

Environnement

Habitat

Économie

Sites d'Activités

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Démographie

Dynamiques Sociales

Agriculture

Foncier

Évolution de l'urbanisation

De 1999 à 2016

La maîtrise de l'urbanisation est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire. Elle constitue d'ailleurs un objectif du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en mai 2018. En effet, l'urbanisation a un impact sur les espaces naturels, agricoles, la mobilité des habitants, les dépenses énergétiques.

Depuis plus de 10 ans, AudéLor mesure la surface des espaces urbanisés sur les 30 communes du SCoT du pays de Lorient à partir d'une méthodologie validée conjointement avec Lorient Agglomération et les services de la DDTM du Morbihan. Les chiffres issus de cette méthodologie, décrite dans l'encart page 9, sont régulièrement utilisés dans le cadre de l'élaboration ou l'évaluation des PLU et du SCoT. Le dernier millésime de données de surfaces urbanisées (2016) permet ainsi d'observer finement l'extension de la tache urbaine depuis 1999.

Cette note présente les grandes caractéristiques des dynamiques d'urbanisation du pays de Lorient de 1999 à 2016.



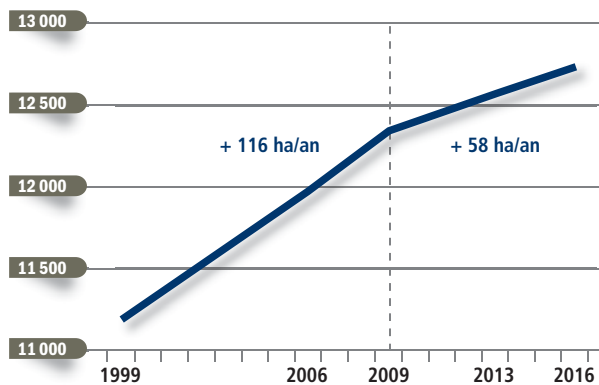
> Un rythme de consommation d'espace qui tend à ralentir

En 2016, la surface urbanisée du SCoT du pays de Lorient est de 12 741 ha. Cela représente 15% de la surface totale du territoire. Les espaces agricoles couvrent 50 % du pays de Lorient et les espaces forestiers 30 %.

Depuis 1999 la surface urbanisée s'est accrue de 1525 ha soit 14 % en 17 ans. Cela représente un rythme de croissance moyen de 90 hectares par an. À titre de comparaison, la superficie totale de la commune de Port-Louis est de 107 ha.

Sur cette période de 17 ans, le rythme de la croissance urbaine n'a pas été linéaire. L'année 2009 marque le début d'un fléchissement de l'étalement urbain. En effet l'augmentation de la surface urbanisée entre 1999 et 2009 est de 116 ha par an contre 58 ha par an pour la période 2009 / 2016 soit un rythme deux fois moins rapide.

Évolution de la surface urbanisée du SCoT du pays de Lorient



Sources : Cadastre – majic – orthophotos - Traitement : AudéLor

> Un ralentissement de l'étalement urbain très marqué pour les centralités

Trois types d'espaces urbains sont observés : les centralités à dominante habitat, les principales zones d'activités et les autres espaces urbanisés hors centralités. Ils ne couvrent pas les mêmes superficies.

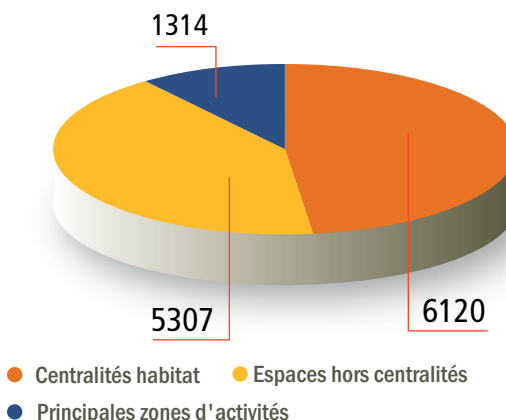
- En 2016, **les centralités urbaines à dominante habitat** représentent 6120 ha soit 48 % de la surface urbanisée du territoire. Il s'agit des centres-villes, des principaux bourgs de chaque commune ainsi que des quartiers situés dans la continuité immédiate de ces centres villes et bourgs.

- Avec 5307 ha, **les espaces urbains hors centralités** ou espaces urbains diffus, déconnectés des centres-villes et des bourgs, couvrent 42 % de la surface urbanisée du territoire.

