

Réunion régionale sur la planification

24 juin 2013

L'état de l'urbanisation en région Centre : comment juguler l'étalement et l'éloignement urbains



Service Bâtiment, Logement, Aménagement Durables – DREAL Centre

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

www.territoires.gouv.fr

L'étalement urbain et la consommation d'espace

Une région moyennement urbanisée aux enjeux agricoles très forts

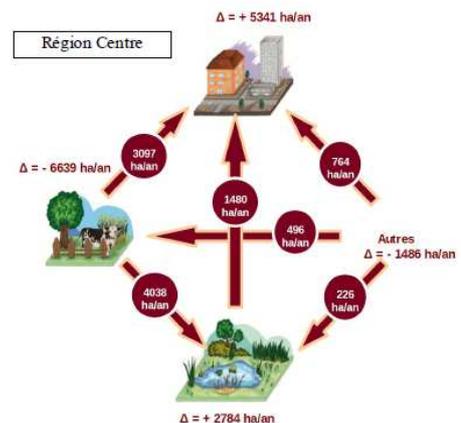
La ville à l'assaut des campagnes?

- o La région Centre : 9% du territoire urbanisé, dans la moyenne nationale, comme pour sa population et sa richesse
- o 2/3 des surfaces sont agricoles (10 points de plus que la moyenne nationale)
- o Première région céréalière européenne et capable de nourrir plus de six fois sa population

Près de 6 600 ha de terres agricoles perdus par an
-> C'est l'équivalent de 400 exploitations de 2006 à 2010

5 300 ha artificialisés par an
-> C'est chaque année l'équivalent du territoire de Tours et Orléans réunies

Une accélération de l'artificialisation : 40 % en plus entre les périodes 1995-2003 et 2006-2010 (3800 ha/an et 5300 ha/an artificialisés respectivement), soit chaque année l'équivalent du territoire de Orléans et Tours réunies.



Consommation du foncier agricole par l'urbanisation

- o 4ème région la plus étendue mais dont les caractéristiques démographiques et économiques ne justifient pas une telle consommation d'espace agricole
- o La région Centre : 7% des surfaces artificialisées en France chaque année mais ...seulement 3% de l'accroissement de la population métropolitaine ces 20 dernières
- o Pour revenir à un rythme "acceptable" (orientation de la Loi de Modernisation Agricole) il faudrait diviser par 4 le rythme d'artificialisation annuel en région Centre

Les causes de l'artificialisation de l'espace

A parts égales, liée

Au développement de l'habitat

Au développement des zones d'activité

A l'équipement en infrastructures y afférent

Le développement de l'habitat

Des logements individuels trop éparpillés et avec de trop grands terrains?

L'essentiel de l'habitat en région Centre est de type individuel : région où les opérations en collectif sont largement minoritaires

Les logements individuels sont rarement conçus dans des opérations groupées (lotissements notamment)

o Les tailles de parcelles de l'habitat individuel sont très importantes :

=> 1 100 m² en moyenne en milieu urbain

=> 1 500 m² en moyenne en milieu périurbain

=> 2 000 m² en moyenne en milieu rural

o La taille des ménages a fortement diminué : un logement sur deux construit permet de gérer la décohabitation



**Illustration : évolution de la tâche urbaine « Habitat »
dans le Loiret de 1962 à 2008**

**Illustration : évolution de la tâche urbaine « Habitat » à
Orléans de 1962 à 2008**

Le développement des zones d'activité

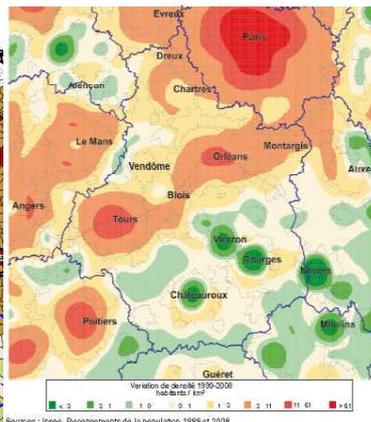
Des zones d'activité trop nombreuses et trop grandes?

- o Une occupation du sol par les zones d'activité certes plus faible que dans d'autres régions mais un rattrapage ces dernières années
- o En 2009, 1/3 des surfaces des zones d'activité sont vacantes soit près de 5000 ha dont la moitié viabilisés; couvre les besoins à 15 ans de la région
- o Un faible niveau d'ingénierie sur les questions économiques dans les territoires qui se ressent dans l'élaboration des documents de planification

