

Urbanisation : le paradoxe limousin

Le Limousin : une région rurale qui mobilise plus de surface urbanisée par habitant que la moyenne française

■ Économie d'espace : objectif national, préoccupation locale ?

Les lois «Grenelle» prônent un nouveau mode de développement durable avec une diminution de la consommation des ressources (espace, énergie, eau, etc). Le Limousin, dont l'image de marque est rurale et forestière, est-il épargné par l'artificialisation croissante des sols ?

■ Une région peu économe en espace

- La surface urbanisée en 2006 en Limousin représente 1600 m²/habitant, soit deux fois plus qu'en France.
- En 10 ans, les surfaces urbanisées en Limousin ont gagné l'équivalent de 20 000 terrains de foot. Cette évolution est comparable à la tendance nationale alors même que la progression de population en Limousin est inférieure.
- Depuis 2000, la progression des surfaces urbanisées s'accélère en Limousin.



PRÉFET
DE LA RÉGION
LIMOUSIN

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement du Limousin

www.limousin.developpement-durable.gouv.fr

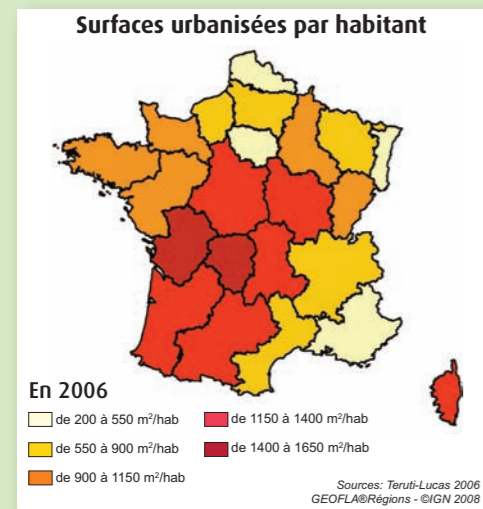
Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Une région peu urbanisée...

...mais peu économe en espace

UNE MOYENNE DE 1600m²/HABITANT EN LIMOUSIN CONTRE 800m² EN FRANCE



Le facteur 2 en Limousin

Le Limousin est une région peu urbanisée : 7,3 % de la surface régionale contre 9,2 % en moyenne française.

Cependant, le Limousin compte 2,2 % des surfaces urbanisées françaises pour 1,2 % de la population. Et quel que soit l'indicateur retenu, la surface urbanisée rapportée à la population ou aux emplois est deux fois plus importante qu'en France.

UN FONCIER TRÈS ACCESSIBLE EN LIMOUSIN

Prix et surface des terrains à bâtir

Par régions en 2008	Prix moyen des terrains en euros/m ²	Surface moyenne des terrains en m ²
Ile-de-France	190	824
Languedoc-Roussillon	114	836
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	112	1319
Alsace	106	854
Rhône-Alpes	86	1160
Nord-Pas-de-Calais	60	1106
Pays-de la Loire	57	962
Bretagne	53	1006
Picardie	53	1035
Corse	46	2101
Lorraine	45	1113
Champagne-Ardenne	43	1107
Haute-Normandie	43	1364
Centre	41	1216
Aquitaine	40	1591
Midi-Pyrénées	35	1756
Franche-Comté	34	1393
Poitou-Charentes	33	1272
Bourgogne	31	1383
Basse-Normandie	27	1595
Auvergne	26	1511
Limousin	14	2057
France entière	54	1240

Source: MEEDDM, SOES, EPTB

Des terrains deux fois plus grands et des prix les plus bas de France

Une progression des surfaces urbanisées déconnectée des évolutions de population

Depuis 50 ans, la population limousine s'est stabilisée alors que la surface de la tache urbaine a progressé de 60 %.

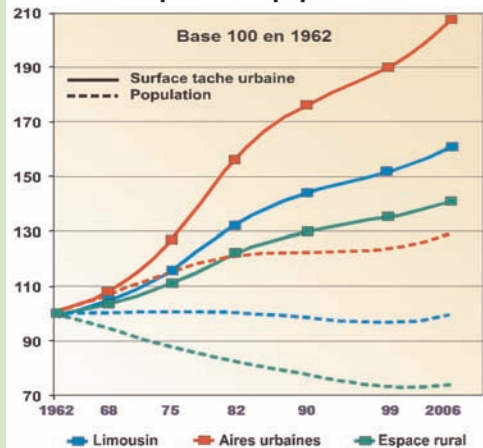
Les surfaces urbanisées liées à l'habitat se sont polarisées à l'ouest, autour des agglomérations (+105 % dans les aires urbaines).