- Les **principales zones d'activités** s'étendent sur 1314 ha (10 %).

Identifiées et délimitées dans le cadre du SCoT (Schéma de COhérence Territoriale), les centralités urbaines à dominante habitat et les principales zones d'activités constituent les socles du développement urbain à venir.

Surfaces des différents espaces urbains en 2016



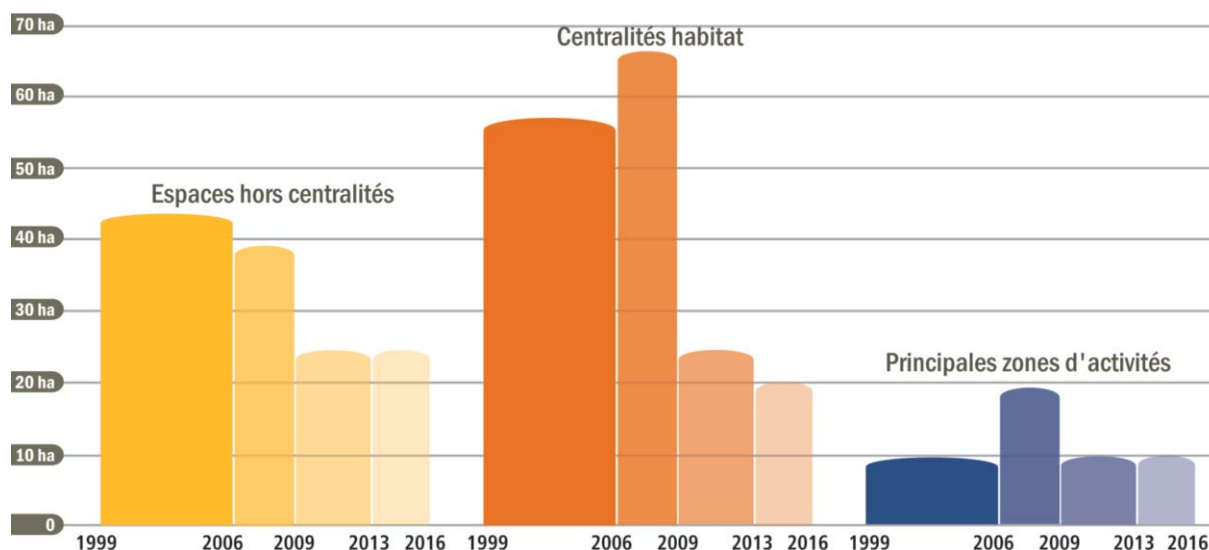
Sources : Cadastre – majic – orthophotos - Traitement : AudéLor

Depuis 1999, ces trois types d'espaces connaissent des rythmes de croissance différents. Entre 1999 et 2016 les espaces urbains hors centralités ont vu leur surface augmenter de 11 %. Cela représente un rythme de croissance moyen de 35 ha par an. La période postérieure à 2009 se caractérise par un net ralentissement du rythme de croissance : moins de 25 ha par an en moyenne contre plus de 40 ha entre 1999 et 2009.

Les centralités urbaines à dominante habitat sont les espaces urbains qui ont le plus augmenté leur superficie depuis 1999 (+ 12,5 %). Cependant ils ont fortement ralenti leur rythme de croissance en passant de 60 ha par an sur la période 1999/2009 à 25 ha par an sur la période 2009/2016. Ce très net

ralentissement marque une évolution dans les pratiques d'urbanisation, davantage soucieuses d'économie foncière et de préservation des espaces agricoles, forestiers ou naturels. En effet, malgré une plus faible consommation d'espace depuis 2009, le rythme de production de logement s'est maintenu. Les principales zones d'activités quant à elles connaissent une croissance de leur superficie relativement continue entre 1999 et 2016, avec en moyenne 12 ha d'extension par an. Cependant des variations de rythme peuvent s'expliquer par la mise sur le marché foncier de nouveaux sites d'activités entraînant une importante consommation d'espace sur une courte période. C'est le cas pour les zones de Quéven, Hennebont et Kervignac qui se sont fortement développées entre 2006 et 2009.

