

PROBLÉMATIQUE ET ENJEUX DE L'URBANISATION DU LITTORAL

L'espace littoral de la Loire-Atlantique



Séance de travail du 29 mai 2007

avec :

Monsieur Patrick POTTIER, Maître de conférence de géographie, Directeur du Laboratoire de géomatique IMAR (Image, Mer, et Aménagement Régional de l'Institut de Géographie et d'Aménagement Régional de l'Université de Nantes - IGARUN)

**Conseil de
Développement
de la Loire-Atlantique**

un espace de concertation



1.



L'URBANISATION DU LITTORAL : APERÇU GÉNÉRAL

● URBANISATION : UN PROBLÈME DE DÉFINITION

Un critère de définition d'une aire urbaine très variable selon les pays : quel seuil de concentration d'habitants retenir ?

La concentration d'habitants (donc de constructions) est le critère de définition d'une aire urbaine ou d'une ville.

Ce critère varie beaucoup selon les pays.

A ce sujet, les statistiques des Nations Unies montrent les différences de seuil entre les instituts nationaux de statistiques (soit environ 200 instituts à travers le monde).

En France, le seuil est de 2 000 habitants agglomérés, en Espagne de 10 000, au Da-

nemark de 250, aux Etats-Unis de 2 500, en Islande de 300, au Canada de 1 000, au Japon de 30 000 à 50 000...

Les Nations Unies se réfèrent quant à elles au seuil de 20 000 habitants.

Lors de la Conférence de Prague en 1966, une définition statistique internationale de la population urbaine a été proposée.

La Conférence de Prague de 1966 pose les critères suivants :

« Est urbaine la population qui réside dans :

- un groupement d'habitations compact (dans lequel aucune habitation n'est distante des autres de plus de 200 mètres);
- ce groupement compte dans tous les cas au moins 10 000 habitants ;
- ou ce groupement compte un nombre d'habitants compris entre 2 000 et 10 000, à la condition que l'effectif vivant de l'agriculture ne dépasse pas les 25 % . »

Une population des espaces littoraux « à géométrie variable » : comment la déterminer ?

La population des espaces littoraux est pour certains d'entres eux très variable.

C'est le cas des communes touristiques dont la population permanente peut être multipliée par 2, 5, 10, voire plus pendant la période d'affluence saisonnière des touristes.

Sur le littoral de la Loire-Atlantique, plusieurs communes ne peuvent être considérées comme urbaines, selon les critères énoncés précédemment. Pourtant leur capacité d'hébergement à partir de laquelle on peut estimer leur population estivale dépasse largement les seuils

reconnus de l'urbain. (Tableau ci-dessous)

Cette concentration de population n'est pas atteinte toute la saison estivale, mais seulement lors de quelques pics de fréquentation.

La difficulté réside ainsi dans le choix du moment à prendre en considération pour l'évaluation de la concentration de la population.

Le critère de la population n'est pas de toute évidence applicable dans le cas de la définition des populations urbaines sur le littoral. Il semble en effet plus adéquat de s'appuyer sur le parc rési-

dentiel, qui présente une concentration de constructions susceptible d'accueillir plus de 2000 personnes à un moment donné.

Cette difficulté de reconnaissance a des conséquences inattendues et absurdes. Par exemple, des statistiques et ratios relatifs aux communes littorales, ne s'appuyant que sur la prise en compte de la population permanente, sont souvent proposés.

La fréquentation touristique pendant les périodes d'afflux d'une population temporaire est par ailleurs très peu connue.

Autres ambiguïtés :

- Afin d'assurer la comptabilité communale, les données financières sont présentées en euros par habitant et donc calculée sur la base de la population permanente.
- En finances publiques, le service rendu à la population est évalué par le biais de la dépense publique par habitant, le niveau d'équipement n'est ainsi évalué que par rapport à la population permanente ! ...

Communes littorales urbaines ou pas ?

• Source : INSEE, P.Pottier

Communes en Loire-Atlantique	Recensement de la population en 1999 (en hab.)	Capacité d'hébergement (en hab.)
Assérac	1360	3500
Mesquer	1467	9000
Piriac	1898	13000
Préfailles	1038	6500
Les Moutiers	905	5500

La notion d'urbanité : au-delà du critère comptable

La définition formelle d'une aire urbaine ou d'une ville est très utile d'un point de vue statistique, mais elle ne fait évidemment pas l'unanimité parmi les géographes, tant la notion d'urbanité est éminemment complexe.

L'analyse du fait urbain ne se limite pas au seul critère de regroupement de la population ou de continuité du bâti, qui est un élément à prendre en

compte parmi bien d'autres.

La géographie urbaine retiendra généralement comme critères supplémentaires de l'urbanité : l'évolution de la population, les modes de vie des habitants, une aire d'influence économique, en particulier la capacité à pourvoir en biens et services rares une région environnante et la capacité de procurer des emplois aux « commuters ».

La difficulté de la définition de la ville tient à ses propres caractéristiques : une taille, une forme, mais également des fonctions diverses. Pour le géographe Pierre George, la ville « est un groupement de populations agglomérées défini par un effectif de population et par une forme d'organisation économique et sociale ».

● URBANISATION : UN PROCESSUS PARTICULIER DE L'ÉVOLUTION DES LITTORAUX DEPUIS UN SIÈCLE

Une concentration forte des populations et activités sur les littoraux

Le littoral est aujourd'hui fortement urbanisé car il concentre une part importante des populations et des activités.

On estime que 60 % de la population mondiale vit à moins de 60 km du littoral, ce qui représente 3,6 milliards d'individus pour une population mondiale de 6 milliards en 2000, soit l'équivalent de la population mondiale totale en 1970.

La densité humaine y est 3 fois supérieure à la moyenne mondiale (soit 150 habitants au km², pour une moyenne de 47 habitants au km² dans le monde en 2006).

Huit des dix plus grandes mégapoles (villes de plus de 8 millions d'habitants) mondiales sont littorales, et se situent sur tous les continents. Sur les 23 mégapoles que

Population en 2005 des plus grandes mégapoles dans le monde (en millions d'habitants)

