

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



- 1 RAPPORT DE PRESENTATION
- 1-4 Justification de la consommation d'espace
- 
-

## SOMMAIRE

1. Analyse de la consommation passée	3
2. Objectifs de réduction de la consommation d'espace et justification	10

# 1. Analyse de la consommation passée

## LA CONSOMMATION PASSEE TOTALE

Dans le cadre de l'Observatoire de l'Artificialisation, le CEREMA réalise une analyse nationale de la consommation d'espace, qui permet des comparaisons à toutes les échelles.

**Les sources mentionnent une période de 10 ans dénommée 2011-2021. Ces périodes s'entendent de la manière suivante : 2021 correspond à une année pleine et la dernière année de la période de 10 ans est bien 2020 révolu correspondant ainsi au 1er janvier 2021**

La consommation d'espace selon le CEREMA a été de 455 hectares de 2011 à 2021 pour Médoc Atlantique, soit une moyenne annuelle de 45,5 Ha (268 ha pour le résidentiel, 170 ha pour les activités, 8ha en mixte et 9 ha non classés).

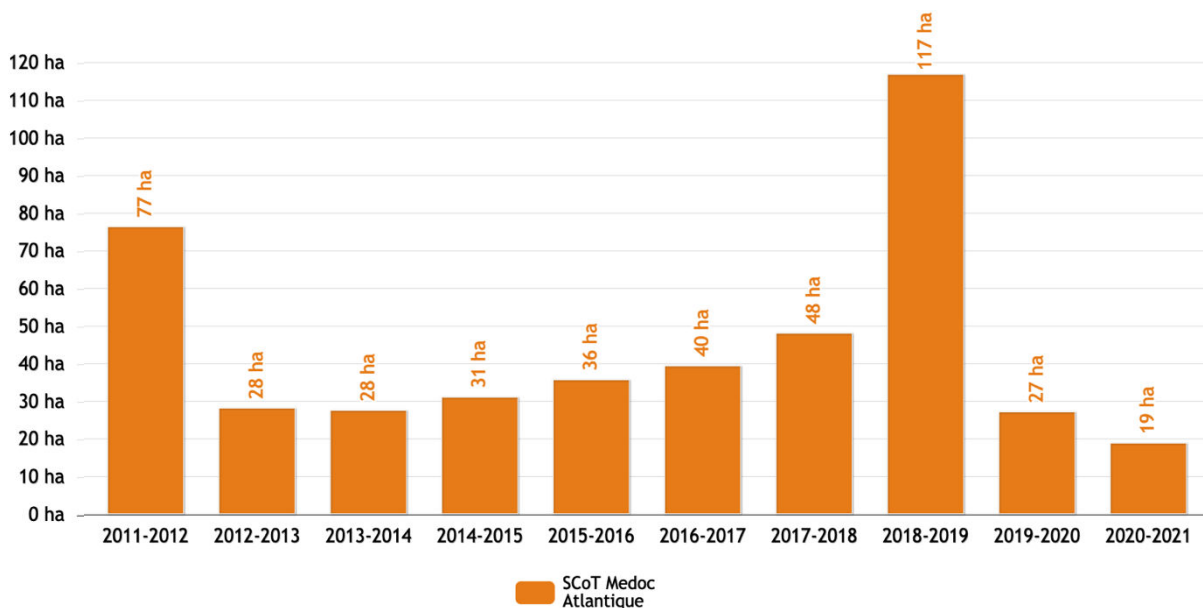
Cette consommation a été « en dents de scie », avec un pic en 2018/2019, et une nette décrue depuis.

