

IDENTIFICATION DES ESPACES DANS LESQUELS LES PLU DOIVENT ANALYSER LES
CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION – Pièce 1.4

Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois



IDENTIFICATION DES ESPACES DANS LESQUELS LES PLU DOIVENT ANALYSER LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

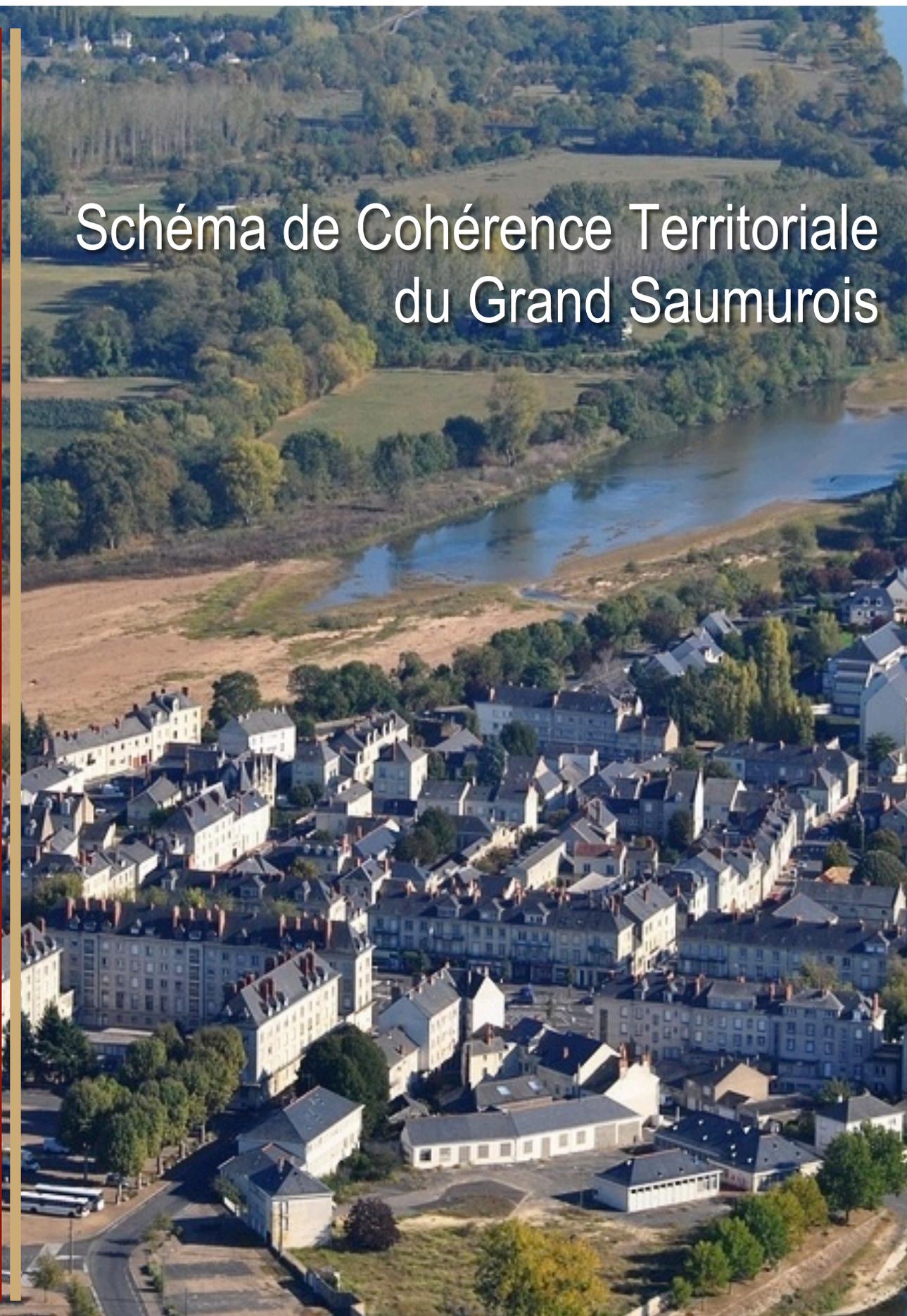
Article L141-3 du code de l'urbanisme :

« 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, et de l'intrication particulière des paysages et du patrimoine architectural, ainsi que de la répartition générale de ce patrimoine, qui intéresse presque toutes les communes, les espaces, dans lesquels les PLU du territoire du SCoT doivent analyser les capacités de densification et de mutation des tissus urbains, sont ceux des parties urbanisées (villages, bourgs, villes) de chaque commune.

