- Et l'aménagement littoral ne peut s'envisager sans le rétro-littoral compte tenu des imbrications fonctionnelles tant au plan urbain, environnemental qu'économique.

Le DOO détermine ainsi les centralités et leur attribue en fonction de leur rôle dans l'armature et pour l'aménagement du littoral (loi littoral) des objectifs différenciés d'intensité de développement / densification (cf. carte ci-après) :

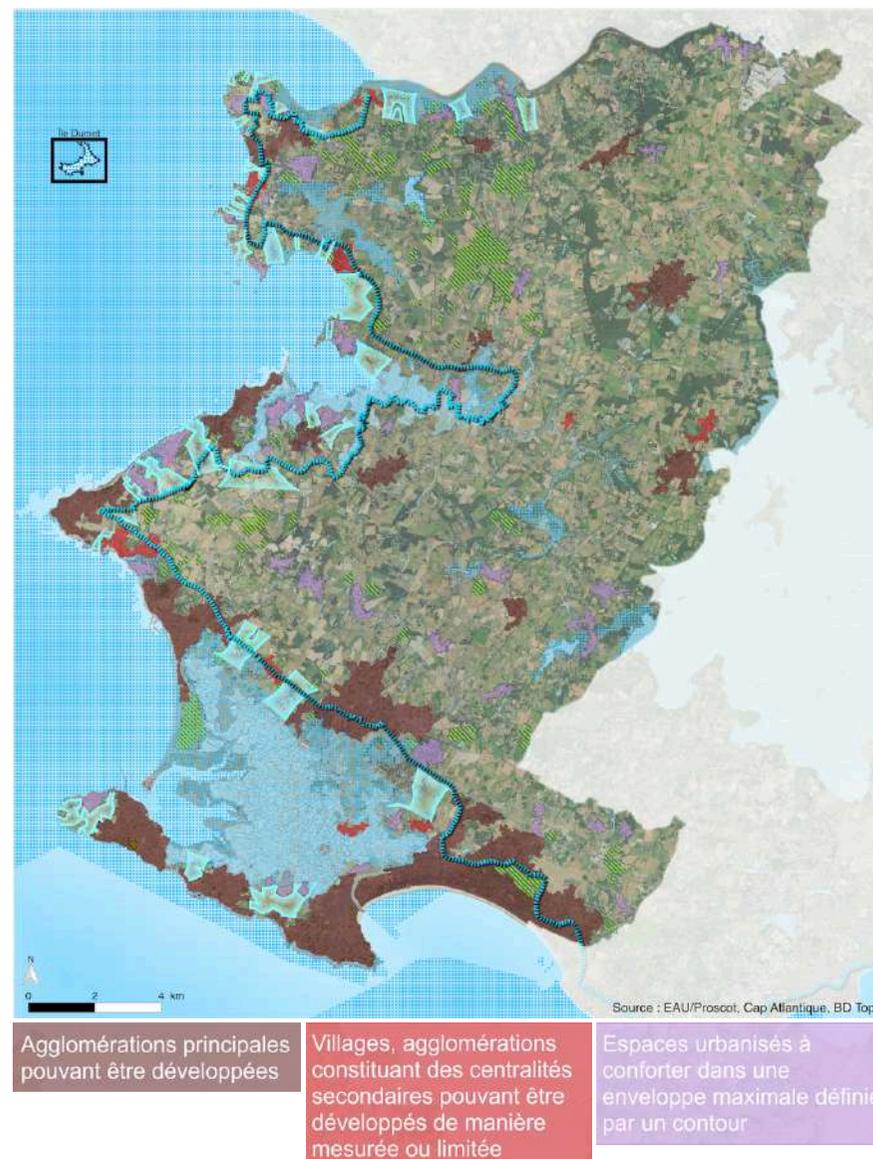
- Les agglomérations principales pouvant être développées (espaces en brun) sous réserves d'autres dispositions de protection du SCOT, telles que les EAP, les espaces de biodiversité, les espaces remarquables et coupures d'urbanisation,
- Les villages ou agglomérations constituant des centralités secondaires (espaces en rouge), pouvant être développés de manière mesurée dans les mêmes conditions que ci dessus, et de manière limitée pour Pompas, Mesquery, Pont mahé et Marlais (transposition PNR)
- Les espaces urbanisés que le SCOT choisit de ne pas étendre mais de conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour (en mauve). Ces espaces constituent des agglomérations, villages, ou secteurs de taille et de densité significatives au sens de la loi littoral.

