

▶ DIAGNOSTIC THÉMATIQUE

Fiche Urbanisme, Foncier,
Paysage & Trait de côte

ANNEXE 4.1.8

► SOMMAIRE

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

PARTIE 1 LA CONSOMMATION D'ESPACE

- 1.1** UNE CONSOMMATION D'ESPACES IMPORTANTE MAIS QUI DIMINUE SENSIBLEMENT
- 1.2** ZOOM SUR LES POSTES DE CONSOMMATION
- 1.3** UN TERRITOIRE PLUTÔT EFFICACE DANS SA CONSOMMATION DE FONCIER
- 1.4** UN ÉTALEMENT URBAIN QUI PERSISTE LÉGEREMENT

PARTIE 2 LE PAYSAGE

- 2.1** UN TERRITOIRE, TROIS GRANDES AMBIANCES PAYSAGÈRES
- 2.2** LES ENJEUX DU PATRIMOINE LOCAL

2/38

PARTIE 3 LA HAUSSE DU NIVEAU MARIN ET LE REcul DU TRAIT DE CÔTE

- 3.1** UNE PRISE EN COMPTE DES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR LE LITTORAL
- 3.2** VERS UNE RECOMPOSITION FONCTIONNELLE DE LA BANDE CÔTIÈRE POUR RENFORCER LA RÉSILIENCE DES POPULATIONS ET DES ACTIVITÉS

PARTIE 4 LE REGARD DES ÉLUS ET DES HABITANTS

- 4.1** LES PERCEPTIONS DES ENJEUX FONCIERS, D'URBANISME ET DE PAYSAGE
- 4.2** LES AXES DE RÉFLEXION PORTÉS PAR CES PERCEPTIONS

À RETENIR SYNTHÈSE AFOM & ENJEUX

► ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

La fiche thématique de diagnostic « Foncier & paysage » a été élaborée à partir de :

LA MOBILISATION DE DONNEES ISSUES ...

- De la statistique nationale : Portail de l'artificialisation, INSEE, etc.
- Du Mode d'Occupation des Sols élaboré par la Région Bretagne.
- Des bases de données de GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION.

DES ENTRETIENS AVEC ...

> L'exécutif communautaire de GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION et notamment

- David Robo Président de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération
- Pierre Le Ray Vice-président en charge de l'urbanisme, de la planification et de l'aménagement du territoire
- Thierry EVENO Vice-président en charge du climat, de la biodiversité, de l'eau et de l'assainissement

> Des partenaires institutionnels de GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

- Services de l'État (Préfecture et DDT du Morbihan)
- Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

DES TEMPS DE CONSULTATION ET CONCERTATION AVEC ...

> Une enquête à destination des élus des 34 communes de GOLFE DU MORBIHAN - VANNES

AGGLOMÉRATION réalisée entre décembre 2023 et janvier 2024 et qui a permis d'obtenir 500 réponses

> Une enquête à destination des habitants, usagers et visiteurs du territoire réalisée entre février et mars 2024 et qui a permis d'obtenir plus de 2400 réponses

> Un atelier thématique « Urbanisme, foncier, trait de côte » organisé en février 2023 et qui a réuni des acteurs en charge de ces sujets sur le territoire

> Une série de six ateliers territoriaux organisés en février 2023 et qui a permis d'échanger avec les élus sur les enjeux du territoire

> Une série de sept rencontres dans l'espace public avec les habitants organisés dans différents lieux du territoire en février 2024

3/36

PARTIE 1

LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

1.1 UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES & FORESTIERS IMPORTANTE MAIS QUI DIMINUE SENSIBLEMENT

Une consommation importante d'espaces NAF...

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

2 sources sont utilisées pour la mesurer dans le cadre du présent SCoT :

- En priorité, le Mode d'Occupation des Sols, produit par la Région Bretagne, à partir d'une analyse de photographies aériennes à différentes dates (pour l'instant, millésimes 2011 et 2021), qui sert de référence pour l'ensemble des documents d'urbanisme de Bretagne ;
- De manière secondaire, le Portail National de l'Artificialisation, qui s'appuie notamment sur les données fiscales produites par la DGFiP, retraitées par le CEREMA, afin de mesurer le flux annuel de consommation d'ENAF.

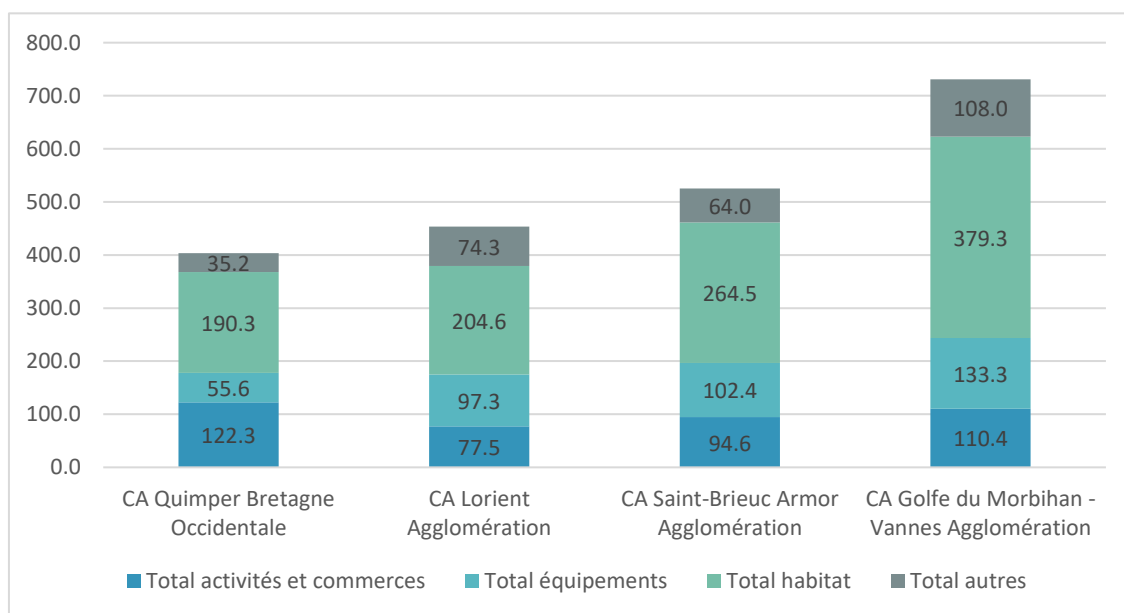
704

ha consommés entre 2011 et 2020
(source : MOS Bretagne)

Avec 704 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est l'une des agglomérations ayant le plus consommé d'espace sur la période parmi les agglomérations de Bretagne. À titre de comparaison, Lorient Agglomération, dont la population est supérieure à celle de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (205 000 habitants), mais dont le territoire est légèrement plus petit (738 Km² contre 807 Km²) a consommé 453 ha.

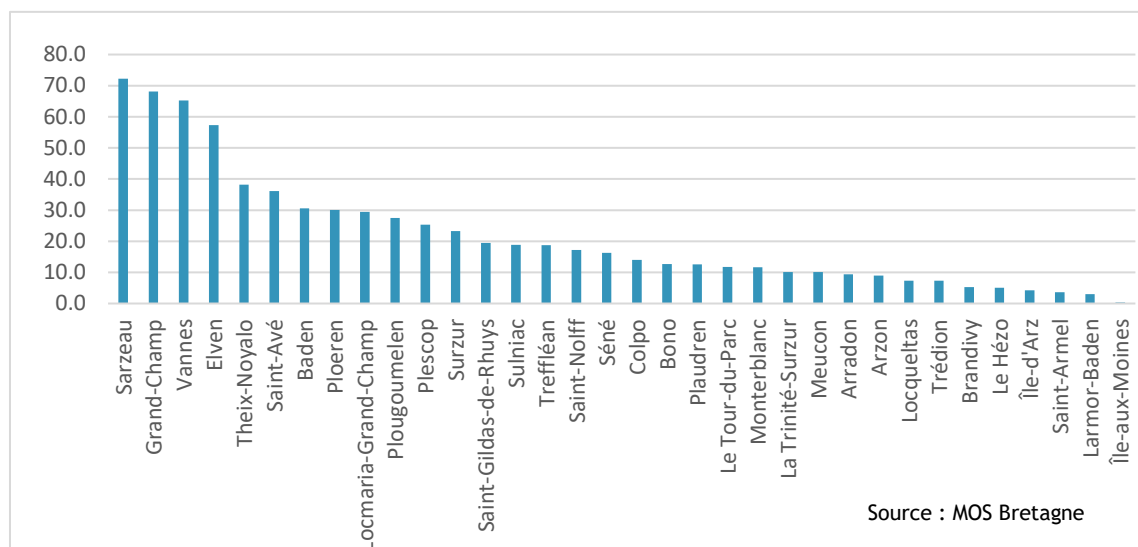
Au sein du territoire de l'agglomération, la consommation apparaît concentrée dans quatre villes principales : Sarzeau, qui représente 9,9% de la consommation, suivie de Grand-Champ (9,3%), Vannes (8,9%) et Elven (7,8%).

Consommation d'espaces NAF totale par poste entre 2011 et 2021 en comparaison avec d'autres EPCI de taille similaire (en ha) [incluant les espaces de carrière]



Source : MOS Bretagne

Consommation d'espaces NAF totale entre 2011 et 2021 au sein de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (en ha)



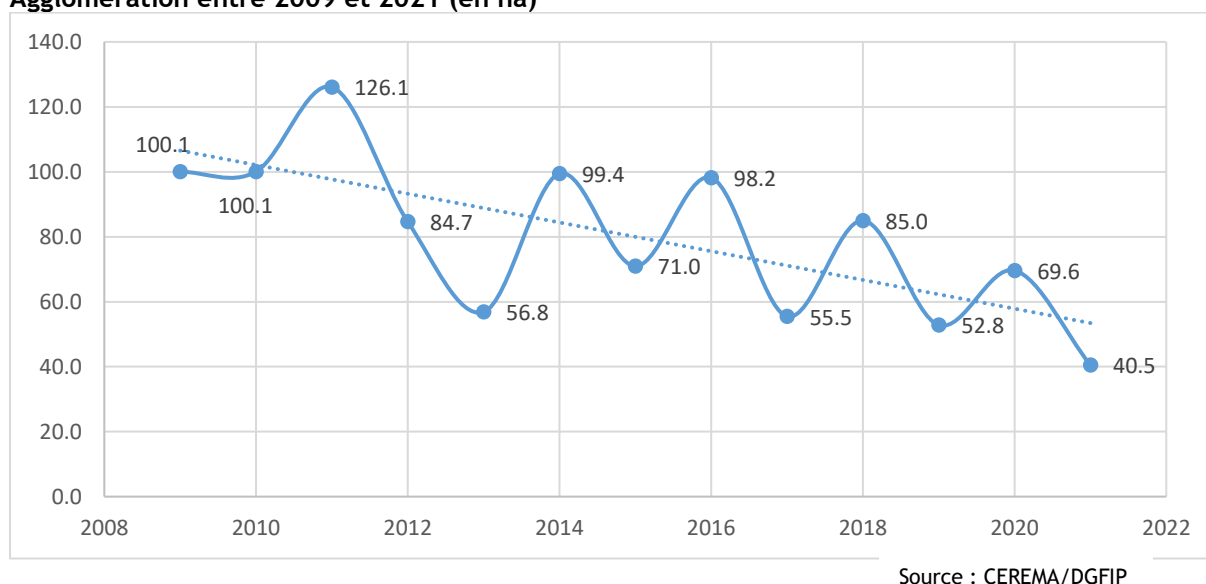
... mais globalement en baisse

Sur la base du Portail national de l'artificialisation, qui s'appuie sur les données annuelles des fichiers fonciers produits par la DGFIP, à la différence du MOS de la Région Bretagne, qui compare deux états de l'occupation des sols entre 2011 et 2021, on observe néanmoins une tendance nette à la baisse de consommation d'ENAF entre 2009 et 2021, similaire aux évolutions nationales et régionales. Alors que le territoire consommait en moyenne 100 hectares par an en 2009, ce nombre s'élève à 40 ha en 2021. Ce dernier résultat atteint donc l'objectif de consommation de 40 ha par an, fixé par le SCoT en 2020. Néanmoins, la moyenne est de 60 ha par an sur les 5 dernières années, l'année 2021 étant à prendre avec précaution du fait de la crise sanitaire.

-40% de consommation entre 2009 et 2021

5/36

Évolution de la consommation foncière ENAF sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération entre 2009 et 2021 (en ha)



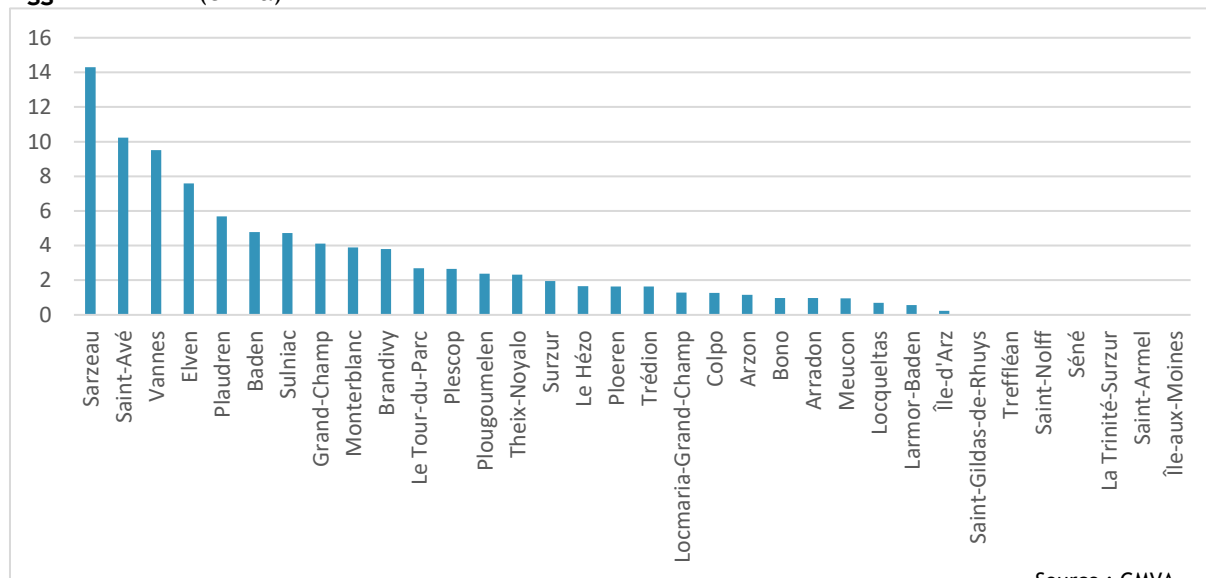
ZOOM : Une accélération de la diminution de la consommation foncière depuis 2021

Depuis août 2021 et la loi Climat et Résilience, le territoire a connu une accélération significative de la baisse de la consommation foncière. Entre l'été 2021 et l'été 2024, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération a consommé 94 ha, soit environ 31 ha par an. Ces données sont en deçà des objectifs fixés par le SCoT de 2020 et traduisent ainsi une dynamique territoriale engagée en faveur de la sobriété foncière.

