

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



**MEDOC**  
**ATLANTIQUE**  
— Communauté de Communes —  
*De l'estuaire à l'océan !*



## 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.

La consommation d'espace selon le CEREMA a été de 450,5 hectares de 2011 à 2021 pour Médoc Atlantique, soit une moyenne annuelle de 45 Ha.

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

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

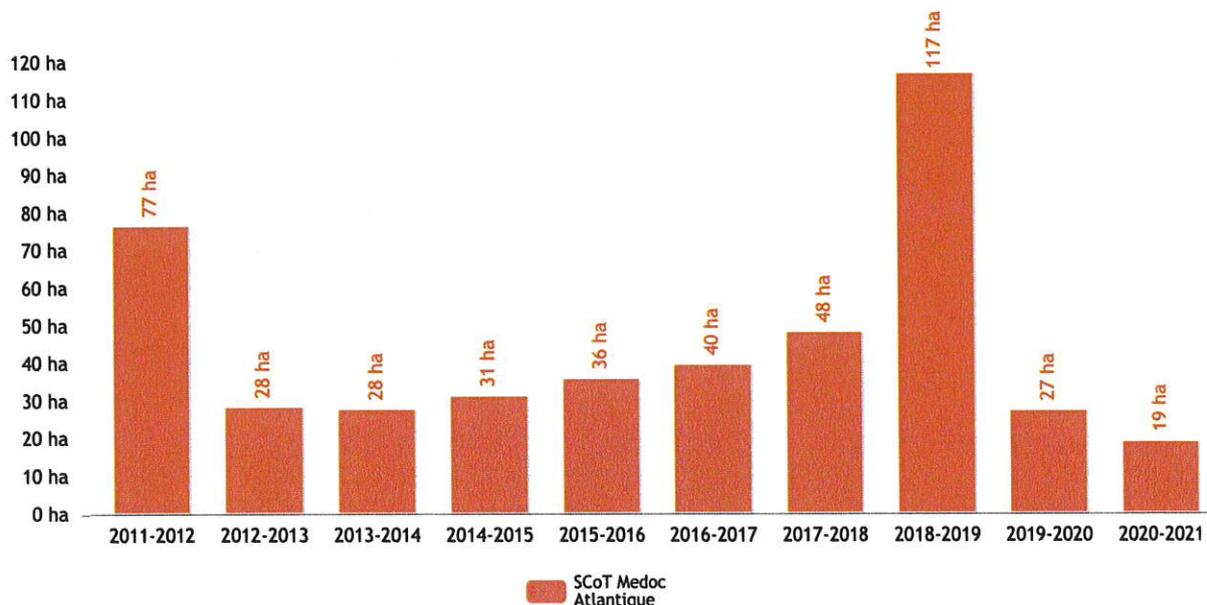
**La consommation d'espaces** est définie par la loi « Climat et résilience » (article 194) : « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

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.



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

2. Source : CEREMA, l'artificialisation des sols, traitement : OBSERV'EAU, 2022

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 :

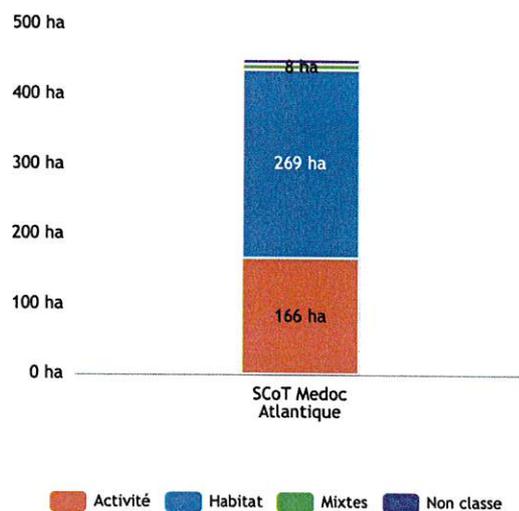
- L'importance des résidences secondaires, qui représentent 61 % du parc, mais qui continuent de représenter une part importante des constructions nouvelles (par ex. : 42 % du poids mort) ;
- L'importance du desserrement résidentiel, lié notamment au vieillissement de la population, qui mobilise une 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 ;
- 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 :