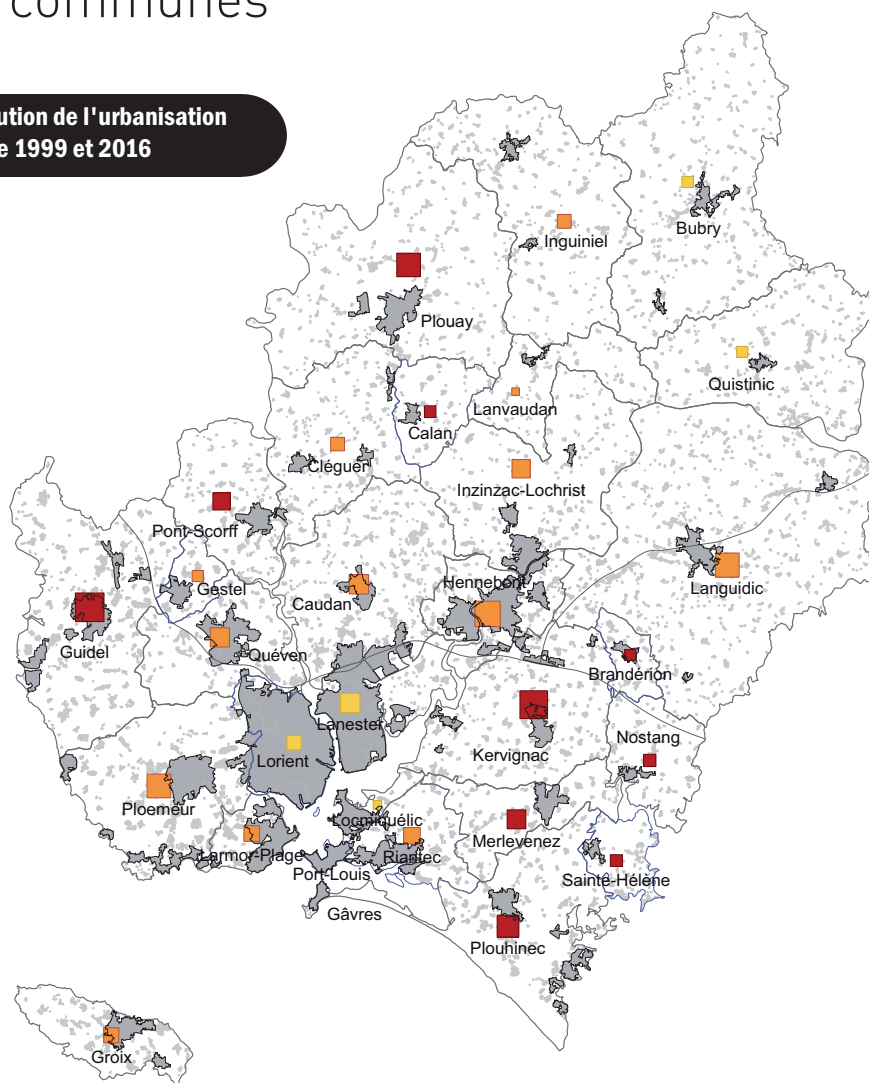
Rythme annuel moyen de l'étalement urbain sur les périodes 1999 - 2006, 2006 - 2009, 2009 - 2013 et 2013 - 2016



Sources : Cadastre - majic - orthophotos - Traitement : AudéLor

> Un rythme d'étalement urbain variable selon les communes

Évolution de l'urbanisation entre 1999 et 2016



sources : cadastre - majic - orthophotos
réalisation : © 2018 AudéLor

Espaces urbains en 2016

- Espace urbain correspondant aux centralités du SCoT (habitat et activités)
- Espace urbain hors centralités

Évolution des surfaces urbaines par communes entre 1999 et 2016

- Carré qui à l'échelle de la carte correspond à la somme des surfaces urbanisées de 2000 à 2016
- Augmentation des surfaces urbanisées supérieure à 20%
- Augmentation des surfaces urbanisées de 10 à 20%
- Augmentation des surfaces urbanisées inférieure à 10%

Le rythme de consommation d'espace est très variable d'une commune à l'autre. Plusieurs facteurs entrent en considération pour expliquer ces différences.

- Il y a d'abord le poids démographique de chaque commune et sa position dans l'armature urbaine du territoire. Les petites communes en termes de population, d'équipements et de services ne connaissent pas les mêmes développements que les plus grandes communes.