Ces données, recueillies par GMVA, demeurent toutefois approximatives et seront à affiner.

Une consommation de
94 ha depuis
2021

Consommation d'espaces NAF totale depuis août 2021 au sein de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (en ha)



Source : GMVA

6/36

1.2 ZOOM SUR LES POSTES DE CONSOMMATION ENAF

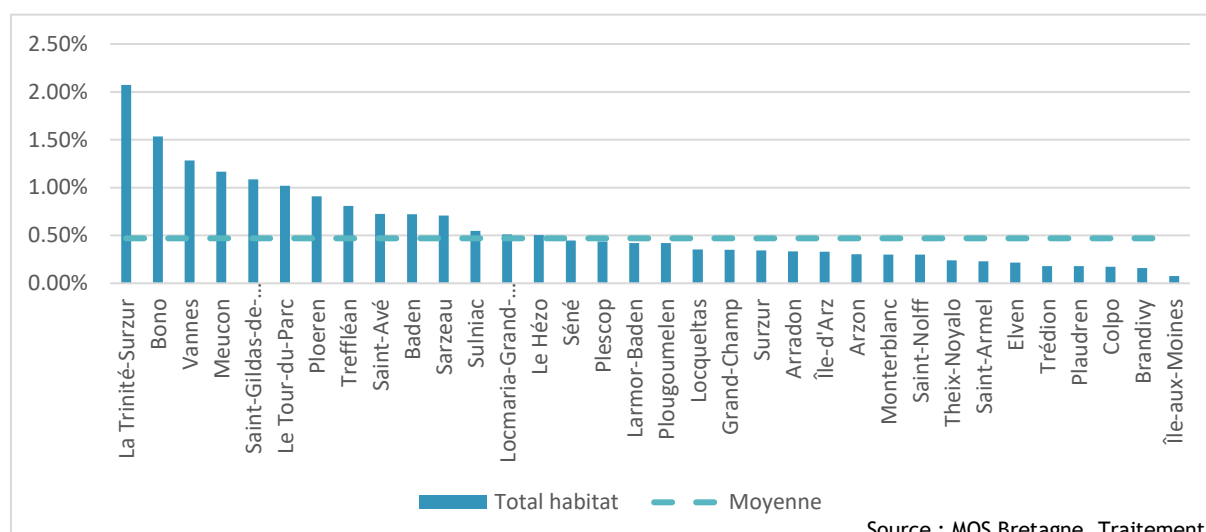
Une consommation dominée par l'habitat ...

Parmi les 704 ha consommés, 51,9% l'ont été à destination de l'habitat (soit 379,3 ha). Vannes (41,5 ha) et Sarzeau (42,6 ha) concentrent à elles deux près d'un quart (22%) de la consommation liée à l'habitat sur la période 2011-2021.

Les consommations représentent en moyenne 0,47% de la surface totale des communes. Cette valeur est toutefois plus élevée dans certaines communes, où la consommation liée à l'habitat dépasse 1% de la surface communale. Cette donnée permet de mesurer la pression environnementale globale de la consommation foncière sur le territoire, indépendamment de l'évolution de la population et de son efficacité foncière mais aussi des caractéristiques géographiques des communes.

379,3 ha
consommés à
destination de
l'habitat (source :
MOS Bretagne)

Consommation foncière rapportée à la superficie de la commune sur le poste habitat entre 2011 et 2021

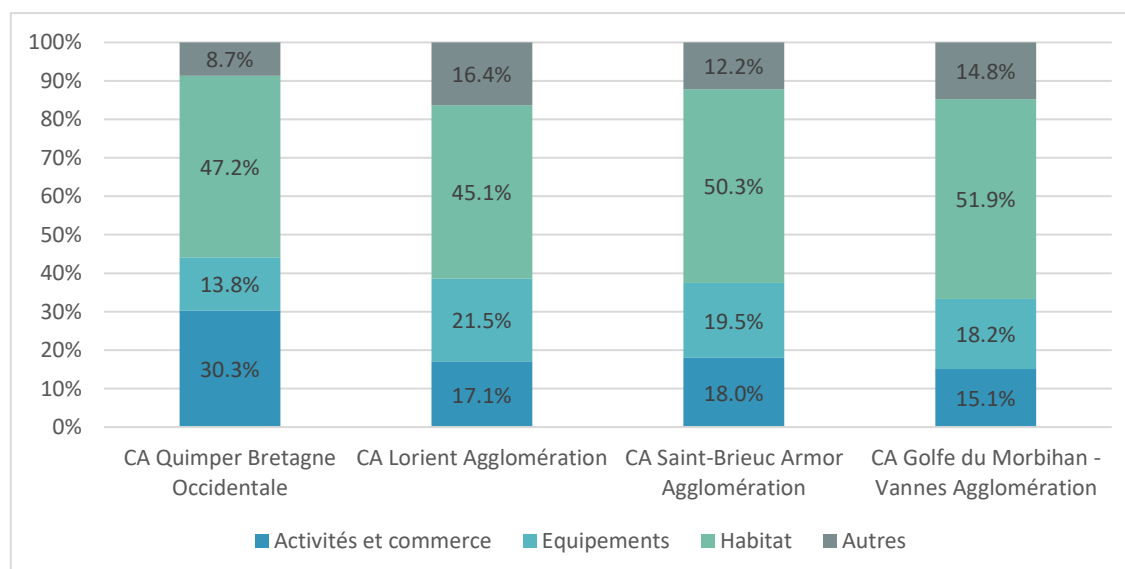


Source : MOS Bretagne, Traitement Algoé

En comparaison avec des EPCI bretons de taille similaire, on observe une part plus importante de la consommation foncière à destination de l'habitat au sein de l'agglomération. Les différences restent toutefois relativement faibles, la part oscillant entre 47% et 52%. Cette analyse traduit néanmoins une attractivité résidentielle particulièrement importante pour l'agglomération vannetaise.

7/36

Part de la consommation par poste dans la consommation totale d'espaces NAF entre 2011 et 2021



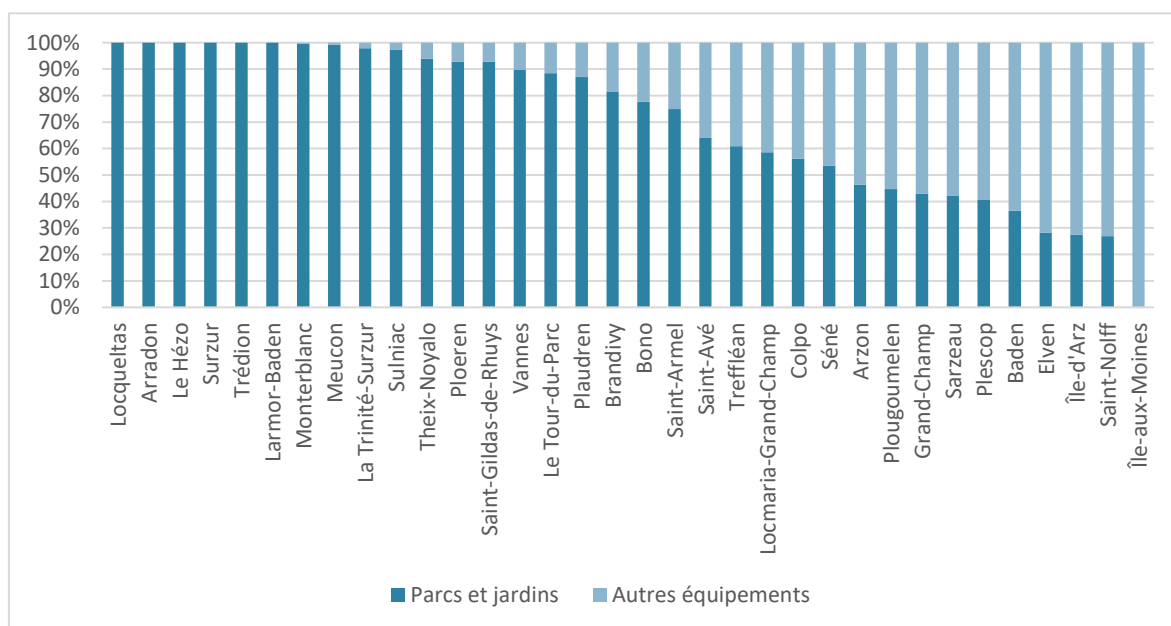
Source : MOS Bretagne, Traitement Algoé

... mais qui ne signifie pas nécessairement une bétonisation ...

L'analyse de la consommation foncière met en lumière une part importante à destination des équipements entre 2011 et 2021 (19%). Cette consommation ne signifie pas pour autant une artificialisation stricte synonyme d'imperméabilisation des sols. La part des parcs et jardins créés entre 2011 et 2021 s'élève en effet à 62% de la consommation équipements et représente au total 11% de la consommation foncière sur la période. À noter cependant que le MOS considère dans cette catégorie l'ensemble des jardins des habitations privées.

11% de la consommation foncière liée à la création de parcs et jardins

Part des parcs et jardins dans la consommation équipements entre 2011 et 2021



Source : MOS Bretagne, Traitement Algoé

... et qui intègre notamment un potentiel foncier pouvant être mobilisé

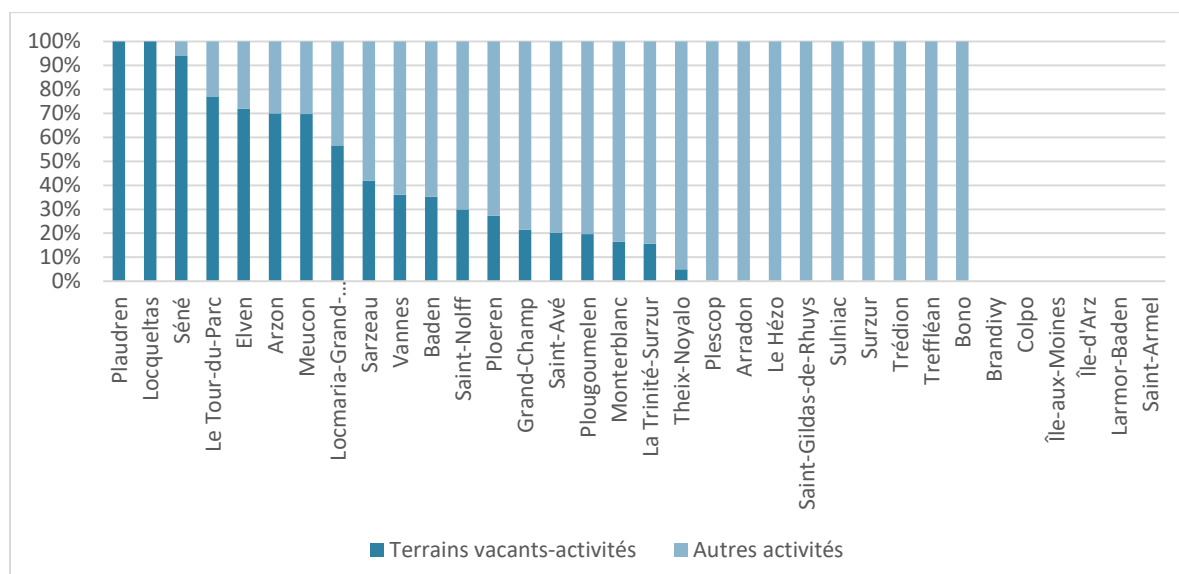
Au sein du décompte de la consommation activités sont également pris en compte les terrains vacants liés aux activités économiques. Ces derniers regroupent les friches, les chantiers et les lots économiques aménagés vacants. Ils peuvent représenter jusqu'à 100% de la consommation activités de certaines communes, comme à Plaudren et Locqueltas, et s'élèvent en moyenne à 41% de la consommation activités, soit 6% de la consommation foncière totale. Cette analyse permet ainsi de nuancer légèrement la consommation foncière importante du territoire et met en évidence une partie du potentiel foncier déjà consommé pouvant être mobilisé à l'avenir. Ces données complètent l'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des ZAE, qui indique de disponibilité foncière proches : 21,8 ha de foncier disponible viabilisé commercialisable, 38 ha de foncier réservé et viabilisé, non bâti.

8/36

Un potentiel foncier activités de

45 ha

Part des terrains vacants dans la consommation totale activités entre 2011 et 2021



Source : MOS Bretagne, Traitement Algoé

ZOOM SUR LE FONCIER ECONOMIQUE

Le développement économique a amené à une consommation de 110 ha entre 2011 et 2021, tout mode confondu. En comparaison, les ZAE couvrent 1060 ha sur 59 périmètres (dont 51 relèvent de la compétence développement économique de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération), dont 19 sont envisagés pour faire l'objet d'une extension dans les prochaines années.

A noter que les emprises bâties ne représentent en moyenne que 22% des surfaces des ZAE, qui disposent de manière générale d'un potentiel de densification horizontale important, sans parler du potentiel de surélévation du bâti.

Une consommation de

110 ha

entre 2011 et 2021

- industrie et artisanat : 27ha
- commerce : 6,8ha
- logistique et stockage : 7,8ha
- terrains vacants : 45,3 ha et voirie : 13,1ha

1.3 UN TERRITOIRE PLUTÔT EFFICACE DANS SA CONSOMMATION d'ENAF

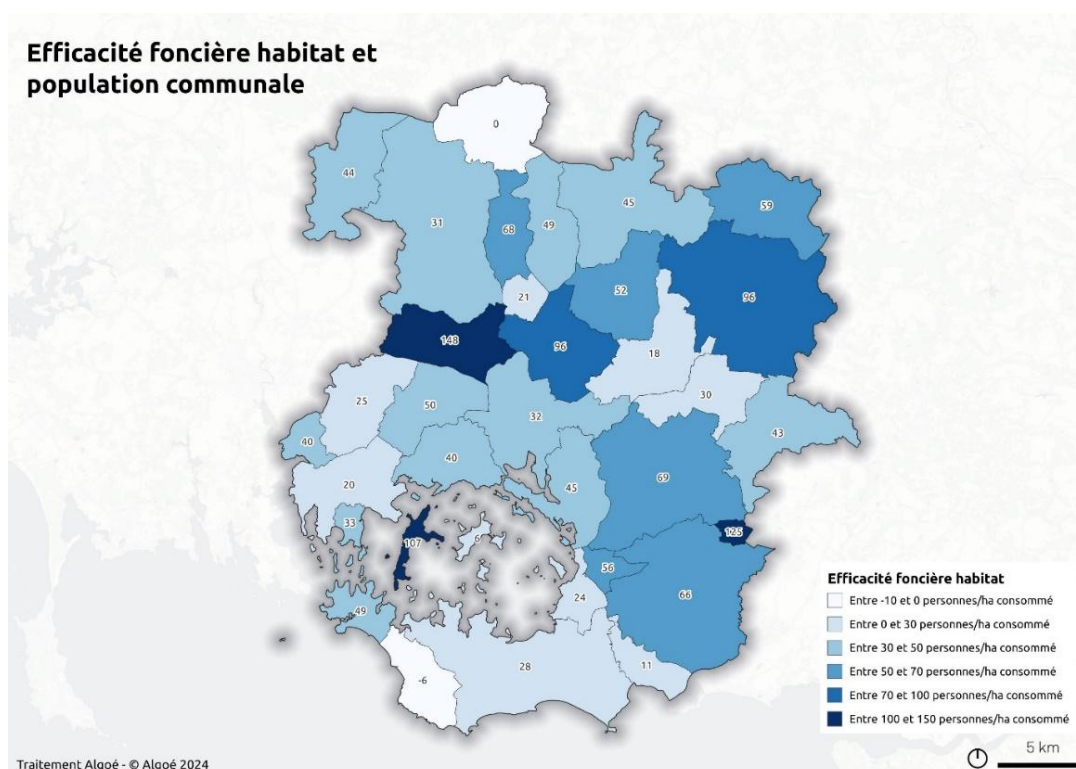
Un territoire attractif d'un point de vue démographique ...