En effet la gestion du paysage et la protection de l'espace agricole nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche:

- d'optimiser et valoriser ces espaces qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services (mobilités alternatives notamment) ;

- de travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages.

Aménagement littoral (extrait du DOO)



Par ces objectifs le DOO assure ainsi :

- l'encadrement de la capacité d'accueil grâce à une polarisation du développement qui contribuera à une meilleure gestion des ressources du territoire, au renforcement de l'intensité urbaine et qui enrayera tout risque de mitage ;
- une maîtrise exigeante de la consommation d'espace tant sur le plan quantitatif qu'au regard des enjeux d'évitement et de limitation de la fragmentation des espaces.

La polarisation du développement résidentiel mis en œuvre par le SCOT se décline également en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace que le DOO ventile par commune.

Cette ventilation des objectifs maximum de consommation d'espace par commune participe du dispositif global de cohérence du DOO (cf. tableau ci-après) :

- Pour assurer une traduction spéciale cohérente de l'armature urbaine du SCOT et de l'articulation de cette armature avec les autres composantes agricoles et environnementales que le SCOT protège et valorise en déclinaison de sa stratégie ;
- Pour organiser les conditions d'un renouvellement pérenne de la capacité d'accueil du territoire en protégeant les ressources nécessaires (connectivité des milieux naturels et agricoles...) en cohérence les objectifs du DOO pour la trame verte et bleue et les coupures d'urbanisation qu'il définit.

En outre, cette ventilation facilitera le suivi de la consommation d'espace lors de la mise en œuvre du SCOT pour lequel, rappelons-le, le SCOT détermine une enveloppe urbaine de référence pour le calcul des surfaces des urbanisations en extension.

Enfin, rappelons également que les objectifs de consommation maximale d'espace fixés dans le DOO sont des maximum ; les collectivités étant donc amenées à consommer moins d'espace si elles le peuvent.

Ventilation par commune des objectifs maximum de consommation d'espace et de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des projets en extension de chaque commune (extrait du DOO)

| | | | | objectifs 2035 RESIDENTIEL (CONSO ESPACE HORS ACTIVITES ECONOMIQUES) | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|--|------------|--|---------------------------------|---------------------------|--|
| gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE | Obj logt/an PLH 2016/2021 | Obj logt/an 2021/2035 | OBJ CONST LOGT SCOT | objectif logements en enveloppe urbaine | % | objectif logement hors enveloppe urbaine | densité en extension VRD inclus | ha maxi à consommer /2035 | + potentiel maximum en ha à consommer pour des équipements |
| AXE STRUCTURANT | | | | | | | | | |
| BIPOLE LA BAULE GUERANDE | | | | | | | | | |
| La Baule-Escoublac | 105 | 88 | 1 862 | 1 100 | 59% | 762 | 24 | 32 | 10 |
| Guérande | 135 | 114 | 2 406 | 1 350 | 56% | 1 056 | 24 | 44 | 10 |
| HERBIGNAC | 72 | 61 | 1 289 | 500 | 39% | 789 | 20 | 39 | 9 |
| Littoral Sud | | | | | | | | | |
| Le Pouliguen | 20 | 16 | 344 | 344 | 100% | 0 | | 0 | 0 |
| Batz-sur-Mer | 18 | 10 | 248 | 248 | 100% | 0 | | 0 | 0 |
| Le Croisic | 20 | 16 | 344 | 250 | 73% | 94 | 20 | 5 | 0 |
| Littoral Ouest | | | | | | | | | |
| La Turballe | 50 | 43 | 895 | 350 | 39% | 545 | 20 | 27 | 8 |
| Pérestin | 30 | 26 | 537 | 250 | 47% | 287 | 18 | 16 | 2 |
| Piriac-sur-Mer | 25 | 21 | 448 | 200 | 45% | 248 | 18 | 14 | 1 |
| Assérac | 18 | 15 | 322 | 98 | 30% | 224 | 16 | 14 | 1 |
| Mesquer | 25 | 21 | 448 | 140 | 31% | 308 | 16 | 19 | 1 |
| Camoëlle | 12 | 10 | 215 | 65 | 30% | 150 | 16 | 9 | 1 |
| RETROLITTORAL | | | | | | | | | |
| Saint-Lyphard | 35 | 30 | 627 | 300 | 48% | 327 | 20 | 16 | 2 |
| Férel | 22 | 30 | 552 | 150 | 27% | 402 | 16 | 25 | 1 |
| Saint-Molf | 25 | 21 | 448 | 135 | 30% | 313 | 18 | 17 | 1 |
| Cap Atlantique | 612 | 522 | 10 983 | 5 480 | 50% | 5 503 | 20 | 278 | 46 |

