

Atlas du Pays de Lorient

>> Socle physique >> Population et urbanisation >> Cadre de vie >> Économie >> Enjeux



>> Fiche d'identité du Pays de Lorient

1

>> Socle physique

2

>> Population et urbanisation

3

>> Cadre de vie

4

>> Économie

5

>> Enjeux

6

>> Annexes

L'urbanisation du Pays de Lorient :

la croissance urbaine

Une croissance urbaine exponentielle

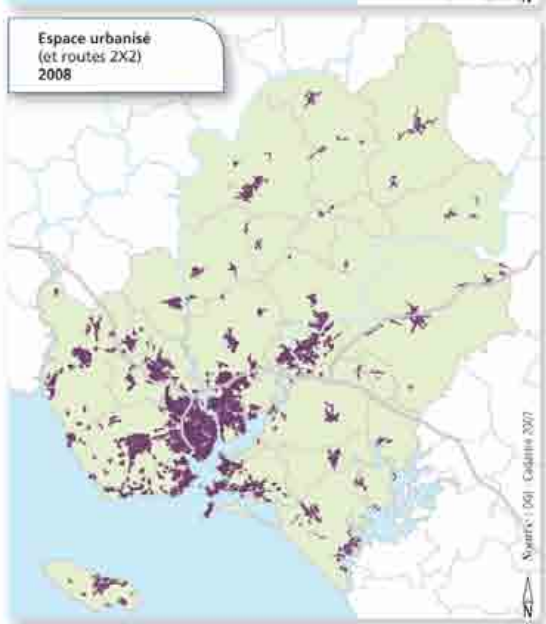
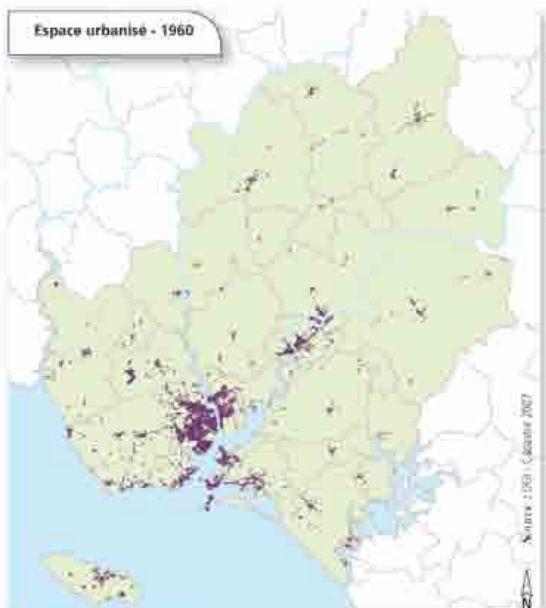
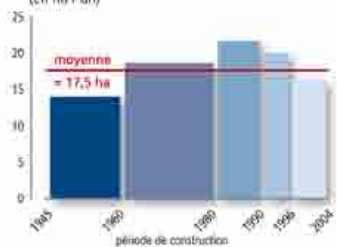
Depuis les années 60, l'urbanisation du Pays de Lorient, comme pour l'ensemble du littoral breton, s'est considérablement développée. La consommation de foncier voué à l'habitat a plus que triplé entre 1962 et 2006. Alors que la population augmentait d'un quart, le nombre de logements, quant à lui, progressait de 75%. Cette forte consommation foncière liée au type d'habitat construit (essentiellement des maisons individuelles) n'est pas sans conséquence sur l'avenir des territoires (espaces naturels et agricoles) et son fonctionnement (déplacements, accès au logement pour tous).

La croissance urbaine forte des dernières décennies est également liée au développement des zones d'activités situées en périphérie des centres urbains, le long des grands axes routiers.

Evolution de la consommation de foncier sur le Pays de Lorient pour l'habitat (en indice base 100)



Evolution de la consommation de foncier sur le Pays de Lorient pour l'activité économique (en ha / an)



L'urbanisation du Pays de Lorient : la densité bâtie

Le phénomène de périurbanisation

Les cartes ci-contre illustrent la diffusion du bâti et le phénomène de périurbanisation sur le territoire entre 1960 et 2005. La densité bâtie, déjà élevée sur les bords de la rade, a progressé et y atteint toujours les niveaux les plus élevés.