L'analyse de l'efficacité foncière, réalisée à partir du ratio entre évolution de la population et consommation liée à l'habitat, met en évidence un territoire attractif d'un point de vue démographique. L'efficacité foncière est positive sur l'ensemble du territoire, en dehors des communes de Colpo et Saint-Gildas-de-Rhuys¹. On observe un léger effet de centralité autour de Vannes et sur le plateau central, avec des communes dans la moitié nord de l'agglomération qui ont gagné entre 30 et 150 personnes par hectare d'ENAF consommé.

En moyenne, le territoire a gagné

45
habitants
par hectare
consommé

Efficacité foncière à destination de l'habitat entre 2011 et 2021



10/36

¹ La valeur de Saint-Gildas-de-Rhuys est cependant à nuancer car les données du dernier recensement INSEE semblent être erronées.

... mais avec une consommation foncière pas toujours créatrice d'emplois

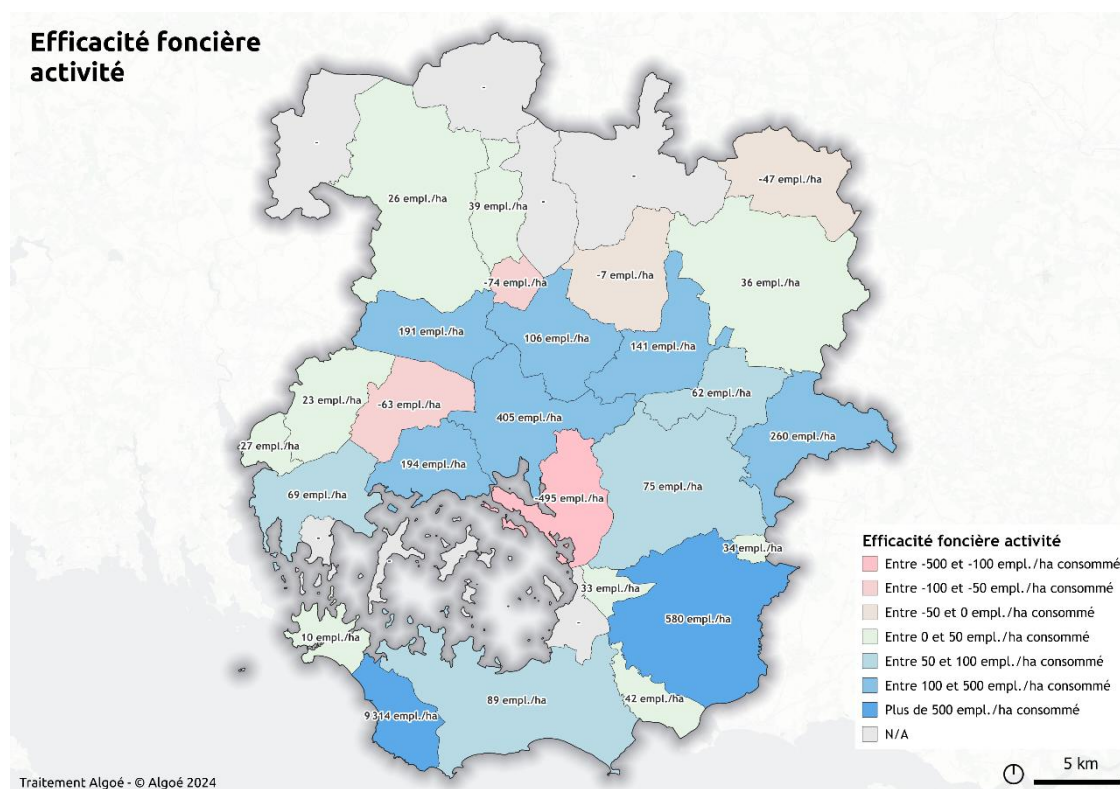
L'analyse de l'efficacité foncière en matière d'emplois, réalisée à partir de l'évolution du nombre d'emplois et la consommation liée aux activités économiques (hors terrains vacants), présente des dynamiques plus contrastées. On observe un effet de centralité autour de Vannes, avec un solde de création d'emplois élevé par hectare d'ENAF consommé, quand la partie nord du territoire connaît des situations assez différenciées. Certaines communes ont obtenu un nombre d'emplois relativement faible par hectare consommé - avec là encore un effet de polarité (Grand-Champ et Eleven) et sans doute un tissu d'entreprises avec une moindre intensité en emplois au m² que dans les communes plus centrales de l'agglomération - tandis que quelques-unes en ont perdu, telles que Monterblanc, Meucon et Trédion. Par ailleurs, certaines communes du cœur d'agglomération échappent également à la dynamique de création d'emplois autour de Vannes, comme Ploeren qui a perdu environ 60 emplois par hectare consommé à l'échelle communale. Certaines communes n'ayant pas consommé d'ENAF, cet indicateur n'est pas renseigné pour toutes les communes (cf. carte ci-dessous).

Il est important de rappeler que cet indicateur méconnaît l'intensité en emplois des différentes filières d'activités et ne traduit pas la valeur créée pour le territoire en-dehors des emplois. Il considère par ailleurs l'ensemble des emplois créés, pas seulement ceux créés dans les ENAF consommés². Il est cependant utile pour répondre aux exigences du Code de l'urbanisme qui le considère comme à prendre en compte dans le cadre de la territorialisation des objectifs de consommation foncière d'ENAF.

En moyenne, **88 emplois** par hectare consommé

mais des grands **écarts** selon les communes

Efficacité foncière à destination de l'activité économique entre 2011 et 2021



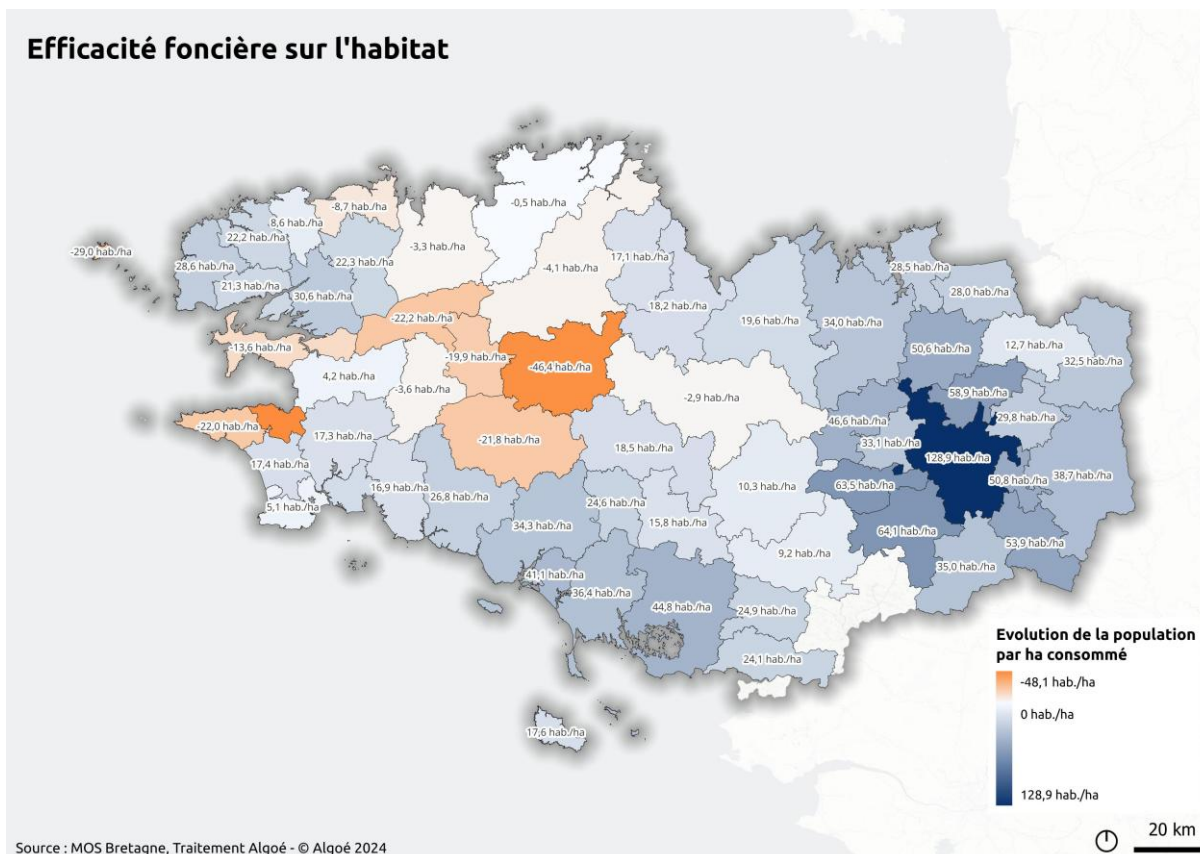
² C'est notamment ce qui pourrait expliquer la donnée de Séné, pour laquelle la perte d'une soixantaine d'emplois sur l'ensemble de la commune sur la période apparaît très élevée en relation avec leur faible consommation d'ENAF à destination de l'activité (0,1 ha).

Une efficacité foncière relative à l'habitat parmi les plus fortes de la région

À l'échelle de la région Bretagne, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération vient se placer en tête des territoires littoraux en matière d'attractivité de la population par hectare consommé (44,8 habitants supplémentaires par hectare consommé, contre 24 à 41 sur le reste de la côte morbihannaise), mais reste cependant derrière les niveaux d'attractivité de la métropole rennaise (128,9 habitants supplémentaires par hectare consommé pour la métropole de Rennes).

44,8 habitants supplémentaires par hectare consommé à destination de l'habitat

Efficacité foncière sur l'habitat



12/36

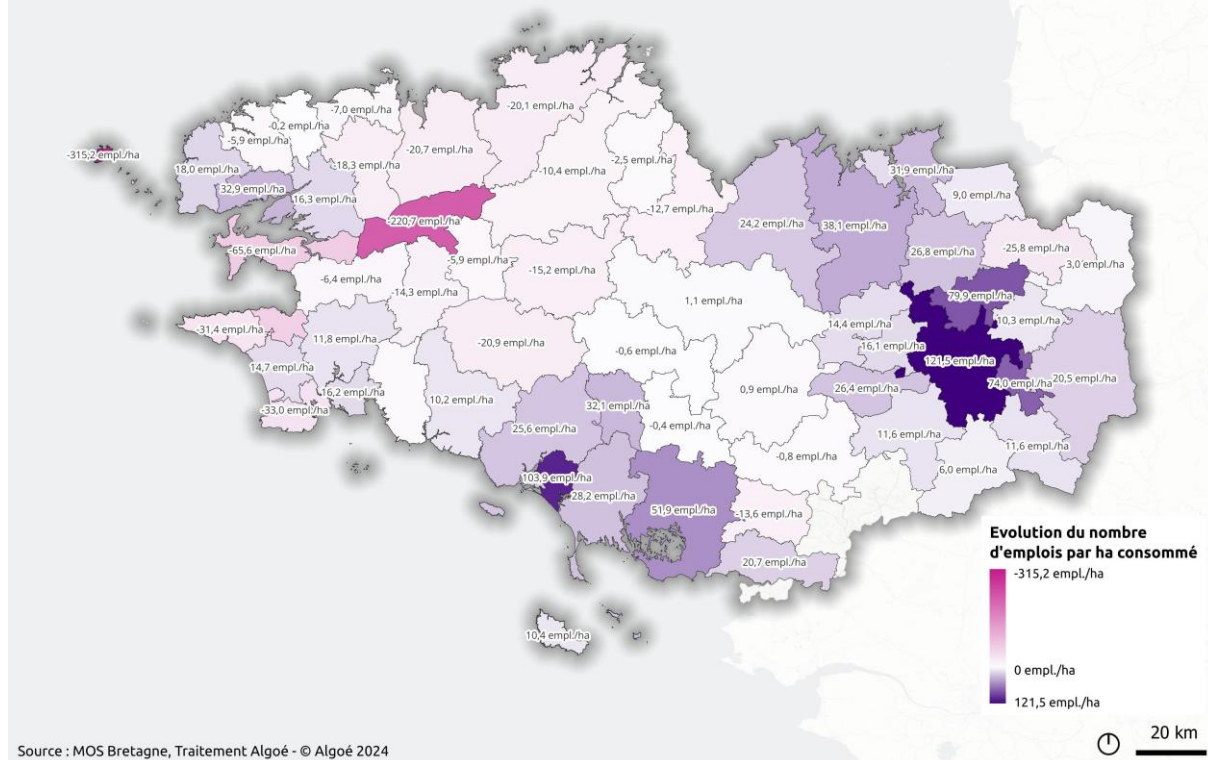
Un territoire « foncièrement efficace » en matière d'activité économique

Comme pour l'efficacité foncière relative à l'habitat, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération vient s'inscrire dans la dynamique morbihannaise littorale de fort développement économique, avec 51,9 emplois créés par hectare d'ENAF à destination de l'activité économique consommée. C'est près du double de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique voisine (28,2 emplois supplémentaires par hectares consommés), mais la moitié de l'efficacité foncière de la communauté de communes Blavet Bellevue Océan Communauté (103,9 emplois supplémentaires par hectare consommé) dans le Morbihan. La métropole rennaise reste, à titre de comparaison, une fois encore, le territoire le plus efficace dans la consommation foncière relative à l'activité économique, avec 121,5 emplois créés par hectare consommé.

51,9 emplois supplémentaires par hectare consommé à destination de l'activité économique (tous postes confondus)

Comme rappelé précédemment, cette comparaison entre territoires ne tient cependant pas compte de l'intensité en emplois des filières ni de la création d'emplois hors des sites aménagés sur des ENAF, et doit donc être manié avec précaution.