L'espace rural¹ enregistre une progression de 40 %. En volume et en dynamique, ces surfaces urbanisées ont enregistré les plus fortes progressions dans les années 1970-1980.

Depuis 1962, certaines communes des premières couronnes de Limoges et Brive ont vu leur tache urbaine plus que tripler.

DES ÉVOLUTIONS DÉCONNECTÉES

Tache urbaine liée à l'habitat comparée à la population



1 - Selon la définition de l'INSEE (zonages en aires urbaines et aires d'emploi de l'espace rural 99) : petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (poles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées).

Une progression des surfaces urbanisées qui s'accélère depuis 2000

En 10 ans, les surfaces urbanisées supplémentaires en France représentent l'équivalent d'un département. Si on adopte l'indicateur d'empreinte écologique, le niveau de consommation en Limousin équivaut à la surface de 20 000 terrains de foot en 10 ans¹.

L'urbanisation s'accélère à l'échelle nationale : si on poursuivait les tendances actuelles, c'est un département et demi qui serait consommé en 10 ans par l'urbanisation.

De même en Limousin, la progression de la tache urbaine semblait s'essouffler depuis les années 80 mais s'accélère de nouveau depuis 2000. Les surfaces consommées par le logement individuel ont augmenté de 20 % entre les périodes 1990-1999 et 1999-2006. Cette progression est principalement liée à l'augmentation du nombre de logements construits et dans une moindre mesure à une légère augmentation de la surface de terrain par logement.

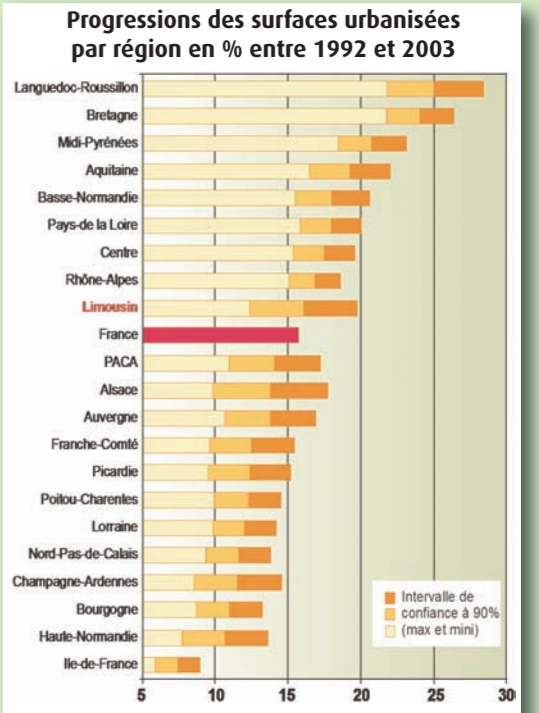
L'habitat : facteur prépondérant de consommation d'espace¹

L'habitat est le facteur prépondérant de consommation d'espace en France (52 %), suivi par les réseaux routiers (18 %), les équipements de sports et de loisirs (9 %), les activités économiques (7 %).

Le poids de l'habitat est encore plus significatif en Limousin. Avec l'ouverture des derniers tronçons de l'A20, la construction de l'A89 et de la RCEA², le développement du réseau routier surpasse également en dynamique la moyenne française avec un pic de consommation vers la fin des années 90. L'urbanisation liée aux activités, services et équipements, se révèle être plus faible en tendance qu'en France.