Cependant, c'est en première couronne périphérique ouest de Lorient que l'augmentation des surfaces bâties a été la plus importante. Ces communes ont été les premières bénéficiaires des arrivées de population et de croissance du nombre de logements depuis les années 1970. Cette diffusion s'est également opérée à partir des communes de la rive gauche de la Rade vers l'est, mais en proportion et en nombre moins important jusqu'à présent.

La réalisation de la RN 165 dans les années 70 a constitué un facteur déterminant de l'urbanisation de la Bretagne Sud et particulièrement autour des pôles urbains tels que Quimper, Lorient et Vannes. Les zones d'activités se sont multipliées le long de cet axe routier majeur, ainsi que les quartiers résidentiels autour des bourgs situés à proximité d'un échangeur. Certaines communes comme Gestel ont vu leur surface bâtie presque doubler en 45 ans.

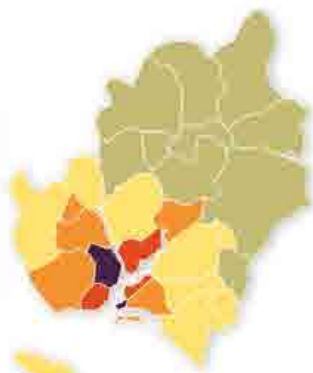
Part de la surface au sol occupée par le bâti en 1960 :

- inférieure à 1%
- entre 1 et 2%
- entre 2 et 5%
- entre 5 et 10%
- entre 10 et 15%
- supérieure à 15%



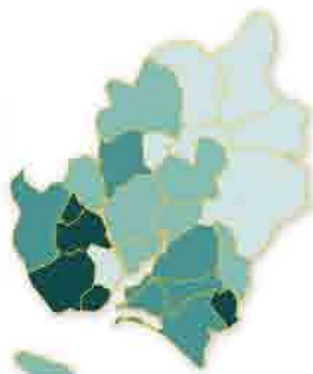
Part de la surface au sol occupée par le bâti en 2005 :

- inférieure à 1%
- entre 1 et 2%
- entre 2 et 5%
- entre 5 et 10%
- entre 10 et 15%
- supérieure à 15%



Évolution de la surface au sol occupée par le bâti entre 1960 et 2005 :

- inférieure à 50%
- de 50 à 75%
- de 75 à 100%
- de 100 à 200%



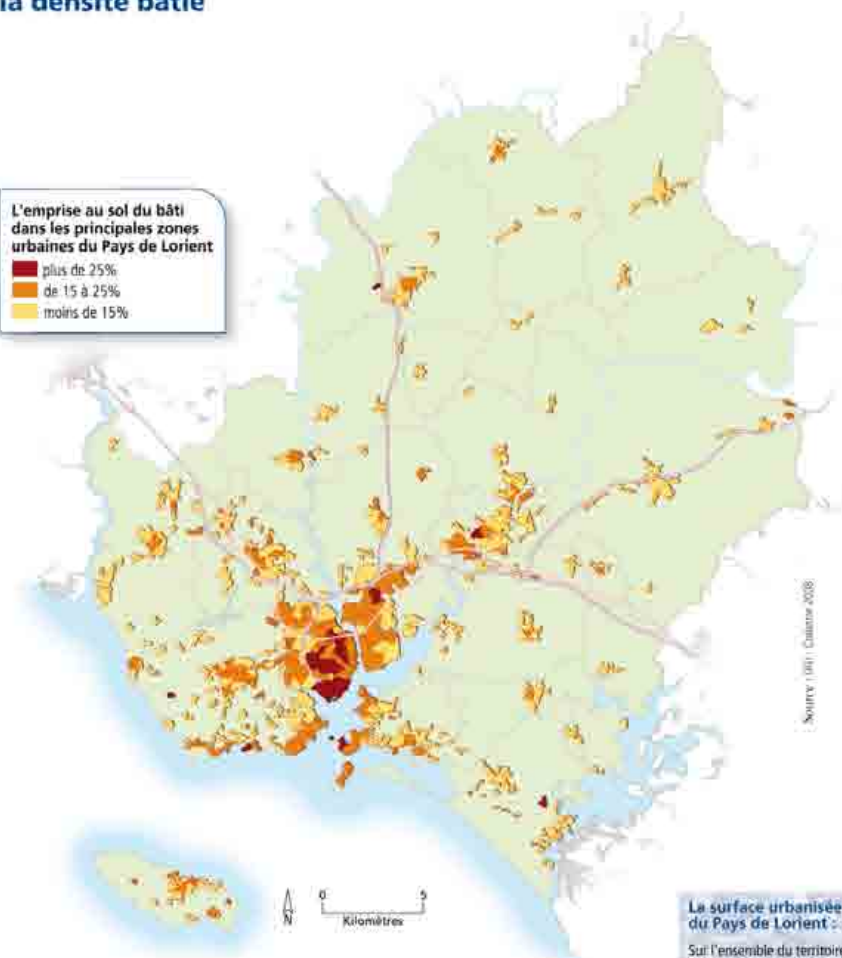
urbanisation récente des espaces ruraux : villages en périphérie des zones bâties