Efficacité foncière sur l'activité économique



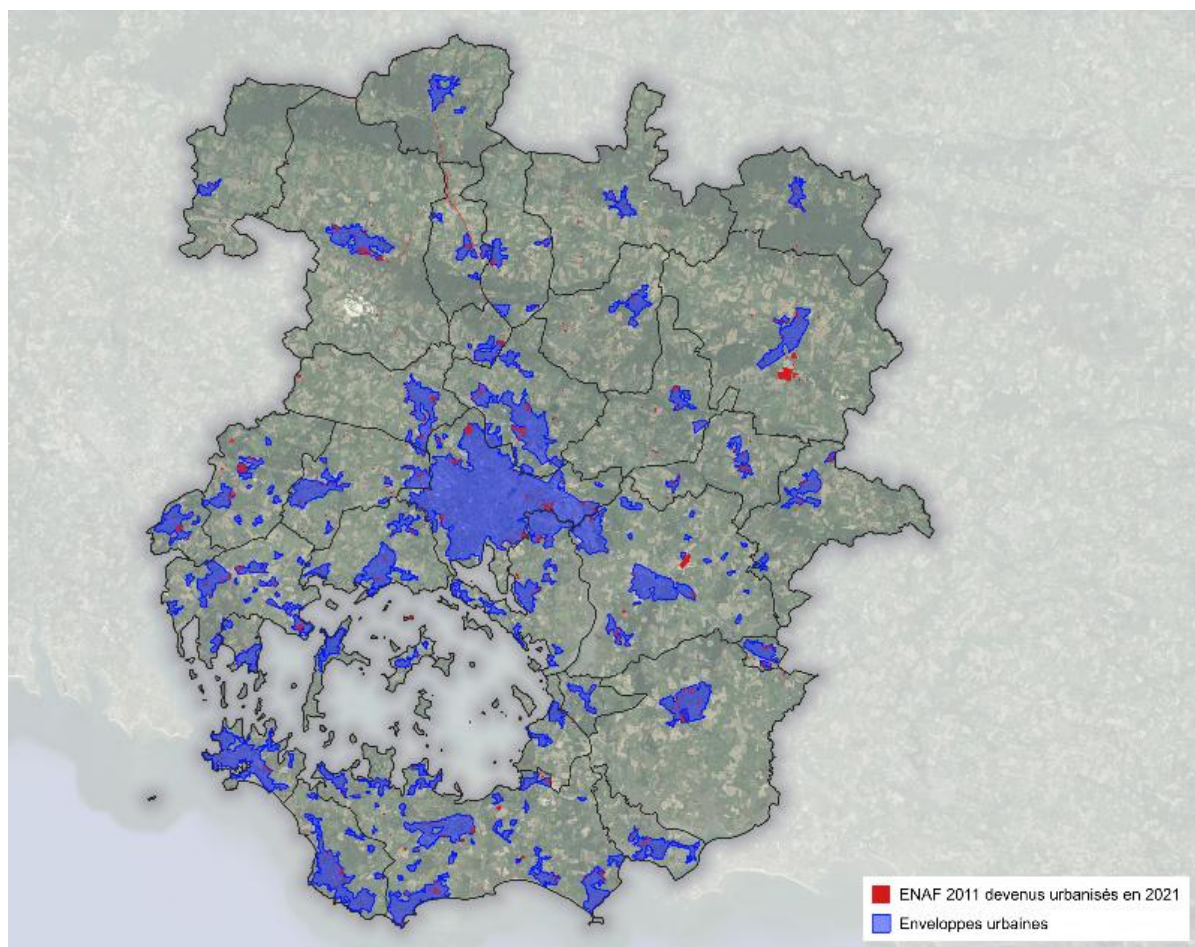
13/36

1.4 UN ETALEMENT URBAIN QUI PERSISTE LEGEREMENT

Une urbanisation en majorité dans l'enveloppe urbaine ...

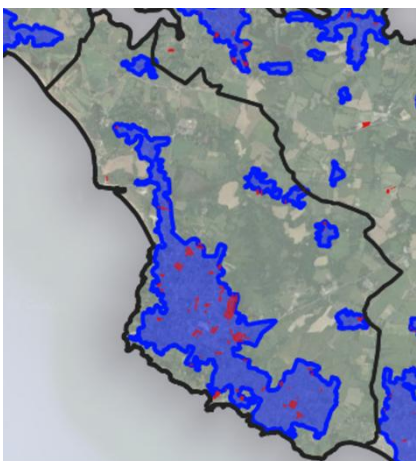
L'analyse de la consommation d'espaces met en évidence une urbanisation principalement au sein des enveloppes urbaines entre 2011 et 2021. Cela traduit un étalement urbain relativement limité sur la période et une dynamique de sobriété foncière enclenchée. Bien entendu, ces données ne reflètent pas l'impression générale d'étalement urbain sur le territoire, mais celui-ci a commencé bien avant 2011.

La page suivante présente quelques exemples pour illustrer les situations locales, sans prétendre à l'exhaustivité. Il s'agit plutôt de quelques cas-types.



14/36

L'exemple de Saint-Gildas-de-Rhuys



La commune de Saint-Gildas-de-Rhuys, située sur la Presqu'île de Rhuys et comptant environ 1550 habitants, a consommé 19 hectares sur la période 2011-2021. La quasi-totalité de cette consommation s'est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine et a été entièrement dévolue à l'habitat (85%), ainsi qu'aux équipements (13%). La plus grosse opération a consisté en la création d'un lotissement pavillonnaire. Cet exemple est assez symptomatique d'un étalement urbain ancien, peu ralenti par la loi Littoral de 1986, qui a créé de nombreux points d'appui à l'urbanisation, celle-ci étant désormais circonscrite au sein d'une tâche urbaine très étendue.

19 ha
consommés

85% pour
l'habitat

13% pour les
équipements

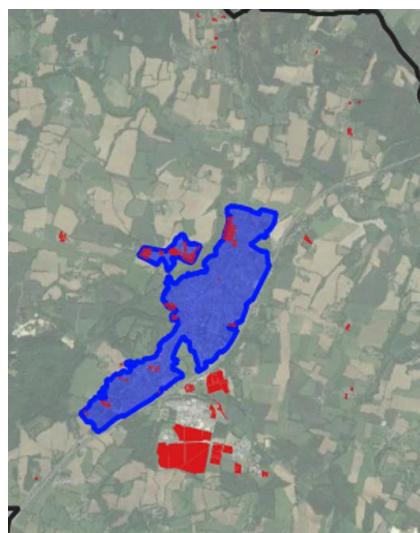
... mais quelques cas d'extension

Bien que plus rare, l'urbanisation en extension linéaire, voire en discontinuité des principales enveloppes urbaines des PLU, persiste sur le territoire, notamment sur les communes de Grand Champ et d'Elven.

L'exemple d'Elven

57 ha consommés
22% pour l'habitat
54% pour les
activités
15% pour les
équipements

La commune d'Elven a consommé sur la période 57 ha, dont la majorité en dehors de l'enveloppe urbaine. Cette consommation a concerné notamment l'extension de la zone d'activités économiques située au sud et la création d'équipements, notamment un collège et une piscine. Ces équipements permettent de nuancer légèrement l'extension importante, en offrant un rayonnement plus large que la commune. Certaines opérations se sont également réalisées en discontinuité de l'enveloppe principale, telles que quelques développements d'habitat individuel dans les hameaux de La Villemaigne à l'est et Les Princes au nord. La commune comporte malgré tout un potentiel foncier, avec des dents creuses dans les villages et hameaux.

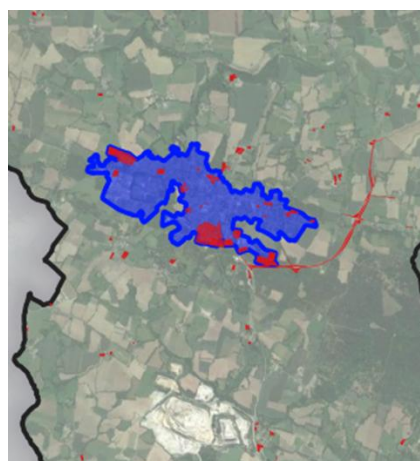


15/36

L'exemple de Grand-Champs

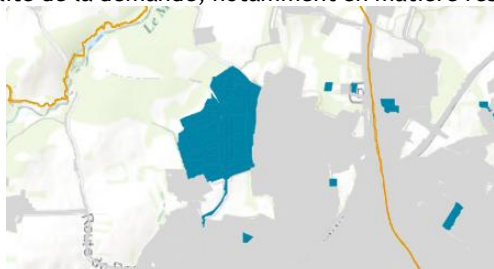
52 ha consommés
44% pour l'habitat
10% pour les
activités
14% pour les
infrastructures

Sur la période 2011-2021, la commune de Grand-Champ a consommé 52 ha, concentrant 9,3% de la consommation foncière totale de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. En parallèle, l'urbanisation s'est faite en partie au sein de l'enveloppe urbaine mais également en dehors : au travers notamment de nombreuses extensions de villages et hameaux éclatées sur le territoire de la commune, et de projets d'infrastructure, comme la rocade Est.



... Une densification progressive de l'usage du sol urbanisé

L'analyse plus fine des formes urbaines réalisées au sein des opérations ayant entraîné une consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 laisse apparaître une densification progressive, résultat des prescriptions plus exigeantes au sein des documents d'urbanisme et d'une optimisation du foncier par les opérateurs, répondant tout à la fois aux évolutions réglementaires depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et à la réalité de la demande, notamment en matière résidentielle (terrains plus petits pour budgets plus contraints).



16/36



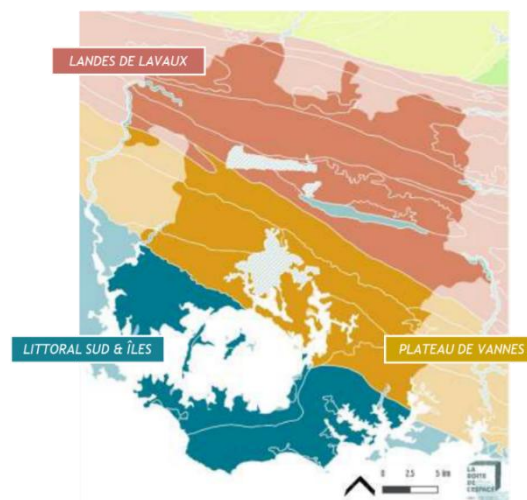
Le lotissement Allée du Dolmen à Vannes sur environ 13 ha présente une densité d'environ 30 logements à l'hectare. La taille des parcelles est optimisée pour permettre des espaces verts communs type coulée verte centrale, les jardins privatifs étant réduits à quelque dizaines de mètres carrés.

Le lotissement route de Sarzeau à Surzur sur environ 6 ha présente une densité d'environ 22 logements à l'hectare. Des petits immeubles collectifs complètent l'offre pavillonnaire majoritaire, avec des terrains de 350 à 500 m².

PARTIE 2 LE PAYSAGE

2.1 UN TERRITOIRE, TROIS GRANDES AMBIANCES PAYSAGERES

Le territoire du SCoT couvre un vaste territoire ouvert sur la Bretagne intérieure au nord et sur l'Océan Atlantique au sud. L'empreinte maritime est importante : la majeure partie du Golfe du Morbihan est située sur le territoire de l'intercommunalité, et la moitié des communes dispose d'une façade sur le Golfe et/ou l'Océan, dont deux grandes îles : l'Île-d'Arz et l'Île-aux-Moines. Mais le territoire est aussi au moins autant marqué par l'empreinte du relief des Landes de Lanvaux, ensemble structurant qui traverse le Morbihan d'ouest en est et sépare l'Armor de l'Argoat. Ainsi, le territoire se compose de trois unités topographiques complémentaires, avec du nord au sud : les Landes de Lanvaux, un plateau littoral urbanisé, et le littoral (Golfe du Morbihan et Presqu'île de Rhuys).



Au nord, le relief des Landes de Lanvaux

Le territoire est marqué par l'empreinte du relief des Landes de Lanvaux, rassemblant les plus hauts points du territoire. Cette région présente un important couvert boisé (notamment sur les crêtes et les coteaux des Landes de Lanvaux) et un réseau hydrographique très développé : les rivières et affluents de l'Arz, du Loch et de la Claie irriguant les communes. Les paysages sont fortement marqués par l'activité agricole. Cependant, la disparition des exploitations agricoles ou leur fragilisation liée aux crises agricoles et nouvelles exigences réglementaires, rendent le paysage de ce secteur et ses marqueurs identitaires assez vulnérables (apparition de bâtiments en friche, boisement des fonds de vallée, renforcement spontané des rideaux boisés en bord de routes). L'habitat est historiquement organisé de manière très dispersé autour de petits bourgs.

Le point le plus
haut du territoire

Un important
**couvert
boisé**

17/36



Elven, chênes et bois du Huelfaut



Meucon, lotissement du Roi Stevan

Le plateau urbanisé de Vannes, cœur de l'agglomération

La descente vers le Golfe du Morbihan s'effectue via une plaine d'une épaisseur de 5 à 10km, parallèle au littoral. C'est un territoire fortement urbanisé, autour de la ville de Vannes et des communes de Saint-Avé, Ploeren, Séné, Plescop, Arradon et Theix-Noyal. Cette topographie a facilité le développement d'infrastructures, orientées est-ouest : la voie de chemin de fer, la route nationale 165 et des routes départementales ainsi que les lignes à haute tension. Ces infrastructures créent une véritable rupture dans le paysage et dans les continuités écologiques. Aujourd'hui, la ville de Vannes entretient de réelles continuités urbaines avec les communes limitrophes, sous l'effet d'un développement des logements et des grandes zones d'activités depuis la seconde moitié du XXème siècle, et qui ont épaissi un cœur d'agglomération désormais supra communal.

Interface poreuse à ses franges avec les Landes de Lanvaux et le Golfe, cette plaine urbanisée dispose de plusieurs facettes. On y retrouve à la fois des marqueurs urbains liés notamment aux densités du cœur d'agglomération, aux grandes continuités urbaines et aux emprises de grands équipements ou d'activités. Mais il s'agit aussi d'un paysage de gros bourgs étoffés de quartiers généralement pavillonnaires qui sont les témoins d'une diffusion de l'urbanisation et de la proximité vannetaise. Ce paysage s'enrichit de marqueurs de l'identité maritime au sud (Presqu'île de Conleau et sa plage, Arcal) mais aussi d'une ambiance bocagère où l'agriculture reste dominante avec de la polyculture, de l'élevage et quelques exploitations maraîchères, et un habitat dispersé.

Une ville
historique

6ème agglomération
bretonne

79 000
habitants



Vannes, centre historique



Séné, zone d'activités



Plescop, centre-bourg



Vannes, quartier de Kercado

36

Au Sud, le Golfe et l'Océan

Les paysages maritimes et littoraux forment un linéaire côtier de 427km : le Golfe du Morbihan, ses îles, la façade atlantique, les rivières estuariennes (rivières d'Auray, du Vincin, de Noyal et de Pénerf) composent un ensemble de paysages exceptionnels et de milieux naturels extrêmement variés. Le Golfe du Morbihan constitue une baie dessinée par une côte très découpée, généralement ourlée de boisements. La petite mer, ponctuée d'îlots arborés et de grandes îles (Ile-aux-Moines et Ile-d'Arz), dévoile un paysage terre-mer très horizontal, en partie praticable à pied à marée basse. Mer intérieure, elle n'en est pas moins traversée par un des courants les plus forts d'Europe. Bénéficiant d'une exposition plein sud et d'un bon ensoleillement, le Golfe jouit de la réputation d'un microclimat apprécié. À l'extrême sud du territoire, la Presqu'île de Rhuys ferme le Golfe et dispose d'un rivage océanique, alternant côte rocheuse et grandes plages sableuses dans un paysage moins fermé par la végétation. Ainsi, à quelques kilomètres d'intervalle, le territoire offre différentes ambiances littorales, mais où la végétation d'influence maritime (pins maritimes, cyprès de Lambert) est à chaque fois présente.