*Définition de la consommation d'espace selon le CEREMA :*

*La consommation d'espaces est définie par la loi « Climat et résilience » (article 194) : « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».*

*La consommation d'espace est mesurée par le CEREMA à l'aide de chiffres annuels, et à une maille parcellaire et selon une méthodologie homogène sur le territoire national, à partir des fichiers fonciers, auxquels est appliqué un traitement spécifique en trois étapes :*

- 1 – Dans un premier temps, pour tous les millésimes, on classe chaque parcelle des Fichiers fonciers, selon son caractère artificialisé ou non. Ensuite, si elle est artificialisée, il est précisé son usage (habitat, activité ou mixte).*
- 2 – Un historique des parcelles est créé en utilisant l'échelle de l'îlot, c'est -à-dire un agrégat de parcelle(s) stable sur l'intégralité des millésimes.*
- 3 – A partir de ces deux éléments, la donnée contenant la filiation des parcelles ainsi que leur usage permet de calculer les flux d'artificialisation.*



**Consommation d'espace par an de 2011 à 2021 à l'échelle du SCoT**

Source : CEREMA, l'artificialisation des sols, traitement : OBSERV'EAU, 2023

Cette consommation peut sembler importante au regard des évolutions de la population et de l'emploi dans le territoire pendant la même période (de l'ordre de + 2 000 habitants, + 3 000 logements, et + 600 emplois).

Cette consommation est globalement liée à trois facteurs :

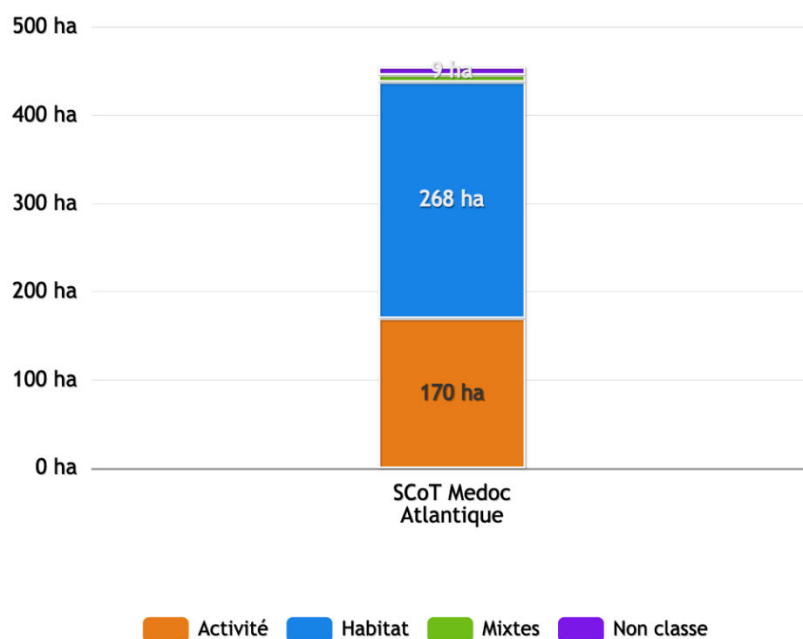
- L'importance des résidences secondaires, qui représentent 61 % du parc, mais qui continuent de représenter une part importante des constructions nouvelles (par ex. : 42 % du poids mort) ;
- L'importance du desserrement résidentiel, lié notamment au vieillissement de la population, qui mobilise une part importante des logements (en 2008, la taille moyenne des ménages était de 2,11 personnes, en 2019 elle n'était plus que de 1,99 personnes). Si l'on prend le rapport entre population et résidence principale on obtient respectivement un taux 2,15 personnes /résidence principale en 2008 et 2,02 en 2019;
- La densité des constructions nouvelles, dans un contexte rural et un mode d'aménagement peu modifié jusqu'à la période récente.

## LA CONSOMMATION PAR TYPE

Le graphique ci-dessous (source : CEREMA) montre les différents types d'affectation de l'espace consommé en hectares et en pourcentage :