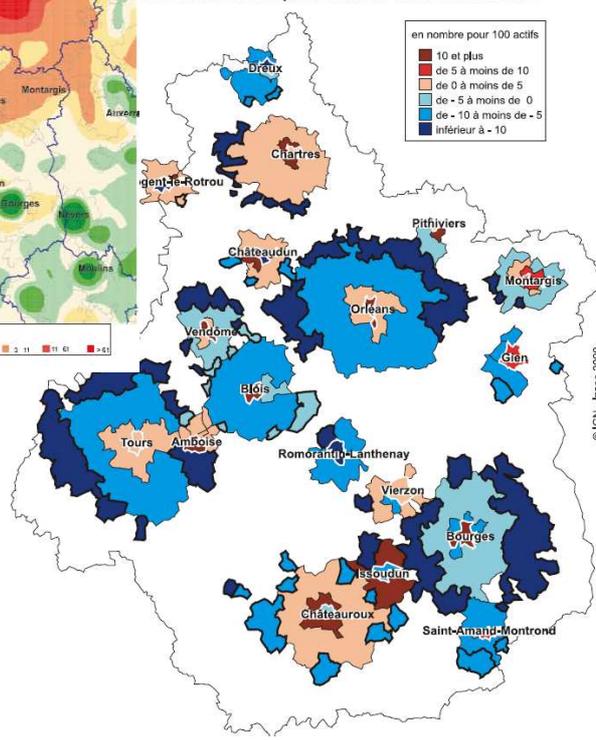
L'étalement urbain, moteur de la consommation d'espace

L'étalement urbain selon l'INSEE

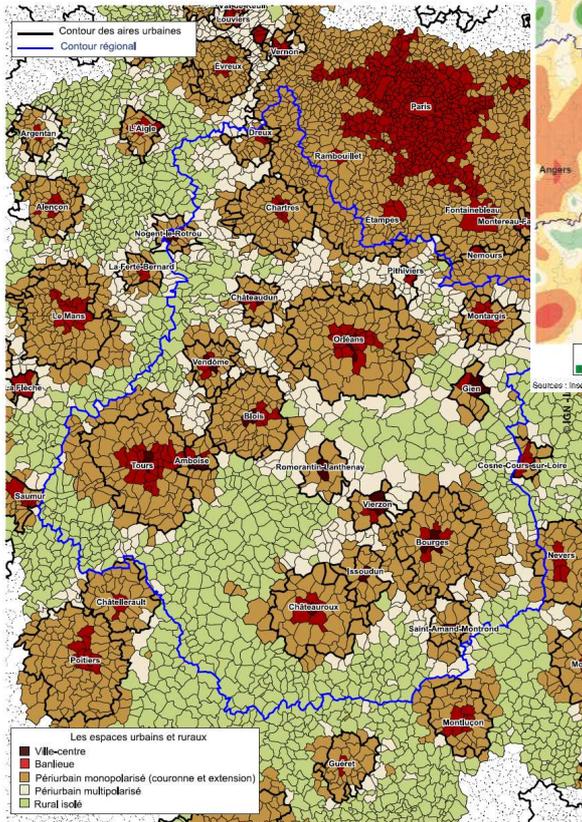
Évolution de la densité en région Centre entre 1999 et 2008



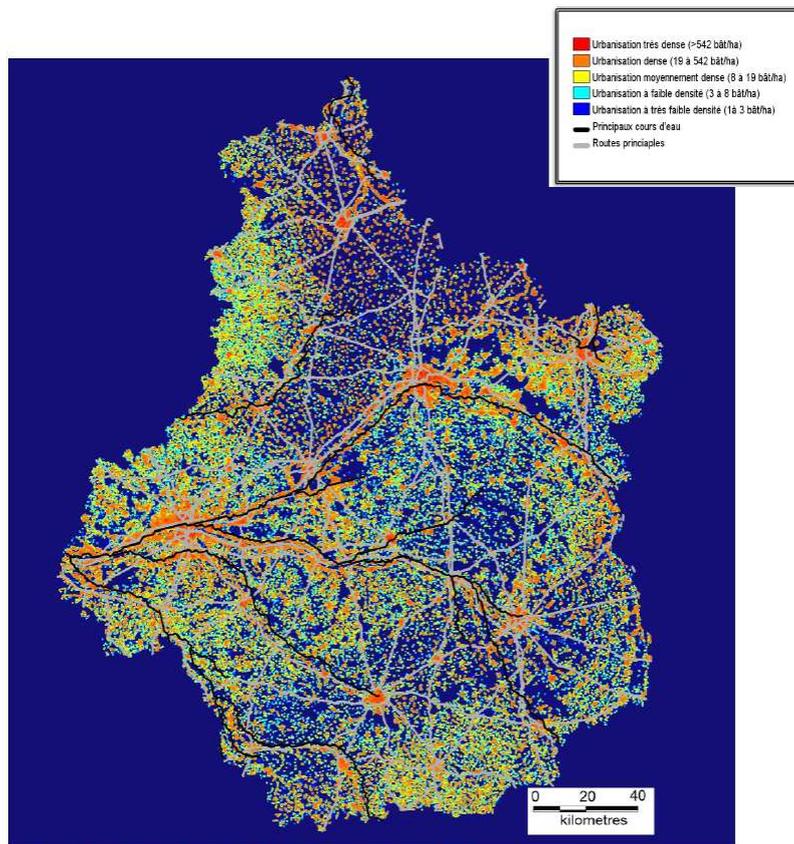
Évolution du nombre d'emplois salariés entre 1999 et 2004