L'organisation bâtie traditionnelle était constituée de bourgs et de hameaux, liés à l'économie agricole et/ou en lien avec la mer. Depuis la seconde moitié du XXème siècle, l'attractivité littorale de ces communes s'est traduite par un développement résidentiel important, autour des bourgs ou des hameaux les plus proches du rivage. Certains d'entre eux se sont ainsi particulièrement développés et constituent de petits noyaux locaux situés hors du bourg principal, avec parfois des équipements de proximité. Le développement d'habitat individuel le long des routes a aussi été particulièrement important et a créé des continuités bâties qui rendent aujourd'hui beaucoup moins lisibles la structure urbaine historique, ponctuée de petits écarts et hameaux.

Les qualités topographiques de ces communes littorales ont constitué une opportunité pour le tourisme, ce qui a amené un glissement d'une économie traditionnelle agricole (élevage, polyculture, maraîchage) et maritime (pêche, conchyliculture, marais salants, etc.) - qui subsiste néanmoins - à une spécialisation touristique du sud du territoire (résidences secondaires, équipements de loisirs). Ce secteur a ainsi vu se développer de nombreux campings et installations liées aux loisirs, notamment nautiques. Le Golfe figure parmi les bassins de navigation les plus fréquentés en France (jusqu'à 240 bateaux par heure en pleine saison à Port-Blanc), et génère une forte attractivité (y compris de découverte aérienne).

Un site naturel

d'exception

427km de côte

Jusqu'à **240**

bateaux

par heure en

pleine saison à Port-Blanc

19/36



Golfe du Morbihan



Ile aux Moines

2.2 LES ENJEUX DU PATRIMOINE LOCAL

Des sites remarquables...

Le territoire se compose de nombreux sites remarquables, reconnus au travers de différents labels et programmes, et fait l'objet de plusieurs protections. Il comporte 9 sites classés, 8 sites inscrits et 124 monuments historiques. La richesse du patrimoine naturel a donné naissance en 2014 au parc naturel régional du Golfe du Morbihan, dont la mission est la mise en valeur et la préservation du site. Sa charte, adoptée en 2014, fait actuellement l'objet d'une révision.

En 2023, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération s'est également vu attribuer le label Pays d'art et d'histoire. Ce label salue les efforts des communes qui s'engagent dans une politique de sensibilisation des habitants, des visiteurs et du jeune public à la qualité du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie.

Enfin, le territoire sud du Morbihan comprend une forte concentration et une diversité de monuments mégalithiques, s'inscrivant comme des marqueurs culturels et symboliques du paysage local. Une partie du territoire est notamment concernée par la candidature des paysages de mégalithes de Carnac et des rives du Morbihan au patrimoine mondial de l'UNESCO, portée par l'association Paysages de Mégalithes, fondée en 2013 par les collectivités (mairies, intercommunalités, département), les établissements publics d'État concernés (Centre des Monuments Nationaux et Conservatoire du littoral) et les associations intéressées par le patrimoine et le tourisme. Cette association œuvre de manière collective pour mettre en valeur et garantir le plus haut niveau possible de préservation des sites mégalithiques.

... mais une tendance à la banalisation du bâti donnant naissance à de nouveaux paysages contemporains

Au sein d'un territoire où l'habitat est traditionnellement dispersé, le tissu historique des bourgs n'a jamais été très développé mais se distinguait en formant une grappe structurée. Aujourd'hui, ce tissu historique subsiste de façon très inégale selon les secteurs du territoire. Les bourgs ont généralement été étoffés par des développements linéaires ou par l'apposition d'opérations pavillonnaires. Ce tissu s'est développé sous la forme de lotissements, au sein de quartiers à la programmation plus mixte (au sein de ZAC), ou encore de manière diffuse, au gré d'opportunités foncières (divisions de parcelles).

Dans les communes centrales, la production dans la période récente a été portée par des logements collectifs d'investissement locatif, où la standardisation architecturale est au moins aussi forte qu'en lotissement. Importants en surface, ces développements contemporains relativisent aujourd'hui l'empreinte du tissu historique dans la tâche urbaine et contribuent à l'émergence de nouveaux paysages marqués par une banalisation du bâti.

Les principales entrées dans le cœur d'agglomération se font par les grandes pénétrantes routières, bordées d'un rideau boisé et d'un paysage de vitrines commerciales périphériques. Ces dernières participent à la création de grandes zones dominées par l'usage de voiture, dans des espaces publics de qualité très moyenne, en particulier pour le piéton et le cycliste. Typiques des développements périphériques des trente dernières années, elles affichent un paysage où les enseignes sont omniprésentes, dans un cadre de bâti très inégal dominé par des constructions métalliques et un habillage propre aux marques qui les occupent.

La ville de Vannes dispose néanmoins d'une entrée maritime donnant une vision plus pittoresque de la ville, avec sa gare maritime et son port de plaisance. Dans les bourgs, le développement de l'urbanisation linéaire a également contribué à limiter l'effet de seuil urbain et modifier le paysage des franges urbaines.

Un **Parc
Naturel
Régional**

Une candidature
UNESCO en
cours

20/36

PARTIE 3

LA HAUSSE DU NIVEAU MARIN ET LE REcul DU TRAIT DE CÔTE

3.1 UNE PRISE EN COMPTE DES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR LE LITTORAL

La moitié des communes du territoire (17) ont une façade littorale. Cette exposition maritime est marquée par des risques d'érosion, de submersion marine et d'inondation. L'augmentation de la fréquence des phénomènes extrêmes, en particulier les épisodes de tempêtes (1987, 2008, 2010, 2014... 2023), a causé de nombreux dégâts sur le littoral.

Des situations d'érosion côtière existent sur le linéaire du littoral avec des degrés de sensibilité selon les types de côte et les actions liées aux activités humaines (ouvrage de défense, installation portuaire, extraction de matériaux...). Les ouvrages recensés sont classés différemment selon leur niveau de protection. Au côté des digues classées, certaines protections sont plus fragiles et avec un statut temporaire (ancien ouvrage non entretenu, terre-plein...). Leur rôle avéré dans le transit des sédiments littoraux participe aux phénomènes d'érosion et d'accrétion du littoral. Entre 1950 et 2000, le trait de côte a reculé entre 1 mètre et 4 mètres sur le pourtour du golfe du Morbihan. Cette tendance reste assez stable au regard de l'ensemble de la façade atlantique métropolitaine.



21/36

423
kilomètres de côte

585
ouvrages
recensés
(DDTM56)

58km
kilomètres de linéaire
d'ouvrages côtiers liés à
la défense du trait de
côte (DDTM56)

7000
emplacements
pour la plaisance

31
cales de mise à
l'eau

12
ports principaux

1400
hectares de
parcs
conchylicoles
concedés dans le
golfe et la
rivière d'Auray

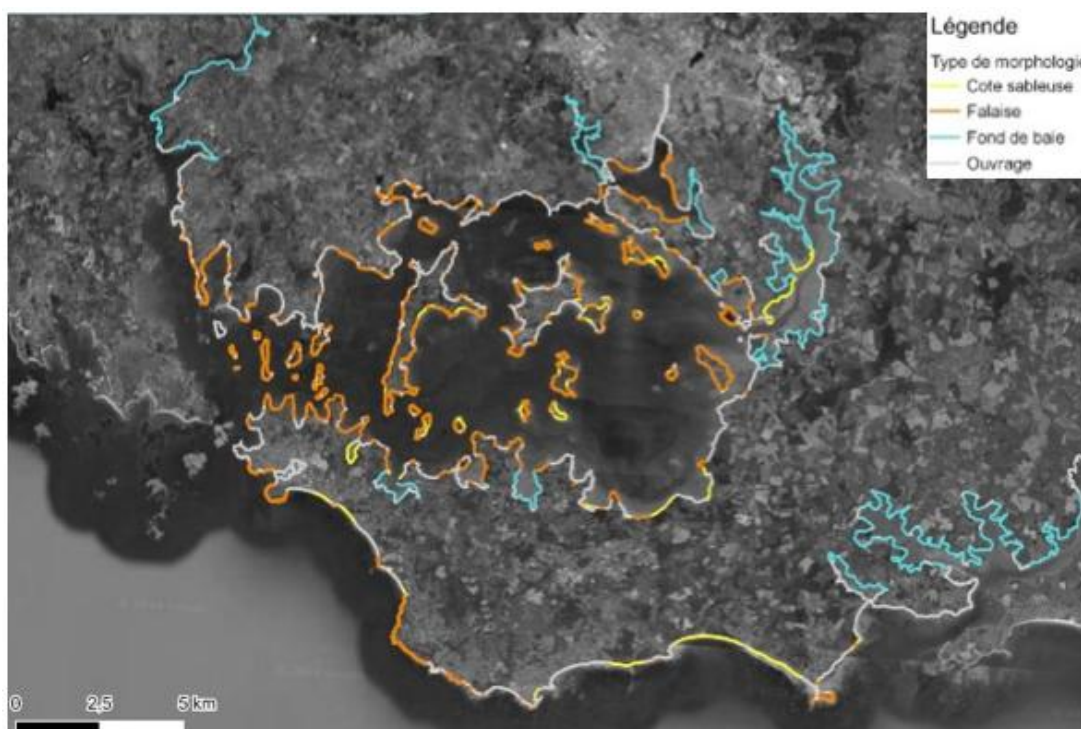
71
kilomètres de
sentiers ouverts
au public sur le
pourtour du
Golfe du
Morbihan (SMVM
2020)

Le littoral de GMVA est particulièrement hétérogène, il peut se découper en 4 catégories morphologiques : falaises, côtes sableuses, côte artificielle (ports, ouvrages de digues ou de murets, etc.), estuaires et fonds de baie.



Source : ISL Ingénierie - Géodunes - Adaltys pour GMVA - Etude cartes locales d'exposition au recul trait de côte - 2024

Morphologie du linéaire du trait de côte

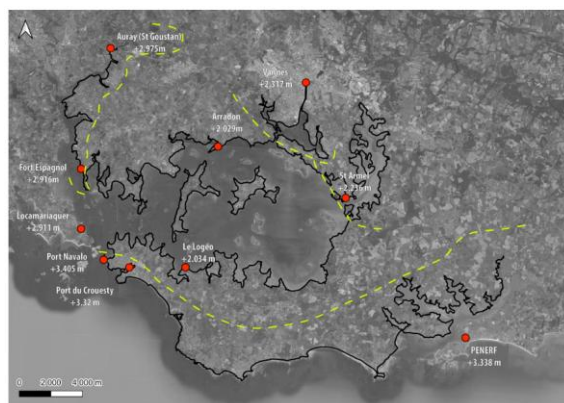


22/36

Source : ISL Ingénierie - Géodunes - Adaltys pour GMVA - Etude cartes locales d'exposition au recul trait de côte - 2024

Le niveau moyen de l'océan global a augmenté de 11 cm entre 1971 et 2018. En Bretagne, le niveau de la mer monte à peu près à la même vitesse (environ 20 cm mesuré au marégraphe de Brest depuis 1850, avec une hausse plus marquée de 13 cm environ depuis 1970). Les niveaux marins des Plus Hautes Mers Astronomiques (PHMA) sont relevés à plusieurs endroits. Le tableau suivant fournit les repères des PHMA (tableau ci-dessous). L'observation avec le marégraphe du Crouesty (Arzon) depuis 2002 de l'augmentation du niveau de la mer de +1,2cm (PCAET 2020) constitue un repère de ces modifications du littoral. Par ailleurs, la combinaison de l'élévation du niveau de la mer, des phénomènes d'enfoncement de la croûte continentale en Bretagne Sud et des surcotes, concoure au risque de submersion marine, notamment sur les zones basses du golfe du Morbihan.

PHMA	ZH	ZH/réf	IGN69
Auray (St Goustan)	5,2	-2,225	2,975
Fort Espagnol	5,21	-2,294	2,916
Locmariaquer	5,16	-2,249	2,911
Arradon	3,05	-1,021	2,029
Vannes	3,35	-1,033	2,317
St Armel (Le Passage)	3,45	-1,214	2,236
Le Logeo	3,1	-1,066	2,034
Port Navalo	6,03	-2,625	3,405
Port du Crouesty	6,17	-2,85	3,32
Pénerf	6,1	-2,762	3,338



Source : ISL Ingénierie - Géodunes - Adaltys pour GMVA - Étude cartes locales d'exposition au recul trait de côte - 2024

Les impacts du changement climatique se traduisent également par une augmentation de la température moyenne des eaux, une acidification des océans et un développement des pathogènes, ainsi que des remontées salées dans les cours d'eau, les nappes phréatiques et sur les terres basses. La dégradation de la qualité de l'eau douce contraint la capacité de production d'eau potable et réduit les productions littorales agricoles.

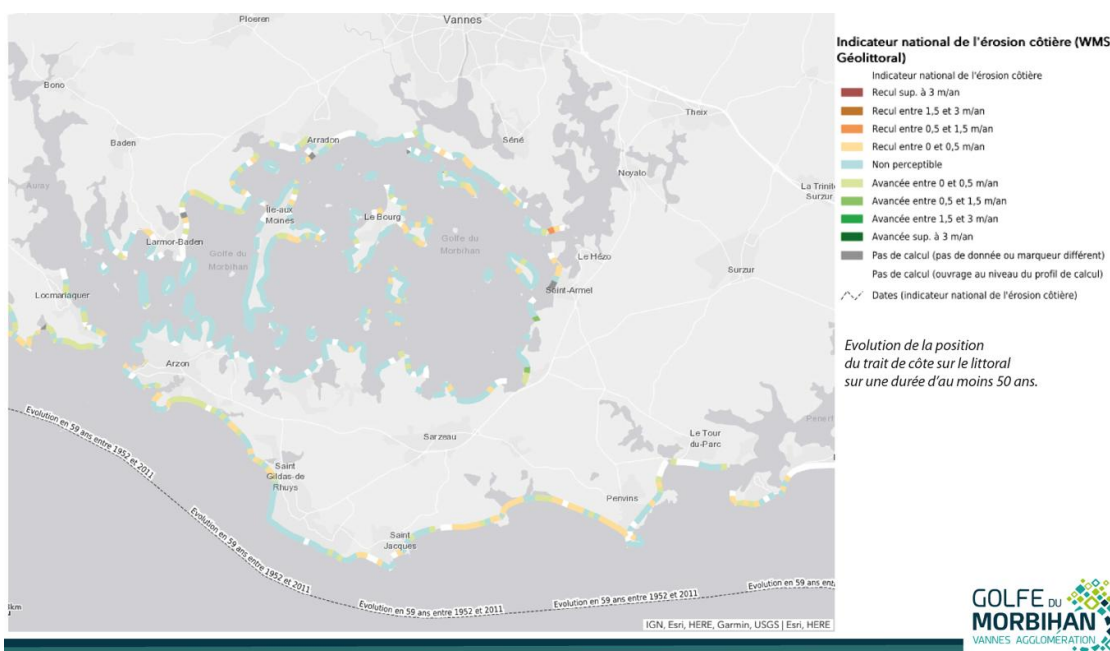
Les incidences sur la bande côtière

L'érosion de la bande côtière repose sur un processus naturel qui façonne le littoral par un mouvement sédimentaire (départ ou rechargement de sédiment selon le cycle des marées). Ce processus est souvent impacté par l'action de l'homme (piétinement des plages, artificialisation, construction d'ouvrages qui interrompent le mouvement sédimentaire, gestion des apports en eau terrestres qui modifient les temps et les volumes de mobilisation de sédiments, etc.).