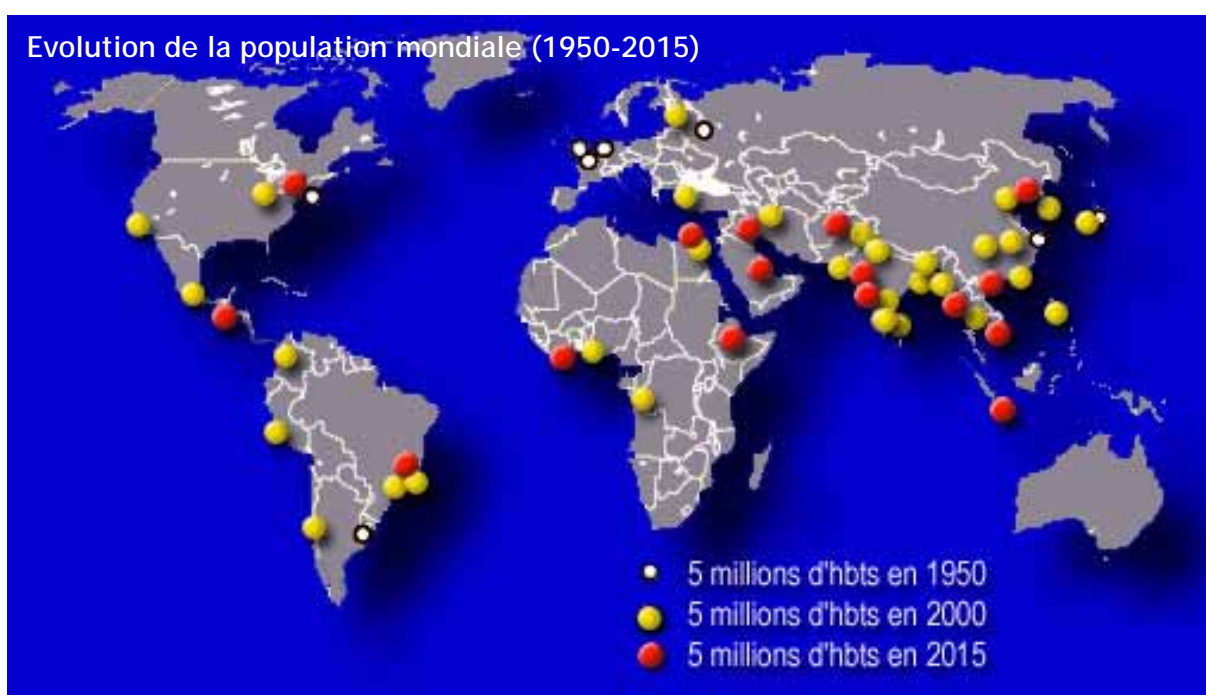
● Source : ONU

TOKYO	35
MEXICO	25
SEOUL	23
NEW YORK	22
SAO PAULO	19
BOMBAY	18
LOS ANGELES	17
LE CAIRE	18
DELHI	17
JAKARTA	17

compte la planète, 16 sont situées à l'intérieur de la ceinture littorale et se développent au rythme d'environ un million de personnes par jour.

Ces villes doivent presque toujours leur croissance à la présence d'un port abrité, destiné aux bateaux en quête de marchandises à transporter ou à la recherche de ressources ou offrant ce que Federico Mayor, Directeur général de l'UNESCO, a appelé un "exutoire à la surpopulation".

Que ce soit à Bombay, à New York, au Caire, à Rio ou... à Marseille, dans notre conscience collective, les plus grandes villes du monde sont souvent associées à l'eau, les fleuves, mais aussi les littoraux, les océans et l'ouverture vers l'extérieur, que la mondialisation rend encore plus vitale.



● Surfer's Paradise - Australie - Crédit photo : P. Fattal



La progression continue du processus d'urbanisation du littoral

La population mondiale sur les littoraux va continuer sa progression.

D'après le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUÉ), 75 % de la population mondiale (soit 6,4 milliards d'habitants) vivra à moins de 60 km des côtes en 2030, soit l'équivalent de la population mondiale actuelle en 2007.

L'exemple méditerranéen :

Le taux d'urbanisation continue d'augmenter sur le pourtour de la mer méditerranéenne : en 45 ans ce taux est passé de 44 à 62 %. Cela va s'accélérer : la population des villes de + de 10 000 habitants devrait augmenter de 43 % entre 1991 et 2025.

Il est donc nécessaire d'apprendre à anticiper, afin d'éviter des évolutions irréversibles particulièrement négatives.

Le pourtour méditerranéen

● Sources : PNUÉ - Plan Bleu 2001

Taux d'urbanisation (1950- 1995)

1950 ⇒ 44 %

1995 ⇒ 62 %

Population des villes de + de 10 000 habitants (en millions d'hab.)

1991 ⇒ 89

2025 ⇒ 128

● URBANISATION : UN SUJET DE SOCIÉTÉ ET DE DÉBAT MARQUANT

La question de l'urbanisation du littoral se pose désormais en termes de choix de développement, de processus d'altération d'une ressource exceptionnelle qu'est le littoral à l'échelle du monde.

Pour cette raison, l'urbanisation du littoral est une question d'appréciation individuelle et collective. L'appréciation « scientifique » dans ce domaine n'existe pas.

C'est une question qui déclenche souvent les passions, souvent très dogmatiques entre « le littoral est bétonné », « il faut bien répondre à la demande qui s'exprime », « l'économie locale a be-

soin du dynamisme de la construction pour aller de l'avant »...

Certains n'y voient que déversements urbains et artificialisation outrancière, notamment pour ces espaces littoraux développés pour les loisirs et le tourisme etc. qui provoquent souvent de nombreuses dégradations et créent des inégalités ...

L'attention portée au processus en cours est donc primordiale. Il s'agit de mieux comprendre la chaîne de relations d'impacts, de cause à effet, et de se projeter, à l'avenir, dans une perspective de développement durable du littoral.

L'exemple paradoxal de Surfer's Paradise (Australie) :

Cet exemple d'artificialisation du littoral est intéressant, car il révèle, de façon presque paradoxale, une situation de protection du littoral.

Si, sur la Gold Coast australienne, le développement urbain est très important (photo ci-dessus), c'est que cette façade a été en quelque sorte sacrifiée au tourisme, pour mieux préserver d'autres façades.

Ces autres façades, proches pour certaines (vers le nord, Whitesunday Island, grande barrière de corail ; Rottney Island sur la côte australienne opposée), bénéficient de protections draconiennes, le tourisme y est totalement encadré et contrôlé, et surtout limité.

L'urbanisation du littoral : un processus qui n'est pas inéluctable

L'urbanisation ne touche pas l'ensemble des littoraux du monde de la même façon, elle en a même encore épargné un certain nombre.

L'absence ou presque d'urbanisation est observable sur de nombreux littoraux sur tous les continents et sous toutes les latitudes : particulièrement ceux situés trop loin des grands centres d'émission du tourisme international.

Dans les pays du sud notamment, les formes du développement touristique sont souvent de moindre importance et sont de faible impact, et même quelques fois totalement absentes sur de grandes façades littorales.

L'exemple du littoral camerounais montre que la pression qui s'exerce sur les littoraux

est loin d'être uniforme à l'échelle du monde. Il illustre les moyens qui existent pour protéger ces espaces dans l'avenir, notamment dans le cadre de parcs nationaux ou de réserves.

Pour conclure, l'urbanisation et son récent développement représentent bien un processus majeur de l'évolution des littoraux dans le monde.

La situation qui nous préoccupe en France ou sur certaines façades européennes de la Méditerranée ne sont pas forcément la règle universelle qui s'applique dans le monde entier. De nombreux littoraux sont épargnés d'une pression touristique, qui reste le privilège malheureux des pays développés.

D'autres choix politiques d'oc



● Monogaga - Côte d'Ivoire -
Crédit photo : P. Poitier

cupation des littoraux, d'autres outils de gestion que ceux qui ont longtemps prévalus en France et en Europe méditerranéenne existent.

Il s'agit notamment des principes de concentration et de préservation plus largement développés dans les pays de culture anglo-saxonne.

Aussi, il est important de rappeler que notre littoral de Loire-Atlantique, fut un jour, à l'image de celui ci-dessus. Cette plage de Monogaga en Côte d'Ivoire rappelle ce que fut celle de la Baule avant le développement du tourisme.

Evolution du processus d'urbanisation en Loire-Atlantique (1860-2004)



● Source carte bas : Tollenare - 1860 - Source carte haut : IGN 2004

Zoom sur le littoral Sud Loire

Que s'est-il passé entre les deux époques ?



L'URBANISATION DU LITTORAL DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

« En 1860, « la Bôle » est au milieu des dunes plantées de pins maritimes, sur un site tout à fait exceptionnel composé d'une baie bien protégée qui abrite une plage de 7 kilomètres de sable fin. Les gens s'y arrêtent, extasiés, ravis au-delà de toutes expressions. Les pins y ont une vingtaine d'années, s'étendent jusqu'à la mer, pas une maison, pas un seul chemin, à cette époque, une forêt», Guide du baigneur, 1932.