Source : IRI - Cassini 2008

L'urbanisation du Pays de Lorient : la densité bâtie

L'emprise au sol du bâti dans les principales zones urbaines du Pays de Lorient

- plus de 25%
- de 15 à 25%
- moins de 15%



Source : IRI - Cassini 2008

La surface urbanisée du Pays de Lorient :

Sur l'ensemble du territoire, la surface urbanisée est d'environ 7 000 ha, soit un peu plus de 8% de la superficie totale du territoire.

L'emprise au sol du bâti :

Part de la surface au sol occupée par les bâtiments.

L'habitat sur le Pays de Lorient : les types d'habitats

Un habitat individuel prédominant

Le parc de logements du Pays de Lorient est très majoritairement constitué de logements individuels (61%). Cette part atteint 78% en dehors de Lorient et 84% en dehors des trois villes-centres (Lorient, Lanester, Hennebont). 20 communes sur 30 dépassant les 85%.

Lorient, historiquement bâtie sur un modèle urbain plus dense, favorisant l'habitat collectif, ne compte que 24% de logements individuels. À Lanester et à Hennebont, le développement urbain récent sur les espaces péri-centraux s'est fait sous forme pavillonnaire. Cependant, la part de logements individuels de ces deux communes reste inférieure à la moyenne des autres communes du territoire.

Les communes littorales de Port-Louis (63% de logements individuels) et Larmor-Plage (65%) se distinguent des autres communes. Leur situation littorale, proche de la ville-centre pour Larmor-Plage, fortement urbanisée pour Port-Louis, explique la part plus importante de collectifs dans un contexte d'urbanisation concentrée et limitée.

Part de l'habitat individuel :

Pays de Lorient : 61%
Bretagne : 70%
France : 56%

Part de l'habitat individuel par commune :

