

Club PLUi Pays de la Loire

10 juin 2016

**Retour d'expérience sur la démarche de diagnostic
et de caractérisation de la consommation foncière**



CONTEXTE



- Le Mans Métropole - Communauté Urbaine
14 communes
201 855 habitants
217,74 km²
- 13 PLU - 1 POS
9 PLU élaborés par le service Urbanisme - Foncier, approuvés entre 2006 et 2013
- La Chapelle Saint-Aubin : seul PLU « Grenelle » approuvé en 2013 ⇒ 1^{er} document qui a donné lieu à une analyse de la consommation foncière sur la période 2002-2011 / état 0 = 2001
↳ Mise au point d'une méthode reproductible en prévision de l'élaboration du PLUi et de son évaluation périodique, à partir de sources de données fiables et pérennes.
- Analyse menée ensuite sur d'autres communes en prévision du PLUi // ajustement de la méthode
- Décembre 2014 : prescription de l'élaboration du PLUi
- Analyse sur 2002-2011, qui sera complétée sur 2012-2016 avant arrêt de projet :
 - état 0 = 2001
 - analyse sur 10 ans
 - puis observation tous les 5 ans

INDICATEURS RETENUS

➤ Suivi de la consommation d'espaces

Superficie totale artificialisée

En proportion de la superficie totale de la commune.
En proportion des espaces naturels et agricoles.

Répartition de la consommation foncière par catégorie

habitat
activités économiques
équipements publics
infrastructures
autres

Vocation antérieure du foncier artificialisé

A l'appui du Recensement Parcellaire Général (RPG), d'études agricoles antérieures, d'études d'impact, ou par interprétation de la photo aérienne.

➤ Dynamique de construction dans les espaces urbanisés

Répartition des logements supplémentaires

Comptabilisation de tous les logements supplémentaires, existants ou encore à réaliser, l'objectif étant de préciser la valorisation faite du foncier qui a été artificialisé.
A ne pas comparer avec les données de la construction sur la même période.
Pas de mise en relation avec l'évolution de la population sur la même période.

Densité moyenne en extension de la zone agglomérée

Densité calculée sur des secteurs ou opérations dont les caractéristiques sont celles de la définition du SCoT, pour mise en perspective des objectifs fixés par ce document.

Répartition du parc de logements

Evolution zone agglomérée/hors zone agglomérée

Evolution de la répartition des surfaces artificialisées

Zone agglomérée/hors zone agglomérée

Pour ce qui est des zones à vocation économique, le rapport superficie artificialisée / nombre d'entreprises ou d'emplois n'a pas été fait car estimé trop incertain et peu exploitable par la suite en termes d'objectifs.



DELIMITATION DES SECTEURS ARTIFICIALISES

Traitement manuel important

Superposition des cadastres 2001 et 2011 pour un dessin des taches urbaines à la parcelle, qui permet d'assurer un lien avec les données des fichiers fonciers.