1 - Période d'observation 1992-2003 (Teruti)
2 - Route Centre Europe Atlantique- RN 145

LE LIMOUSIN DANS LE PELOTON DE TÊTE, JUSTE DERRIÈRE DES RÉGIONS DE POIDS ET DE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE PLUS CONSÉQUENTS



■ Surfaces urbanisées

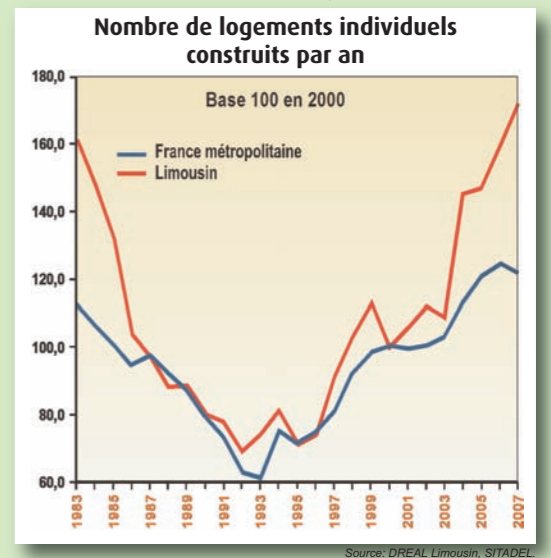
L'urbanisation représente la progression des surfaces urbanisées selon les sources utilisées :

Teruti : sols bâtis, jardins et pelouses d'agrément, sols artificialisés non bâtis (par exemple infrastructures routières).

Fichiers fonciers MAJIC : terrains à bâtir, terrains d'agrément, jardins, sols, chemins de fer.

Tache urbaine : tache urbaine liée à l'habitat selon la méthodologie exposée en page 8.

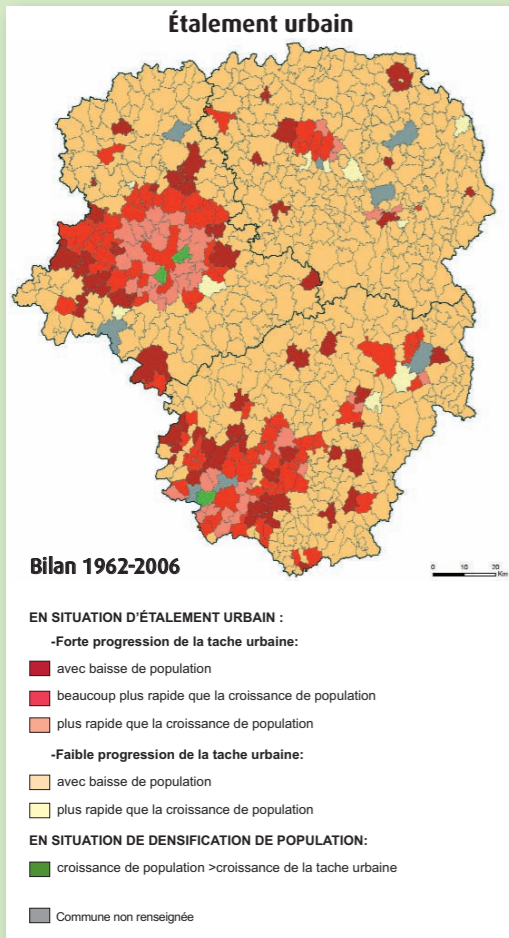
LE LIMOUSIN SURPASSE LA FRANCE EN DYNAMIQUE



Étalement urbain et périurbanisation...

...le Limousin n'est pas épargné

UNE PROGRESSION DES SURFACES URBANISÉES SUPÉRIEURE À LA PROGRESSION DE POPULATION



Un étalement urbain plus marqué autour des grandes agglomérations

Depuis 1962, l'étalement urbain a concerné 95,5 % des communes du Limousin mais les situations de plus fort étalement urbain se sont produites dans la périphérie des principales agglomérations. L'étalement urbain le plus intense date des années 70-80 associant le plus souvent une forte progression des surfaces urbanisées et une baisse de population.

■ L'étalement urbain :

Lorsque la progression des surfaces urbanisées excède la progression de population (Agence Européenne de l'Environnement). Autrement dit l'étalement urbain combine une progression des surfaces urbanisées avec un phénomène de dédensification de population.

La périurbanisation à l'origine d'une consommation foncière qui se diffuse de plus en plus loin des centres urbains

Depuis 50 ans, la périurbanisation s'est développée. Elle a engendré une extension progressive des aires urbaines sous l'effet des dynamiques de population aux franges des espaces urbains et de la concentration de l'emploi dans les pôles principaux.