En 2007, La Baule ...



● La Baule - Crédit photo : P. Portier

● LITTORAL DE LOIRE-ATLANTIQUE : QUEL DÉCOUPAGE ?

Plusieurs types de découpages géographiques du littoral de la Loire-Atlantique sont à retenir :

- Le territoire littoral strict, le territoire côtier, celui composé des communes riveraines de l'océan (18 communes) ;

- Le territoire littoral à vocation touristique ou littoral sans Saint-Nazaire, celui composé des communes riveraines de l'océan moins Saint-Nazaire (17 communes) ;

- Le territoire rétrolittoral, celui composé des communes

contiguës situées en arrière des communes du littoral côtier (11 communes) ;

- Le territoire estuarien, celui composé des communes riveraines de l'estuaire, industrialisées et dans le champ de l'aire d'attraction directe des activités industrialo-portuaires (16 communes).

Ces dernières communes n'ont pas été prises en compte dans l'analyse qui suit, car elles participent à des processus d'urbanisation différents de ceux observés sur le reste du secteur littoral de Loire-Atlantique, plus di-

rectement associé à l'activité touristique et à l'aménité océanique.

Part du littoral dans la surface de la Loire-Atlantique

Littoral strict	6,5 %
Littoral sans Saint-Nazaire	6 %
Rétrolittoral	6,5 %
L'ensemble du littoral	13 %

- **SUR LE LITTORAL DE LA LOIRE-ALTANTIQUE : UNE URBANISATION GALOPANTE DEPUIS PLUS D'UN SIÈCLE**

Retour au commencement ...

PREMIÈRES CONSÉQUENCES DE LA NATURE ET DE LA MAIN DE L'HOMME

- **Guérande :**
« *Guérande, sur un coteau couvert de vignes... la mer a couvert autrefois une vaste plaine où se trouvent des marais salants qui s'étendent jusqu'àuprès de la ville. Avant sa retraite, Guérande était un port de mer que l'on croit être le Brivates portus mentionné dans Ptolémée...* »
- **La Presqu'île du Croisic :**
« *dans l'antiquité, le Croisic était dans une île, mais la retraite de la mer et la construction de chaussées ont contribué à la rattacher au continent. Ce port figure dans l'histoire dès le Ve siècle avec les Saxons... il fut perfectionné sous Louis XV. Le Croisic sert aussi d'entrepôt aux sels de Guérande* »

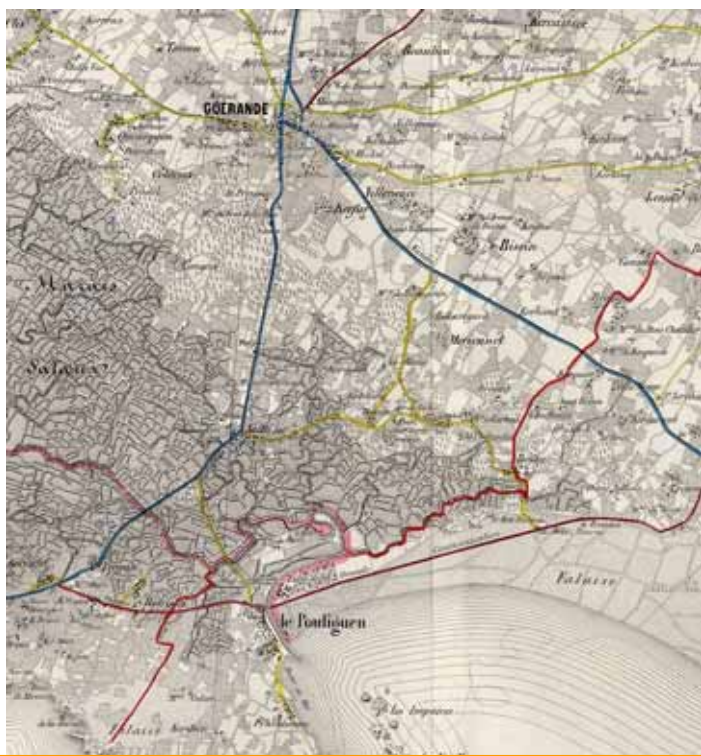
Source : *La Loire Inférieure* d'Abel Hugo, 1835



● Saint-Brevin - Source : Tollenare - 1860

PROBLÈME DE STABILISATION DES DUNES

- **Escoublac :**
« *A cette époque, les dunes très instables ne sont occupées que par les douaniers (chargés de surveiller le trafic du sel) qui leur ont donné le nom de la Bôle, terme désignant une prairie maritime inondable. Encore un demi-siècle après l'ensevelissement du bourg d'Escoublac en 1779, suite à une violente tempête, la fleche du clocher de l'église s'élevait au-dessus des sables. Elle ne disparut qu'en 1850. Le nouveau Escoublac fut bâti avec des débris de l'ancien* ».
- **Saint-Brévin :**
« *Au XIXe siècle la ville de Saint Brévin évolue peu à peu vers l'état qu'on lui connaît maintenant. En 1810 le premier cadastre met en lumière le danger de la mer qui ronge peu à peu les dunes. En 1860 on plante des pins pour stabiliser le sable ; la commune s'appelait alors Saint-Brévin et ce n'est qu'en 1899 qu'on décide de la renommer en Saint-Brévin-les-Pins en l'honneur des arbres qui ont sauvé la ville de l'ensablement* ».



● Guérande - Source : Tollenare - 1860

Premier facteur déclenchant : le début des bains de mer et le « petit » chemin de fer

L'histoire de l'urbanisation du littoral de notre département se décline donc à partir du début du 19^{ème} siècle, lorsque les bains de mer deviennent à la mode, que les premières villas, casinos et promenades apparaissent, puis le chemin de fer arrive sur les côtes ...

Partout, ce mode de transport marque les stations, avec la place de la gare, et même la buvette de la gare...

Les casinos, les grands hôtels, les pensions de famille et les villas continuent de se développer sur tout le littoral (La Baule, St Brévin, Pornichet, Pornic etc.).

NORD LOIRE

- **Le Croisic :**
Balzac signale dès 1830 l'arrivée des premiers malades venus prendre des bains de mer au Croisic, où en 1840 est construit le premier établissement de baigneurs...

- **Le Pouliguen :**
En 1854, au Pouliguen, apparaissent les premières villas. En 1859, la commune en compte 17, la plupart des « étrangers » logeant chez l'habitant... A partir de 1876, le front de mer étant entièrement bâti, l'extension se fit dans la commune d'Escoublac sur les terrains de MM. Benoit et Gralpois.

- **De Saint Nazaire au Croisic :**
« Lorsque le premier train reliant Saint Nazaire au Croisic entre en gare ce 11 mai 1879, La Baule n'existe pas encore. »

Sources : S.Caillé « Les côtes sableuses du XIX^e siècle à nos jours » Ed. SILOE, 2003 et www.infobretagne.com

- **Pornichet :**
« Dans les années 1880 à Pornichet, la construction balnéaire connaît un développement considérable grâce à l'arrivée du chemin de fer... Une trentaine de villas par an y est édifiée... En 1895, 70 000 voyageurs sont comptabilisés à la gare, un géographe de l'époque dévoile alors ses sentiments : "j'exècre cette station, bien qu'elle soit charmante, mais comment veut-on que j'aime un hôtel, des barrières, des cabines, un boulevard là où j'ai connu il y a 15 ans des dunes désertes..." sur la dune, face à la mer, des villas se bâtissent, elles sont de plus en plus nombreuses chaque année. En 1907, on compte 600 villas et 800 en 1914 ».