- Le DOO fixe en outre des objectifs de densité résidentielle moyenne (VRD incluses) pour chaque commune du territoire. Les PLU auront ainsi à charge de traduire ces objectifs à l'échelle de l'ensemble des nouvelles urbanisations de leur territoire qui sont en extension de l'enveloppe urbaine.
 - Ces objectifs permettent d'atteindre une densité moyenne globale à l'échelle du SCOT de 20 logements / ha ; ce qui représente un effort notable de compacité au regard des tendances de la dernière décennie (affichant des moyennes autour de 8/14 logements /ha selon les secteurs) ;

- Ce renforcement de la compacité bâtie ne se fait pas au détriment de la qualité urbaine, paysagère et environnementale ; au contraire, la gestion de la densité est développée dans le SCOT au service de l'optimisation de l'espace pour des urbanisations plus fonctionnelles et tirant partie du contexte paysager/environnemental pour mieux le valoriser.
- Ce renforcement tient ainsi compte des enjeux de modulation des densités à l'échelle locale qu'impliquent l'insertion des urbanisations dans le paysage (naturel et bâti) avec des liens fonctionnels accrus aux quartiers urbains limitrophes mais aussi l'application de la Loi littoral.

Développement économique : la mise en œuvre d'une offre foncière et immobilière lisible et agile en lien avec la stratégie économique

Le projet de SCOT fixe une nouvelle stratégie économique ; une stratégie exigeante pour laquelle l'organisation d'une offre foncière et économique lisible et performante affirmant les vocations des espaces d'activités est absolument essentielle.

A cette fin, le DOO détermine :

- la vocation de chaque espace d'activité du territoire en lien avec cette stratégie :
 - économie métropolitaine / tertiarisation (numérique, toutes les activités en lien avec les ressources spécifiques du territoire...);
 - industrie en lien avec les ressources du territoire (IAA / filière laitière, transformation des ressources marines...);
 - artisanat en lien avec la rénovation des logements, l'éco-construction et l'adaptation des constructions (accessibilité dans la construction, silver économie, ergonomie, économie d'énergie,...).

- la ventilation correspondante des objectifs de consommation maximale d'espace à horizon 2035 pour chaque segment de l'offre économique tout en précisant le cas échéant des indicateurs de surface de développement pour les parcs d'activités :
 - 32 ha maximum en extension pour l'offre métropolitaine (accompagner la tertiarisation de l'économie et la révolution numérique et robotique) ;
 - 22 ha maximum en extension pour les activités de commerces et services dont la montée en gamme doit contribuer à l'affirmation métropolitaine de Cap Atlantique ;
 - 77 ha maximum pour les activités artisanales et industrielles en parc dédié ;
 - 16 ha maximum pour les activités marines ;
 - soit au total 147 ha maximum.