Extension des aires urbaines de la région Centre



L'étalement urbain selon la DREAL

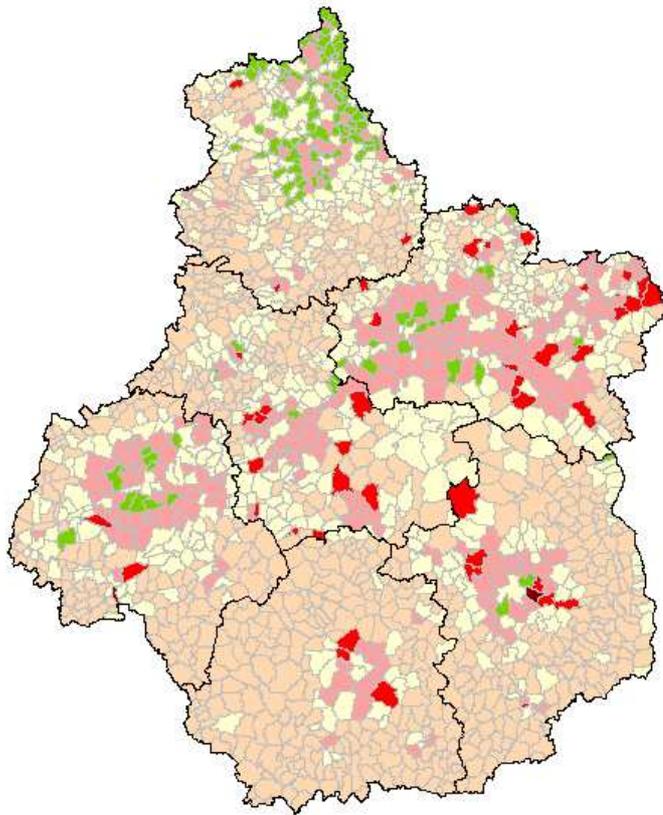


La région Centre : une urbanisation dispersée et pas toujours dense

L'étalement urbain selon la DREAL

Étalement urbain = Evolution tâche urbaine > Evolution de la population

Bilan 1962-2008



○ En moyenne, présence d'un étalement urbain avec progression modérée de la tâche urbaine MAIS :

Fort étalement urbain sur :

- l'axe Val de Loire
- les couronnes des grandes agglomérations
- l'Est du Loiret

=> Croissance de la population mais la tâche urbaine croît plus vite

Étalement urbain présent sur :

- l'Indre et le Cher
- certaines zones hors influence des Aires Urbaines (Sud Indre-et-Loire, Ouest Eure-et-Loir et Loir-et-Cher)

=> La tâche urbaine évolue peu, mais la population diminue

Des exemples de densification (pas forcément là où l'on pourrait s'y attendre) :

- certaines communes du Val de Loire et des grandes agglomérations
- Les franges franciliennes de l'Eure-et-Loir jusqu'à Chartres

=> La population augmente, en modérant la croissance de la tâche urbaine

13

Les conséquences de l'étalement urbain

Un étalement urbain aux conséquences souvent irréparables...

○ **Conséquences sociales et économiques :**

- => vulnérabilité énergétique
- => coût non maîtrisé pour les collectivités des équipements et réseaux
- => éloignement des services

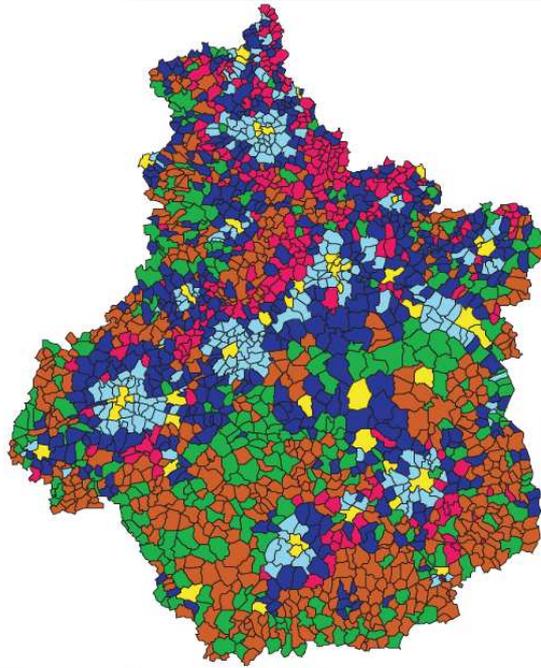
○ **Conséquences agricoles :**

- => la moitié des terres agricoles artificialisées sont de bonne ou très bonne qualité
- => pression sur les prix du foncier
- => morcellement des exploitations et mitage du territoire

○ **Conséquences environnementales :**

- => suppression d'habitats et de continuités écologiques
- => accroissement de l'artificialisation des sols et modification du régime d'écoulement des eaux (renforcement du risque inondation)
- => augmentation de la pollution de l'air et de la production de gaz à effet de serre
- => réduction des capacités de stockage en carbone