Ce phénomène s'articule avec la consommation d'espace : progression des surfaces urbanisées dans des territoires de plus en plus loin des pôles centraux afin de satisfaire la demande des ménages périurbains. La construction neuve est ainsi très dynamique dans le périurbain et le long des axes routiers principaux.

■ La périurbanisation :

Mode de croissance urbaine dans lequel les périphéries des villes-centres connaissent un renforcement de leur dynamisme démographique. Ce processus d'extension spatiale de l'influence d'une ville-centre est mesuré par l'INSEE au travers du concept d'aires urbaines et de couronnes périurbaines. Ces concepts mettent en relief la fonction et l'organisation d'un territoire à travers l'observation des flux domicile-travail.

Des communes au sein d'un système urbain : quelle articulation ?

Au-delà de leur définition technique, étalement urbain et périurbanisation renvoient au fonctionnement même du territoire. La notion d'**étalement urbain** concerne chaque commune, gestionnaire du foncier et d'une politique d'accueil. La notion de **périurbanisation** s'intéresse plutôt aux rapports entre une ville-centre et ses espaces périphériques. Elle met en jeu une armature territoriale à même de répondre aux besoins des populations et des entreprises au travers de l'organisation d'une offre de service (notamment une offre de déplacement).

Dans les années 70-80, l'étalement urbain dans les périphéries coïncidait avec le phénomène de périurbanisation. A partir des années 90, alors que la périurbanisation gagne les couronnes les plus lointaines, l'étalement urbain se concentre dans la périphérie immédiate des pôles principaux (Limoges et Brive). De nombreuses communes du périurbain plus éloigné ne s'évalent plus : au contraire elles se densifient en population.

NB : deux études DREAL en cours mettent en perspective ces éléments de connaissance : prospective pour une armature territoriale durable (approche système urbain), prospective pour des villes intermédiaires durables (approche communale).

■ Quels sont les moteurs de l'étalement urbain et de la périurbanisation ? Quelques pistes à explorer et hiérarchiser :

La demande des ménages ?

Desserrement, individualisation (dynamisme de la construction individuelle), besoin d'espace et désir de « campagne », inadéquation ou obsolescence d'une partie du parc ancien, développement des résidences secondaires et de la bi-résidentialité, cycle de vie et parcours résidentiels.

L'accroissement des mobilités ?

Grâce à une accessibilité renforcée des territoires à budget temps constant.

Les conditions financières ?

Niveau de vie, morosité ou croissance économique, marchés fonciers, accessibilité au crédit...