### Artificialisation de 2011 à 2021 par type

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observeau.com

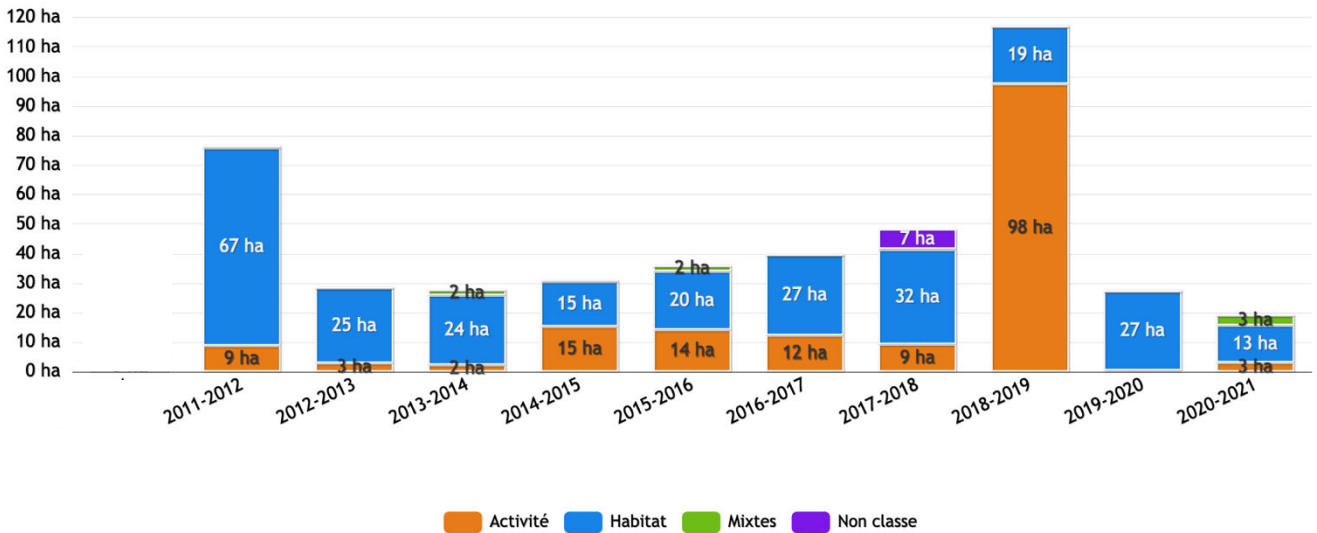


La consommation d'espace est à 60 % utilisée pour l'habitat, et à 37 % pour l'activité.

La répartition par années montre une prédominance générale pour l'habitat, sauf en 2018/2019, où la consommation d'espace (117 Ha.) a été essentiellement utilisée pour l'activité (98 Ha.), occasionnant le pic repéré supra.

### Artificialisation par type pour chaque année

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observateur.com

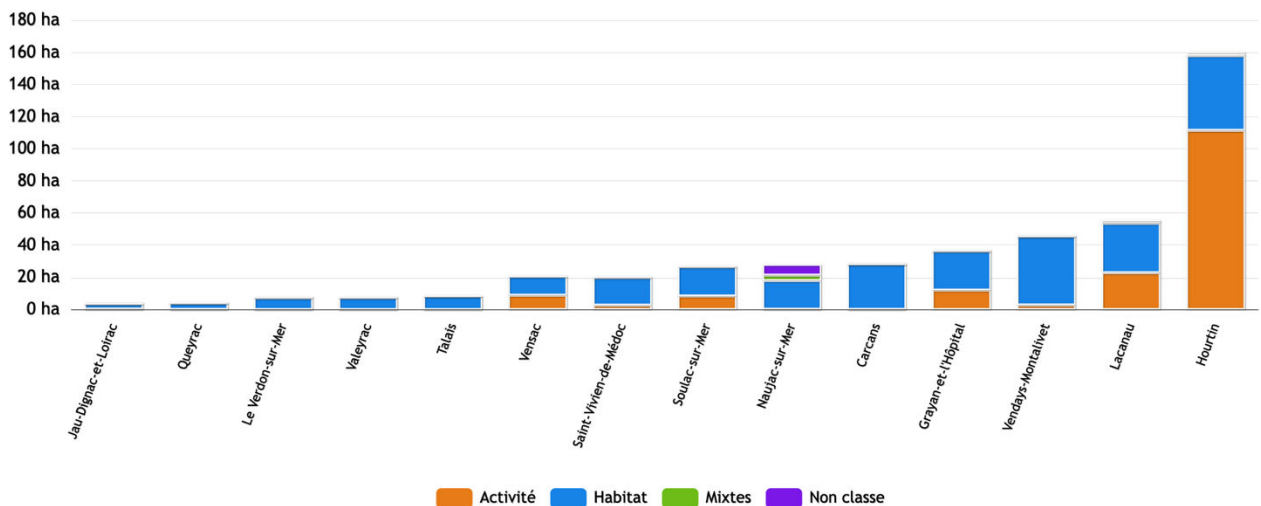


## LA CONSOMMATION PAR COMMUNE

Le graphique ci-dessous (source CEREMA) montre la consommation par type et par commune :