- **Saint Brévin :**

Entre 1914 et 1947, le nombre de logements fut multiplié par 4,2 (passant de 408 à 1708 logements). L'urbanisation atteignit une telle ampleur qu'un plan « d'aménagement, d'embellissement et d'extension » fut dressé dans les années 1920, afin d'établir le tracé des voies et avenues destinées à désenclaver les sables.



- **De Paimboeuf à Pornic :**

L'installation du chemin de fer à voie métrique reliant Paimboeuf à Pornic, passant par Mindin, fut ouverte plus tardivement, en 1906, et marqua le véritable départ de la construction.

SUD LOIRE

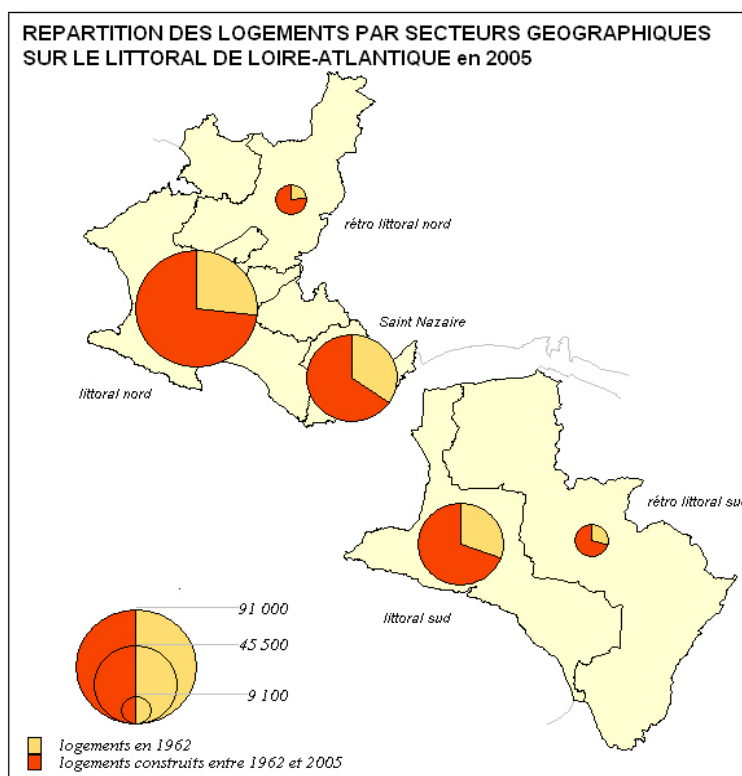
- **Saint-Michel Chef Chef :**

Le développement fut tout aussi considérable à Saint-Michel-Chef-Chef avec la création du lotissement de Tharon en 1903. Le nombre de logements y fut multiplié par 5,7 entre 1914 et 1947 (passant de 172 à 992 logements). C'est aussi à cette époque que les stations des sables commencent à s'organiser. Leur trame urbaine actuelle a d'ailleurs conservé ces premières traces de structuration.

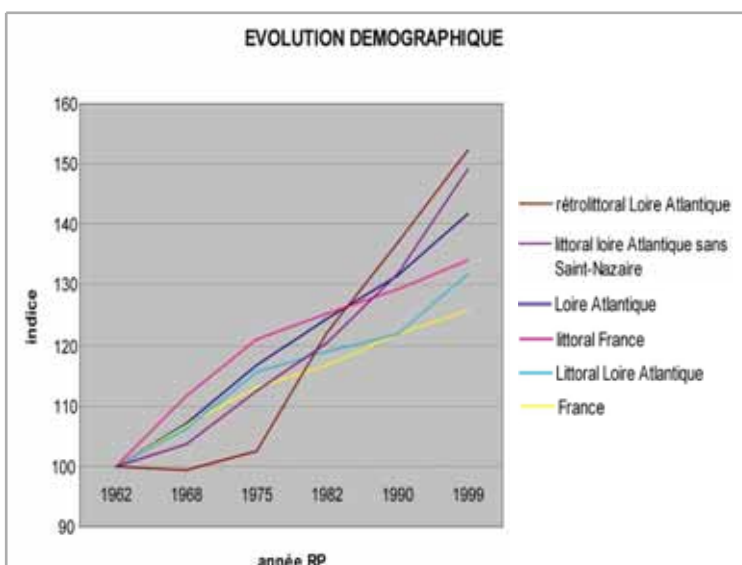
Deuxième facteur déclenchant : les congés payés et l'essor de l'automobile

Le deuxième élément qui a déclenché l'urbanisation littorale associe, comme le précédent, un **phénomène de société** (les congés payés après les bains de mer) et **l'essor des moyens de transport** (le vélo et l'automobile après le train).

Cette évolution a favorisé de **nouvelles formes d'hébergement**, l'installation des campings, des colonies de vacances, aux côtés des villas qui ont progressé de façon continue et qui demeurent en Loire Atlantique le mode de construction le plus largement répandu.



Source : INSEE, DRE. Réalisation : P.Pottier - IGARUN UMR 6554 LETG CNRS 2007



Evolution du nombre de logements (1948 - 1967) sur les communes de Pornic et La Plaine

	Pornic	La Plaine
1948-1949	2364	360
1967	4628	1100
	+ 95 %	+ 205 %

Source : INSEE

La forte évolution du parc immobilier sur le littoral de la Loire-Atlantique

Entre 1949 et 1967, le parc immobilier a souvent été multiplié par deux, comme par exemple à Pornic et même dans les petites communes jusqu'alors restées dans l'ombre des premières stations comme La Plaine, où le nombre de logements y a été multiplié par 3.

En 1962, le littoral côtier de Loire-Atlantique comprenant St Nazaire (soit 6,5 % de la surface du département), concentrait déjà 21 % des logements du département.

Un essor démographique soutenu sur ce littoral

L'évolution démographique montre que le littoral attire toujours les populations qui viennent s'y installer. C'est vrai à l'échelle mondiale, mais aussi à l'échelle de la France et de la Loire-Atlantique.

La densité humaine du littoral français hors période touristique (272 hab./km²) est supérieure de plus de 2,5 fois à la moyenne nationale, soit 10 % de la population du pays vivant en permanence sur 4 % de son territoire.

La densité humaine du littoral de la Loire-Atlantique est de 360 habitants au km² (INSEE, 1999).

Evolution de la population sur le littoral de la Loire-Atlantique (habitants)

	Saint Nazaire	Communes riveraines de l'Océan sans Saint-Nazaire
1936	43281	42355
1975	69251	69099
1990	64812	81027
1999	65874	91736
2005	67800	-

Source : P. Pottier

Le Littoral de la Loire-Atlantique (communes riveraines de l'océan) en 2005 représente 22,3 % des logements pour 13,9 % de la population sur 6,5 % de la surface du département.

En Loire-Atlantique, la situation démographique est un peu particulière, car la partie littorale a connu une évolution ralentie en raison du déclin de Saint-Nazaire entre 1975 et 1990, avant de remonter ensuite en 1999 et en 2005. Sur le littoral de Loire-Atlantique, en 60 ans (1936-1999), la population a été multipliée par 1,84, augmentation supérieure à celle dans l'ensemble du département (x 1,72).

Pour le secteur rétrolittoral, l'évolution en volume, en 60 ans, a été moins spectaculaire avec une augmentation de 9418 habitants (soit 27873 habitants en 1999).