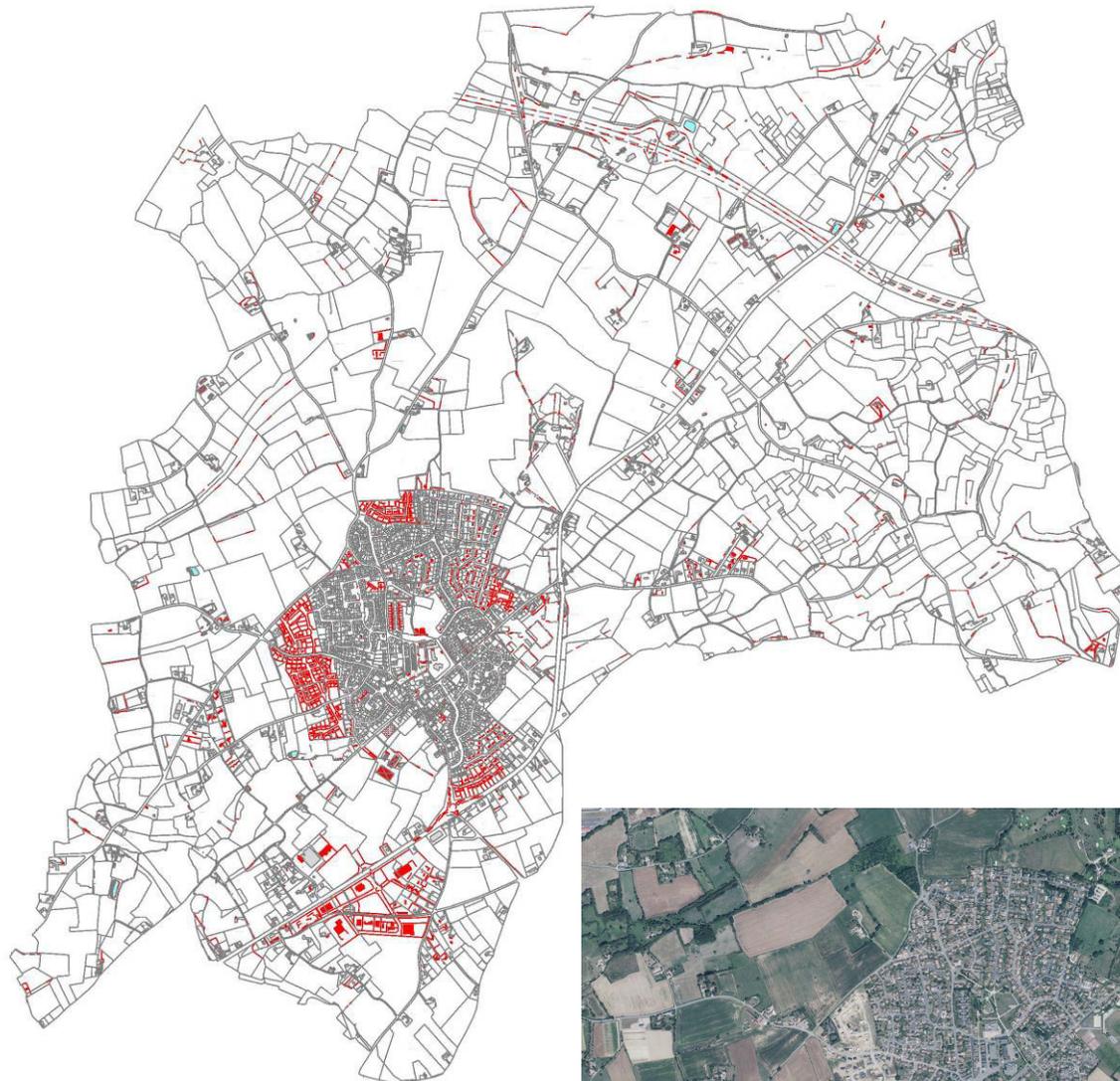
Un travail sur la zone agglomérée principale, et tous les secteurs diffus.

Complété par l'interprétation de la photo aérienne pour les secteurs artificialisés mais non bâtis (golf, terrain de cross ...).

Infrastructures :

- Voiries comprises dans les zones agglomérées,
- autoroutes / rocade,
- voies ferrées,
- *autres voiries non comptabilisées.*

Méthode fine qui permet de mieux prendre en compte les situations spécifiques contrairement aux méthodes qui consistent en une modélisation de la tache urbaine à partir des fichiers fonciers.