Le DOO fixe ainsi une programmation exigeante organisant la gestion économe et pilotée des espaces économiques :

- **pour assurer l'utilité, la durabilité et la cohérence stratégique de l'offre foncière :**
 - par exemple, le DOO fixe des conditions à la mise en place du « PARC CAP 5.0 » (campus industriel et tertiaire de haute qualité environnementale) afin qu'il constitue une nouvelle offre métropolitaine et non une simple extension de la zone de Brais. En outre, ce parc ne pourra se développer que postérieurement au quartier d'affaire de la gare de La Baule (activités métropolitaines). Il s'agit donc bien de n'utiliser l'espace pour le développement économique que s'il répond à la stratégie et s'il est utile au regard d'un marché foncier économique identifié et lisible.

En d'autres termes, le SCOT organise les dernières offres foncières pour le développement économique de Cap Atlantique et garantit qu'elles ne pourront être utilisées qu'à bonne fin pour la stratégie.
- **pour garantir que les derniers espaces de Cap Atlantique ne soient pas gaspillés mais permettent de répondre au défi de l'affirmation métropolitaine de Cap Atlantique.**

- par exemple, comme le DOO affecte des vocations aux parcs d'activités, le développement économique ne consommera que l'espace dont il aura besoin en fonction des vocations.

En d'autres termes, les parcs d'activité ne recevront que des entreprises pour lesquels ils sont conçus et s'il n'existe pas de demande pour telle ou telle vocation, les parcs concernés par cette vocation ne seront pas développés.

En outre, il s'agit de répondre à l'enjeu d'optimiser le placement des entreprises dans des parcs d'activités adaptés à leurs besoins afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et donc de l'économiser (il s'agit ainsi de rompre avec les problématiques de zones d'activités disparates et qui entraînent nécessairement des consommations d'espace inutiles car ces zones ne répondent que partiellement aux besoins des entreprises et ne donnent pas les possibilités de mutualiser des espaces ou services).

Par rapport au SCOT de 2011, cette programmation constitue un gain de performance majeur pour l'aménagement économique de Cap Atlantique ; conséquence d'une nouvelle stratégie exigeante.

Enfin le DOO du SCOT prévoit d'autres dispositions en faveur de l'optimisation foncière, notamment :

- au travers d'objectifs d'aménagement fonctionnel des parcs d'activité (implantation bâti, gestion des flux de circulation) ;
- au travers d'objectifs de requalification de parcs existants et d'optimisation de la réceptivité foncière d'espaces d'activités (port...) et du tissu urbain mixte (pour l'accueil d'activités non nuisantes) ;
- ou encore d'objectifs d'intégration paysagère et environnementale des parcs d'activité associés à une gestion économe de l'espace.

Réduction de la consommation d'espace

Le SCOT détermine l'enveloppe urbaine de référence pour un suivi fin de la consommation d'espace à partir de la date d'approbation du SCOT et permettant de faire le lien avec la stratégie de développement.

En effet, l'un des enjeux majeurs pour assurer la réussite de la stratégie et dont le SCOT s'est pleinement saisi est de garantir que la consommation d'espace soit réduite et utile. Pour cela le SCOT identifie l'enveloppe urbaine de référence déterminée sur la base de l'état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCOT en prenant en compte les espaces bâtis et des espaces non bâtis éventuellement enclavés au sein de l'enveloppe urbanisée. Le détail de cette enveloppe urbaine est annexé à l'atlas cartographique du SCOT comme indicateur :

- **Cette enveloppe constitue l'enveloppe de référence pour le suivi de la consommation d'espace découlant de la mise en œuvre du SCOT : c'est à dire la quantification des surfaces des urbanisations résidentielles et économiques en extension de cette enveloppe à compter de l'approbation du SCOT.**
- **Elle constitue aussi les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme (dans les conditions d'application de la Loi littoral).**

Ce dispositif assure ainsi à la fois :

- **Une mise en œuvre opérationnelle des objectifs de réduction de la consommation d'espace du SCOT ;**
- **La cohérence de cette maîtrise de la consommation d'espace avec la structuration de l'armature urbaine et la programmation économique du DOO ;**
- **La cohérence de la densification des espaces urbains avec l'armature urbaine et la programmation résidentielle du DOO.**

La protection pérenne des espaces agricoles

En outre, le DOO détermine les espaces agricoles pérennes (EAP) garantissant la préservation dans le temps de leur fonction agricole

Le SCOT de 2011 déterminait des EAP impliquant un règlement protecteur dans les PLU pour préserver sur le long terme les fonctions agricoles.