Ces espaces sont repérés par des cercles rouges dans la carte générale ci-contre.

Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois



GESTION DU DOCUMENT

Références

Référence interne	Consommation d'espace du Grand Saumurois - Pièce 1.5
Version	approbation
Date	23 mars 2017



SOMMAIRE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE *Page 4*

*JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES
DE LIMITATION DE CETTE CONSOMMATION* *Page 6*

CONCLUSION *Page 11*

• Analyse de la consommation d'espace

1) Une artificialisation importante et diffuse

- 1 355 hectares soit 0,8% du territoire artificialisés en 10 ans (2002-2012) ;
- La consommation d'espace la plus importante en volume s'est réalisée sur la CA Saumur Loire développement (78,5 ha/an en moyenne) ;
- La progression la plus importante de l'artificialisation s'est réalisée sur la CC du Gennois.

Les espaces artificialisés par intercommunalités

Source : SMSDS analyse 2002- 2012, données DDT 49 sur opérations en cours de commercialisation, estimatif pour la ville de Saumur

Territoire	Total ha/an 2002-2012	Espaces artificialisés 2002	Espaces artificialisés 2012	Progression de l'artificialisation
CC Loire Longué	21 ha	2 841 ha	3 047 ha	7%
CC du Gennois	18 ha	985 ha	1 169 ha	19%
CC de Doué-la-Fontaine	18 ha	1 368 ha	1 545 ha	13%
CA Saumur Loire développement	79 ha	5 970 ha	6 755 ha	13%
SCoT du Grand Saumurois	135 ha	11 164 ha	12 516 ha	12%

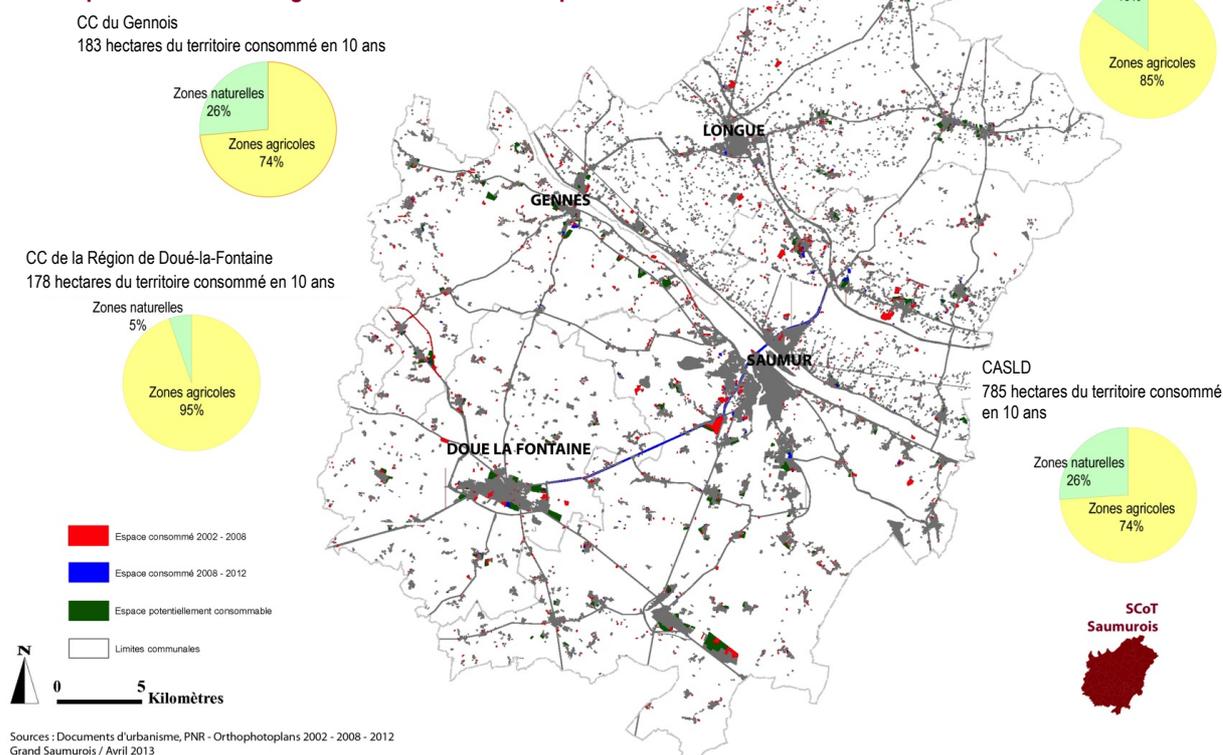
Bilan des espaces artificialisés

Source : SMSDS analyse 2002- 2012, données DDT 49 sur opérations en cours de commercialisation, estimatif pour la ville de Saumur

SCoT Grand Saumurois

Près de 1355 hectares consommés en 10 ans

Soit 78% pris sur les terres agricoles et 22% sur les espaces naturels



Sources :

Pour l'analyse de la consommation d'espaces (habitat, activités, infrastructures, et équipements) entre 2002 et 2012, plusieurs sources ont été utilisées mais la source principale reste la photo-interprétation (technique d'analyse des photographies aériennes).