La vulnérabilité énergétique



© IGN 2011 - Insee 2013

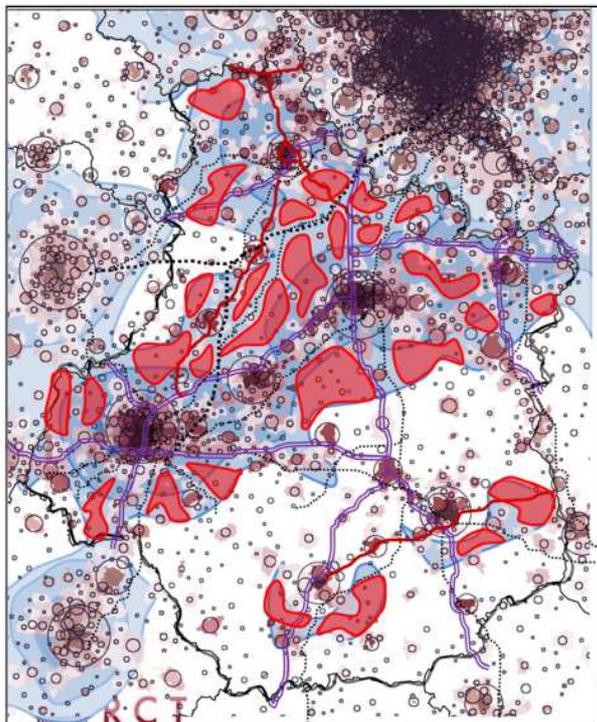
Profil des ménages vulnérables selon les territoires :

- A : des ménages modestes aux dépenses énergétiques faibles
- B : davantage de ménages modestes et des dépenses énergétiques assez faibles
- C : des classes moyennes aux dépenses énergétiques assez fortes
- D : des retraités et classes moyennes aux dépenses énergétiques moyennes
- E : des ménages cumulant tous les facteurs de vulnérabilité énergétique
- F : des familles pouvant subvenir à de fortes dépenses énergétiques

Sources : Insee, RP 2009, BPE 2011, méthodologie Anah ; DRFIP, revenus fiscaux ; Caf

L'éloignement urbain

Cohérence entre dynamique résidentielle et localisation emplois / services / transports collectifs



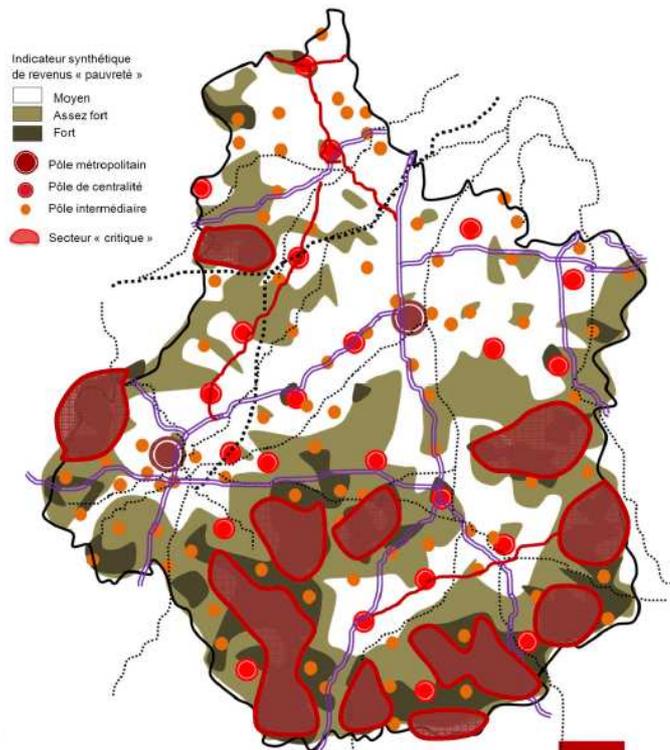
Nombre d'habitants par km²
 60
 100
 500

Nombre d'emplois
 30 000
 5 000
 1 000

Hausse du nombre d'habitants au km² entre 1999 et 2008
 Plus de 11
 De 3 à 11

Secteur « critique »

Fragilité des populations et éloignement aux services

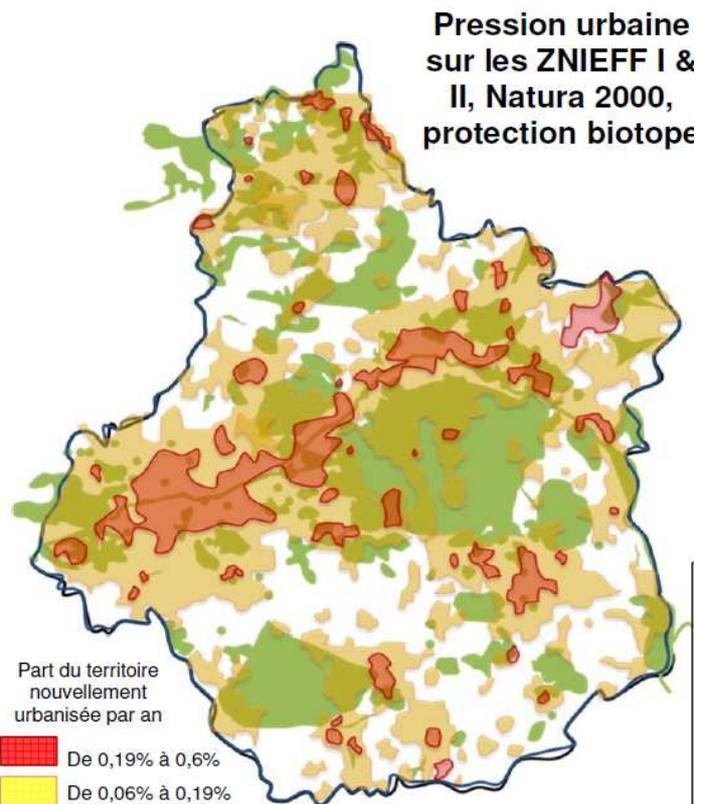


Indicateur synthétique de revenus « pauvreté »

- Moyen
- Assez fort
- Fort

- Pôle métropolitain
- Pôle de centralité
- Pôle intermédiaire
- Secteur « critique »

Les atteintes aux milieux



Des solutions?