Le présent SCOT a affiné et perfectionné ce dispositif :

- **en s'appuyant sur la meilleure connaissance des espaces agricoles** développées grâce aux élus, aux agriculteurs, à Cap Atlantique et ses partenaires ;
- **en procédant à une identification cartographique plus lisible et précise de ces espaces** ; tout en restant à une échelle de définition de niveau SCOT qui implique pour les PLU de délimiter précisément les EAP en compatibilité avec la cartographie du SCOT ;
- **en adoptant pour principe que ces EAP s'attachent à identifier à l'échelle du SCOT des sites valorisables par l'agriculture.** La mise en œuvre de ce principe a donc amené à ne pas inclure dans les EAP du SCOT les espaces non valorisables par l'agriculture relevant en particulier de sites environnementaux très protégés (tels que marais, domaines forestiers...), de la carrière d'Herbignac, ou encore des terrains pollués d'une ancienne décharge à La Baule.
- **en développant une approche projet**, c'est à dire qui recherche la continuité des espaces agricoles, intègre les enjeux de lisières urbaines et facilite les conditions d'exercice de l'agriculture périurbaine et littorale.

Si le Scot de 2011 fixait un objectif de 18 000 ha d'espaces agricoles pérennes (EAP) à protéger à l'échelle de Cap Atlantique, le présent SCOT dépasse cet objectif en visant une enveloppe de 19 000 ha d'EAP. En outre, les PLU sont amenés à enrichir les EAP du SCOT à leur échelle s'ils le jugent pertinent et cohérent avec leur projet politique (contour, adjonctions de parcelles, intégration des sièges d'exploitation associés le cas échéant, etc..).

EAP et enveloppe urbaine de référence du SCOT



Rappelons que la détermination de ces EAP ne définit pas en creux le potentiel d'urbanisation.

En effet, parallèlement à la mise en œuvre des EAP qui consacreront la fonction agricole de ces espaces, le DOO fixe des objectifs spécifiques pour encadrer la consommation d'espace et préserver l'agriculture impliquant les espaces ne relevant pas des EAP du SCOT :

- Les objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace ;
- Les objectifs chiffrés de logement dans l'enveloppe urbaine ;
- Les objectifs fonctionnels et de programmation des parcs d'activités (ne consommer que l'espace utile et dont on a besoin) ;
- Les objectifs favorisant la reconquête du littoral par l'agriculture ;
- Les objectifs amenant à prendre en compte les enjeux d'évitement de réduction et de compensation des impacts sur l'agriculture générés par la réalisation d'aménagement ou d'urbanisation en extension (ce qui vise donc les espaces ne relevant pas des EAP).