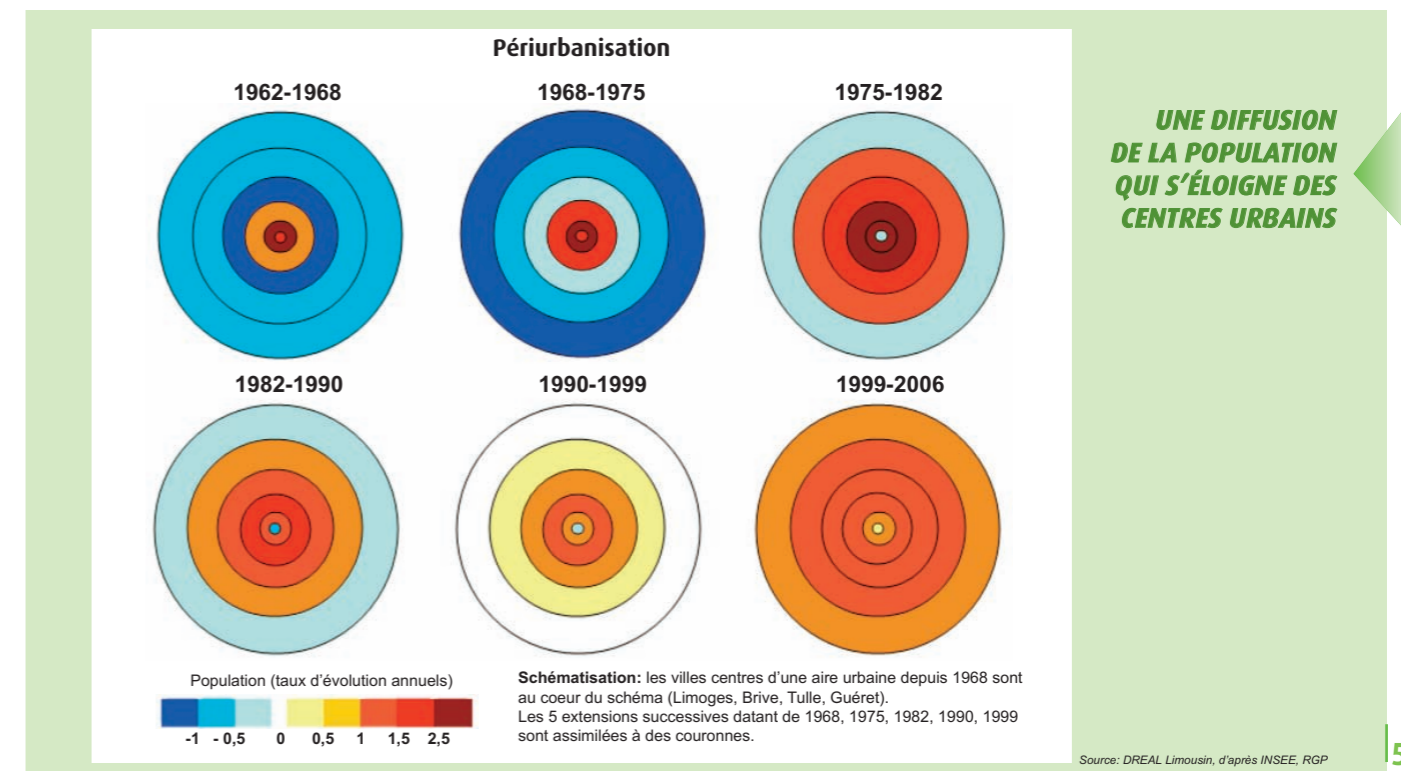
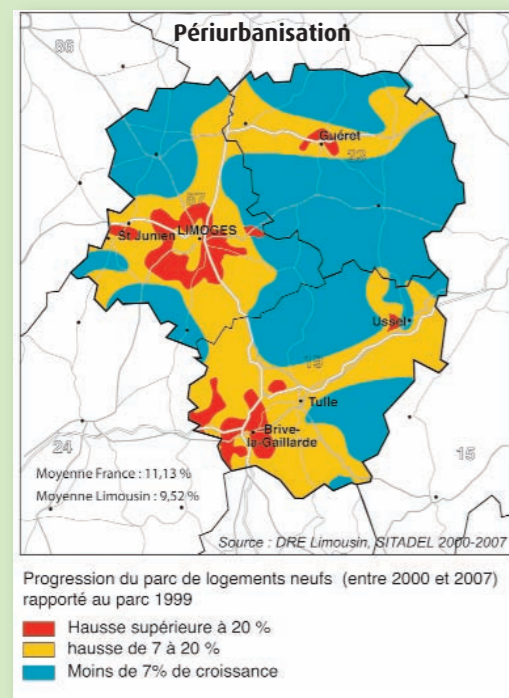
Les politiques communales ?

Concurrence d'attractivités, poids de la réglementation...

■ Un découplage récent entre étalement urbain et périurbanisation : pourquoi ?

Densification des espaces déjà urbanisés ? Des formes urbaines plus économes en espace ? Impact du cycle de vie d'un logement (exemple : les enfants des espaces pavillonnaires de première génération quittent le domicile familial) ?

IMPLANTATION PRÉFÉRENTIELLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE



De la campagne agricole...

...à la campagne «habitée»

■ Quelques pistes à explorer :

Alors que les configurations anciennes groupées s'étendent dans les campagnes du nord et de l'est de la France, l'habitat rural dispersé est une caractéristique très ancienne en Limousin comme dans environ 2/3 des campagnes françaises.

Le développement de l'habitat vient-il densifier ces configurations d'habitat ancien déjà dispersées ? Quelle est la contribution des constructions récentes au mitage des espaces ruraux ? Comment caractériser l'impact des nouvelles formes urbaines (consommation d'espace, conflits d'usages, coût individuels et collectifs) ?