Diminuons la taille moyenne des parcelles

Blotissez vous!



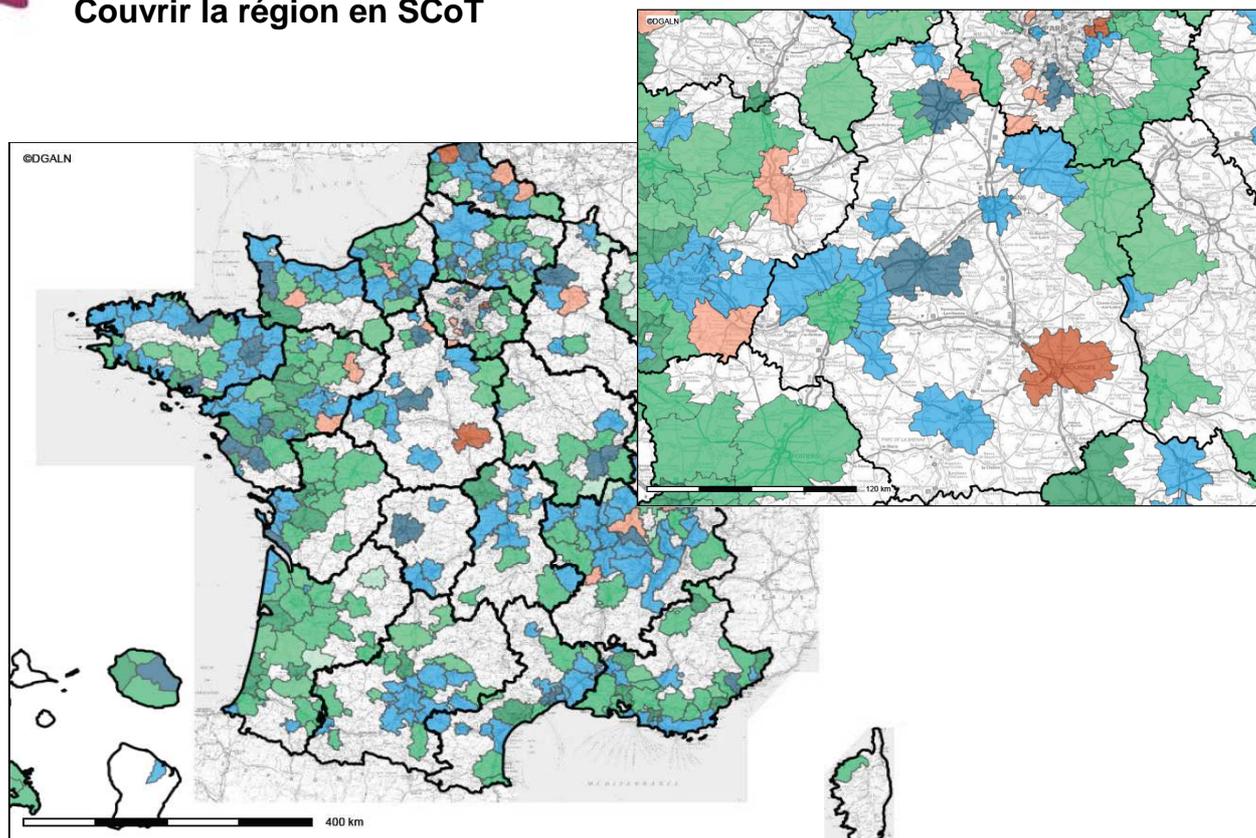
... et promovons les démarches opérationnelles d'ensemble