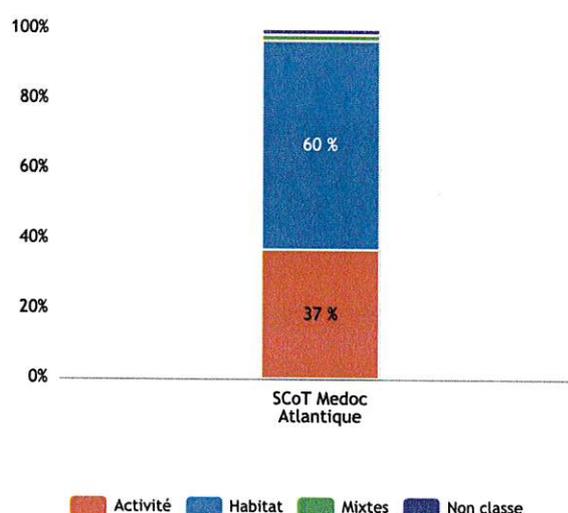
Consommation d'espace de 2011 à 2021 par type

Source : Cerema - L'artificialisation des sols



Part de la consommation d'espace de 2011 à 2021 par type

Source : Cerema - L'artificialisation des sols

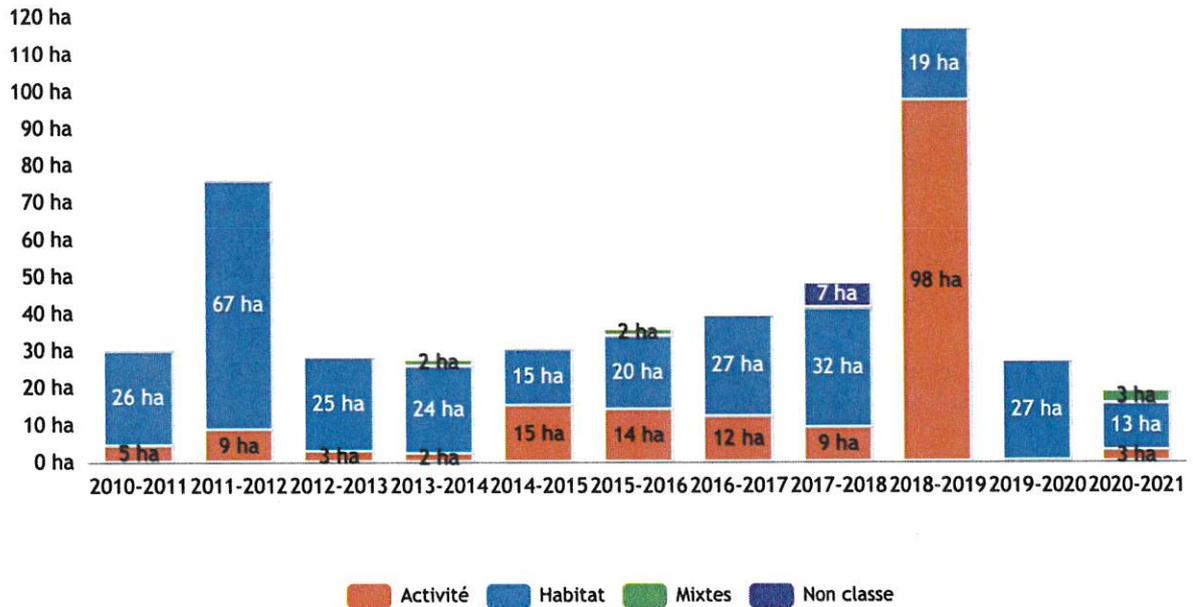


La consommation d'espace est à 60 % utilisée pour l'habitat, et à 37 % pour l'activité.