La nomenclature utilisée a été définie par le Parc Naturel régional Loire Anjou Touraine.

Ainsi, les photographies aériennes de 2002, 2008 et 2012 ont été traitées selon cette méthode. L'étude diachronique de ces clichés permet de dégager estimation de l'évolution de l'occupation du sol.

Pour disposer de données les plus actualisées, nous avons également ajouté aux données de la photo-interprétation, les données de la DDT 49 et de la ville de Saumur sur les opérations autorisées, en cours de commercialisation.

2) Une consommation qui s'effectue majoritairement sur des espaces agricoles

- 78% du développement de l'urbanisation fait sur des espaces agricoles (-990 hectares sur 2002-2012) ;
- 22% sur des espaces naturels (-277 hectares sur 2002-2012).

3) L'habitat consomme le plus d'espace

Les espaces artificialisés en quatre grandes catégories d'usages

Source : SMSDS, photo-interprétation 2002 et 2012, données DDT 49 sur opérations autorisées en cours de commercialisation et estimatif pour la ville de Saumur en l'attente de données



Les principales constructions routières effectuées durant ces dix dernières années correspondent à la mise en place de la 2x2 voies reliant La Ronde à Doué-la-Fontaine et de la 2x2 voies réalisée à Ambillou-Château et Noyant-la-Plaine (D 761)

4) Conclusion

Sur la base des données 2002/2012, et alors que les tendances à l'œuvre, notamment pour le logement, n'accusent pas de changements importants pour les dernières années, la consommation d'espace a été de 128,5 hectares par an en moyenne pour les dix années précédant l'approbation du SCoT (hors infrastructures qui ont représenté en moyenne 7 hectares par an), soit 1 285 hectares pour la période totale.

- **Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace**

1) Les consommations prévues dans le SCoT

Le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT prévoit des enveloppes maximales de consommation à l'horizon 2030 :

Période	Résidentiel et équipements	Activités				Total SCoT
		Parc d'activité et commerciale	Zones artisanales	Equipements touristiques	Total activités	
Par an	410/420 ha <small>(objectif 1.3.3 du DOO) du DOO)</small>	284 ha <small>(objectif 2.2.4 du DOO : 111 ha actuellement disponibles + 174 ha à ouvrir à l'urbanisation)</small>	24 ha <small>(objectif 2.2.4 du DOO)</small>	25 Ha <small>(objectif 2.1.5 du DOO, le cas échéant)</small>	300/330 ha	710/750 ha
2016/2030 (14 ans)	29/30 ha	20 ha	2 ha	2 ha	21/24 ha	51/54 ha

2) Justification des consommations prévues

- **La consommation d'espace pour le résidentiel** part du besoin en logements nécessité par la population envisagée pour 2030, soit 113 habitants, objectif réaliste fixé dans le PADD par rapport à des besoins de main-d'œuvre.

Les besoins en logement sont de + **8 300 logements à l'horizon 2030, soit environ 593 logements par an en moyenne**, qui prennent en compte :

- Un desserrement résidentiel aboutissant en 2030 à une occupation autour de 2,12 / 2,13 personnes par résidence principale contre 2,34 en 2011 ;
- Une légère augmentation des résidences secondaires, en prolongation des tendances observées dans plusieurs communes, notamment celles riveraines de la Loire ;
- Une politique visant à résorber une part de la vacance résidentielle (alors que la tendance lourde actuelle est à l'augmentation de cette vacance) ;
- La destruction tendancielle de logements (vétusté, effet des projets urbains, etc...),

Ce besoin en logement est couvert à 26 % par les constructions réalisées au sein des enveloppes urbaines, et, à 74 %, par des extensions urbaines. Il y a lieu de noter que les proportions de logements construits au sein des enveloppes urbaines sont appréciées pour chaque EPCI, dans le cadre d'un développement très polarisé.