En revanche, le dynamisme du secteur rétrolittoral, en 30 ans (1968-1999) est remarquable (+ 53 %), et plus important que sur le littoral (+ 44 %) ou que sur l'ensemble du département (+ 32%). Le poids démographique du secteur rétrolittoral, qui représentait 28,55 % de celui du littoral en 1954, a progressé jusqu'à 30,38 % en 1999 (50 ans).

L'attraction des touristes et populations saisonnières

On estime aujourd'hui les pics de fréquentation à 450000 personnes, représentant un apport équivalent à 40 % de la population du département de Loire-Atlantique. La population permanente de ce littoral, soit environ 157 000 habitants, est ainsi multipliée par 3 lors des périodes d'affluence.

La densité sur le littoral pendant les pics d'affluence de l'été est alors de 1390 habitants/km², soit 9 fois la densité du département de la Loire-Atlantique. A titre de comparaison, la densité à l'échelle de l'ensemble des communes littorales françaises, en période estivale, est de 693 habitants/km².

Contribution du littoral au dynamisme fort de la construction

La Loire-Atlantique a connu un dynamisme de la construction supérieur à celui de la France entre 1962 et 1999, son littoral y a fortement contribué.

Les évolutions en termes de logements sont sensiblement identiques à celles observées pour la population : le département a connu un dynamisme supérieur à celui de la France (multiplié par 2,18 en Loire-Atlantique et mul-

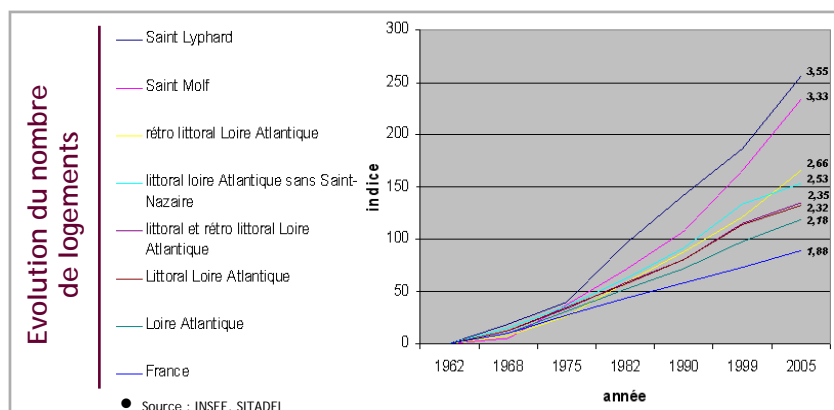
tiplié par 1,88 en France entre 1962 et 2005). Pour 6,5 % de sa surface, en 1962, le littoral représentait 20,98 % des logements de Loire-Atlantique, 22,30% en 2005 après une augmentation de 132 %.

Le secteur rétrolittoral est en progression constante depuis 1982. Entre 1962 et 1982, le parc de logements y a été multiplié par 2,66 (la plus forte progression enregistrée) pour une croissance de 8982 logements, soit une augmentation de 166 % en 20 ans.

Certaines communes ont même connu des évolutions tout à fait remarquables comme St Molf, avec une croissance de logements de 233 % entre 1962 et 2005, ou Saint Lyphard avec une augmentation de 255 % entre 1962 et 2005.

En un peu plus de 40 ans, 2010 logements ont été construits par an sur le littoral et le rétrolittoral de la Loire-Atlantique, soit à peu près l'équivalent du nombre de constructions réalisées en 2005 dans les 23 communes de Nantes Métropole sans la ville centre Nantes (2436 logements).

Sur la partie strictement côtière, les 77463 logements construits entre 1962 et 2005 représentent un pression théorique de 662 nouveaux logements par km linéaire de côte (481 en 1962 à 1143 en 2005). De 48 logements de pression théorique par bande de 100 mètres de trait de côte en 1962, le ratio est passé en 2005 à 114 logements pour 100 mètres de côte.



La place essentielle de la fonction résidentielle touristique

Sur le littoral de la Loire-Atlantique, les résidences secondaires représentent 56 % de l'ensemble du parc résidentiel.

Les disparités communales sont nombreuses :

- 75 % de résidences secondaires à Piriac,
- 4 % de résidences secondaires à Saint Nazaire.

La moyenne littorale marque bien la séparation entre les communes à vocation touristique marquée et celle à vocation touristique moins importante. A Pornic, les résidences secondaires représentent 47 % du parc immobilier total, à Saint Brévin, elles représentent 50 %.

Cette dynamique de construction ne s'est pas essouffée depuis 1962 :

- + 21 % entre 1962 et 1968
- + 21 % entre 1968 et 1975
- + 18 % entre 1975 et 1982
- + 25 % entre 1982 et 1990
- + 23 % entre 1990 et 1999

A titre de comparaison, le niveau de construction en France a augmenté de 20 % en moyenne depuis 1962.

La forme de construction reste majoritairement une forme individuelle.

Entre 1990 et 2005, 49 % de la construction s'effectue en individuel pur, 60 % en y ajoutant la construction en individuel groupé.

Et cette tendance s'accroît :

- 44 % entre 1990 et 1994,
- 68 % entre 2001 et 2005.

Part de résidences secondaires dans le parc immobilier total

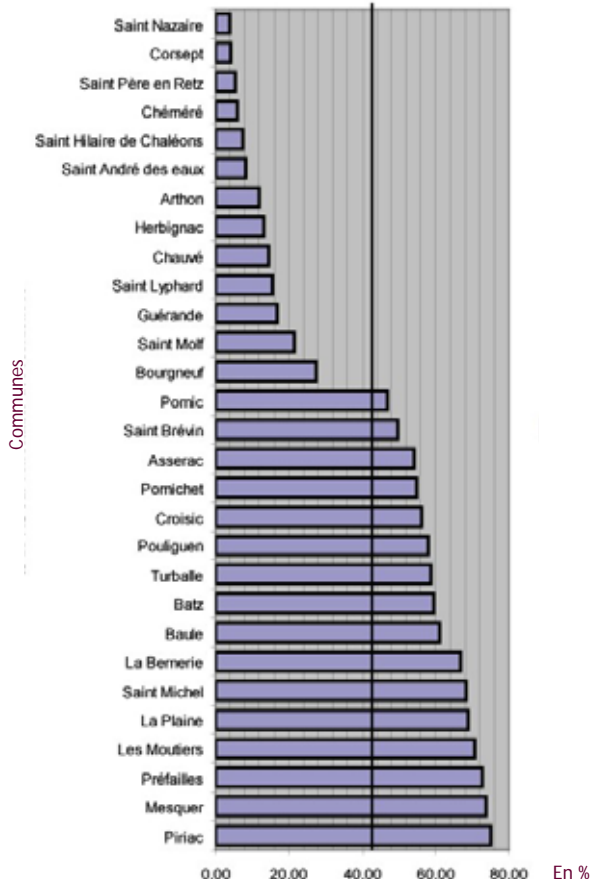
Littoral LA	43 %
Littoral côtier LA (sans Saint Nazaire)	56 %
Rétro littoral LA	13 %
LA	13 %
France	11 %
Littoral français	30 %

La Baule	11892
Pornichet	5166
Pornic	4 452
Le Pouliguen	3 368
Piriac	2 583
La Turballe	2 468
Le Croisic	2 446
Saint Michel	2 992
La Plaine	2 268
Bourgneuf	335
Herbignac	244
Saint Lyphard	204

Source : INSEE - P. Portier

Nombres de résidences secondaires pour quelques communes du littoral de Loire-Atlantique en 1999

Résidences secondaires sur l'ensemble du parc résidentiel en 1999



Source : INSEE - Réalisation : P. Portier - ICAQUIN UMR 6554 LETG-CNRS 2007

Conséquences « spatiales » du développement résidentiel

La première conséquence est l'étalement urbain, la « pavillonnarisation » des côtes de Loire-Atlantique, sous forme extrêmement linéaire (aménité liée à la vue sur mer).