- Aussi, à l'instar de Port-Louis, les communes dont l'espace urbain couvre la quasi-totalité du territoire communal ont des opportunités d'extension très limitées. Pour ces communes le développement urbain passe par le renouvellement et la densification du tissu existant.

- Enfin, il y a les choix d'urbanisation de chaque commune. L'objectif commun est de limiter la consommation d'espace mais les partis d'aménagement peuvent varier d'une commune à l'autre. Ainsi, les choix de niveau de densité des extensions, de renforcement et de renouvellement urbain déterminent l'étalement de la ville sur les autres types d'espaces.

Les communes qui ont le plus consommé d'espace sur la période 2000/2016 sont Guidel, Kervignac et Hennebont avec plus de 100 hectares d'extensions chacune. Il s'agit également des trois communes qui ont accueilli le plus d'habitants supplémentaires : plus 2500 pour Kervignac, 2300 pour Guidel et 2100 pour Hennebont. Les communes qui se sont proportionnellement le plus étendues sont Kervignac, Merlevenez et Calan avec un accroissement de plus de 30 % de leur surface urbaine de 1999. Elles ont également des taux d'évolution démographique supérieurs à 40 % sur la période. Les communes du cœur d'agglomération ainsi que les plus éloignées ont des taux d'étalement très bas du fait de leur faible potentiel d'extension pour les unes et du faible nombre de logements nouveaux pour les autres.

Évolution de la surface urbanisée par commune entre 1999 et 2016

Communes	surface urbaine en 1999	surface urbaine en 2016	taux de croissance urbaine
Brandérion	73	93	28%
Bubry	375	397	6%
Calan	74	97	31%
Caudan	632	698	10%
Cléguer	275	307	12%
Gâvres	45	45	0%
Gestel	121	143	18%
Grox	277	316	14%
Guidel	689	830	20%
Hennebont	607	718	18%
Inguinél	293	325	11%
Inzinzac-Lochrist	360	418	16%
Kervignac	403	535	33%
Lanester	896	959	7%
Languidic	740	838	13%
Lanvaudan	88	97	11%
Larmor-Plage	346	388	12%
Locmiquélic	159	172	8%
Lorient	1327	1362	3%
Merlevenez	186	246	32%
Nostang	110	137	24%
Ploemeur	861	957	11%
Plouay	443	538	21%
Plouhinec	397	479	23%
Pont-Scorff	215	265	23%
Port-Louis	113	113	0%
Quéven	426	489	15%
Quistinic	272	294	8%
Riantec	313	360	15%
Sainte-Hélène	100	124	24%