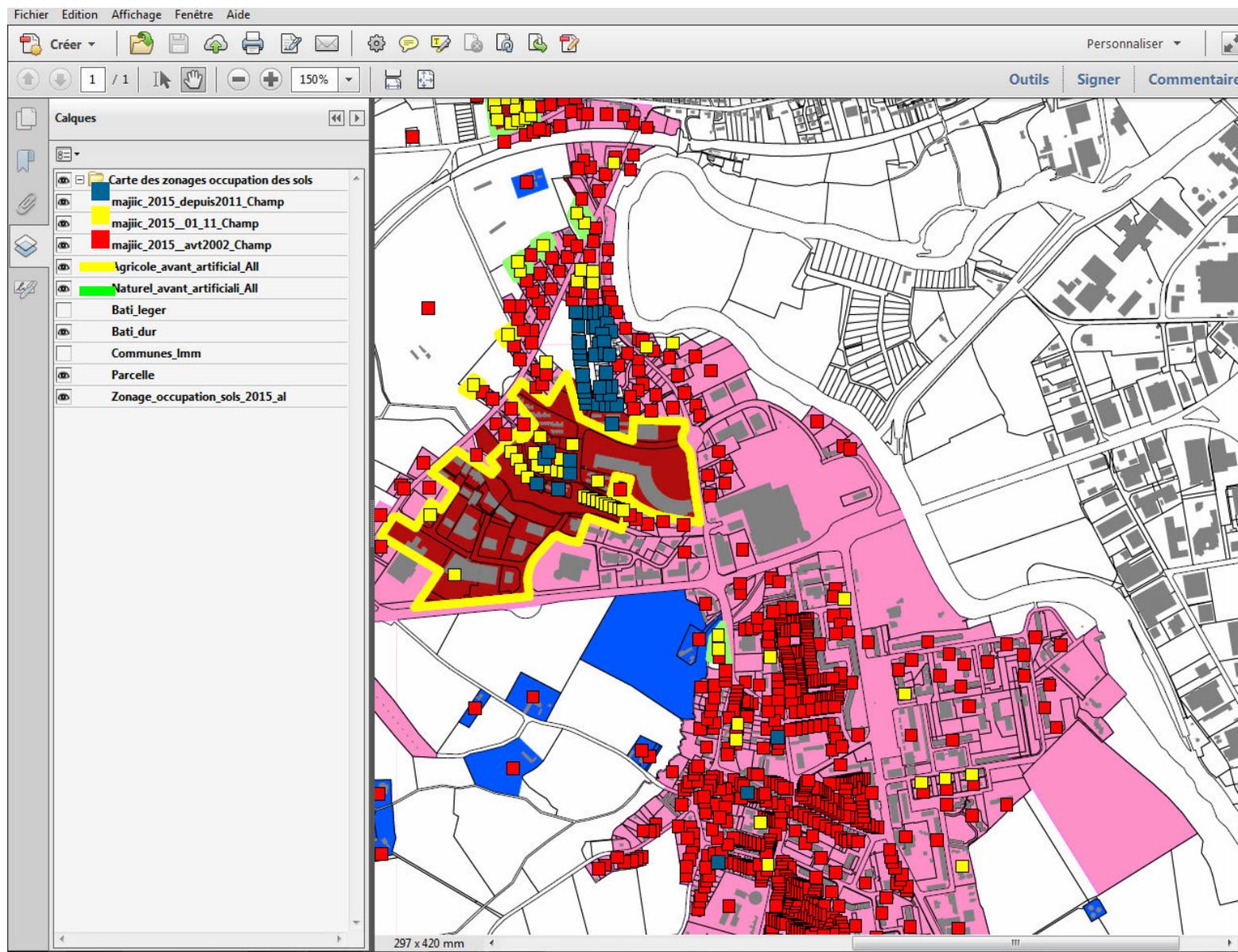


- ⇒ Saisie des périmètres dans 2 fichiers distincts sous microstation :
- 1 fichier avec périmètres précis,
 - 1 fichier avec parcelles complètes pour traitement SIG.

TRAITEMENT SIG

Croisement des bases de données majiic avec les périmètres des taches urbaines initiales, et des espaces artificialisés sur la période observée.

Tenir compte des démolitions / reconstruction dans le cadre de la politique de la ville.



EXEMPLE - commune de Sargé-Lès-Le Mans

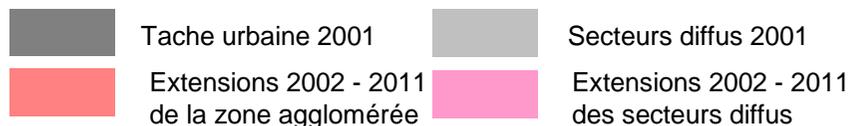
Superficie commune : 1385 ha

Foncier artificialisé en 2001 : 258,5 ha

32 ha artificialisés entre 2002 et 2011,

↪ **2,3 % de la commune**

↪ **2,8 % des espaces encore naturels ou agricoles**



Répartition par catégorie

	ha	% de la consommation totale
habitat	19	59,6%
activités économiques	13	40,4%
équipements publics	0	0,0%
infrastructures	0	0,0%
autres (loisirs)	0	0,0%
TOTAL	32	100,0%