Un récent regain démographique dans les campagnes

Le Limousin a connu un pic de population au XIX^e siècle répartie sur l'ensemble du territoire. Sous l'effet de l'exode rural, les populations ont progressivement quitté les espaces ruraux tandis que les périphéries des pôles principaux ont accru leur densité. Aujourd'hui, l'essentiel de la croissance de population en Limousin se fait dans les « campagnes » des aires urbaines. Le rebond démographique constaté depuis 2000 en Limousin profite également aux espaces ruraux qui enregistrent un excédent migratoire. Mais les formes d'occupation et d'usage du territoire ont évolué.

■ Le mitage :

Forme de développement de l'urbanisation qui évoque un éparpillement de construction dans l'espace rural. Afin d'objectiver ces éléments d'appréciation, l'étude a cherché à développer des outils pour caractériser les formes urbaines selon les périodes de construction.

Un habitat dispersé dans les campagnes

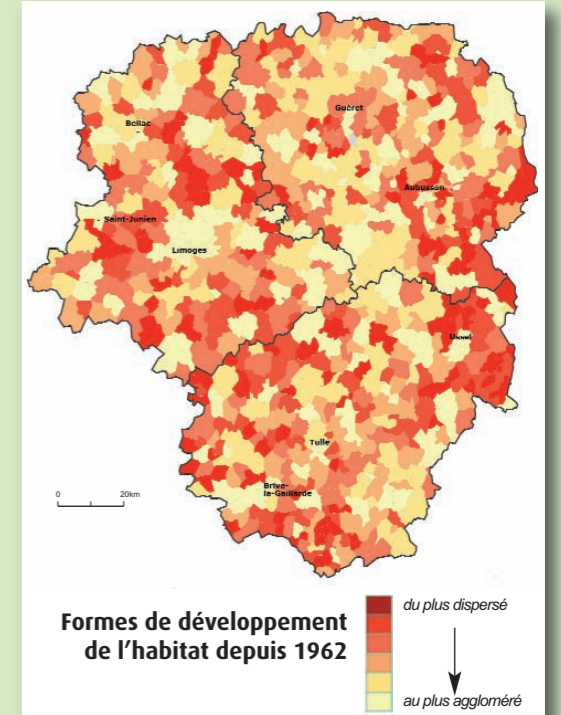
Hors des espaces urbains denses qui présentent des formes de développement de l'habitat agglomérées, la dispersion de l'habitat touche indifféremment des communes périurbaines comme des communes rurales.

L'habitat isolé n'est pas l'unique forme urbaine qui contribue à l'émiettement de l'habitat. En effet, la construction de lotissements relativement denses avec des parcelles normées peuvent contribuer au sentiment de « mitage » de l'espace rural selon leur inscription paysagère.

■ Les formes urbaines résultent notamment :

- de la maîtrise du foncier : forme et application de la planification,
- de facteurs historiques et géographiques : par exemple dispersion traditionnelle de l'habitat, topographie,
- du développement du réseau routier principal et secondaire favorable à la dispersion et à l'éloignement des principales agglomérations.

PATCHWORK DES SITUATIONS COMMUNALES



■ Quelques pistes à explorer :