### Artificialisation par commune et par type de 2011 à 2021

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observateur.com



Comme on le voit, certaines communes (5) n'ont pas été concernées par la consommation d'espace pour l'activité, tandis que la commune de Hourtin représentait 67 % de la consommation décennale totale pour l'activité. Le pic de consommation observé en 2018/2019 était dû à 98 % à cette commune cette année-là.

Territoire	% consommation habitat	% consommation activité	% consommation totale
SCoT Medoc Atlantique	100,00%	100,00%	100,00%
Carcans	8,97%	0,00%	5,37%
Grayan-et-l'Hôpital	8,19%	7,27%	7,63%
Hourtin	19,16%	67,21%	36,72%
Jau-Dignac-et-Loirac	0,98%	0,18%	0,65%
Lacanau	11,34%	12,75%	11,87%
Le Verdon-sur-Mer	2,86%	0,00%	1,74%
Naujac-sur-Mer	5,84%	0,00%	5,72%
Queyrac	1,63%	0,05%	1,03%
Saint-Vivien-de-Médoc	5,88%	1,44%	4,17%
Soulac-sur-Mer	6,52%	4,13%	5,44%
Talais	5,27%	0,00%	3,14%
Valeyrac	2,74%	0,00%	1,63%
Vendays-Montalivet	15,48%	1,58%	9,82%
Vensac	5,15%	5,39%	5,06%

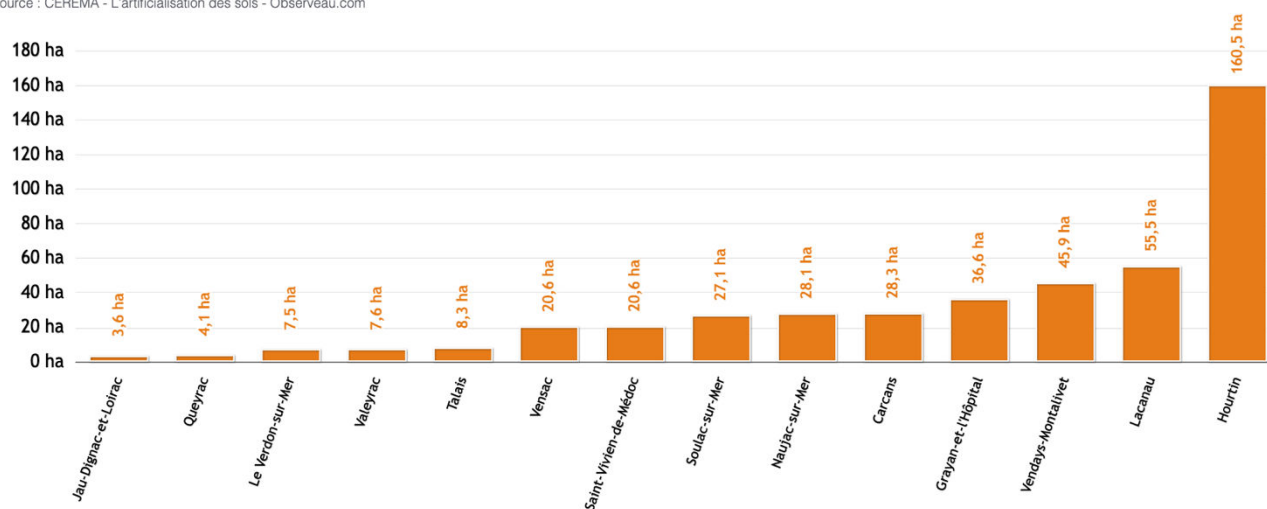
**Tableau des pourcentages communaux de consommation d'espace 2011/2021 (=2020 révolu)**  
*Source : CEREMA, l'artificialisation des sols, traitement : OBSERV'EAU, 2022*

La commune de Hourtin a également, pendant cette période, connu une activité et une consommation d'espace résidentielle importante, représentant 19 % de la consommation totale de Médoc Atlantique.