Chaque année, environ 130 hectares sont consommés sur le littoral de Loire-Atlantique par l'urbanisation résidentielle. A cela s'ajoutent les surfaces nécessaires aux activités et aux équipements, soit une augmentation de la surface initiale de 12 %, autrement dit 150 hectares environ par an.

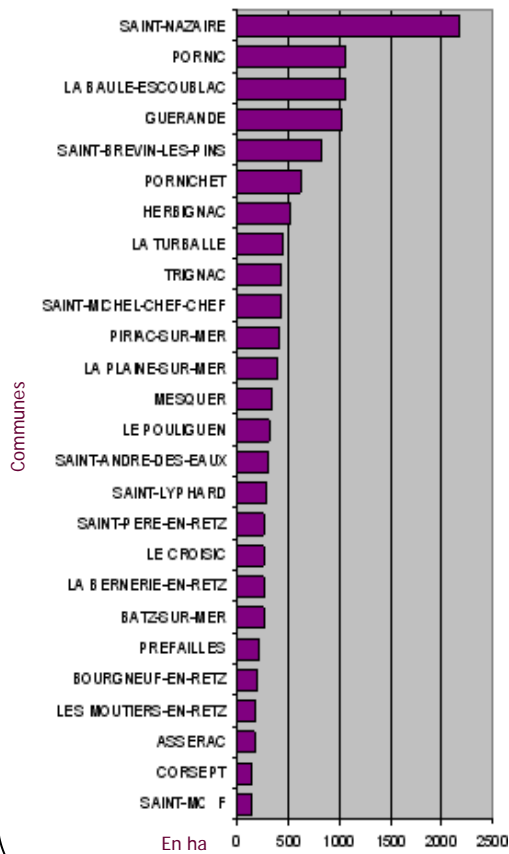
Le 4^{ème} littoral départemental français le plus urbanisé

L'occupation du sol dans les communes littorales françaises par façades départementales montre :

- que les espaces urbains occupent une part plus importante sur le littoral (13,1 %) que dans le reste du territoire national (4,8 %);
- que le département de Loire-Atlantique, avec près de 25 % d'occupation urbaine du sol, est le 4^{ème} littoral départemental urbanisé de France sur 26 départements (derrière les Alpes maritimes avec 53%, le Nord 45 % et les Pyrénées Atlantiques 38 %).

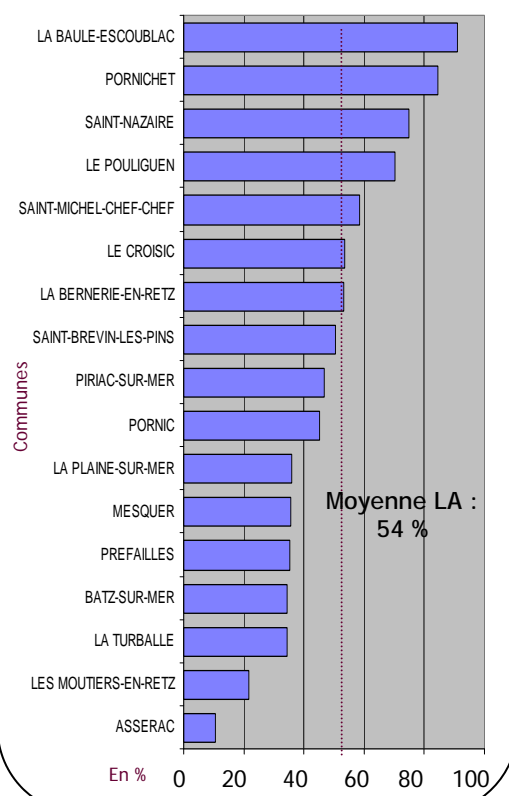
L'occupation du sol dans les communes littorales de Loire - Atlantique tra-

Surfaces urbanisées par commune (IPLI 99)



Source : DDE - Réalisation/traitement : P.Pottier - IGARUN UMR 6554 LETG CNRS 2007

Part des espaces urbanisés à - 1 km de la côte (IPLI 99) (par commune, en %)



duit des disparités autant dues à la pression de l'urbanisation, qu'à la taille de la commune.

Une pression urbaine grandissante à moins d'un kilomètre des côtes

A moins d'un kilomètre des côtes de la Loire-Atlantique, 49,79 % des espaces sont urbanisés, 53,83 % en y associant les villages vacances et campings (la moyenne nationale est de 50 %).

La proportion des espaces urbanisés est plus importante sur le littoral au nord de la Loire (58 %, 3480 ha urbanisés), qu'au sud de la Loire (50 %, 2233 ha urbanisés).

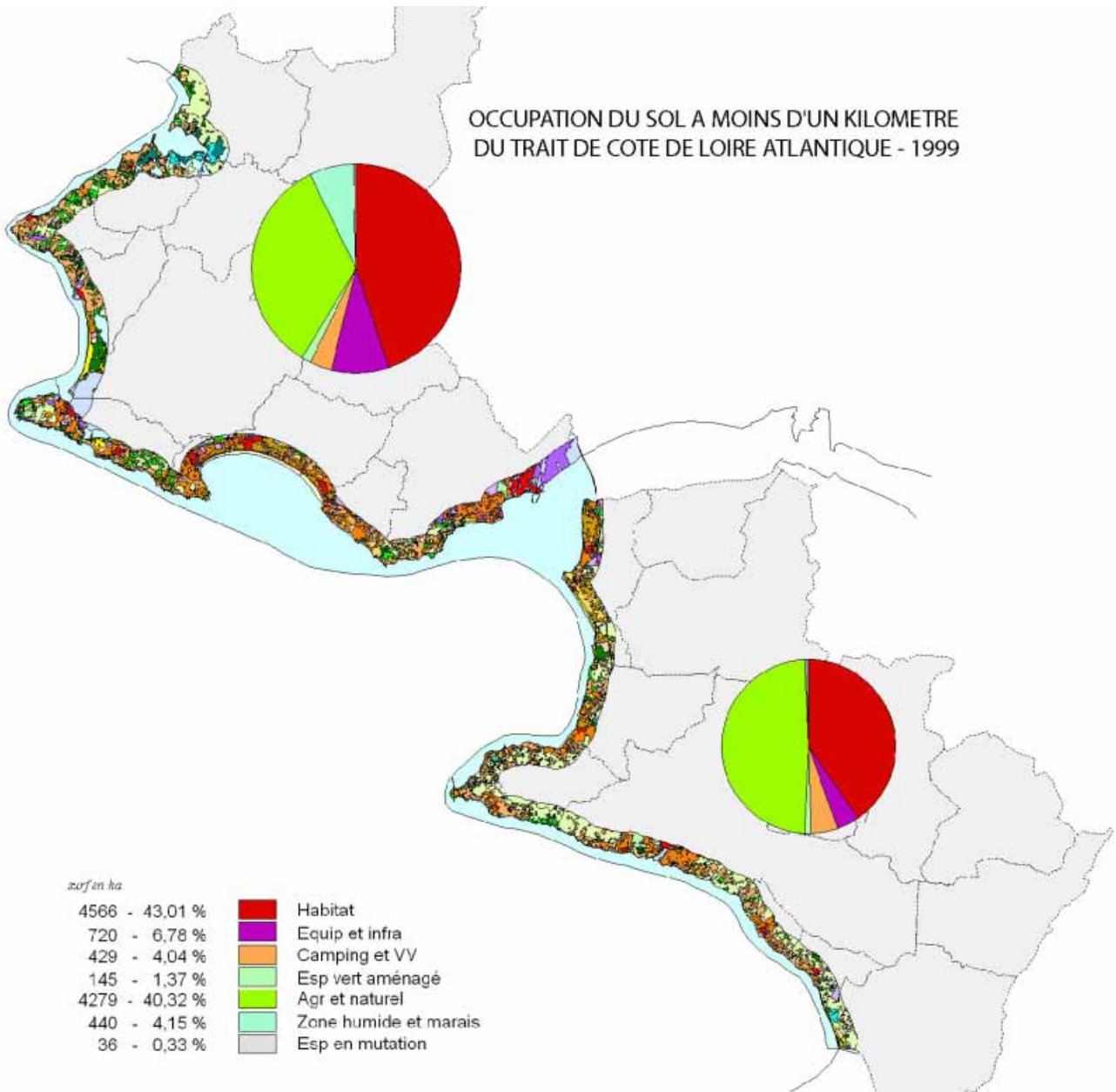
A l'échelle communale, les situations sont contrastées : La Baule, Pornichet, Saint Nazaire et Le Pouliguen apparaissent quasiment saturées à moins d'un kilomètre de la côte.