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.

## Consommation d'espace par type pour chaque année

Source : Cerema - L'artificialisation des sols



## LA CONSOMMATION PAR COMMUNE

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

Territoire	Artificialisation - 2011-2021	Artificialisation - Activité - 2011-2021	Artificialisation - Habitat - 2011-2021	Artificialisation - Mixte - 2011-2021	Artificialisation - Inconnu - 2011-2021
SCoT Medoc Atlantique	4505210	1659370	2689574	75297	80969
Carcans	241892	0	241215	332	345
Grayan-et-l'Hôpital	343542	120638	220374	2530	0
Hourtin	1654352	1115274	515244	18936	4898
Jau-Dignac-et-Loirac	29334	2920	26414	0	0
Lacanau	534899	211496	305040	16966	1397
Le Verdon-sur-Mer	78510	0	76886	1624	0
Naujac-sur-Mer	257903	0	156974	33786	67143
Queyrac	46329	904	43760	0	1665
Saint-Vivien-de-Médoc	187660	23955	158184	0	5521
Soulac-sur-Mer	245003	68572	175351	1080	0
Talais	141608	0	141608	0	0
Valeyrac	73585	0	73585	0	0
Vendays-Montalivet	442554	26209	416302	43	0
Vensac	228039	89402	138637	0	0

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.

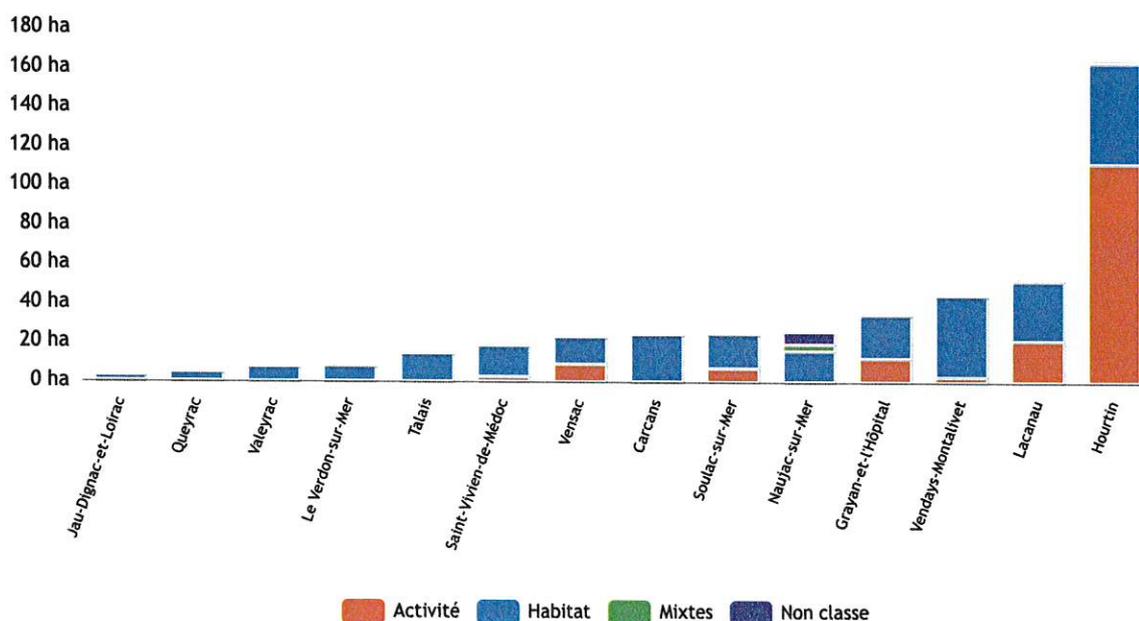
Territoire	% consommation habitat	% consommation activité	% consommation totale
SCoT Medoc Atlantique	100,00%	100,00%	100,00%
Carcans	8,97%	0,00%	5,37%
Grayan-et-l'Hôpital	8,19%	7,27%	7,63%
Hourtin	19,16%	67,21%	36,72%
Jau-Dignac-et-Loirac	0,98%	0,18%	0,65%
Lacatau	11,34%	12,75%	11,87%
Le Verdon-sur-Mer	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**  
*Source : CEREMA, l'artificialisation des sols, traitement : OBSERV'EAU, 2022*