■ plus de 75%
■ de 50 à 75%
■ de 25 à 50%
■ moins de 25%



De nouvelles formes d'habitat

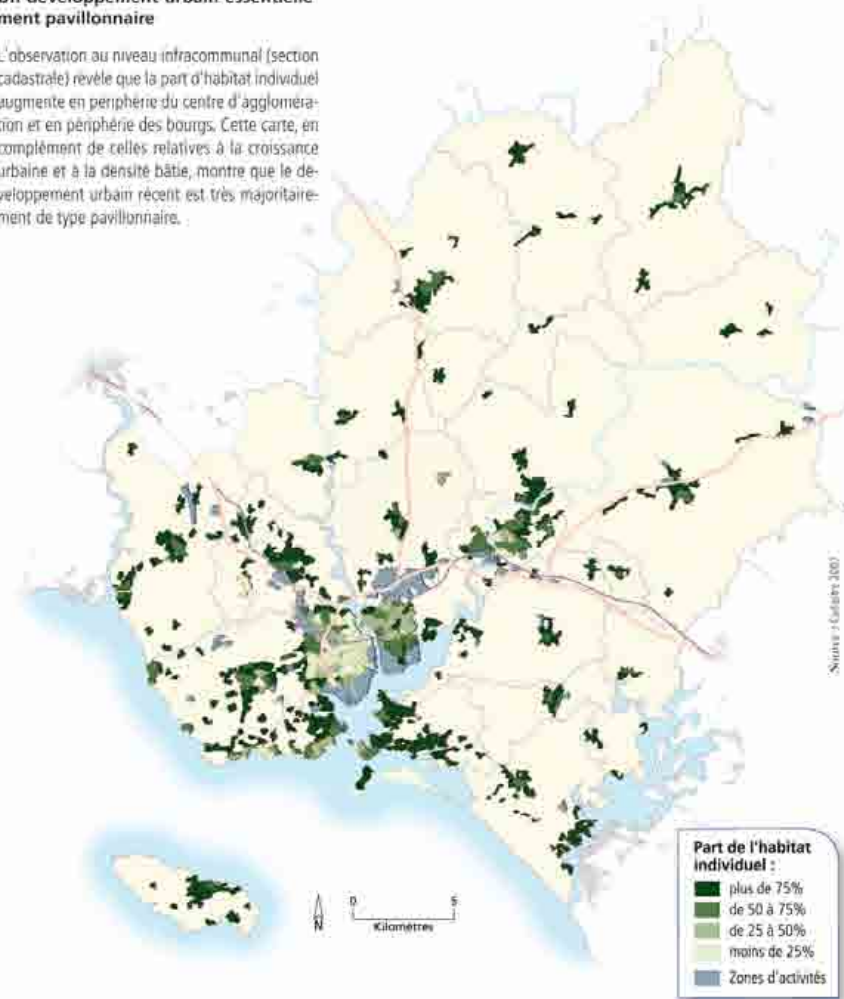
Les logements dans chaque type d'habitat évoluent. Les logements collectifs de petite taille sont de plus en plus courants et s'intègrent parfaitement au tissu urbain des centres villes, des centres bourgs et des quartiers périphériques. Les logements individuels groupés, accolés ou non, permettent une alternative à l'offre sur terrain libre de constructeur, tout en conservant l'attrait du logement individuel et permettant des économies d'espace.

Commune	Part de l'habitat individuel
Branderion	92%
Bubry	92%
Calan	95%
Caudan	81%
Cléguer	93%
Gâvres	90%
Gestel	91%
Groix	94%
Guidel	82%
Hennebont	59%
Inguiniel	91%
Inzinzac-Lochrist	87%
Kervignac	90%
Lanester	56%
Languidic	92%
Larvaudan	92%
Larmor-Plage	65%
Locmiquélic	65%
Lorient	24%
Merlevenez	92%
Nostang	89%
Ploemeur	75%
Plouay	82%
Plouhinec	93%
Pont-Scorff	83%
Port-Louis	63%
Quéven	87%
Quistinic	97%
Riantec	94%
Sainte-Hélène	96%
Pays de Lorient	61%

L'habitat sur le Pays de Lorient : les types d'habitats

Un développement urbain essentiellement pavillonnaire

L'observation au niveau infracommunal (section cadastrale) révèle que la part d'habitat individuel augmente en périphérie du centre d'agglomération et en périphérie des bourgs. Cette carte, en complément de celles relatives à la croissance urbaine et à la densité bâtie, montre que le développement urbain récent est très majoritairement de type pavillonnaire.



Part de l'habitat individuel :

■ plus de 75%
■ de 50 à 75%
■ de 25 à 50%
■ moins de 25%
■ Zones d'activités

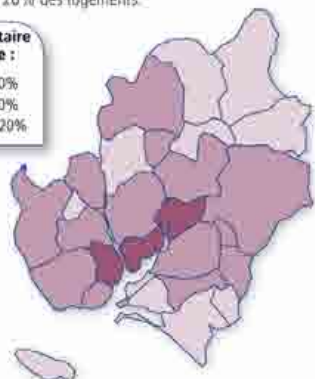
L'habitat sur le Pays de Lorient les statuts d'occupation

Davantage de propriétaires que de locataires

37,5% des logements du Pays de Lorient sont occupés par des locataires. Trois communes sur quatre ont cependant un parc locatif inférieur à 26% des logements.