Vocation antérieure

	ha	%
vocation agricole	29,4	91,9%
vocation naturelle	2,6	8,1%
TOTAL	32	100,0%

Répartition des logements supplémentaires

	nbre lgts	%
densification de la zone urbanisée	21	8,2%
extension de la zone urbanisée	211	82,1%
extension des secteurs d'habitat diffus	9	3,5%
densification des secteurs d'habitat diffus	16	6,2%
TOTAL	257	100%

Avec 8,2% des logements supplémentaires identifiés entre 2001 et 2011, la densification de la tache urbaine a très peu contribué au développement du parc de logements de la commune.

Cette proportion est sans doute liée à la prédominance d'un tissu pavillonnaire plutôt récent au sein duquel les projets de densification sont rares.

EXEMPLE - commune de Sargé-Lès-Le Mans

La **densité moyenne en extension de la zone urbanisée** est de **13,1 lgts/ha**.

Prescription SCoT - Objectif de densité minimale : 20 lgts/ha

Détail des opérations* en extension de la zone agglomérée :

- Puits Lauriau : 10,8 ha pour 158 logts = 14,6 logts/ha
- rue Laurence Boucher : 2,6 ha pour 25 logts = 9,6 logts/ha
- impasse de l'Eclèche : 0,6 ha pour 6 logts = 10 logts/ha
- rue des Amandiers : 2,5 ha pour 21 logts = 8,4 logts/ha

* *Opérations qui ne comprennent que des équipements propres à la zone, pour pouvoir comparer leur densité à celle attendue par le SCoT.*

Répartition du parc de logements

données : cadastre + capacité des zones artificialisées en extension encore non bâties

	2001	2011
Zone agglomérée	1029 77%	1261 79%
hors zone agglomérée	309 23%	334 21%
TOTAL	1338	1595

Avec 19 ha dédiés à l'habitat en continuité du bourg, le poids de la zone agglomérée a légèrement augmenté entre 2001 et 2011.

Evolution de la répartition des surfaces artificialisées

(hors infrastructures routières et ferroviaires)

	2001	2011
Zone agglomérée	93 35%	109 37%
hors zone agglomérée	173 65%	189 63%
TOTAL	266	298

Bien que la zone de la Pointe ait été considérée comme contribuant au développement des secteurs non rattachés à la tache urbaine initiale de 2001, la proportion des surfaces artificialisées en zone agglomérée a légèrement augmenté entre 2001 et 2011.

La commune de Sargé compte un nombre assez important de constructions qui en 2001 étaient situées en périphérie de la tache urbaine, sans pour autant y être rattachées puisqu'il n'y avait pas continuité urbaine.