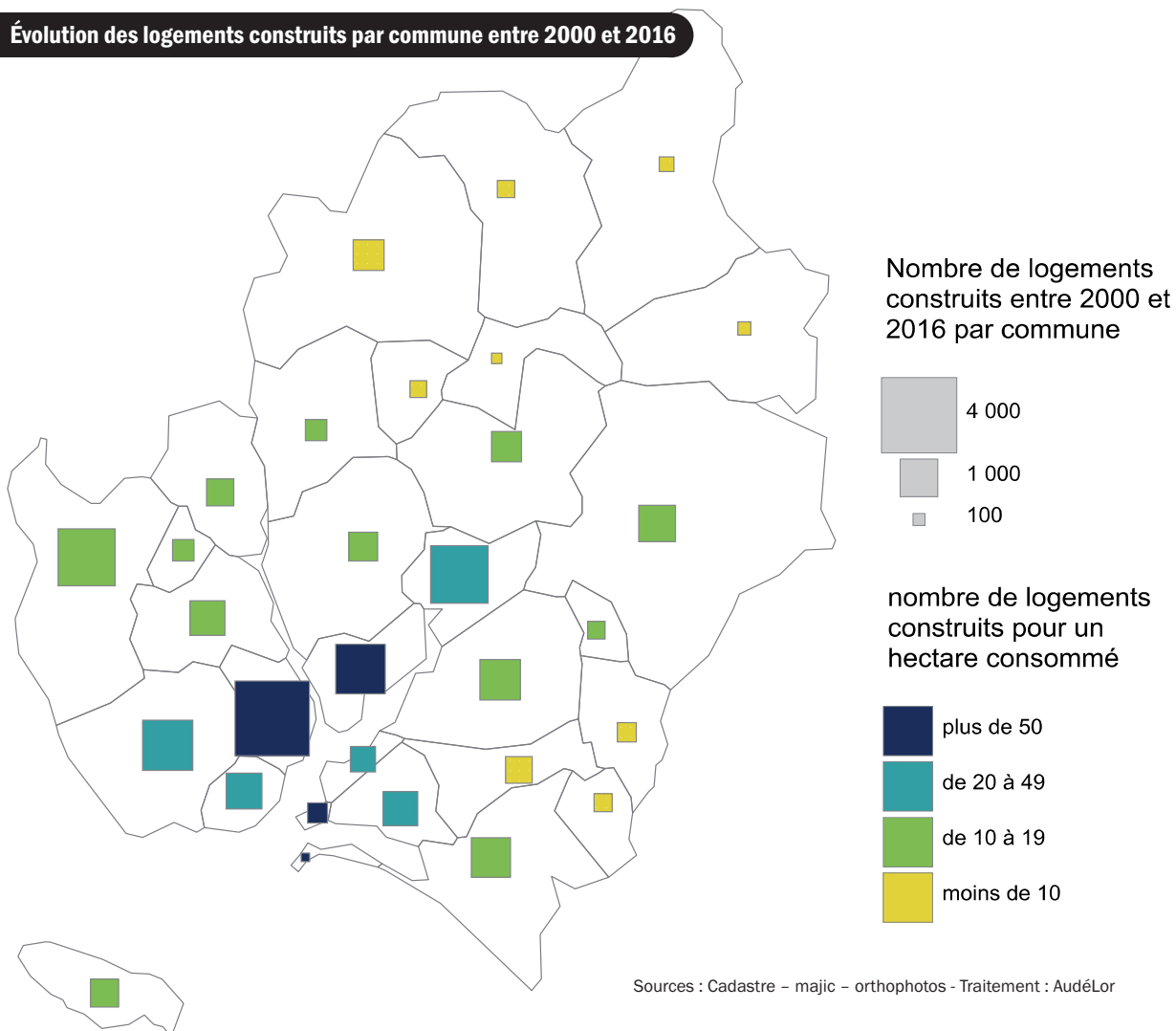
> Davantage de densité

Entre 2000 et 2016, la surface des espaces urbains du pays de Lorient (hors zones d'activités) a augmenté de 1361 ha. 25 550 logements ont été construits, ce qui ramène à une consommation d'espace moyenne de 1 hectare pour 19 logements construits.

Sur la période 2009 – 2016, marquée par un ralentissement du rythme de l'étalement urbain, la

consommation d'espace moyenne est de 1 hectare pour 29 logements construits (334 hectares consommés pour 9650 logements construits). Sur la période 2000 – 2009, on ne comptait que 16 logements construits par hectare consommé, (15 900 logements construits et 1027 ha consommés).

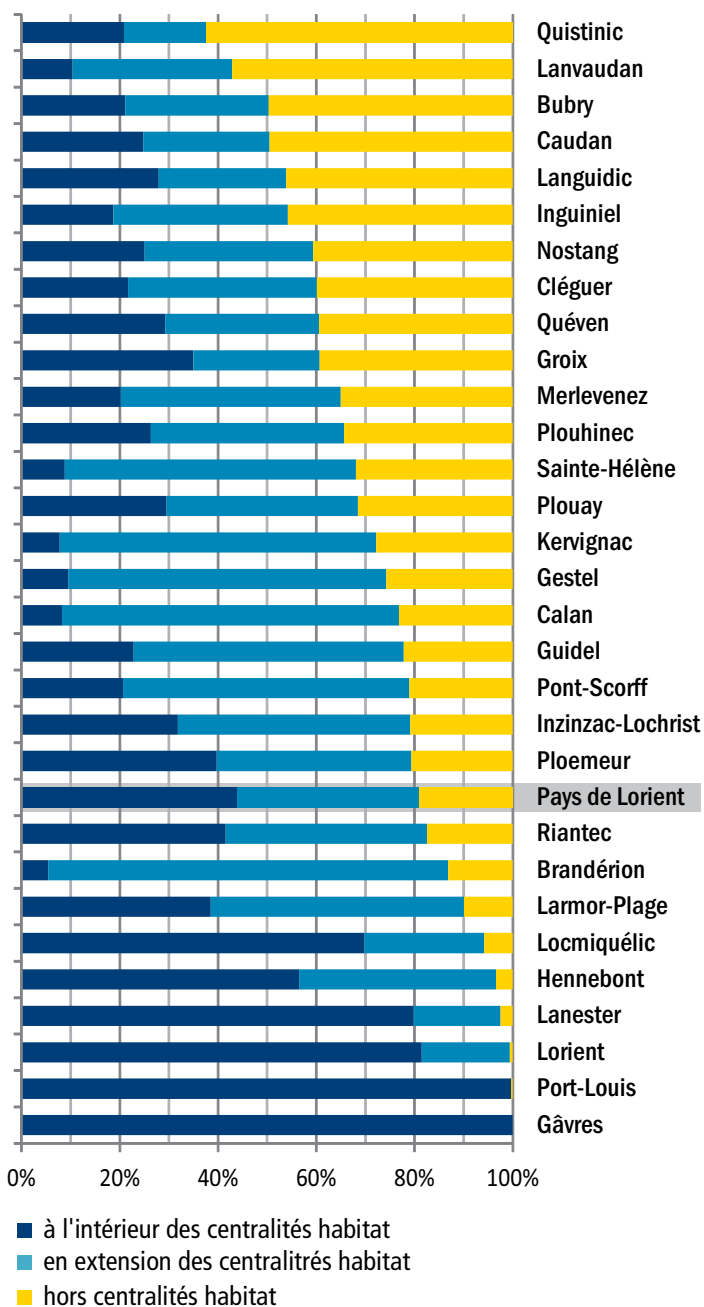
Évolution des logements construits par commune entre 2000 et 2016