Taux de locataire par commune :

- de 40 à 60%
- de 20 à 40%
- moins de 20%



Part de locataires :

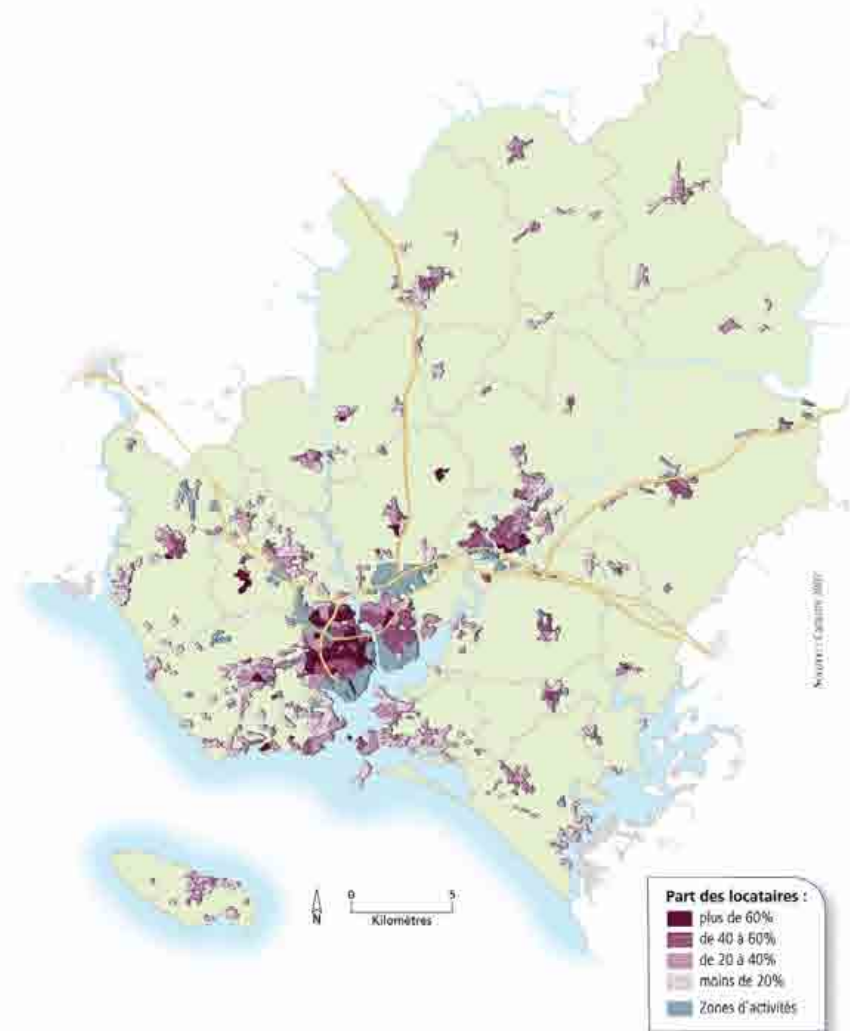
Pays de Lorient : 37,5%
Bretagne : 35%
France : 43%

La part de logements occupés par des locataires n'est que de 27% hors de Lorient (où le part des locataires atteint presque 60%), et de 22% hors des villes-centres (Lorient, Lanester et Hennebont).

Ces différences s'expliquent en partie par la structure du parc de logements. Les villes-centres comportent davantage de logements collectifs ainsi qu'un plus grand nombre de petits logements et de logements HLM. Ces communes répondent davantage à la demande locative des petits et des jeunes ménages, qui représentent les "locataires types".

Commune	Taux de Locataires
Brandérian	25%
Bubry	14%
Calan	21%
Caudan	29%
Cléguer	18%
Gâvres	12%
Gestel	18%
Groix	12%
Guidel	21%
Hennebont	45%
Inguiniel	18%
Inzinzac-Lochrist	21%
Kervignac	21%
Lanester	45%
Languidic	21%
Lanvaudan	13%
Larmor-Plage	26%
Locmiquélic	20%
Lorient	57%
Merlevenez	24%
Nostang	25%
Ploemeur	22%
Plouay	28%
Plouhinec	15%
Pont-Scorff	26%
Port-Louis	30%
Quéven	28%
Quistinic	13%
Riantec	16%
Sainte-Hélène	14%
Pays de Lorient	37,5%

L'habitat sur le Pays de Lorient les statuts d'occupation



Part des locataires :