Le recul du trait de côte par érosion concerne une grande partie des côtes basses meubles et certaines côtes à falaise. Il correspond au déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. C'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'action des facteurs météo-marins combinés à des actions continentales (écoulements superficiels, activités anthropiques, ...).

Dans le cadre de son élaboration de stratégie locale de gestion du trait de côte (SLGTC), Golfe du Morbihan - Vannes agglomération a confronté l'indicateur national de l'érosion côtière à une analyse plus fine pour déterminer le niveau d'exposition au recul du trait de côte.

Indicateur national de l'érosion côtière

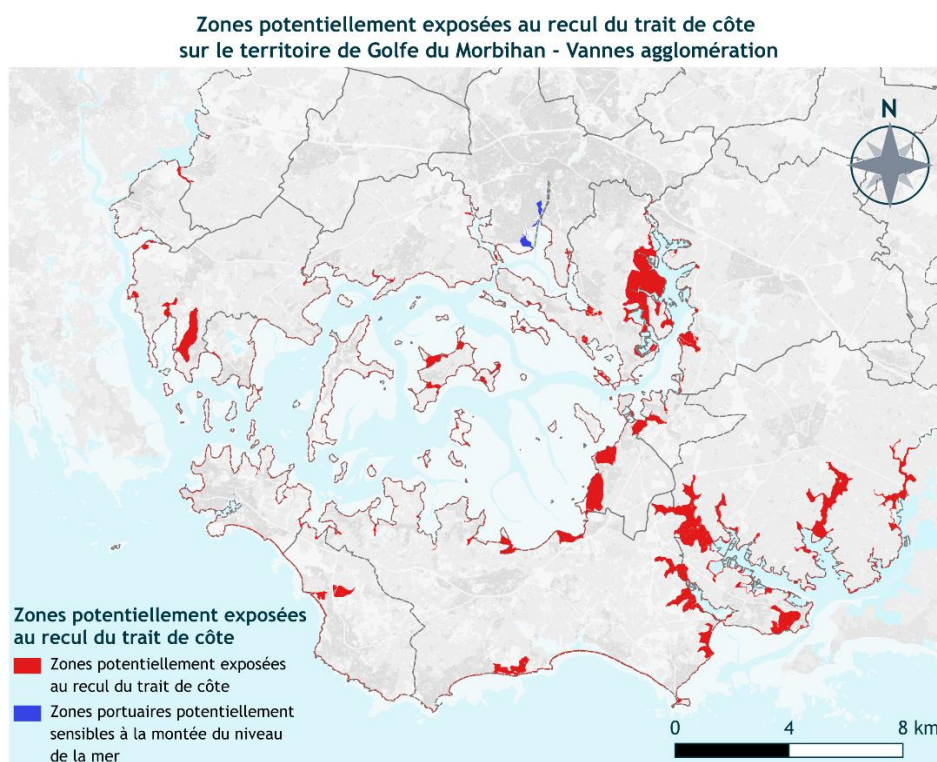


La cartographie de l'exposition potentielle au recul du trait de côte a été réalisée sur le linéaire de côtes dans le Golfe du Morbihan, incluant les îles habitées et sur la presqu'île de Rhuys en s'appuyant sur les recommandations du CEREMA (2022). La méthodologie retenue considère que :

- À horizon 30 ans, seuls les ouvrages portuaires et ceux gérés par l'agglomération (systèmes d'endiguement classés et à l'étude) sont considérés comme encore efficaces.
- À horizon 100 ans, les ouvrages ne sont plus considérés comme pérennes, car ils ne sont pas conçus pour résister à une montée de +133 cm. Toutefois, on ne considère pas de recul du trait de côte derrière les ports car on considère qu'ils s'adapteront à l'élévation du niveau de la mer.

La carte d'exposition potentielle au recul du trait de côte figure les zones susceptibles d'être exposées à horizon 30 ans. Ces zones sont représentées de la manière suivante :

- Rouge : zones potentiellement exposées au recul du trait de côte à 30 ans
- Bleu : zones portuaires potentiellement exposées à la submersion marine lors des pleines mers de vives-eaux à 30 ans.



Source : GMVA - 2025

Le travail d'identification et de cartographique des secteurs potentiellement soumis au recul du trait de côte à 30 et 100 ans est en cours, sous maîtrise d'ouvrage du Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA). Face à la nature de ces risques et aux coûts qu'ils génèrent, il a été convenu par les élus de privilégier un scénario sécuritaire à +4°C. Une évaluation globale des enjeux a été menée pour préciser les impacts possibles sur les sites, et anticiper à terme le repli stratégique dès lors que le risque n'est plus gérable durablement à un coût acceptable.

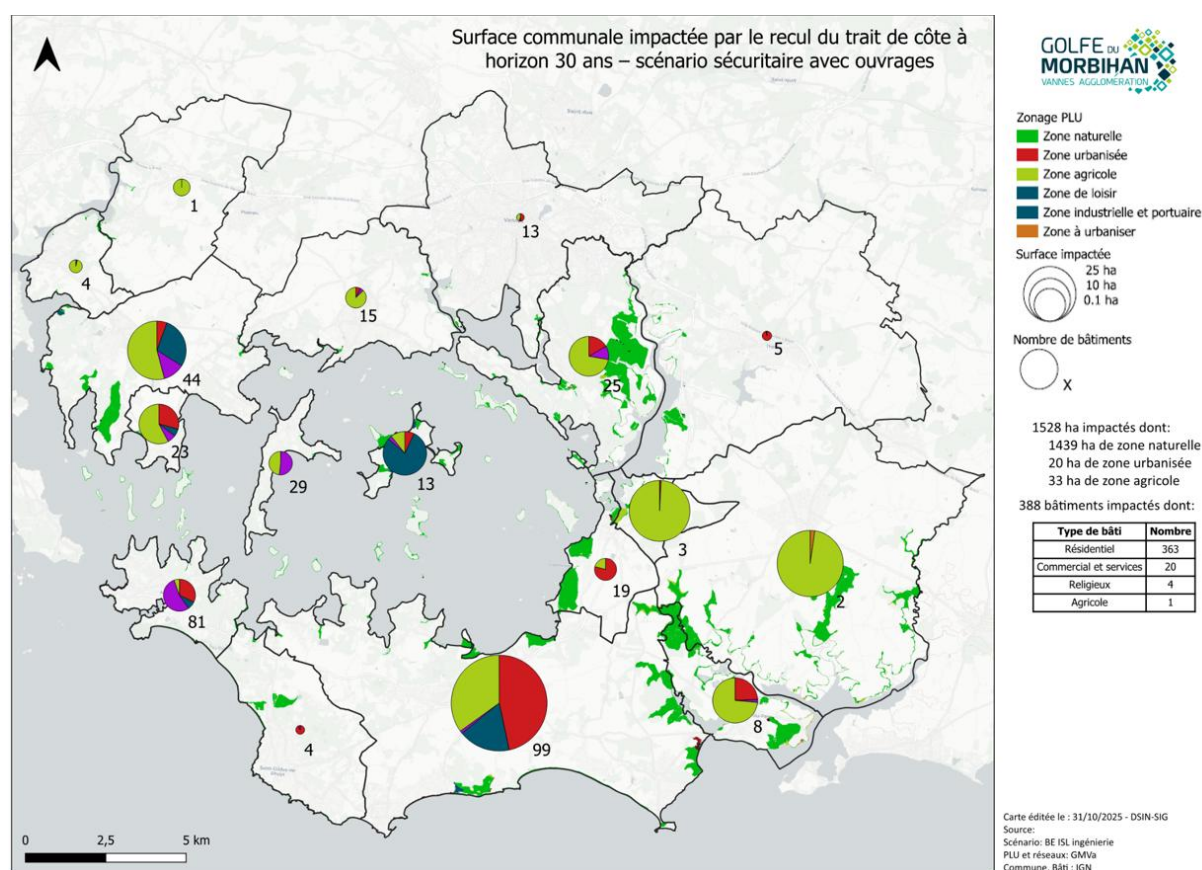
L'analyse des bâtiments potentiellement impactés par le recul du trait de côte se base sur la BD TOPO® de 2024. Dans cette base de données, les bâtiments peuvent être différenciés suivant leur usage (Agricole, Annexe, Commercial et services, Indifférencié, Industriel, Religieux, Résidentiel). Les annexes et les bâtiments indifférenciés n'ont pas été retenus dans l'analyse.

A horizon 30 ans, une estimation de 363 bâtiments à usage d'habitation pourraient être concernés par le recul du trait de côte.

Le tableau ci-dessous détaille le nombre de bâtiments impactés par le recul du trait de côte en fonction de leur usage.

Types d'espaces selon le zonage du PLU	Nombre de bâtiments potentiellement impactés à horizon 30 ans avec prise en compte des ouvrages gérés par GMVA
Résidentiel	338
Commercial et services	19
Industriel	0
Agricole	1
Religieux	4
TOTAL	362

Carte locale d'exposition potentielle au recul du trait de côte (2025)



25/36

Source : GMVA - 2025

Nota : les zones naturelles, qui sont les surfaces communales les plus impactées (à 93%), ne sont pas représentées dans les graphiques de chaque commune sur la carte ci-dessus.

La submersion marine constitue une inondation temporaire de la zone côtière générée par la mer voisine lors d'événements météorologiques inhabituels.

Les origines des inondations peuvent être multiples et ont marquées le territoire littoral de GMVA lors de plusieurs catastrophes naturelles.

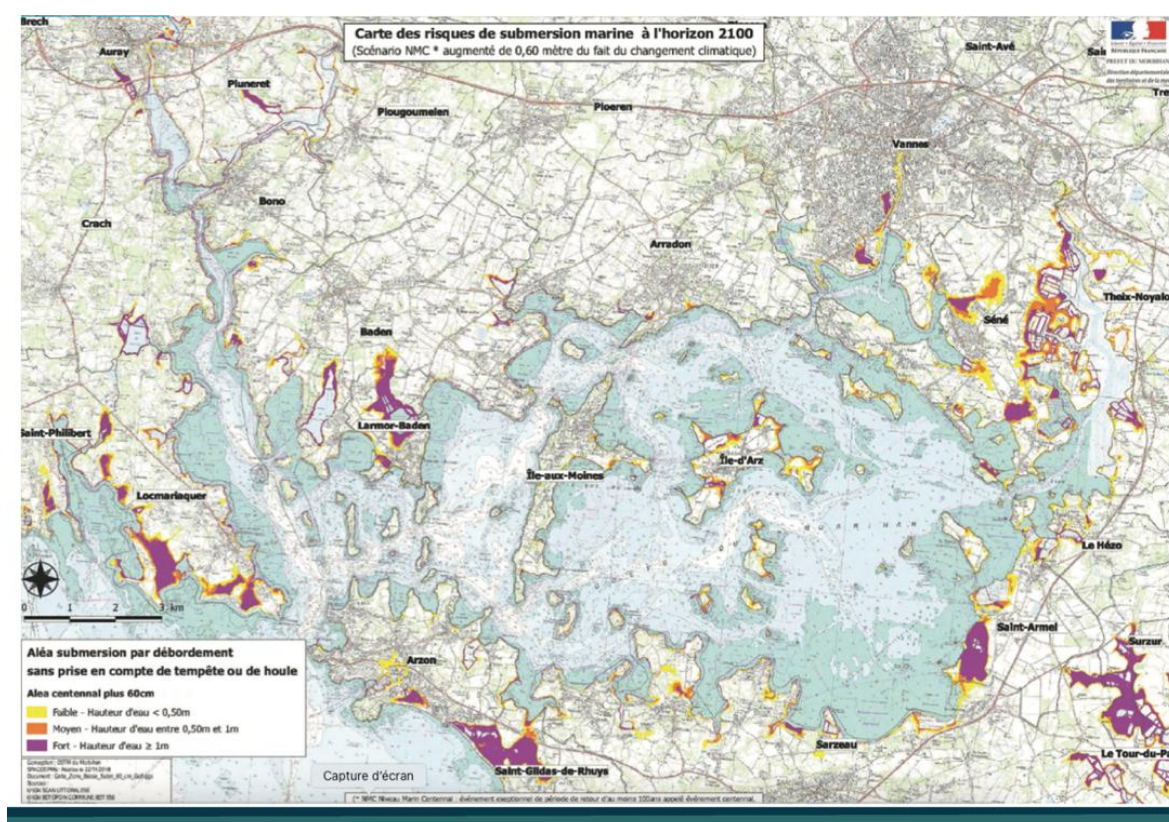
Les débits mesurés aux stations hydrométriques (sur la Claie, l'Arz, le Loc'h et le Rohan) font état de crues majeures en février 1988, janvier 1995 (événement marqué par la conjonction avec des grandes marées), décembre 1999, décembre 2001 (événement marqué par la conjonction avec des grandes marées), février 2014, décembre 2019 et février 2020.

Les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe sont plus fortes sur les communes de Theix-Noyalo et Larmor-Baden. La probabilité est plus éparse sur les autres communes littorales de Surzur, Saint-Gildas-de-Rhuys, Arzon, Baden, Vannes, Plougoumelen, Le Bono et Le Hézou, ainsi que sur Saint-Avé par les anciennes carrières.

Dans le cadre de son PAPI, Golfe du Morbihan - Vannes agglomération a mené une étude de détermination de l'aléa submersion marine sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Cette étude s'appuie sur la modélisation hydraulique d'un événement de référence. Pour la submersion marine, cet événement est déterminé par l'analyse croisée des niveaux marins extrême et de la houle au large. L'étude considère également l'aléa 2100 en prenant en compte l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique. Les paramètres de modélisation portent sur les niveaux caractéristiques de la marée, les niveaux marins extrêmes et les houles.

Cette modélisation récente du risque de submersion marine effectuée permet de préciser les travaux initiés en 2018 par la DDTM 2018 au titre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) rappelés ici avec la première carte ci-dessous. Cette carte à l'horizon 2100 (avec l'élévation du niveau marin de +60cm en raison du changement climatique) identifie plusieurs secteurs potentiellement impactés avec différentes intensités d'aléas.