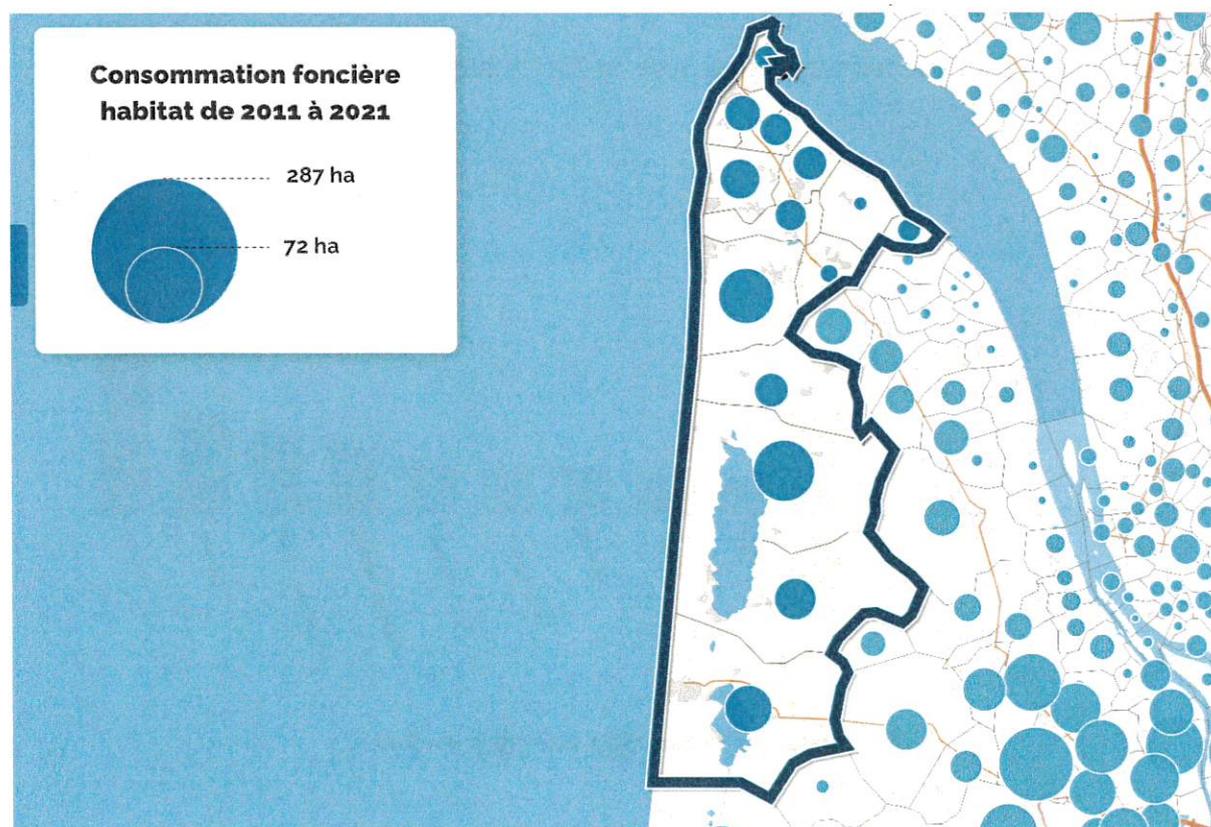
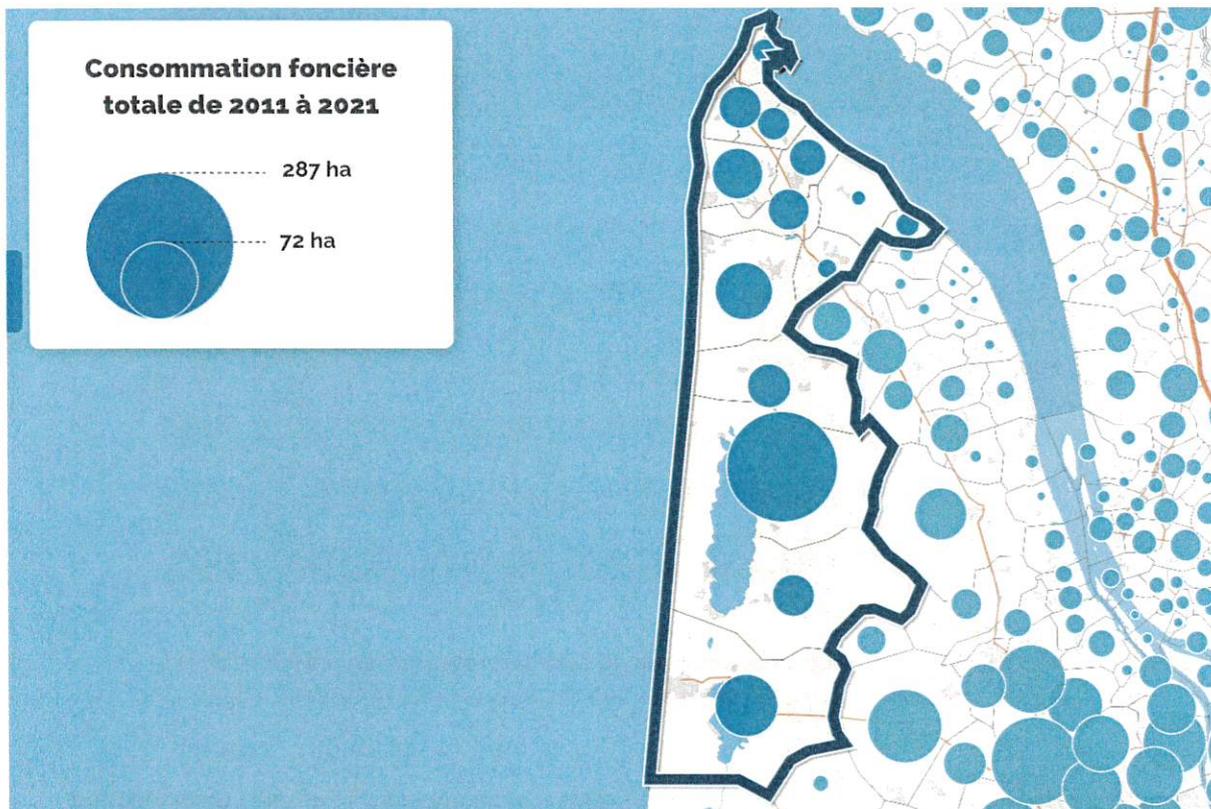
La commune de Hourtin a également, pendant cette période, connu une activité et une consommation d'espace résidentielle importante, représentant 19 % de la consommation totale de Médoc Atlantique.