Les communes disposant de peu de potentialités foncières en extension s'obligent et parviennent à produire des logements sans consommation d'espace ou presque. La commune de Port-Louis a ainsi réalisé près de 300 logements sans extension urbaine entre 2000 et 2016. Sur la même période, plus de 80% des 4200 logements nouveaux de Lorient ont été réalisés dans le tissu urbain existant en densification ou renouvellement. Comme l'illustrent la carte et le graphique ci-contre, plus la part des nouveaux logements construits à l'intérieur de l'enveloppe des centralités urbaines est importante, moins la consommation d'espace est élevée (Gâvres, Lanester, Lorient et Port-Louis).

À l'inverse les constructions nouvelles déconnectées des centralités sont celles qui génèrent la plus forte consommation d'espace. C'est le cas dans les petites communes éloignées du cœur d'agglomération. Le nord du pays de Lorient est le secteur où le nombre de logements construits par hectares consommés est le plus faible et la part des logements construits hors centralité est la plus forte.

Répartition de la localisation des logements construits entre 2000 et 2016 par commune



Sources : Cadastre – majic – orthophotos - Traitement : AudéLor

En règle générale, les opérations de renouvellement urbain sont assez denses tandis que les constructions isolées hors centralités ne sont pas ou peu soumises à des contraintes spatiales et donc davantage consommatrices d'espace.