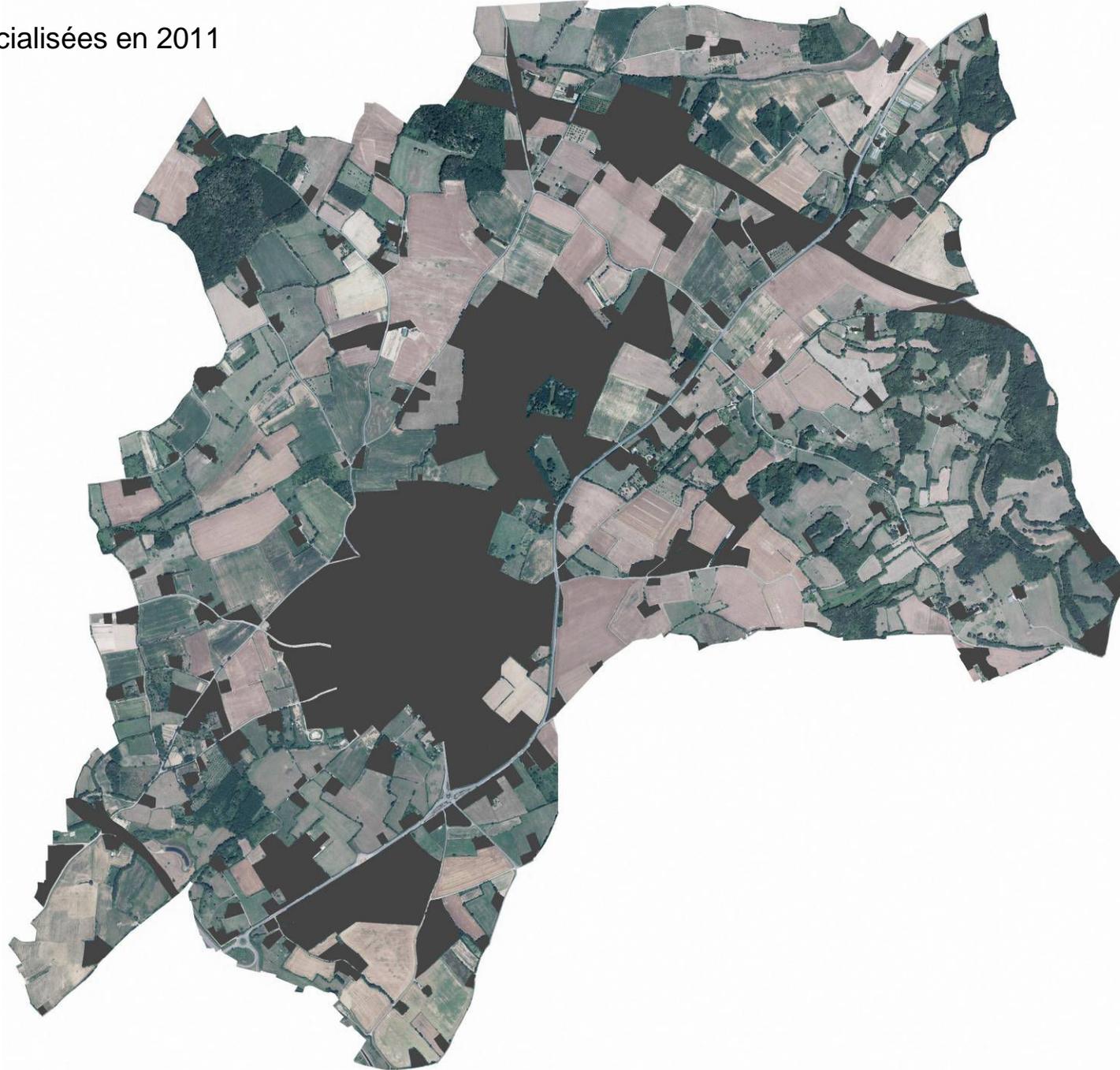
Avec le développement de l'urbanisation autour du bourg, certains de ces secteurs font désormais partie de la tache urbaine :

- Belle Etoile au niveau du giratoire d'entrée de bourg sur la RD301,
- Les Sablons intégrés au Puits Lauriau.
- L'opération de la ZAC de la Pointe a également contribué à agglomérer des zones bâties en diffus. Il s'agit des Bourdonnières, de la Mare aux Bœufs et de la Pointe.

De ce fait, en 2001, une continuité urbaine, guidée par l'axe de la RD301, s'est formée entre le bourg et l'ensemble constitué autour de la zone d'activités de la Pointe.