- plus de 60%
- de 40 à 60%
- de 20 à 40%
- moins de 20%
- Zones d'activités

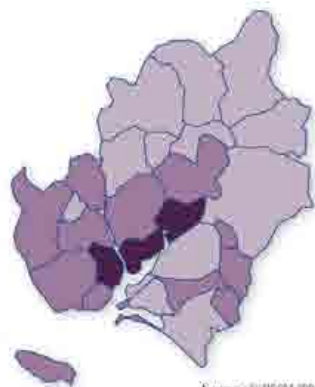
L'habitat sur le Pays de Lorient : le parc locatif social

Un parc inégalement réparti

Le parc locatif social du Pays de Lorient constitue 15,6% des résidences principales. Sa répartition sur le territoire reste déséquilibrée malgré les efforts des communes, notamment depuis l'adoption de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) en 2000. Lorient, avec 27% de logements locatifs sociaux sur son territoire, Lanester (avec 25%) et Hennebont (22%) sont les seules communes à dépasser le seuil de 20%. Ces trois communes disposent de 81% des logements publics du territoire...

Part de l'habitat social par commune :

- plus de 20%
- de 10 à 20%
- de 5 à 10%
- moins de 5%



Source : INSEE 2007

Un parc essentiellement composé de logements collectifs

91% des logements locatifs sociaux du Pays de Lorient sont en logements collectifs. Cette part importante s'explique par le grand nombre de logements collectifs à Lorient (98%), Hennebont (93%) et Lanester (92%) dans le parc locatif social. Hors des trois villes-centres, 35% des logements locatifs sociaux sont des logements individuels...

Typologie de l'habitat social par commune :

- plus de 75% en collectif
- entre 50 et 75% de collectif
- entre 50 et 75% d'individuel
- plus de 75% en individuel
- non disponible



Source : INSEE 2006

Logement social :

Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative privée ou publique, à des locataires qui, sous conditions de ressources, auraient des difficultés à se loger sur le marché locatif privé. Il fait l'objet d'une convention avec l'État.