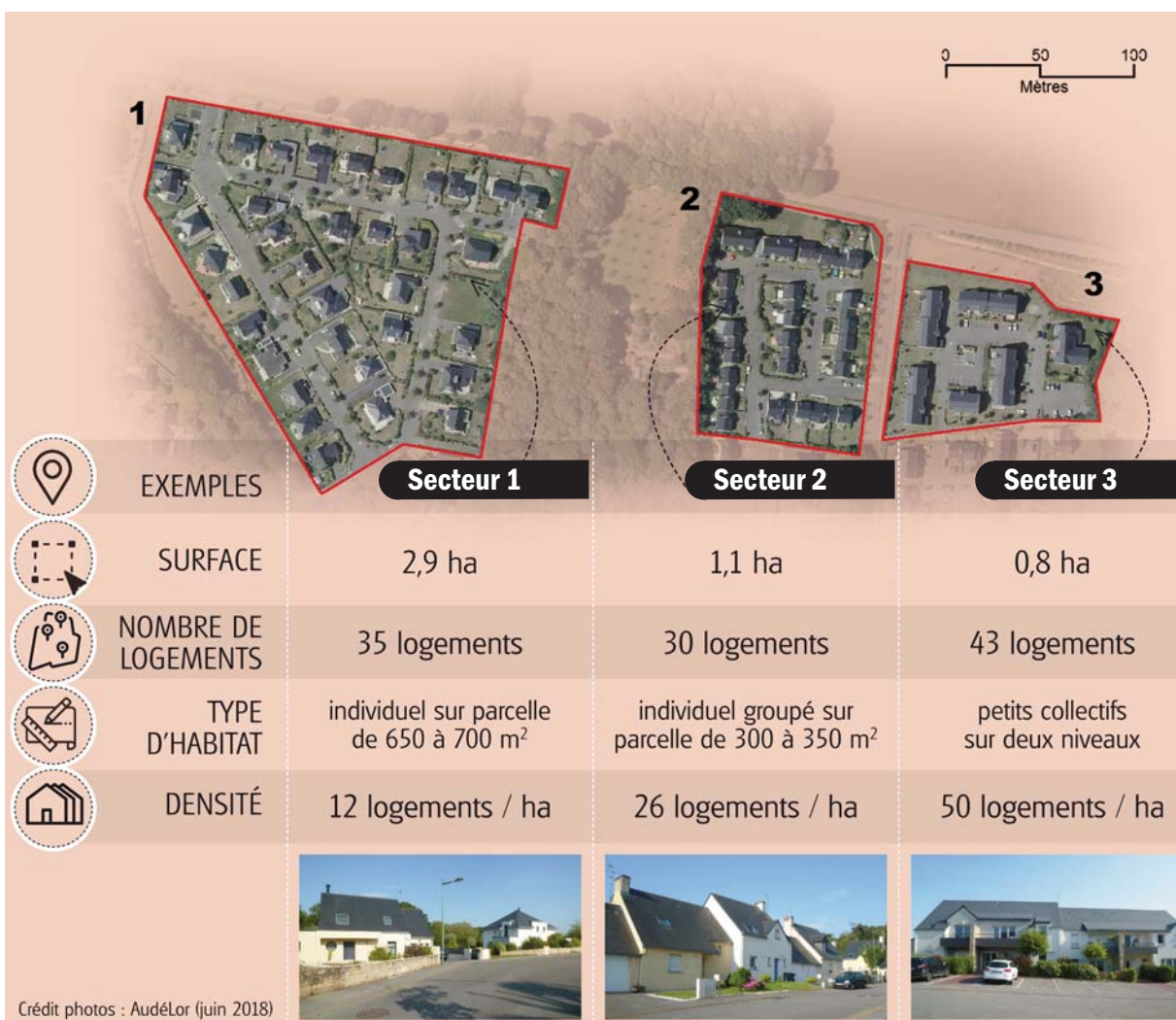
Concernant les extensions des centralités, celles-ci sont plus ou moins consommatrices d'espace selon le type de forme urbaine qui les compose. L'exemple de secteurs récemment urbanisés en extension d'un centre-bourg de l'agglomération illustre la diversité des tissus bâtis et leur impact sur la consommation d'espace.

Trois types de tissus urbains composent ces extensions réalisées autour de l'année 2010 :

1 : secteur d'habitat individuel sur des parcelles de 650 à 700 m² qui compte 35 logements pour près de 3 hectares consommés.

2 : secteur d'habitat individuel groupé sur des parcelles de 300 à 350 m² qui permet de créer 30 logements pour un peu plus d'un hectare consommé. À superficie égale ce secteur permet de créer 3 fois plus de logements que le secteur 1.

3 : secteur d'habitat en petits collectifs, la forme urbaine la plus dense des 3 secteurs avec une densité de 50 logements à l'hectare.



Méthodologie

Le calcul des surfaces urbanisées est réalisé à partir des données cadastrales. Celles-ci permettent d'identifier l'année de construction du bâti et de dessiner des "taches urbaines" à partir de ce critère temporel.

Les contours des centralités urbaines sont numérisés manuellement afin de prendre en compte dans ces périmètres les espaces non bâtis tels que les parkings, terrains de sports, cimetières et autres espaces qui font partie intégrante du tissu urbain. Une distinction est faite entre centralité à dominante habitat **(1)** et principales zones d'activités **(2)** notamment afin de ne pas fausser les calculs de densité de logements.

Les autres espaces urbains hors centralités **(3)** sont quant à eux numérisés de manière automatique en appliquant une zone tampon de 25 mètres autour de chaque bâtiment.

L'utilisation de photographies aériennes permet de vérifier la justesse des zones tampons et d'affiner le dessin manuel des centralités.

À ce jour 5 millésimes de "taches urbaines" ont été réalisés : 1999, 2006, 2009, 2013 et 2016.



Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