Sur le littoral côtier de Loire-Atlantique, 8 communes sur 17 ont plus de 50 % de leur espace urbanisé et 10 plus de 45 %.

Mais pour certaines d'entre elles, cette situation est aussi liée à l'étendue de la façade maritime, si bien qu'en valeur absolue, les surfaces urbanisées y sont importantes :

- 482 ha et 13,3 km de côtes pour Pornic,
- 327 ha et 9,8 km pour Piriac-sur-mer.

OCCUPATION DU SOL A MOINS D'UN KILOMETRE
DU TRAIT DE COTE DE LOIRE ATLANTIQUE - 1999



● Source : IPLI 1999 DDE44; traitement et réalisation : P.Pottier IGARUN - UMR 6554 LETG du CNRS

La progression de l'urbanisation au détriment d'autres usages

Les espaces urbanisés occupent une part de plus en plus importante et cela au **détriment d'autres usages**, notamment naturels et agricoles.

A l'échelle du littoral national, l'IFEN évalue la régression des espaces naturels à - 0,30 % (soit une perte de 6635 ha en 10 ans), alors que pour l'ensemble de la France cette baisse ne fut que de moins 0,06 %.

Pour les espaces agricoles, la diminution est de - 0,35 %

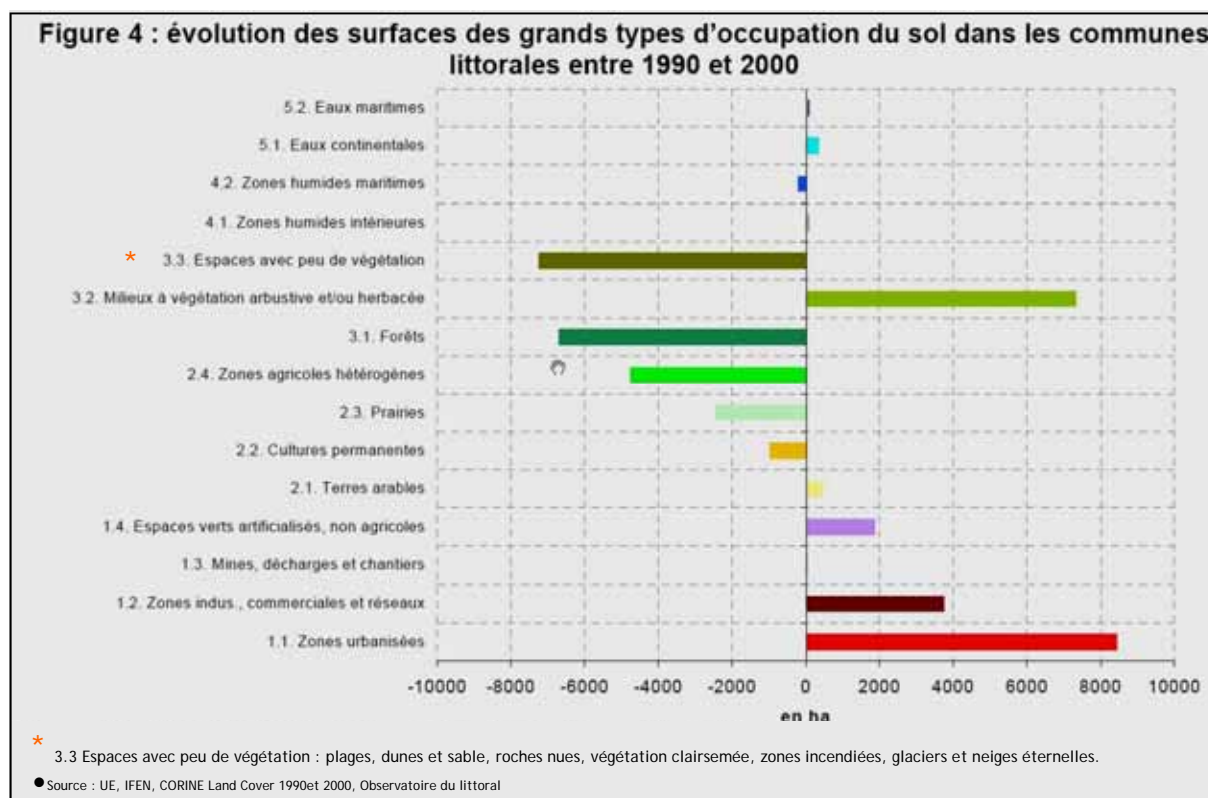
(soit une régression de 7718 ha en 10 ans) alors que pour l'ensemble de la France, cette baisse ne fut que de - 0,19 %.

En Loire Atlantique, l'évolution des milieux naturels est nulle et l'essentiel semble préservé.

Quant aux surfaces agricoles, elles ont régressé de 0,86 % entre 1990 et 2000, à un rythme qui situe le département à la 6^{ème} place parmi les 26 départements littoraux français.

Ces chiffres obtenus à partir des données CORINE Land Cover, utilisées par l'IFEN, sont peu précis, car issus d'images de faible résolution.

A titre de comparaison, l'exploitation des données IPLI fait apparaître une régression des surfaces naturelles et agricoles confondues de 1638 ha entre 1985 et 1999 pour l'ensemble des communes littorales de Loire-Atlantique, soit une perte de - 4,5 % en 14 ans.



● UNE SITUATION LITTORALE DÉPARTEMENTALE QUI FAIT DÉBAT ...

Les problèmes liés à l'urbanisation du littoral : des avis partagés

Les articles régulièrement publiés dans la presse posent bien les grands problèmes liés à l'urbanisation continue du littoral national : le développement d'un trop grand nombre de résidences secondaires, les besoins non-satisfaits en logements des jeunes ménages résidents permanents, les pêcheries interdites pour cause de pollution, les agriculteurs et ostréiculteurs subissant la concurrence spatiale et mécontents du bétonnage de la côte, les difficultés à gérer les espaces naturels, le manque de cohérence et parfois de moyens sur le littoral, le prix de l'immobilier qui menace les activités traditionnelles etc.