La Charte
des ÉcoQuartiers



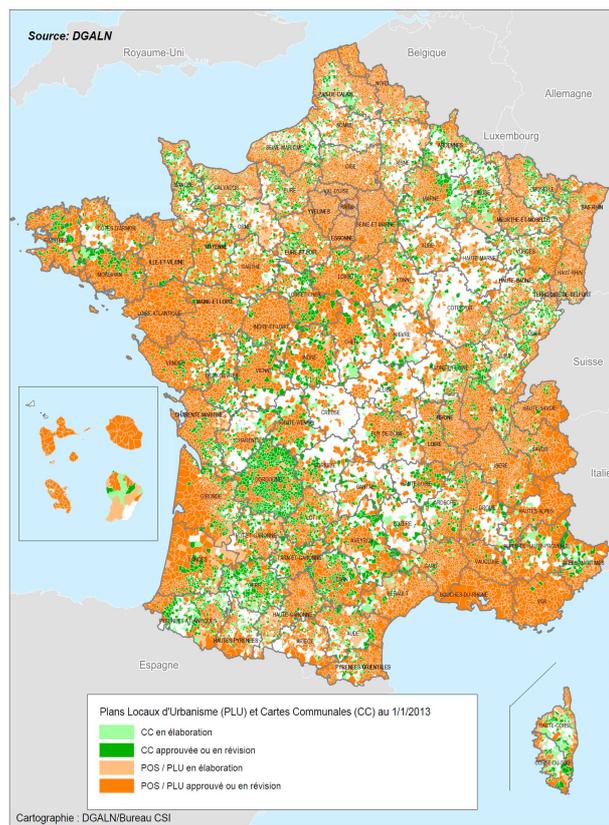
Planifions mais planifions bien

Couvrir la région en SCoT

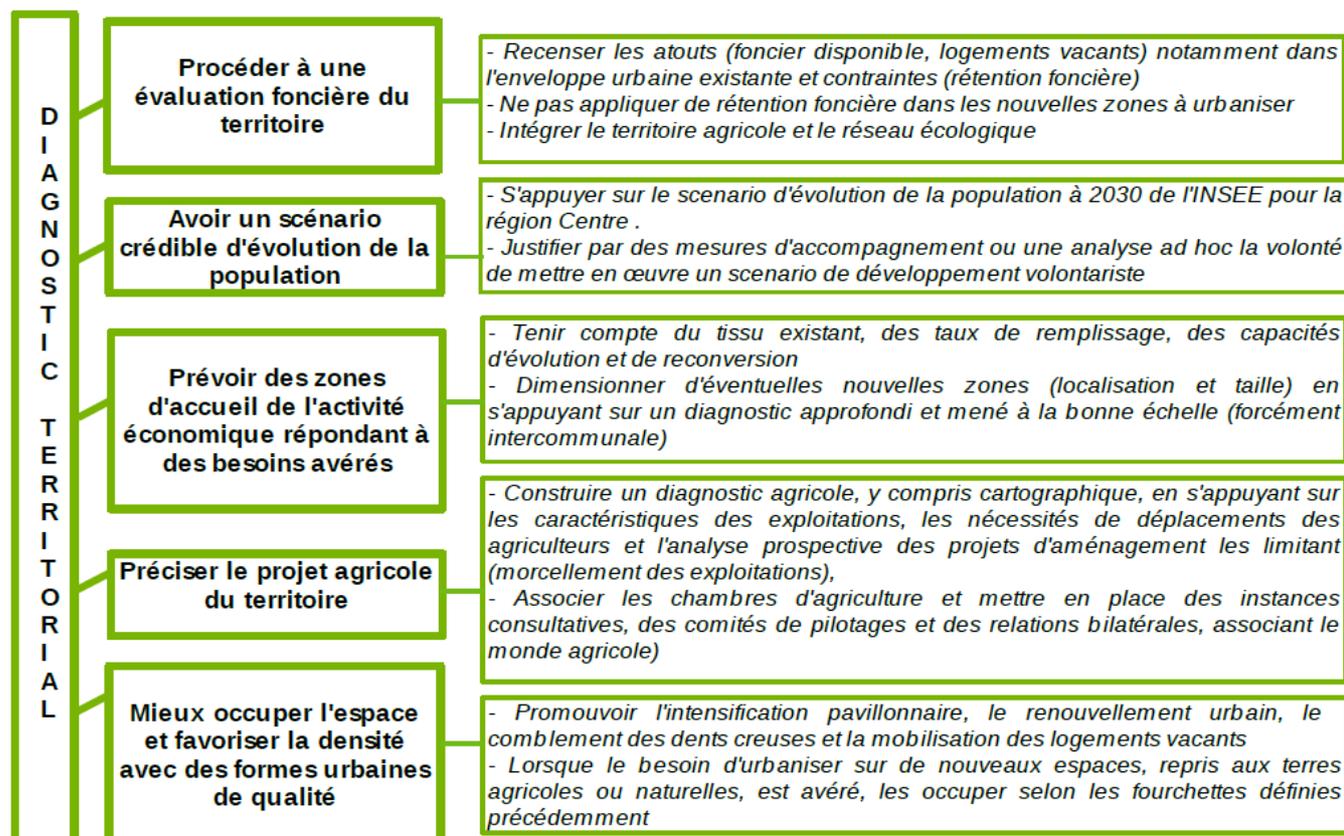


Agir sur la qualité des documents d'urbanisme

- limiter l'accroissement des **enveloppes urbaines** en fonction de l'accroissement démographique
- recenser le foncier disponible au sein des parties construites et limiter la rétention foncière
- définir un projet sur le territoire agricole
- évaluer le potentiel économique réel des territoires
- assurer la qualité des évaluations environnementales