50



Quartier de Kervignon à Lorient

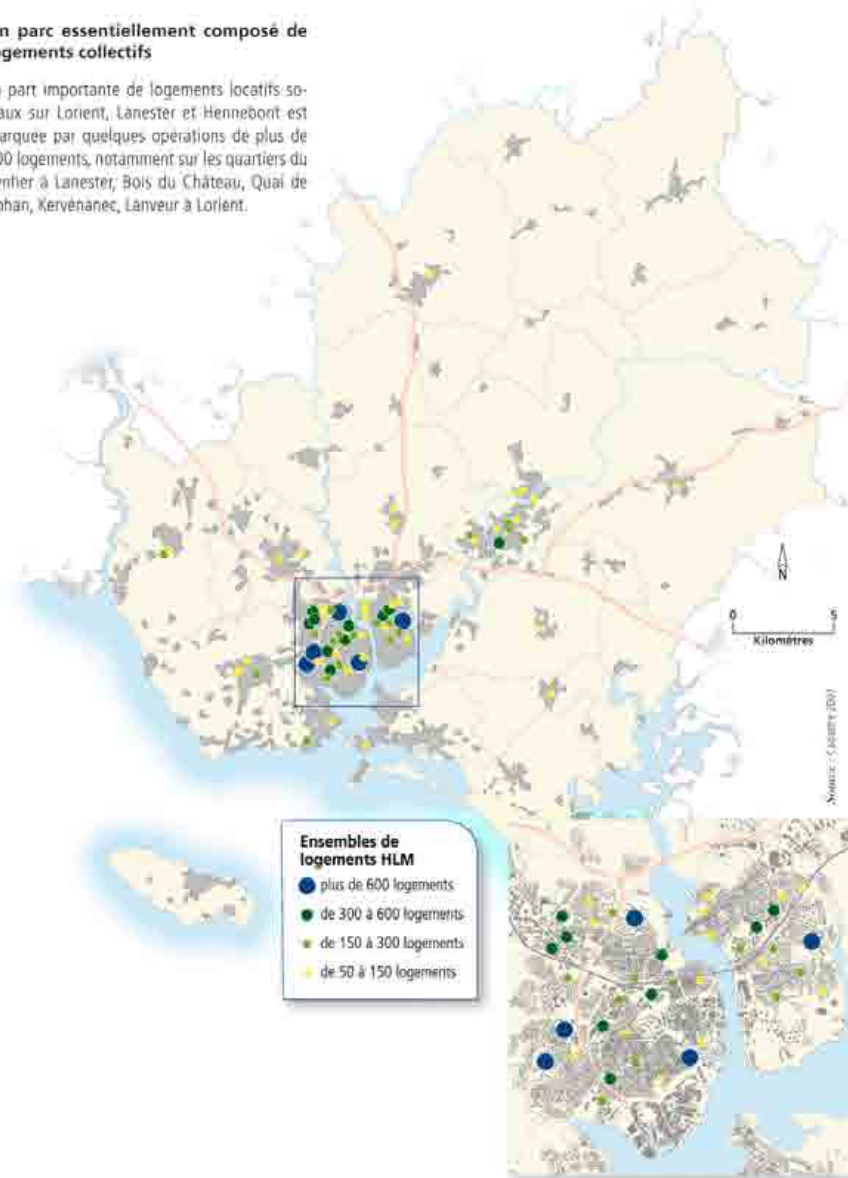


Le quartier de l'habitat social de l'île de la Madeleine à Hennebont

L'habitat sur le Pays de Lorient : le parc locatif social

Un parc essentiellement composé de logements collectifs

La part importante de logements locatifs sociaux sur Lorient, Lanester et Hennebont est marquée par quelques opérations de plus de 300 logements, notamment sur les quartiers du Penher à Lanester, Bois du Château, Quai de Rohan, Kervéhanec, Lanveur à Lorient.



Ensembles de logements HLM

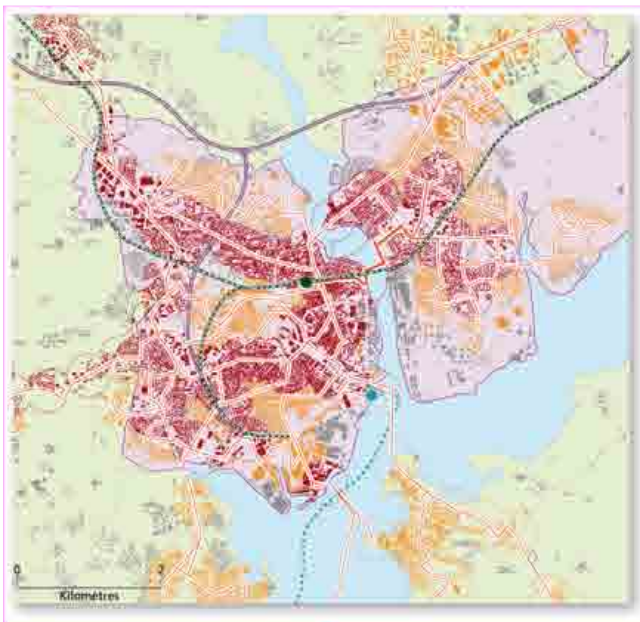
- plus de 600 logements
- de 300 à 600 logements
- de 150 à 300 logements
- de 50 à 150 logements

Source : INSEE 2007

51

Les équipements et le cadre de vie du Pays de Lorient : les transports collectifs

La population desservie sur Lorient et Lanester



La qualité de desserte du réseau TCU (Transports Collectifs Urbains)

En 2007, la réalisation de nouvelles infrastructures comme le pont des Indes, ainsi que la réorganisation des lignes ont permis d'améliorer la vitesse commerciale du réseau des transports collectifs urbains en cœur d'agglomération. 80% des logements sur Cap l'Orient se situent à moins de 300 m d'un arrêt du réseau principal, néanmoins les nouvelles extensions urbaines de plus en plus éloignées des centres se trouvent en dehors de ces périmètres. Deux questions se posent alors : «est-ce au réseau TCU de couvrir l'ensemble des zones urbanisées au risque d'y perdre en performance et compétitivité ?» ou «est-ce que les orientations en matière d'urbanisation doivent prendre en compte la structure du réseau principal et ses possibilités de développement ?».