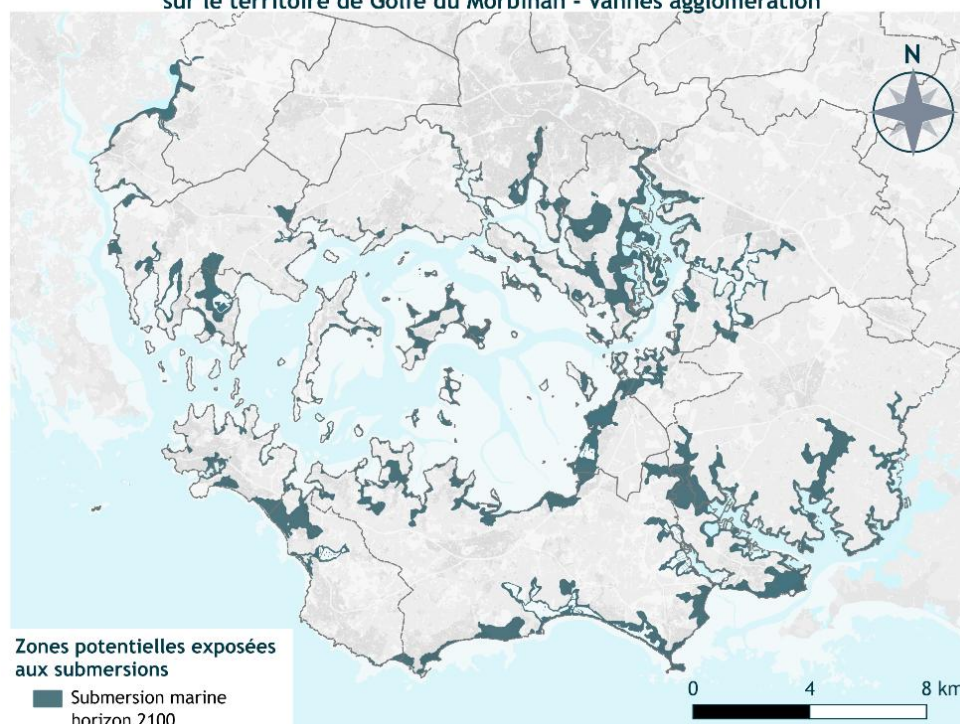
Risques de submersion marine à l'horizon 2100 (scénario NMC +0,60cm)



Source : SMVM 2020, DDTM-2018

La modélisation récente effectuée à la suite du SMVM et du PAPI vient préciser le risque de submersion marine en s'appuyant sur un événement de référence déterminé par l'analyse croisée des niveaux marins extrêmes et de la houle au large. Deux niveaux d'aléas ont été projetés : T100+60 cm soit 4,36m NGF au Crouesty, et T100+110cm soit 4,86mNG au Crouesty. Cette seconde projection est représentée dans la carte ci-dessous.

**Zones potentielles exposées aux submersions
sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération**

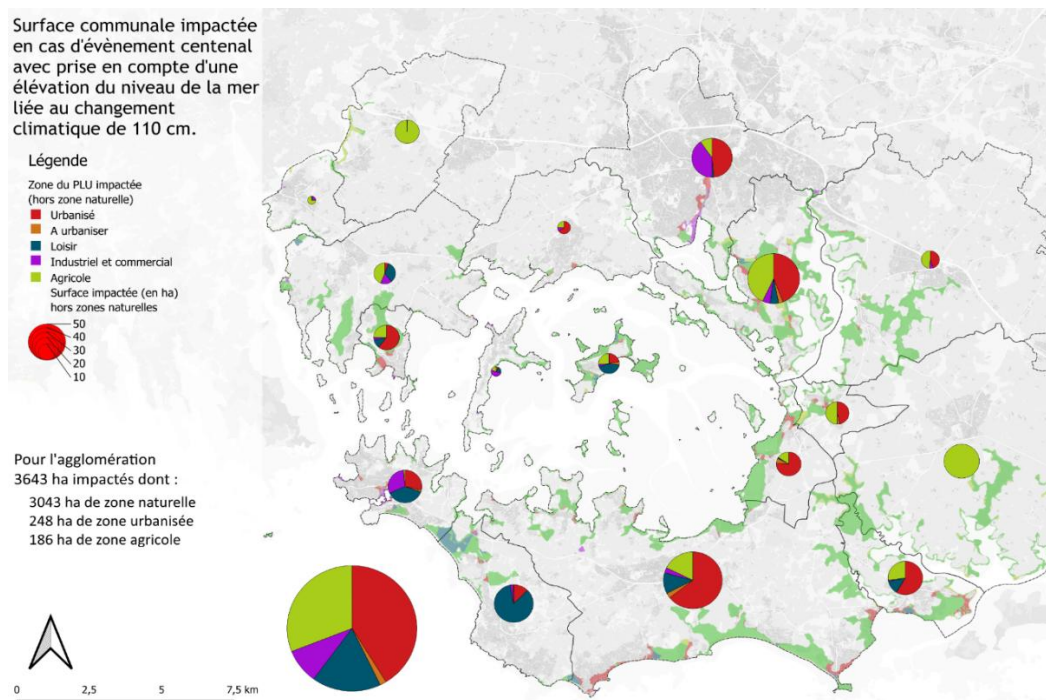


Source : GMVA - 2025

Cette modélisation permet de considérer les bâtis impactés pour chaque niveau d'aléas. Les communes ne sont pas impactées de la même manière par l'aléa submersion marine. En termes de superficie, les communes de Le Tour-du-Parc (en particulier Pen Cadenic), Sarzeau (en particulier Saint-Jacques, Penvins, Banastère et le Roaliguen), Séné et Surzur sont les plus exposées. Proportionnellement à la surface communale, les communes de l'île d'Arz, Larmor-Baden (en particulier le port), Le Hézo, Le Tour-du-Parc, Saint-Armel et Séné sont les plus impactées. Et, au regard des impacts sur les bâtiments, ce sont les communes de Sarzeau, Séné, Vannes, Le Tour-du-Parc et Larmor-Baden qui sont les plus concernées.

27/36

Carte de la surface communale potentiellement impactée en cas d'événement centennal avec prise en compte d'une élévation du niveau de la mer de 110 cm



Source : PAPI,
2022

28/36

Nota : les zones naturelles, qui sont les surfaces communales les plus impactées (à 86%), ne sont pas représentées dans les graphiques de chaque commune sur la carte ci-dessus.

Les zones basses sont les zones les plus susceptibles d'être submergées lors d'événements climatiques extrêmes. Les phénomènes d'inondation par débordement de cours d'eau s'ajoutent à la submersion marine, dans un golfe du Morbihan qui est l'exécutoire de plusieurs cours d'eau. Toutes les communes littorales du territoire sont concernées par la combinaison de ces facteurs de submersion dont les crues, plutôt lentes en période hivernale sur des sols saturés en eau, et les tempêtes.

L'actualisation du diagnostic de vulnérabilité aux inondations en 2023 (DDTM) a mis en évidence les impacts sur les personnes, les biens et les activités susceptibles d'être menacés par un phénomène dont la référence millénaire de l'aléa inondation actuelle est appelée à devenir la référence centennale en 2100. Dans cette perspective, il apparaît que :

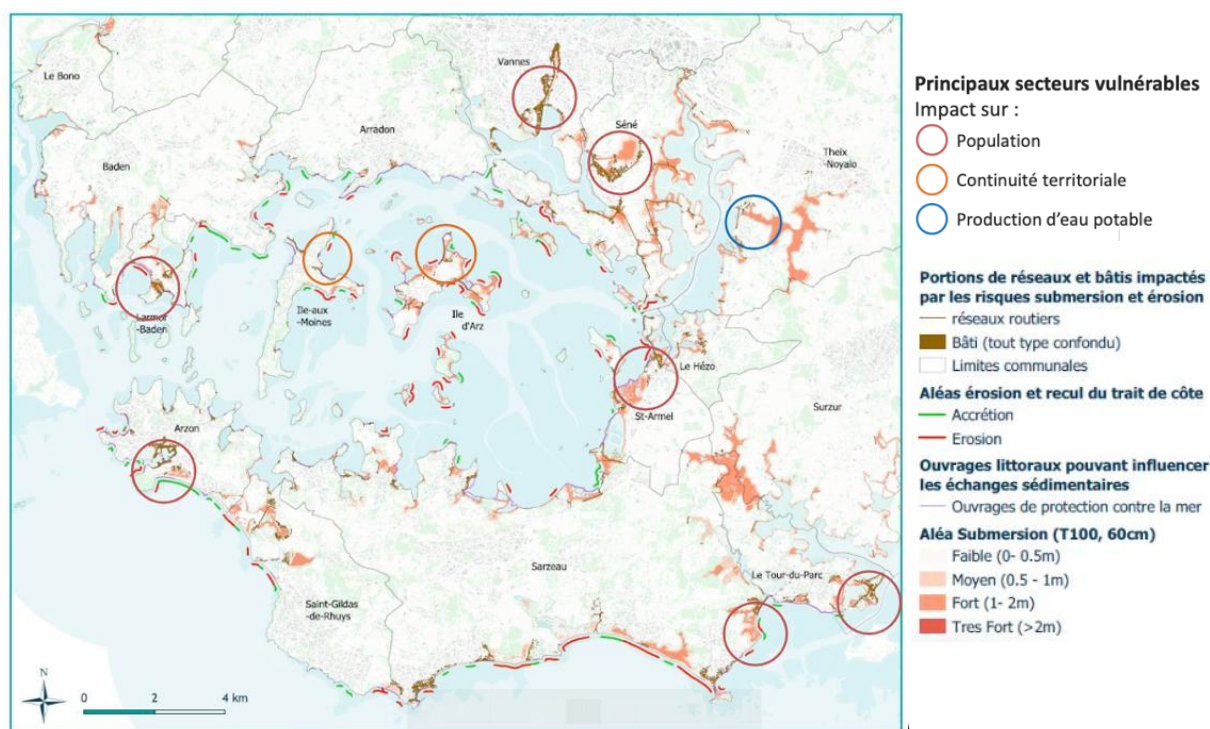
- Les communes concernées par un risque d'inondation sur 7% à 20% de leur territoire sont celles d'Arzon (port), Baden, L'île-aux-Moines, Le Hézo, La Trinité-Surzur, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau, Surzur, et Theix-Noyalo ;
- Les communes concernées par un risque d'inondation sur 20% à 50% de leur territoire sont celles de L'île-d'Arz, Larmor-Baden, Le Tour-du-Parc, Saint-Armel et Séné ;
- À noter le cas spécifique de Vannes qui aurait potentiellement près de 1600 habitants exposés.

La combinaison des aléas submersion et érosion du trait de côte au sein du territoire de l'agglomération du Golfe du Morbihan est proposée dans la carte suivante pour caractériser les enjeux humains impactés. Les secteurs de la Pointe du Passage de Saint-Armel (au sud de la Réserve Naturelle des marais de Séné), l'île d'Arz et les plages situées entre Penvins et le Rohaliguen sont les plus sensibles à l'érosion. Les communes de Séné, Saint-Armel, Le Hézo, le Tour-du-Parc, Saint-Gildas-de-Rhuys et l'île-d'Arz sont les plus sensibles au risque submersion

66% des habitants ayant répondu à l'enquête se disent fortement ou très fortement inquiets par le recul du trait de côte

(2024)

Synthèse sur les aléas naturels érosion et submersion



29/36

3.2 VERS UNE RECOMPOSITION FONCTIONNELLE DE LA BANDE COTIERE POUR RENFORCER LA RESILIENCE DES POPULATIONS ET DES ACTIVITES

Cette évaluation des impacts sur les activités économiques littorales (conchyliculture, agriculture, tourisme, plaisance, pêche...), la biodiversité et les écosystèmes, et les aménagements (sentier, route, bâti, réseau...), participe à la mobilisation des parties prenantes pour la mise en place d'une Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SLGITC) qui s'adosse au programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) et au plan de prévention des risques littoraux (PPRL). L'inscription de communes du territoire au décret national établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral vient renforcer cette volonté de limiter ces impacts, à des horizons 0-30 ans et 30-100 ans.

La collaboration de GMVA avec ses partenaires (DDTM, PNR, DREAL, CEREMA, UBS...) et les territoires littoraux voisins permet d'engager des démarches en faveur de la recomposition fonctionnelle des activités littorales telle que l'appel à manifestation d'intérêt « *Pour une gestion durable du trait de côte dans le cadre de l'adaptation des territoires maritimes au changement climatique* ». Au côté de l'intégration de la culture du risque littoral dans les documents de planification, des actions de prévention sont menées : conférence et exposition « Hé... la mer monte ! », mesures de suivis de l'érosion, repères de la submersion marine, maquette 3D du PNR...

Dans le cadre de la SLGITC, une matrice des modes d'actions a été définie pour cibler les modalités d'interventions au regard des enjeux en présence et des phénomènes à l'œuvre (érosion, submersion par tempête, montée des eaux en lien avec le changement climatique). Des actions de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens sont programmées, en particulier des approches fines pour étudier la faisabilité de relocalisation et/ou d'adaptation des habitations, des infrastructures socio-économiques (notamment celles liées à la mer comme l'ostréiculture et les sports nautiques), et des infrastructures publiques stratégiques (par exemples sur les axes routiers, les réseaux d'énergie ou d'eaux potable/usées). Les solutions d'adaptation fondées sur la nature sont privilégiées lorsque les impacts concernent des sites aux patrimoines naturels reconnus (marais littoraux, milieu dunaire...) et les sentiers côtiers.

PARTIE 4 - LE REGARD DES ÉLUS ET DES HABITANTS

UNE THÉMATIQUE TRANSVERSALE QUI NÉCESSITE UN DÉBAT APPROFONDIE

Précision méthodologique :

Les perceptions partagées ci-dessous sont issues de plusieurs dispositifs de consultation et de dialogue avec :



Les habitants



Les élus municipaux

La contribution du Conseil de Développement du Pays de Vannes vient enrichir cette analyse.



4.1 LES PERCEPTIONS DES ENJEUX FONCIERS, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

De nombreuses thématiques associées aux enjeux du foncier et d'urbanisme : l'expression d'un problème complexe

Au regard des consultations élus et habitants, on peut mesurer à quel point le foncier est un sujet perçu comme fortement transversal qui fait débat. Avec la thématique de l'urbanisme, du foncier et du paysage, nul doute que nous sommes bien en présence d'un problème complexe relié à de très nombreuses autres thématiques.

Dans l'enquête en ligne auprès des **élus**, la **maîtrise du foncier et sa gestion durable** est identifiée comme le deuxième défi le plus prioritaire sur une liste de 22 propositions. Près de **93%** des répondants considèrent ce défi comme prioritaire (37%) voire très prioritaire (56%). Le premier défi cité est l'adaptation quantitative et qualitative de l'offre de logements aux différents besoins (32% l'identifie comme prioritaire et 62% très prioritaire).

La **maîtrise du coût immobilier et du foncier** est le deuxième défi le plus prioritaire pour les **habitants** répondant au questionnaire en ligne qui sont plus de **64%** à le citer. Le premier défi mis en avant étant la préservation de l'environnement (près de 69%).

La **thématique la plus associée aux enjeux de foncier est le logement**. Cela se comprend aisément au regard du fait que l'offre de logement est l'une des premières préoccupations des habitants et des élus.

Au sein des différents espaces de consultation, les enjeux fonciers sont constamment mis en lien avec les différents usages du sol. Après les préoccupations en matière de logement sont citées les inquiétudes concernant la préservation de l'environnement et dans une beaucoup moindre mesure, l'**agriculture** et les besoins en **équipements et services**.

A cela s'ajoute la préoccupation de l'**adaptation au changement climatique** et les défis supplémentaires accentuant la pression foncière tels que la **montée des eaux** ou encore le **recul du trait de côte**.

83% des **habitants** s'exprimant jugent l'offre de logement peu satisfaisante voire insuffisante, il s'agit de la thématique la plus mal notée sur 19 propositions.