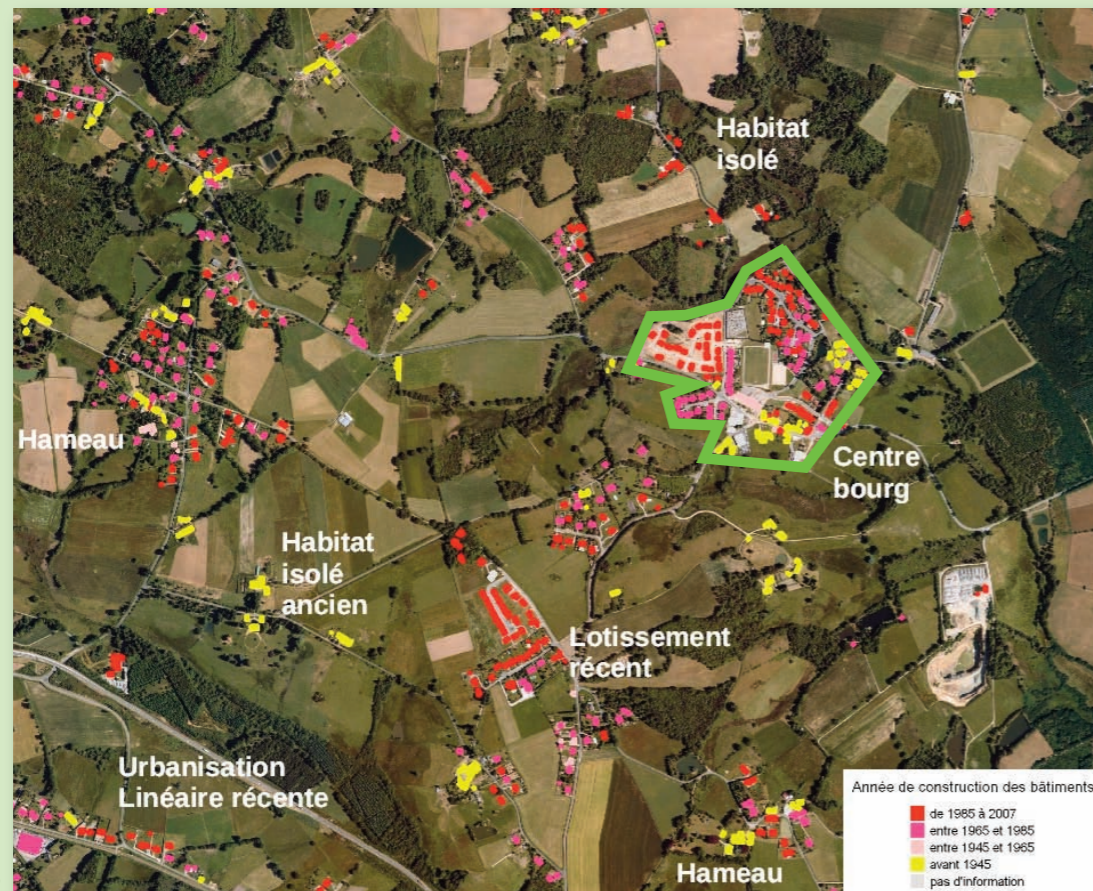
Quels avenir pour les espaces agricoles et naturels du Limousin ? Comment envisager des stratégies de développement économe en espace ? Y-a-t-il concurrence ou conflit d'usage entre espaces urbanisés et espaces agricoles en Limousin ? Dans quelle mesure la progression de l'urbanisation contribue à la fragmentation des espaces agricoles et quels en sont les impacts ? L'artificialisation des espaces agricoles résulte-t-elle d'une pression inéluctable de l'urbanisation ? Quelles sont les motivations des propriétaires fonciers à vendre des terres au profit de l'urbanisation ?

En savoir plus :

➤ SAFER, observatoire des marchés de l'espace rural

Les formes urbaines

UNE GRANDE DIVERSITÉ AVEC DES IMPACTS À CARACTÉRISER



Source: DREAL Limousin, d'après DGFIP MAJIC FPB, BD ortho

Quels impacts sur les espaces agricoles et naturels ?

L'espace disponible s'urbanise progressivement engendrant une imperméabilisation irréversible des sols et une rupture des équilibres écologiques. En France, l'artificialisation des sols se fait au détriment des espaces agricoles (60 %) puis des espaces naturels et forestiers (40 %).

L'impact en Limousin est équivalent avec une part légèrement plus importante pour les espaces naturels et forestiers. La moitié des changements d'occupation du sol concerne les espaces agricoles : en Limousin, l'équivalent de 16 000 terrains de foot sont gagnés par l'urbanisation sur les seules terres agricoles entre 1992 et 2003.

Méthodologies, sources utilisées dans l'étude

► Diffusion des résultats

Afin de partager et de suivre dans le temps les indicateurs, les travaux seront mis à disposition au sein de la plateforme partenariale d'information géographique en cours de développement.

■ Génération de la tache urbaine depuis 1962

Par association des dates d'achèvement de la construction (MAJIC FPB) sur les points de la BD Parcellaire, une zone tampon de 40 m de rayon a été réalisée autour de chaque bâti. Une surface globale de tache urbaine générée à plusieurs dates depuis 1962 résulte de l'agglomération de ces zones.

Afin de territorialiser les enjeux de gestion économe de l'espace, ce diagnostic a été l'occasion de développer et de tester un dispositif d'observation à échelles fines. En liaison avec le CERTU, la démarche méthodologique proposée s'inscrit dans la perspective des lois « Grenelle » qui instaurent, pour les documents d'urbanisme, la définition d'objectifs chiffrés de consommation d'espace cohérents avec les dynamiques économiques et démographiques.