Ce sont les pôles structurants de Hourtin et Lacanau qui se sont le plus développés en artificialisation, ainsi que les pôles d'équilibre de Vendays-Montalivet et Grayan-et-l'Hôpital

### Artificialisation par commune de 2011 à 2021

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observ'eau.com



## 2. Objectifs de réduction de la consommation d'espace et justification



## LA CONSOMMATION RESIDENTIELLE

Le DOO prévoit une consommation résidentielle de **166 hectares au maximum à 2040 révolu**, cette consommation étant justifiée et localisée par le tableau ci-dessous :

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		Besoin de logements à créer	GESTION DE L'ESPACE				PHASAGE		
			logements à créer dans l'enveloppe urbaine ( <i>dents creuses</i> renouvellement et transformation RS)	logements potentiellement réalisés en extension	objectifs de densité en extension mais hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnemental	consommation maximale en ha	Consommation maximale NAF 2020-2030	Artificialisation maximale selon code urba ( Leg +Reg) 2030-2040	
STRUCTURANTS	Lacanau	2 399	70%	1 679	720	22	40	27	13
	Hourtin	918	80%	735	184	22	9	6	3
	Soulac-sur-Mer	1 216	60%	730	486	22	25	17	8
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	834	60%	501	334	20	18	12	6
	Carcans	425	50%	213	213	20	12	8	4
	Saint-Vivien-de-Médoc	355	50%	177	177	17	11	8	4
	Grayan-et-l'Hôpital	455	50%	228	228	17	15	10	5
	Le Verdon-sur-Mer	161	50%	81	81	17	5	3	2
DE PROXIMITE	Queyrac	204	50%	102	102	17	7	4	2
	Vensac	178	50%	89	89	13	8	5	3
	Naujac-sur-Mer	73	50%	37	37	13	3	2	1
	Jau-Dignac-et-Loirac	93	50%	46	46	13	4	3	1
	Talais	142	50%	71	71	13	6	4	2
	Valeyrac	60	50%	30	30	13	3	2	1
<b>TOTAL</b>		<b>7 515</b>	<b>63%</b>	<b>4 718</b>	<b>2 797</b>	ces densité intègrent les équipements hors environnementaux	<b>166</b>	<b>110</b>	<b>55</b>

### Mise en œuvre de la projection

- Pour estimer la consommation future maximale, le SCOT définit un objectif pour les logements que l'on veut créer dans les enveloppes urbaines existantes. Parmi ces créations sont compris les transformations de bâtiments existants, le renouvellement urbain et la rénovation pour basculer de Résidence Secondaire (RS) en Résidence Principale (RP) .
- Par soustraction on obtient le nombre de logements qui resteraient à réaliser hors cette enveloppe urbaine en consommant de l'espace.
- On y associe une densité moyenne à l'échelle de la commune pour l'ensemble des extensions hors enveloppe urbaine
- On soustrait seulement 10% pour équipements ainsi que 4 ha sur Lacanau et 1 ha sur Soulac pour obtenir ainsi le nombre d'ha maximal que le SCOT prescrit, hors intégration d'espaces à fonction environnemental non artificialisés.
- Il est également précisé que la consommation d'espace comprend celles liées aux équipements collectifs, à l'habitat et à l'activité économique, hors zone d'activité, dès lors que seulement 1 établissement sur 10 est implanté sur une ZA et que :
  - ✓ 81,4% des établissements de la Communauté de communes n'ont aucun salarié,
  - ✓ 98,3% des établissements de la Communauté de communes comptent moins de 10 salariés (source : Schéma développement économique Cdc Médoc Atlantique –Mars 2018 )
 Le phasage est ensuite mis en œuvre pour répondre aux règles fixées par la loi

### Une rupture forte

Il s'agit d'une « rupture forte » puisque 268 ha ont été artificialisés pour le résidentiel sur 10 ans entre 2011 et 2020 (révolu), soit 26,8 ha /an tandis que le projet porte ici un objectif de 166 ha sur 20 ans soit 8,3 ha par an en moyenne.