73% des **élus** répondants estiment que le recul du trait de côte est un défi prioritaire voir très prioritaire auquel répondre

« Le vieillissement de la population sur la Presqu'île de Rhuys nous emmène contre un mur. Sans logement abordable plus de jeunesse, plus de travailleurs dans les activités primaires et tertiaires. L'agriculture et principalement l'élevage risquent aussi de disparaître dans les 10 ans à venir et la question de l'entretien des espaces agricoles sensibles risquent de coûter chers aux collectivités mais aussi à la biodiversité, la qualité de l'eau, au bilan carbone. Beaucoup d'enjeux peu compatibles avec la pression foncière et le capitalisme.... » Denis, habitant, contribution en ligne

« Depuis le Covid ça a beaucoup changé : la bétonisation s'est accélérée, tous les jolis petits ports comme le Crouesty sont abîmés, tout ça pour créer des logements fermés sauf l'été ? J'observe que le trait de côte recule et que l'eau monte, il y a beaucoup de déni mais les élus doivent prendre leurs responsabilités. » Geneviève, 63 ans, au marché de Vannes

30/36

Enfin, il est relevé que le fort attachement des élus et des habitants au territoire tient en grande partie à la qualité de ses **paysages**, de sa biodiversité et de son littoral. Ce sont en effet les items les plus cités dans les enquêtes en ligne comme raison d'attachement au territoire. De fait, de nombreuses expressions dans les rencontres avec les habitants, les ateliers élus et les contributions en ligne revendiquent une nécessaire préservation du patrimoine paysager exceptionnel, la « bétonisation » est alors régulièrement perçue comme menaçant ce patrimoine, en particulier sur la Presqu'île de Rhuys.

Parmi les raisons de leur attachement au territoire, **85 %** des **habitants** répondant au questionnaire citent le **littoral et la mer**, puis **70%** les **paysages et la biodiversité**, loin devant les autres propositions (17 points).

4.2 LES AXES DE RÉFLEXION PORTÉS PAR CES PERCEPTIONS

Un besoin d'outillage et d'accompagnement des élus



Lors des ateliers territoriaux auprès des **élus**, les **enjeux fonciers** sont apparus comme un point nodal des échanges. Les ateliers ont mis en évidence un besoin des élus d'être accompagnés et soutenus sur la thématique. Il a été identifié un besoin d'acculturation concernant la **densification**, ses **potentialités** et ses **conditions d'acceptabilité**, et d'outillage à la maîtrise du foncier en particulier dans les zones du rétro-littoral.

Il a été fréquemment exprimé un fort besoin d'outillage et de montée en compétence vis-à-vis de la plus grande capacité à agir des promoteurs immobiliers, en particulier au nord de l'agglomération.

« Reconstruire la ville sur la ville à Vannes c'est facile, mais reconstruire le village sur le village on ne sait pas faire »

Atelier Bassin de vie de Grand-Champ

« On apprend trop tardivement par rapport aux promoteurs qu'il y a une zone disponible »

Atelier Centre Landes de Lanvaux

31/36

Des **outils mobilisables pour la maîtrise du foncier et de pistes d'actions** ont été identifiées lors des ateliers et seront à étudier plus avant :

- Transformer le tissu pavillonnaire et requestionner ce modèle, améliorer le parc bâti existant (rénovation/réhabilitation),
- Bien positionner le curseur entre densité, nature en ville et hauteur vis-à-vis des conditions d'acceptabilité de la population,
- Penser des constructions modulables et évolutives selon les besoins. Mener une réflexion sur l'adaptation du logement en hauteur au vieillissement,
- Bâtir en hauteur tout en préservant l'esthétisme breton ou l'identité des bourgs en évitant la standardisation, explorer les possibilités de fixer un minimum de densité pour les bourgs,
- Reconvertir des sites et des friches,
- Décliner localement un outil type « vigie-foncier » permettant aux communes d'être rapidement informées d'opportunités foncières,
- S'appuyer sur les outils du renouvellement : OAP, PLU, etc.
- Favoriser la primo-accession et accompagner le développement de nouveaux modèles d'habitat : habitat participatif, habitat réversible, Bail Réel Solidaire, etc.
- Optimiser les équipements et encourager la mutualisation entre communes,
- Favoriser des portages au niveau communautaire,
- Identifier les sources de financement et les acteurs à mobiliser pour accompagner les démarches (GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION, Etat, EPF, promoteurs, bailleurs, etc.).

Un modèle de développement et des ambitions d'attractivité à redéfinir

A ces premières pistes d'actions commence à se tisser des éléments de réflexion quant au **modèle de développement** du territoire et ses **ambitions d'attractivité**.

« On a un territoire naturellement attractif : ce n'est pas nécessaire d'en faire la promotion. Les logements ne seront plus accessibles pour les locaux. » « Les communes littorales construisent beaucoup pour des résidences secondaires, est-ce la priorité au vu de la raréfaction des logements ? » Contributions en ligne questionnaire élus

« Se développer ce n'est pas artificialiser » Atelier élus Ouest Golfe du Morbihan



Au sein de la population des **habitants** également ces réflexions sont présentes et de manière significative. Les résidences secondaires et les meublés locatifs (avec les mobilités) sont les sujets les plus fréquemment cités dans les contributions spontanées en ligne avec notamment des demandes récurrentes de limitation des résidences secondaires et de contraintes sur les meublés touristiques.

Dans le questionnaire habitant, à la question « **Pour limiter l'extension de la ville sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et protéger la biodiversité, quelles solutions seriez-vous prêt à accepter ?** » (plusieurs réponses possibles) sont est le plus cité : la **limitation du nombre de logements vacants ou de locations très courte durée** en très large majorité avec près de **78%** des répondants citant cette solution.

La deuxième solution ayant été la plus plébiscitée et se détachant des autres est « **développer des formes alternatives de logement (colocation, co-promotion, habitat partagé, etc.)** » à hauteur de 41%. Il est notable que dans les contributions libres, l'**habitat léger** a également été de très nombreuses fois cité comme un complément.

CHOIX DE RÉPONSES	RÉPONSES	
Construire davantage en hauteur	18.20%	414
Construire plus de maisons mitoyennes	19.47%	443
Limiter le nombre de logements vacants ou les locations de très courte durée	77.89%	1,772
Réduire la taille des logements	13.58%	309
Développer des formes alternatives de logement (colocation, co-promotion, habitat partagé, etc.)	41.76%	950
Promouvoir les logements collectifs	23.03%	524
Autre (veuillez préciser)	12.40%	282
Nombre total de participants: 2,275		

32/36

Un nombre conséquent de contributions libres évoquent également la rénovation et la réhabilitation de l'existant. En revanche, nous constatons avec étonnement que le terme « densification » ait aussi peu été cité (4 fois sur 141 commentaires dont 2 fois de manière négative). Cela peut être interprété comme une acculturation encore faible du grand public à cette terminologie.

L'équilibre territorial et le modèle de concentration des habitants dans les villes a été plusieurs fois remis en question au profit d'autres modèles de développement du territoire.

« Diminuer l'offre de logements là où il y a saturation et équilibrer la répartition des populations, équipements et emplois sur tout le Pays de Vannes. Certains experts disent que les villes de plus de 40 000 habitants vont avoir beaucoup de mal à s'adapter aux défis écologiques, y compris climatiques. » Contribution libre questionnaire habitant

Une mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette nécessitant un débat large

Dans les contributions des **habitants**, nous relevons également qu'il existe quelques oppositions à l'objectif Zéro Artificialisation Nette qui ont été exprimées, promouvant notamment le modèle de la maison individuelle, montrant que cette thématique ne fait pas consensus.



De fait, concernant l'objectif **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, plusieurs inquiétudes ont été évoquées lors des ateliers auprès des **élus**:

- Fortes inquiétudes sur l'impact du ZAN notamment sur la capacité à loger de jeunes actifs et à faire du logement social,

- Sentiment d'injustice par des communes se percevant comme sobre en consommation foncière,
- Sentiment de devoir choisir entre logements et activités économiques (donc emploi), les deux étant complémentaires,
- Incertitudes sur le calendrier du ZAN : « pourquoi acquérir des terrains sans avoir la garantie de pouvoir l'artificialiser ? »
- Anticipation de difficultés pour les projets des communes et leurs programmations financières pluriannuelles déjà existantes.

De premiers **critères de territorialisation** du ZAN ont été évoqués et pourront être sujets de plus amples débats :

- Caractère vertueux environnementalement du projet,
- Exemplarité des communes dans la préservation des sols par le passé,
- Intérêt communautaire du projet.

Pour mettre en œuvre l'objectif ZAN de manière harmonisée sur le territoire, l'instauration d'un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)** ne fait pas consensus au sein des élus. Le Conseil de développement du Pays de Vannes dans sa contribution à la révision du SCoT-AEC d'octobre 2023 a quant à lui promu cette solution avec insistance :



« En 2019, lors du mandat précédent, nous avons suggéré que la question de la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal soit étudiée à l'échelle de l'Agglomération afin d'assurer une cohérence du territoire dans toutes ses caractéristiques, et de dépasser les stratégies purement communales. Cette question nous semble plus que jamais d'actualité au regard des futurs impératifs de la ZAN, et doit être initiée rapidement, sans attendre de prochaines échéances électorales ».

Pistes de réinvention de nouveaux modèles d'habitat pour limiter l'artificialisation

33/36

A propos de l'artificialisation, le Conseil de développement du Pays de Vannes dans sa contribution à la révision du SCoT-AEC d'octobre 2023 considère que « L'objectif ZAN nous oblige à repenser les évidences et à accompagner un changement profond des comportements [...] à l'heure où il n'est plus possible de promettre une maison avec grand jardin à l'ensemble de la population ». Les habitants ont de fait été interrogés dans le questionnaire en ligne sur leurs priorités pour leurs logements futurs.

Avertissement : ces premières pistes de leviers identifiées par le questionnaire en ligne pour inciter à de nouveaux modèles d'habitat nécessiteront de plus amples études afin de pouvoir mieux comprendre « ce à quoi tient » la désirabilité de la densification pour les habitants du territoire de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération.

Dans l'enquête habitants, à la question « Si vous deviez quitter votre domicile actuel, quels seraient les **principaux critères de choix pour votre logement et votre environnement immédiat ?** » (trois réponses maximum) le premier critère de choix cité est le **prix du logement**, avec près de 50% des répondants le cochant.

La **proximité de la nature et des espaces verts** est citée en second presque ex-aequo (une voix près) avec l'accès aux services de proximité du quotidien (44%). Viens ensuite la présence d'un espace extérieur privé (terrasse, jardin privatif, etc.) (41%). Le degré d'intimité avec le voisinage apparaît comme étant un critère de second ordre dans les réponses des contributeurs.

CHOIX DE RÉPONSES	RÉPONSES	
La proximité de la nature et des espaces verts	44.24%	1,017
La présence d'un espace extérieur privé (terrasse, jardin privatif, etc.)	41.71%	959
L'accès aux services de proximité du quotidien	44.19%	1,016
La distance du lieu de travail ou d'activité	31.23%	718
Le degré d'intimité avec le voisinage	25.79%	593
La proximité des lieux culturels et de loisirs	15.66%	360
La sécurité et la tranquillité	39.58%	910
Le prix du logement	49.59%	1,140
La taille du logement	20.05%	461
La desserte en transport collectif	34.75%	799
Autre (veuillez préciser)	5.87%	135
Nombre total de participants: 2,299		



LES POINTS FORTS

- Une dynamique enclenchée vers la sobriété foncière
- Un territoire particulièrement attractif sur le plan démographique
- Un territoire parmi les plus efficaces en foncier au sein de la région Bretagne
- Un patrimoine exceptionnel
 - Un paysage riche et varié : 3 ensembles paysagers et 11 unités paysagères.
 - De nombreux monuments historiques et constructions remarquables datant de différentes époques (préhistoire, néolithique, Moyen-Age, 18^{ème} et 20^{ème} siècles) dont plusieurs sites archéologiques majeurs (le site de Mané Mourin sur la commune de Le Bono, Cairn du Petit Mont à Arzon, Cairn de Gavrinis à Larmor-Baden, etc.).
 - Un secteur sauvegardé et un plan de sauvegarde et de mise en valeur pour le centre ancien de Vannes : source de préservation du patrimoine ancien bâti de la ville.
- Un périmètre de PNR qui couvre une partie importante des communes de GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION et porte des engagements forts en matière de protection du patrimoine naturel et des paysages



LES POINTS FAIBLES

- Une consommation foncière en baisse mais qui reste importante
- Des opérations en extension qui persistent
- Une consommation foncière pas toujours créatrice ni de résidences principales, ni d'emplois
- De nombreux paysages, notamment côtiers et littoraux, touchés par l'étalement urbain et la banalisation des formes urbaines et architecturales
- Une pression liée aux activités touristiques exercée sur les milieux naturels



LES OPPORTUNITES

- Une réserve foncière importante sur le territoire pouvant être mobilisée à l'avenir au sein de l'enveloppe urbaine
- Un potentiel d'intensification des cœurs de bourg et des tissus pavillonnaires



LES MENACES

- La poursuite du rythme d'artificialisation des sols et de l'étalement urbain
- Les risques liés au recul du trait de côte

LES ENJEUX

ENJEU 1 POURSUIVRE L'EFFORT DE SOBRIETE FONCIERE AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES PAR UNE DENSIFICATION MAITRISEE ET DE QUALITE DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION

ENJEU 2 FAVORISER L'OTIMISATION DU FONCIER ET LA MUTUALISATION DES FONCTIONS AU SEIN DES ZAE ET DES EQUIPEMENTS

ENJEU 3 INNOVER ET ADOPTER DES MODELES DE RENOUVELLEMENT URBAIN PARTICIPANT DE LA DEBANALISATION DES PAYSAGES URBAINS

ENJEU 4 PRIORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR ACCUEILLIR EMPLOIS ET HABITANTS & FLECHER LES PROJETS INCOMPATIBLES AVEC L'HABITAT SUR LE FONCIER EN EXTENSION

ENJEU 5 PRIORISER LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DE L'OBJECTIF DU ZAN ET S'INSCRIRE DANS UNE VISION INTERTERRITORIALE DU SUD BRETAGNE

ENJEU 6 PRESERVER LE PAYSAGE NATUREL ET LE PATRIMOINE

36/36

- Les qualités écologiques des milieux et leurs connexions (continuités écologiques).
- Les paysages identitaires du territoire : composantes paysagères, patrimoine bâti et culturel, identités végétales.
- La place laissée et la multifonctionnalité des activités primaires, côté terre et côté mer, qui ont façonné ces paysages et continuent à les entretenir.

ENJEU 7 METTRE EN SCENE LE TERRITOIRE ET SES VISAGES

- Valoriser l'affirmation d'identités paysagères distinctes selon les secteurs du territoire.
- Conserver des rythmes dans le parcours du territoire : maintenir des coupures « vertes » le long des principaux axes routiers, qualifier les « vitrines » du territoire.
- Prendre en compte les atouts et contraintes de la topographie du territoire (relief, hydrographie, couvert végétal) à l'échelle des sites bâtis et des stratégies de développement urbain.

ENJEU 8 LAISSER LA PLACE A L'EAU EN VILLE

- Renforcer les efforts en matière de désimperméabilisation des sols au sein des zones urbanisées
- Préserver et développer les espaces végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales et jouant le rôle d'îlots de fraîcheur

ENJEU 9 ENGAGER LA RECOMPOSITION FONCTIONNELLE DE LA BANDE COTIERE POUR RENFORCER LA RESILIENCE DES POPULATIONS ET DES ACTIVITES