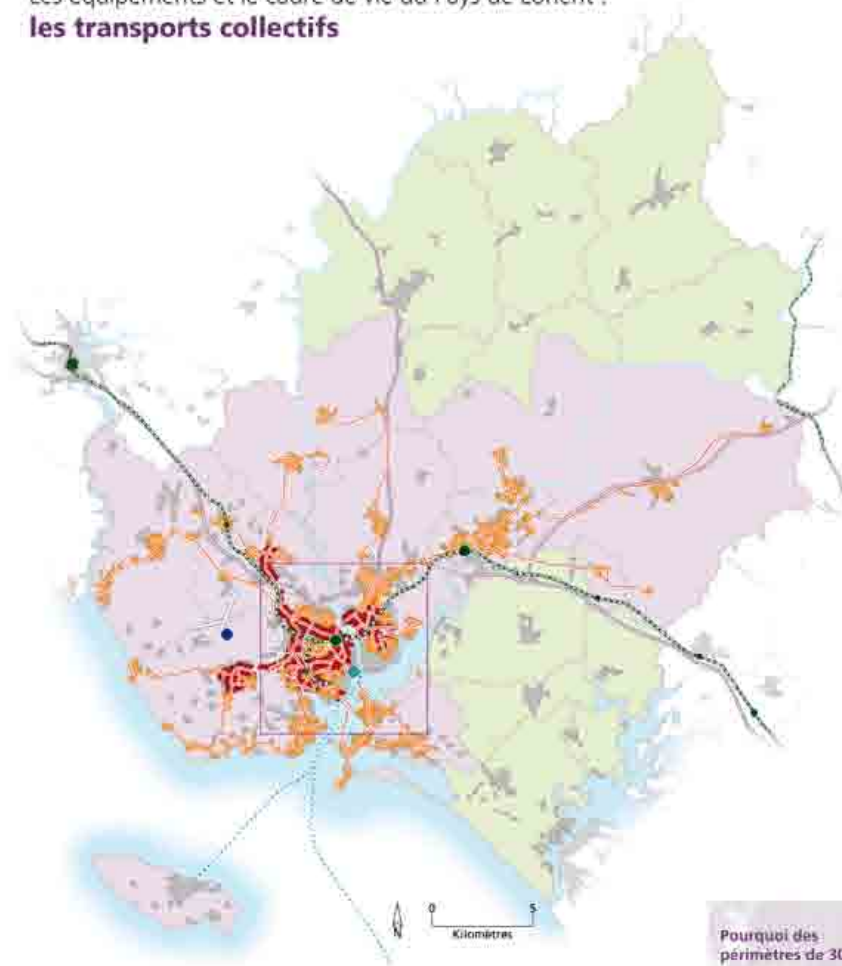
Situation des bâtiments de Lorient et Lanester par rapport au réseau TCU

- bâtiment situé à moins de 300 mètres d'un arrêt desservi à une fréquence moyenne de plus d'un bus toutes les 10 minutes
- bâtiment situé à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus
- bâtiment situé à plus de 300 mètres d'un arrêt de bus
- communes de Lorient et Lanester

Réseaux et équipements de transport collectifs

- gare maritime
- liaison maritime
- gare SNCF
- voie ferrée
- ligne du réseau de transports collectifs urbains

Les équipements et le cadre de vie du Pays de Lorient : les transports collectifs



Zone urbaine située à moins de 300 mètres d'un arrêt du réseau principal de transports collectifs urbains :

- zone à haute fréquence avec au moins un bus toutes les 10 minutes
- zone à fréquence moyenne ou faible avec moins d'un bus toutes les 10 minutes

Réseaux et équipements de transports collectifs :

- aéroport
- gare SNCF
- gare maritime
- liaison maritime
- voie ferrée
- ligne de bus du réseau de transports collectifs urbains
- communes desservies par le réseau de transports collectifs urbains

Ne figurent pas les transports interurbains

Pourquoi des périmètres de 300 m ?

Des cercles de 300 mètres de rayon sont tracés autour de chaque arrêt de bus. Cette distance à vol d'oiseau correspondant à un temps d'accès de 10 minutes maximum selon la personne et le trajet réel. Au-delà de 10 minutes, la marche à pied n'étant plus le moyen de locomotion principal, il ne semble pas pertinent de créer des périmètres plus importants.

Atlas du Pays de Lorient



AudéLor - Agence d'Urbanisme et de Développement Économique du Pays de Lorient

12 avenue de la Perrière 56324 Lorient Cedex
Tél. : 02 97 88 22 50 - Fax : 02 97 88 22 40

www.audelor.com