Finalement chacun aborde la question de son point de vue et chaque enjeu peut paraître légitime.

La difficulté est de trouver un équilibre entre trop et pas assez d'urbanisation, qui permette de garantir un développement durable de l'espace littoral.

L'aménagement et la gestion du littoral en France : très « urbano-centré » ?

Cela a été vrai et l'est encore dans un certain nombre de POS/PLU...

En France, l'aménagement du



littoral et la place de l'urbanisation au sein de la gestion de la zone côtière ont toujours été particuliers.

Au début des années 1990, une étude réalisée par l'IGARUN a porté sur 16 POS de 16 communes littorales de Loire Atlantique et de Vendée (soit 130 km de côtes et environ 40 000 ha de surfaces).

Cette étude s'est appuyée sur un relevé des espaces urbanisés (à l'îlot parcellaire), qui a ensuite été reporté sur des fonds de plan au 1/5000 contenant le zonage des POS/PLU.

L'objectif était de calculer la capacité résiduelle d'urbanisation, c'est-à-dire ce qui était encore constructible en termes de surface sur le littoral.

Cette étude a montré une disponibilité de terrains constructibles très importante :

- sur 100 ha classés en zones à vocation urbaine des POS/PLU, 45 % étaient encore à construire ;
- dans 37 % des cas (6 commu-

nes sur 16), le taux d'accroissement de l'espace urbain était de + de 100 %.

Les POS littoraux permettaient ainsi le doublement de l'espace urbain, voire plus.

Cette étude a montré que malgré la portée temporelle normale d'un POS, c'est-à-dire environ 10 ans :

- dans 70 % des cas (11 communes sur 16), le POS littoral pouvait permettre une urbanisation pendant plus de 30 ans à un rythme identique à celui enregistré les dix années précédentes ;
- dans 37,5 % des cas (6 communes sur 16), le POS littoral pouvait permettre une urbanisation pendant plus de 40 ans, soit une durée équivalente à 7 mandats de maire...

Ces calculs tiennent compte d'un taux de rétention. Sinon, pour un remplissage à 100 % des surfaces disponibles, certains POS pouvaient permettre une urbanisation pendant plus de 130 ans ...

Surface de zones urbanisables de quelques communes littorales et non-littorales de Loire-Atlantique (1991 - POS) *

Source : POS DDE 44

Vertou	St Nicolas de redon	Mache-coul	Vallet
830 ha	320 ha	280 ha	350 ha
Pornic	Les Moutiers	La Plaine	Piriac
1430 ha	500 ha	530 ha	450 ha

x 1,5 = x 1,6 = x 1,9 = x 1,6 =

* communes comparables en nombre de logements et mises en chantier annuelles

Cette situation a largement été entretenue par le rôle déterminant que joue le foncier sur les ressources publiques et encore plus sur le littoral qu'ailleurs. Les communes littorales tirent en effet relativement plus de ressources fiscales de la résidentialisation que les communes intérieures françaises de même taille (en raison du taux plus élevé des taxes habitation et foncière par habitant). La structure de la fiscalité directe locale incite donc les collectivités publiques à poursuivre l'urbanisation.

Dans le cadre de cette même enquête, les traitements ont pu mettre en évidence le fait que la planification urbaine locale permettait l'augmentation de la capacité d'hébergement de 176 000 personnes, soit de + de 61 %, compte tenu de ce qu'elle était au moment de l'étude (soit 285886 logements).

Il s'agit bien d'une situation très particulière au littoral, car les zones réservées à l'urbanisation étaient beaucoup plus importantes dans les communes littorales que dans celles à l'intérieur des terres, comparables en nombre de logements et de mises en chantier annuelles (voir tableau ci-dessus).

Enfin, à la lecture de la loi Littoral, l'aménagement et la gestion du littoral en France sont bien « urbano-centrés ».

L'article L146-2 témoigne ainsi de la « dépendance » de la problématique urbaine vis-à-vis de la loi et réduit la détermination de la capacité d'accueil aux seuls documents d'urbanisation. (voir l'article ci-contre)

Quel avenir pour l'aménagement et la gestion du littoral en France ?

La multiplication des activités et de la population n'est sans doute plus la solution pour l'avenir du littoral.

De nouveaux concepts et de nouvelles perspectives, liées au Développement Durable et à la Gestion Intégrée des Zones Côtières (GIZC) sont en effet apparues depuis quelques années et devraient être en mesure de redéfinir les approches et les méthodes de la prospective territoriale sur le littoral.

Il en est ainsi pour la détermination de la capacité d'accueil, qui doit être à présent évaluée au-delà de la question de l'urbanisation, pour appréhender le littoral au travers d'une vision plus globale, intégrée et moins segmentée ...

Les ressources du littoral sont fragiles et épuisables, leur altération ou leur disparition peut créer un dommage pour les sociétés et les générations futures. Cette question des ressources, de leur vulnérabilité, de leur consolidation ou de leur accroissement devient alors centrale pour déterminer la capacité d'accueil et de développement des espaces littoraux.

La capacité d'accueil devrait ainsi être définie comme la quantité maximale d'activités ou d'utilisateurs permanents et saisonniers (donc d'urbanisation) que peut supporter l'ensemble des ressources d'un territoire littoral sans mettre en péril ses spécificités.

Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (Journal officiel du 4 janvier 1986)

⇒ Article L146-2

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Pour en savoir plus !

* *Histoire et illustrations du littoral de la Loire-Atlantique : des années 1890 à aujourd'hui*

www.notrefamille.com
www.infobretagne.com

* *L'observatoire du Littoral*
Institut Français de l'Environnement

www.ifen.fr/acces-thematique/territoire/littoral.html

* *Les indicateurs du développement urbain*

DRE des Pays de la Loire

www.pays-de-la-loire.equipement-gouv.fr

* S.Caillé, 2003, « *Les côtes sableuses du XIXe siècle à nos jours - Loire-Atlantique et Vendée* », Ed. SILOË

* P.Pottier, 1987, « *L'urbanisation du littoral entre la baie de la Vilaine et la baie de Bourgneuf : analyse géographique et critique* », thèse IGARUN, 514 p.

* PNUE Plan Bleu, 2001, « *L'urbanisation en Méditerranée de 1950 à 1995* », Centre d'Activités Régionales Sophia Antipolis, 55 p.

CODELA

CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
de la LOIRE-ATLANTIQUE

2, quai de Versailles - BP 44621
44046 Nantes Cedex 1

☎ : 02 40 48 48 00 — Fax : 02 40 48 14 24

Emel : cdd44@codela.fr

QUELQUES PROPOSITIONS

⇒ Imaginer une nouvelle approche de segmentation spatiale des espaces littoraux dans le domaine du traitement des données et de la connaissance des processus, sortant du découpage local et administratif actuel.

⇒ Mettre en place un observatoire de l'urbanisation du littoral de Loire-Atlantique, s'appuyant entre autres sur le suivi localisé des permis de construire

⇒ Engager une réflexion globale sur la maîtrise de l'urbanisation du littoral s'appuyant sur la reconceptualisation de la notion de capacité d'accueil et s'inscrivant dans la perspective d'un développement durable

⇒ Accompagner des projets innovants en matière d'« urbanisme balnéaire », s'appuyant sur les nouvelles pratiques territoriales et la nécessaire réorganisation des espaces (modes de déplacement doux, création de pôles de vie de proximité ...)

**Conseil de
Développement
de la Loire-Atlantique**
un espace de concertation