La protection des espaces nécessaires au fonctionnement du littoral

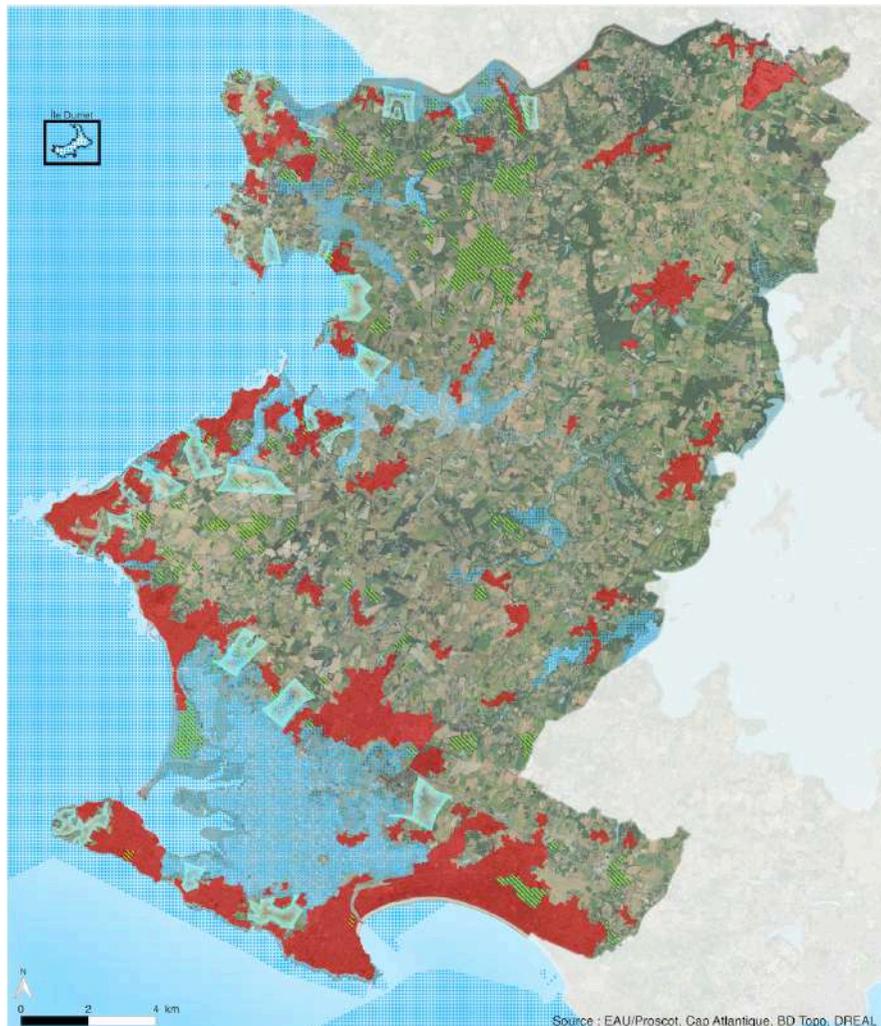
En application de la Loi littoral, mais aussi de la DTA Estuaire de la Loire, le SCOT détermine :

- Les coupures d'urbanisation littorales ;
- Les espaces présumés remarquables du littoral ;
- Les boisements pouvant être considérés comme significatifs.

Ces éléments déterminés par le SCOT :

- Participent de l'encadrement de la capacité d'accueil en préservant les espaces naturels / agricoles nécessaires au fonctionnement du littoral ;
- S'articulent en cohérence avec la trame verte et bleue du SCOT pour mieux assurer la connectivité entre les milieux côtiers et de l'arrière-pays ;
- S'articulent en cohérence avec la détermination des centralités fixés dans le DOO pour l'aménagement du littoral ;
- S'articulent en cohérence avec les espaces paysagers à valoriser du SCOT.

Espaces présumés remarquables et coupures d'urbanisation du littoral (extrait du DOO)



-  Espaces présumés remarquables
-  Espaces boisés pouvant être considérés comme significatifs
-  Coupures d'urbanisation

ESPACES DE DENSIFICATION



ESPACE DE DENSIFICATION

Article L141-3 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation (...) identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4. »

Compte-tenu des spécificités du territoire, de la stratégie métropolitaine retenue pour le projet territorial amenant à organiser une armature urbaine structurée et forte autour de centralités que le SCOT définit et des objectifs correspondants en matières de développement de l'accessibilité aux services et moyens de mobilités privilégiant les modes de déplacements durables, **le SCOT fait le choix de demander aux plans locaux d'urbanisme**, sur le territoire qu'ils couvrent, d'analyser les capacités de densification et de mutation dans l'enveloppe urbaine de référence que le SCOT détermine au moyen d'une cartographie annexée aux indicateurs du SCOT et reproduite ci-après.

Cette enveloppe urbaine de référence, qui constitue également le point de départ pour suivre la consommation d'espace des urbanisations en extension de cette enveloppe à compter de la date d'approbation du SCOT, est aussi consultable au DOO du présent SCOT.