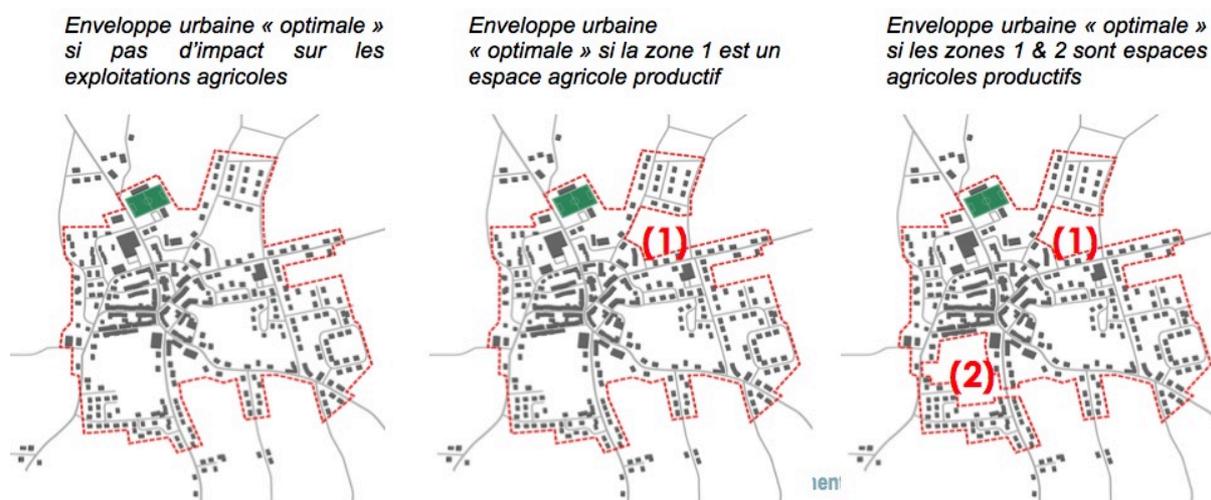
Les densités envisagées pour les extensions urbaines sont de 20 logements à l'hectare pour le pôle saumurois, de 18 logements à l'hectare pour les pôles d'équilibre et de 16 logements à l'hectare pour les pôles de proximité.

Ces densités conduisent à des besoins en surfaces d'extension urbaine, y compris les équipements et la gestion des lisières, de 410/420 ha.

Il est à noter que le « point de départ » de ces extensions urbaines est prévu, dans le DOO, en rapport avec l'état de l'urbanisation au 1^{er}. Janvier 2016.

Cette état de l'urbanisation sera réalisée par des analyses complémentaires délimitant les enveloppes urbaines à cette date, en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, viticole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine maraichère notamment.

Le détail de ces enveloppes urbaines sera déterminé au plus tard mi-2017 et annexé au rapport de présentation du SCOT comme indicateur de référence (cf. indicateurs figurant dans l'évaluation environnementale).



- **La consommation d'espace pour l'économie** part de l'analyse des disponibilités existantes au sein des parcs d'activité (111 hectares environ), et d'un besoin d'extension/création de nouvelles surfaces en fonction des objectifs de création d'emploi envisagés (objectif de création de 3 600 emplois à 2030, se traduisant par une légère augmentation du taux de concentration de l'emploi (0,98 contre 0,96 actuellement).

Ces objectifs, qui comprennent les surfaces commerciales, sont également en phase avec les pôles déterminés pour le territoire et participent du renforcement ces polarités et notamment du pôle saumurois, tout en gardant une capacité d'affirmation économique/industrielle pour les pôles d'équilibre.

A ces objectifs concernant les parcs d'activité, est ajoutée une enveloppe de 24 hectares pour les zones artisanales, réparties entre les principaux secteurs du territoire, et mobilisables après accord des intercommunalités.

Une enveloppe de 25 hectares pour les équipements touristiques est prévue (hébergement, loisirs, sports, etc...) : cette enveloppe maximale à 2030 sera éventuellement utilisée dans le cadre de projets précis donnant corps à l'orientation générale du SCOT qui est de positionner le territoire comme « un territoire-capitale du tourisme en val de Loire » (PADD).

• Conclusion

L'objectif de consommation d'espace précisé dans le DOO du SCoT correspond à une diminution de plus de la moitié (58 ou 60 %) du rythme annuel de consommation tel que précédemment observé :

- 710/750 hectares sur 14 ans à l'horizon 2030,
- contre 1 285 hectares sur 10 ans pour les dix dernières années (hors infrastructures),
- soit une moyenne annuelle passant de 128,5 hectares par an à 51/54 hectares par an.