Un socle de cinq règles pour la maîtrise de la consommation de l'espace

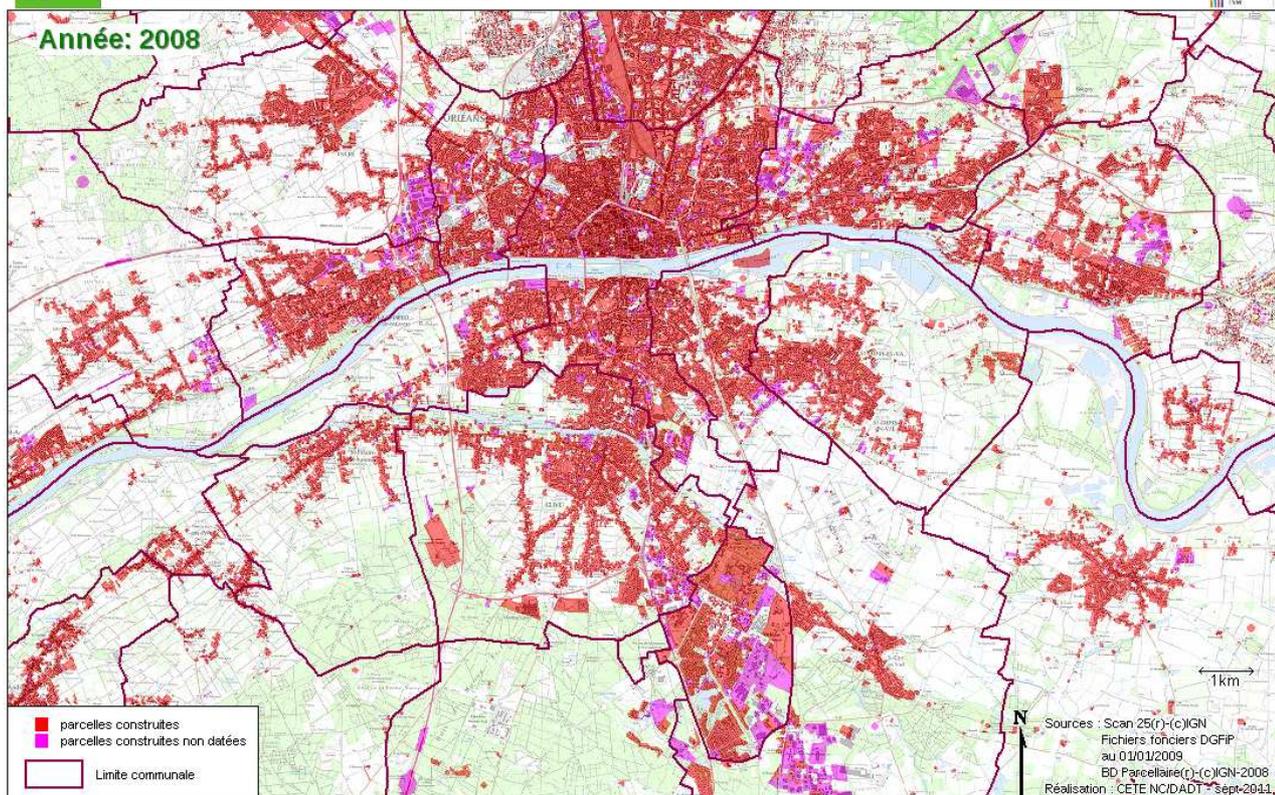
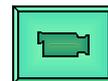


MERCI

Evolution de la tâche urbaine d'une agglomération : l'exemple d'Orléans

CETE
Normandie
Centre

DREAL Centre - Progression de l'urbanisation de 1900 à 2008
Commune de ORLEANS (45234)

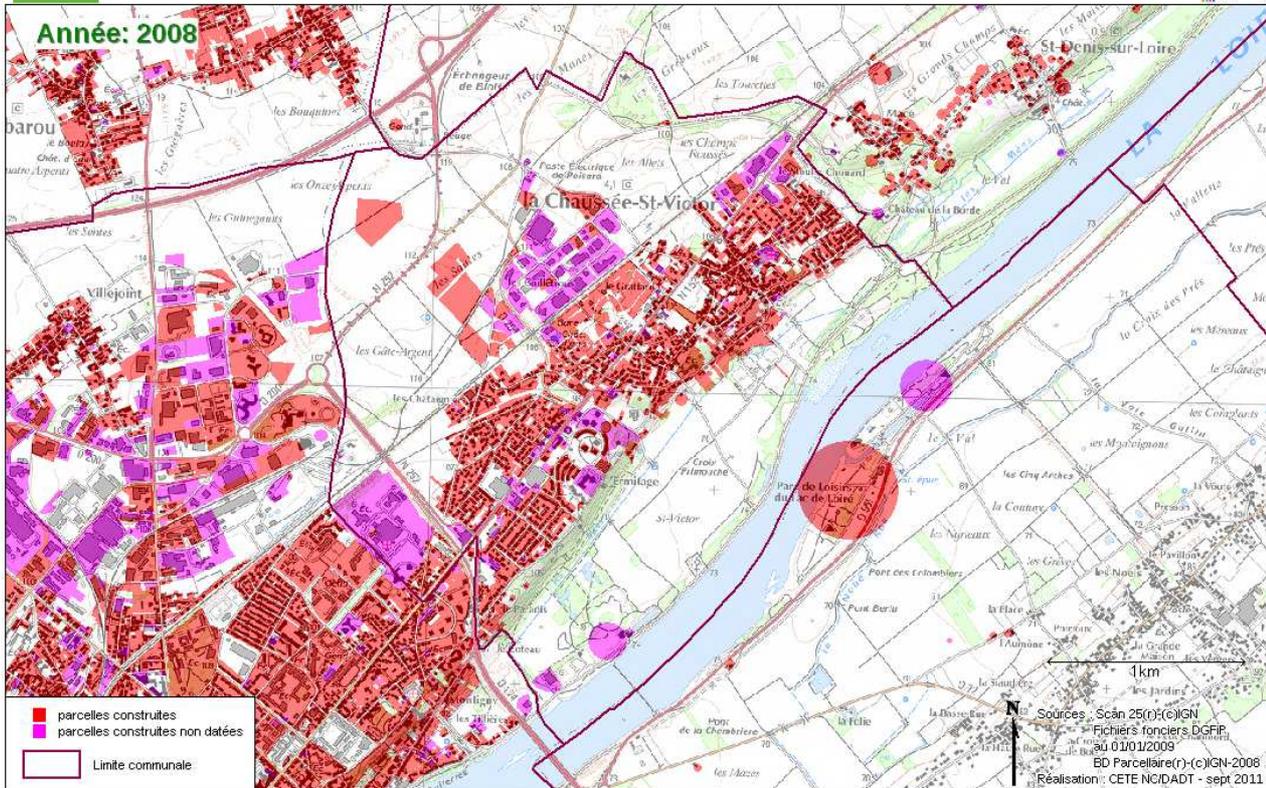
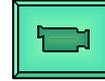