EXEMPLE - commune de Sargé-Lès-Le Mans

Zones artificialisées en 2011



Données compilées à l'échelle de Le Mans Métropole

685 ha artificialisés entre 2002 et 2011

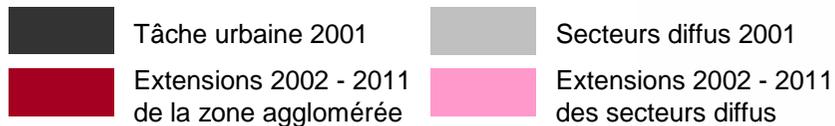
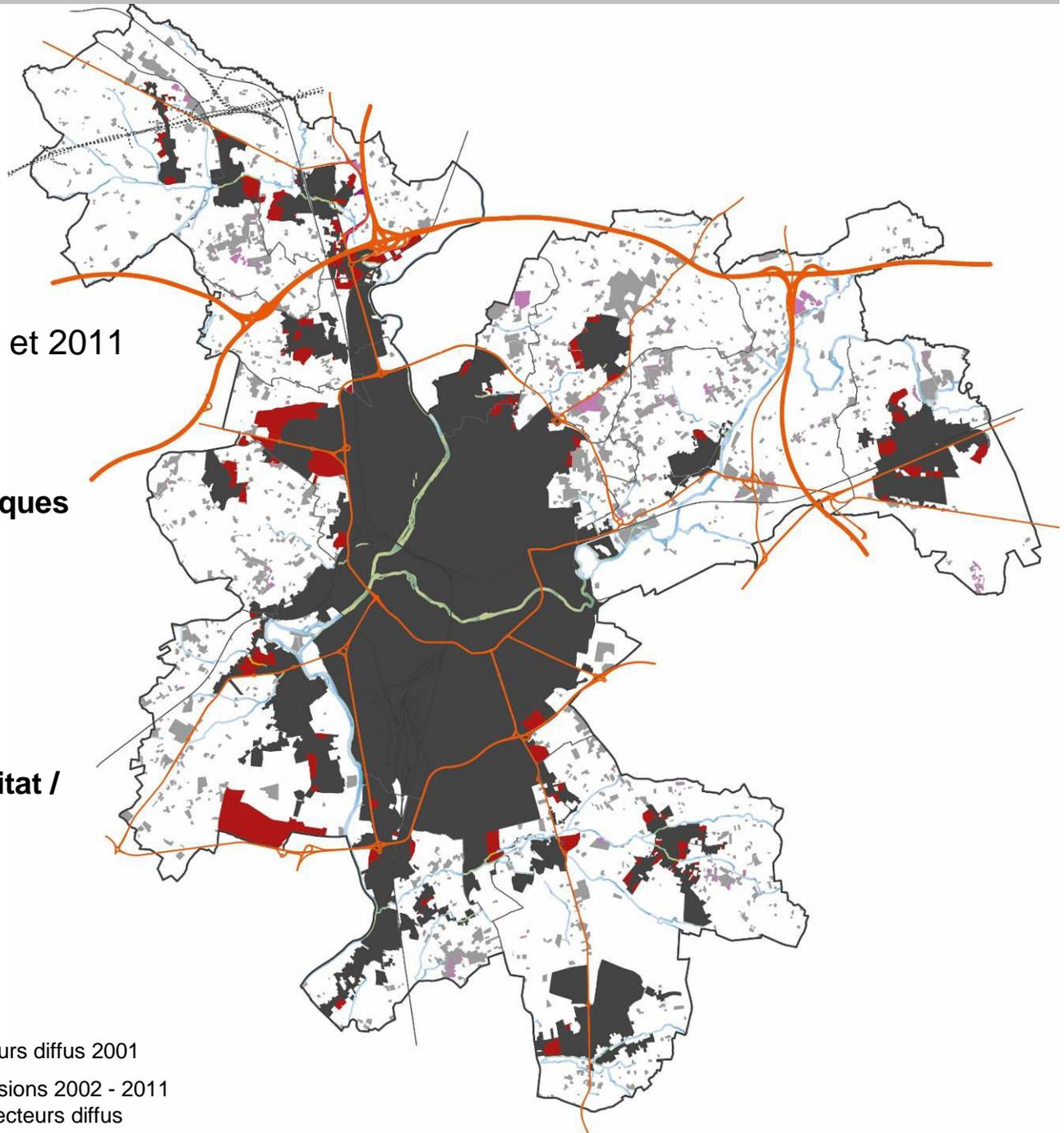
39,2 % pour de l'habitat
(268,4 ha) ~ 1/3

33,7 % pour des activités économiques
(230,9 ha) ~ 1/3

2,5 % pour des infrastructures
(17 ha)

1,7 % pour d'autres occupations
(11,4 ha)

17,2 % pour des zones mixtes habitat / activités
(17,2 %)



Données compilées à l'échelle de Le Mans Métropole

**Vocation antérieure des 685 ha
artificialisés** entre 2002 et 2011

69 % agricoles
(474 ha)

31 % naturels
(211 ha)