Dans ce cadre, les pôles structurants ont vocation à accueillir presque 60% de la population nouvelle, ce qui aboutit à y concentrer 60 % environ des nouveaux logements créés, compte tenu des caractéristiques locales de composition des ménages.

Cela correspond à environ 226 logements par an en moyenne dont presque la moitié sur Lacanau. Un effort supplémentaire pour économiser l'espace leur est demandé sur la capacité d'accueil tant en mutation dans l'espace urbanisé qu'en extension, avec des densités plus élevées.

Ainsi le SCoT s'engage à son échelle à respecter le cadre de la loi pour « Climat et Résilience » qui implique de réduire de 50% par tranche de 10 ans. Appliqué au SCOT et sur la base d'une consommation passée de 268 ha en résidentiel +8 ha mixte soit 276 ha sur 10 ans, l'objectif aurait pu être de réduire à 138 ha sur 2021/2030 (révolu) et à 69 ha sur 2031/2040 (révolu)

Avec 166 ha artificialisés en extension répartis en 110 ha sur 2021-2030 (révolu) et 55 sur 2031-2040 (révolu), l'artificialisation dans les enveloppes urbanisées actuelles ne sauraient aboutir à dépasser le maximum autorisé par la loi et transcrits par le SRADETT, compte tenu des prescriptions qualitatives du SCOT sur la densification et la part de réinvestissement prévue dans le bâti existant et compte tenu de la réduction sur la consommation économique

## LA CONSOMMATION ECONOMIQUE

Le DOO prévoit une consommation résidentielle de **60 hectares au maximum à 2040 révolu**, cette consommation est justifiée par le tableau ci-dessous :

ECONOMIE / EMPLOIS : SITUATION 2019		ECONOMIE / EMPLOIS : OBJECTIFS 2040	
<b>POPULATION</b>	<b>26 292</b>	<b>POPULATION</b>	<b>36 450</b>
<b>population 15 /64 ans</b>	<b>14 843</b>	<b>population de 15/ 64 ans</b>	<b>20 777</b>
<b>%pop totale</b>	<b>56%</b>	<b>%pop totale</b>	<b>57%</b>
<b>actifs</b>	<b>10 786</b>	<b>actifs</b>	<b>15 375</b>
<b>taux d'activité</b>	<b>73%</b>	<b>taux d'activité</b>	<b>74%</b>
<b>actifs occupés</b>	<b>9 135</b>	<b>actifs occupés</b>	<b>13 089</b>
<b>taux d'emploi</b>	<b>62%</b>	<b>taux d'emploi</b>	<b>63%</b>
<b>nombre d'emplois</b>	<b>6 624</b>	<b>nombre d'emplois en 2035</b>	<b>10 210</b>
<b>taux concentration de l'emploi</b>	<b>73%</b>	<b>taux concentration de l'emploi</b>	<b>78%</b>
<i>(emplois/actifs occupés)</i>		<b>emplois à créer</b>	<b>3 586</b>
		<i>dans l'enveloppe urbaine et disponibilités de zones déjà</i>	<b>66%</b>
		<i>hors enveloppe urbaine</i>	<b>34%</b>
		<b>besoin en ha sur la base d'un objectif moyen de 20 emplois /ha</b>	<b>61 Ha</b>

### Mise en œuvre de la projection

1. Pour estimer la consommation future maximale, le SCOT définit un objectif pour les emplois dont on souhaite favoriser la création. Les objectifs de populations sont le point de départ.
2. L'objectif étant de renforcer l'économie locale et réduire la dépendance extérieure, on cherche à améliorer le niveau d'activité ( de 73% à 74%) le taux d'actifs occupés ( de 62 à 63%) pour diminuer le chômage et le taux de concentration de l'emploi (de 73 à 78%)
3. Cette hypothèse aboutie à un besoin de création de 3600 emplois environ (3586 dans la simulation).
4. Compte tenu du tissu économique, du projet de renforcement de l'armature pour augmenter le niveau de service, on estime que 66 % des emplois ont vocation à se créer dans le tissu urbain
5. Pour les autres et sur la base d'un objectif moyen de 20 emplois/ha , on estime le besoin à 60 ha ce qui s'avère cohérent avec la capacité d'accueil potentielle en termes de développement des parcs d'activités eu égard aux enjeux de préservation des espaces environnementaux