Situer le Limousin dans les tendances nationales

Les enquêtes de la statistique agricole AGRESTE (Teruti et Teruti-Lucas) sont utilisées pour fournir des données de cadrage régional, voire départemental, sous réserve de la précision des données (estimations statistiques avec intervalle de confiance associé). Ces enquêtes permettent une analyse des surfaces urbanisées au sens de l'occupation physique du territoire et de l'occupation fonctionnelle du territoire (usage). Cette source est préférée à Corine Land Cover, qui offre une vision de l'occupation majoritaire du sol à partir d'images satellites : seules les surfaces homogènes et continues de plus de 25 ha sont comptabilisées ; les surfaces urbanisées sont en particulier sous-estimées.

Se situer par rapport aux tendances passées

Pour comprendre la situation actuelle et bâtir des scénarios d'évolution, la connaissance des tendances passées est nécessaire. L'exploitation des données fiscales des propriétés bâties (MAJIC-DGFIP) a permis de s'intéresser à l'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat sur plus de 50 ans. Les résultats ont été croisés avec le recensement de la population pour territorialiser les analyses sur l'étalement urbain. Des pistes d'approfondissement pour caractériser et dater les configurations de la progression urbaine sont esquissées à travers la géolocalisation sur BD Parcellaire des données MAJIC.

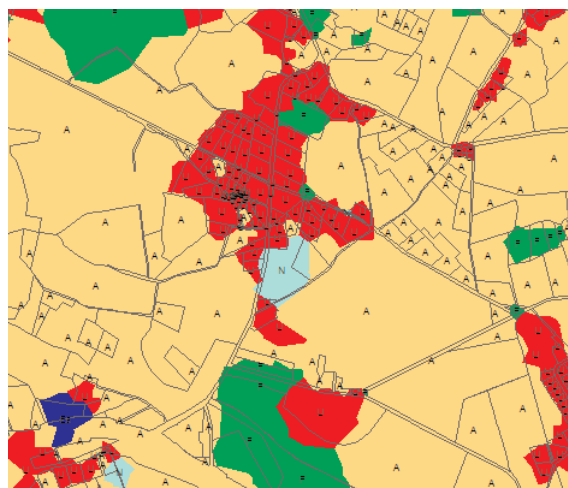
Mesurer et modéliser la ville dans son environnement

Les données fiscales des propriétés non bâties (MAJIC-DGFIP) ont été exploitées pour fournir des données d'occupation du sol à l'échelle communale à partir de la connaissance des types d'occupation sur la subdivision fiscale des parcelles. La connaissance des surfaces urbanisées nécessite une estimation complémentaire des surfaces de voirie non cadastrées à l'aide de la BD Topo.

Pour visualiser l'occupation du sol sans passer par une interprétation de photo-aériennes, une modélisation a été testée à partir des fichiers MAJIC géolocalisés sur BD Parcellaire.

Pour caractériser l'environnement urbain par sa densité, la population est rapportée aux surfaces réellement urbanisées.

Les densités bâties diffèrent des densités de population : elles permettent d'approcher les formes urbaines. Les fichiers de la construction neuve (SITADEL) ont ainsi été testés pour fournir des indicateurs de surfaces des terrains associés aux logements ou aux locaux d'activités.



UNE MODÉLISATION POUR LES ESPACES NON COUVERTS PAR LE PCI-VECTEUR.

Type d'occupation du sol d'après les données MAJIC

- Surface urbanisée
- Surface agricole
- Surface forestière
- Autre surface naturelle
- Surface en eau

Source: DREAL Limousin, d'après MAJIC FPB.

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement du Limousin
CS 53218
22, rue des Pénitents Blancs
87032 Limoges Cedex
Tél. 05 55 12 90 00
Fax 05 55 34 66 45
Mél : DREAL-Limousin@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : Robert Maud
Direction d'étude : Véronique Lagrange
Chef de projet : Sara Reux
Mise en forme : Gérard Simonneau

Dépot légal : à parution
N° ISSN : 2107-5115

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

Présent
pour
l'avenir