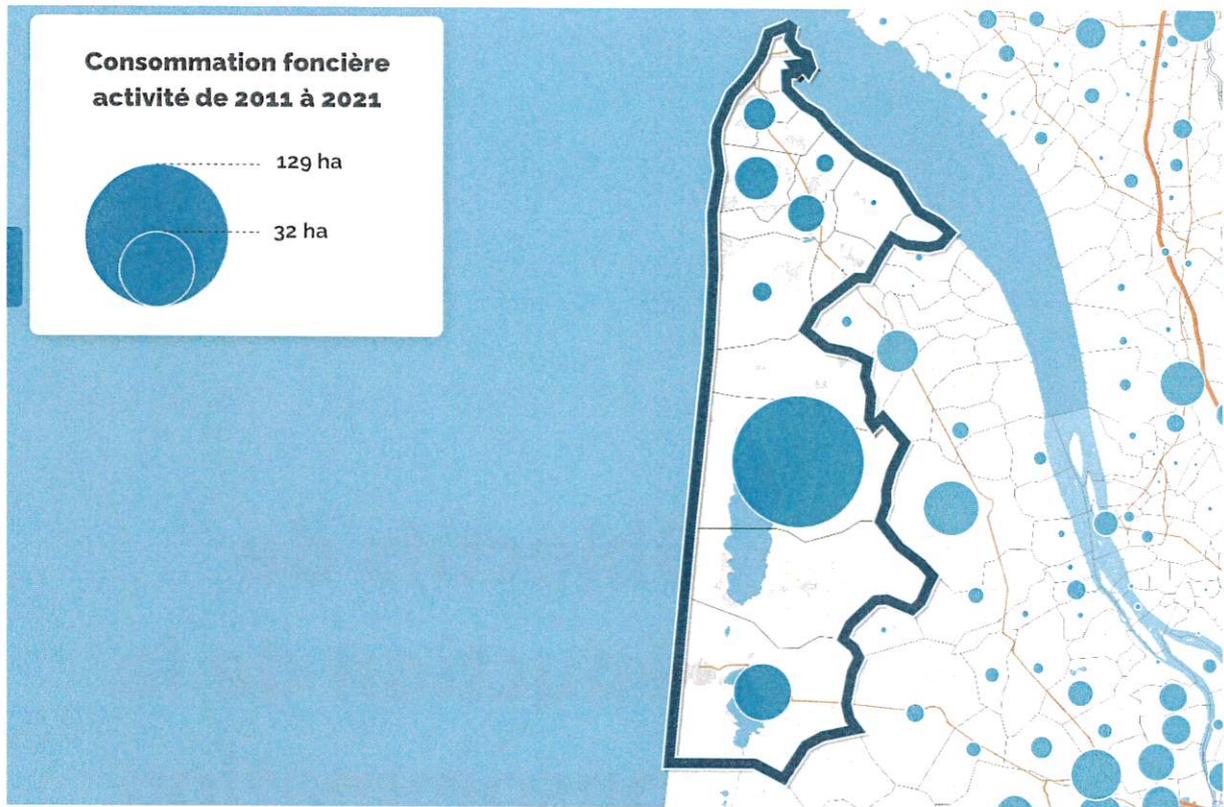
### Consommation d'espace par commune et par type de 2011 à 2021