### Une rupture forte

La consommation passée s'établit à 170 ha

La consommation totale pour l'activité (industrie, tertiaire, activité-, commerce, artisanat) est limitée dans le DOO à 50 hectares majorée d'une enveloppe mutualisable de 10 ha pour des activités économiques ou touristiques soit un total **de 60 hectares à 2040 révolu.**

### Là encore il s'agit d'une rupture forte au-delà des obligations légales issues de la loi Climat et Résilience

Cette surface est calculée en fonction d'une stratégie d'accueil des entreprises qui envisage les parcs d'activité à renforcer dans leur périmètre autorisé, à étendre ou à créer, (hors activités économiques situées dans les villages et agglomérations), notamment :

- Le parc « Palu de Bert Est » à Soulac sur Mer, sur la D1215
- Le parc du Verdon sur Mer (Grand Port) ;
- Le Parc de Pingouleau à St Vivien de Médoc
- Le parc en cours d'aménagement de Queyrac sur la D215 ;
- Le parc autour du SMICOTOM, à Naujac sur Mer, pour les activités circulaires et énergétiques ;
- Les parcs de Lacanau situé au Huga et de la Meule (extension).
- Le parc des Bruyères à Hourtin
- La création de nouveaux parcs, respectivement à Lacanau (lieu-dit Garrigua Est) pour l'accueil des industries du surf et des sports nature, ainsi qu'à Carcans (dans la continuité de la scierie de Carcans) pour l'accueil des nombreux artisans présents sur la commune
- A Grayan et l'Hôpital, à l'ouest du bourg de L'Hôpital, le long de la route de Dépée, ou existe un potentiel d'accueil d'entreprises, identifié par le document d'urbanisme actuel, sous forme zone d'activité « Artis »,

**La consommation maximale d'espace pour ces parcs est fixée à 60 ha répartis de la façon suivante :**

- ✓ **25 à 35 ha en consommation NAF sur la période 2021-2030 (révolu)**
- ✓ **et 25 à 35 ha en artificialisation nette, en fonction de la consommation réelle de la 1° phase et dans la limite de 60 ha au total sur les deux phases**

Compte tenu de la diminution globale forte de la consommation d'espace globale, le phasage maximal en 2° phase, reste cohérent avec les dispositions de la loi Climat et Résilience.

En effet, sur la base d'une consommation passée de 170 ha, la consommation théorique aurait pu être répartie en 85 ha en première phase puis 42,4 ha en deuxième phase.

Ce phasage reste donc cohérent avec la loi y compris dans sa transcription par le futur SRADETT, la marge restant importante.

## BILAN GENERAL DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le tableau ci-après compare sur une base de ratio annuels les consommations passées et celles à 2040 telles que prévues dans le DOO.

Consommation en ha	Activité	Habitat	Mixte et non classé	Total
2011/2020 révolu)	170	268	17	455
Par an en moyenne	17	26,8	1,7	45,5
<b>Projet à 2040 (révolu)</b>	<b>60</b>		<b>166</b>	<b>226</b>
<b>Par an en moyenne</b>	<b>3</b>		<b>8,3</b>	<b>11,3</b>
<b>Diminution</b>	<b>88%</b>		<b>41%</b>	<b>75%</b>

Afin de comparer la consommation totale de l'espace sur une même période, la diminution se calcule, à partir des ha consommés/an, comme suit :

$45,5 \text{ ha} - 11,3 \text{ ha} = 34,2 \text{ ha}$  par an de différentiel à la baisse

C'est donc une diminution de 34,2 ha/ 45,5 ha soit de 75%

Pour la consommation de l'espace affectée à l'activité économique, le calcul est le suivant :

$17 \text{ ha} - 3 \text{ ha} = 14 \text{ ha}$  de différentiel à la baisse

C'est donc une diminution de 14ha/17 ha soit de 82%

Pour la consommation de l'espace affectée à l'habitat/mixte, le calcul est le suivant :

$285 \text{ ha} - 166 \text{ ha} = 119 \text{ ha}$  de différentiel à la baisse

C'est donc une diminution de 119 ha/ 285 ha soit de 41%