Evolution de la tâche urbaine d'une commune du Val de Loire : la Chaussée-Saint-Victor (41)

CETE
Normandie
Centre

DREAL Centre - Progression de l'urbanisation de 1900 à 2008

Commune de LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR (41047)



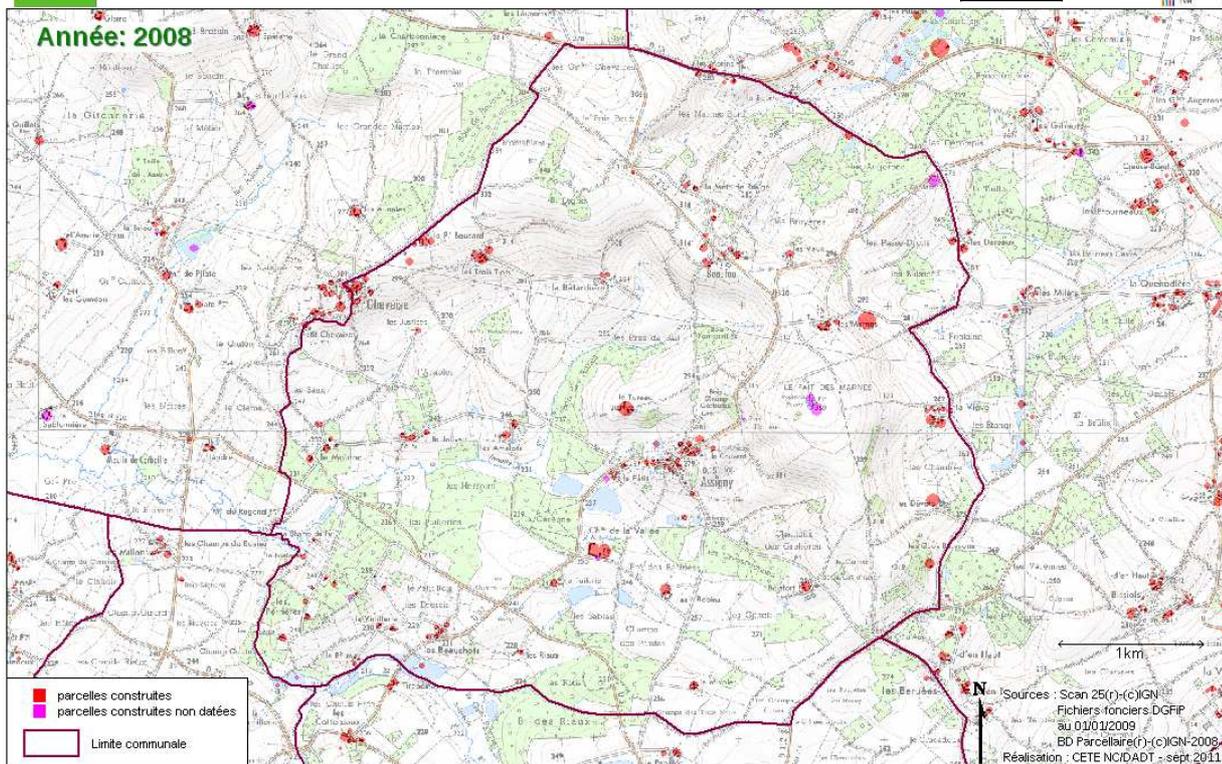
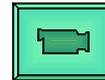
25

Evolution de la tâche urbaine d'une commune rurale : Assigny (18)

CETE
Normandie
Centre

DREAL Centre - Progression de l'urbanisation de 1900 à 2008

Commune de ASSIGNY (18014)



26