Source : Cerema - L'artificialisation des sols



Les cartes ci-après permettent de visualiser précisément les consommations communales :





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

## LA CONSOMMATION RESIDENTIELLE

Le DOO prévoit une consommation résidentielle de **168 hectares au maximum à 2040**, cette consommation étant justifiée et localisée par le tableau ci-dessous :

CC Médoc Atlantique	évolution maximale souhaitée de la population à 2040	Poids de population 2017	Poids de population projeté en 2040	variables utilisées				Approche spatiale					
				population en moyenne par logement sur l'ensemble du parc	taux actuel de résidences secondaires (RS)	part des RS à 2040 dans la nouvelle offre	LOGEMENTS A CRÉER POUR 2040	par an	logements à créer dans l'enveloppe urbaine (dents creuses renouvellement et transformation RS)	logements devant le cas échéant être réalisés en extension	objectifs de densité en extension (log/ha)	consommation maximale éventuelle en ha	
Lacanau	8 800	43%	49%	2,00	72%	50%	2 999	136	70%	2 099	900	20	45
Hourtín	5 000			2,02	50%	35%	1 052	48	85%	894	158	20	8
Soulac-sur-Mer	4 300			2,00	69%	50%	1 154	52	60%	692	461	20	23
Vendays-Montalivet	3 400	36%	33%	1,90	66%	50%	788	36	60%	473	315	18	18
Carcans	3 000			2,10	68%	50%	478	22	50%	239	239	18	13
Saint-Vivien-de-Médoc	2 300			2,00	24%	20%	333	15	50%	167	167	16	10
Grayan-et-l'Hôpital	2 000			2,05	70%	50%	485	22	50%	243	243	16	15
Le Verdon-sur-Mer	1 500			1,80	60%	50%	149	7	50%	74	74	16	5
Queyrac	1 700			22%	19%	2,10	22%	18%	208	9	50%	104	104
Vensac	1 300	2,05	34%			20%	197	9	50%	98	98	12	8
Naujac-sur-Mer	1 200	2,20	26%			20%	80	4	50%	40	40	12	3
Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	2,00	26%			18%	90	4	50%	45	45	12	4
Talais	1 000	2,07	32%			20%	160	7	50%	80	80	12	7
Valeyac	650	2,15	12%			10%	63	3	50%	32	32	12	3
<b>TOTAL</b>	<b>37 250</b>			<b>2,01</b>	<b>61%</b>	<b>30%</b>	<b>8 236</b>	<b>374</b>	<b>64%</b>	<b>5 280</b>	<b>2 956</b>	<b>18</b>	<b>168</b>

Le DOO indique qu'il s'agit d'une « rupture forte » puisque 320 ha ont été artificialisés pour le résidentiel sur 10 ans entre 2011 et 2021.

Dans ce cadre, les pôles structurants ont vocation à accueillir 60% à 65 % de la population nouvelle, ce qui aboutit à créer 60 à 65% des nouveaux logements, compte tenu des caractéristiques locales de composition des ménages.

Cela correspond à environ 268 logements par an en moyenne dont la moitié au moins 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 attendues de 20 logements par hectare en moyenne.

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, ce qui, appliqué au SCOT, revient à réduire à 160 ha pour 2022-2032 et 80 ha pour 2032-2042 soit à 240 ha à échéance SCOT.

Avec 168 ha artificialisés en extension, l'artificialisation dans les enveloppes urbanisées actuelles ne sauraient aboutir à dépasser ce chiffre compte tenu des prescriptions qualitatives du SCOT sur la densification et la part de réinvestissement prévue dans le bâti existant.

## LA CONSOMMATION ECONOMIQUE

La consommation totale pour l'activité (industrie, tertiaire, activité-, commerce, artisanat) est limitée dans le DOO à **50 hectares à 2040**.

Cette surface est calculée en fonction d'une stratégie d'accueil des entreprises qui envisage les parcs d'activité à renforcer, étendre ou à créer :

- 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.

En outre, le DOO précise la programmation de l'ancien site militaire du CFM à Hourtin, en lien avec le tertiaire, la recherche et l'innovation.

## BILAN GENERAL DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le tableau de la page suivante compare sur une base de ratio annuels les consommations passées et celles à 2040 telles que prévues dans le DOO.

Ce tableau aboutit à un rythme de consommation d'espace en diminution de 75,80 % au total (- 68,77 % pour l'habitat et - 86,23 % pour l'activité).

Consommation 2011/2021 (en hectares)					
	Activité	Habitat	Mixte	Inconnu	Total
Total 2011/2021	166	269	7,5	8	450,5
Par an en moyenne	16,6	26,9	0,75	0,8	45,05

Consommation à 2040 (en hectares)			
	Activité	Habitat	Total
Total à 2040	50	168	218
Par an en moyenne	2,5	8,4	10,9

Diminution du rythme de la consommation			
	Activité*	Habitat	Total
Moyenne annuelle 2011/2021	18,15	26,9	45,05
Moyenne nouvelle à 2040	2,5	8,4	10,9
Taux de diminution	<b>-86,23%</b>	<b>-68,77%</b>	<b>-75,80%</b>



\* Pour faciliter les comparaisons, les consommations 2011/2021 "mixte" et "inconnu" déterminées par le CEREMA ont été additionnées à celles de l'activité.

