

01 | 2015

Club foncier Haut-Normand Évolutions des usages et enjeux fonciers dans le péri-urbain

26 janvier 2015



agence d'urbanisme de rouen
et des boucles de seine
et eure



Les mutations d'usages observées

(MUE 1999-2009)

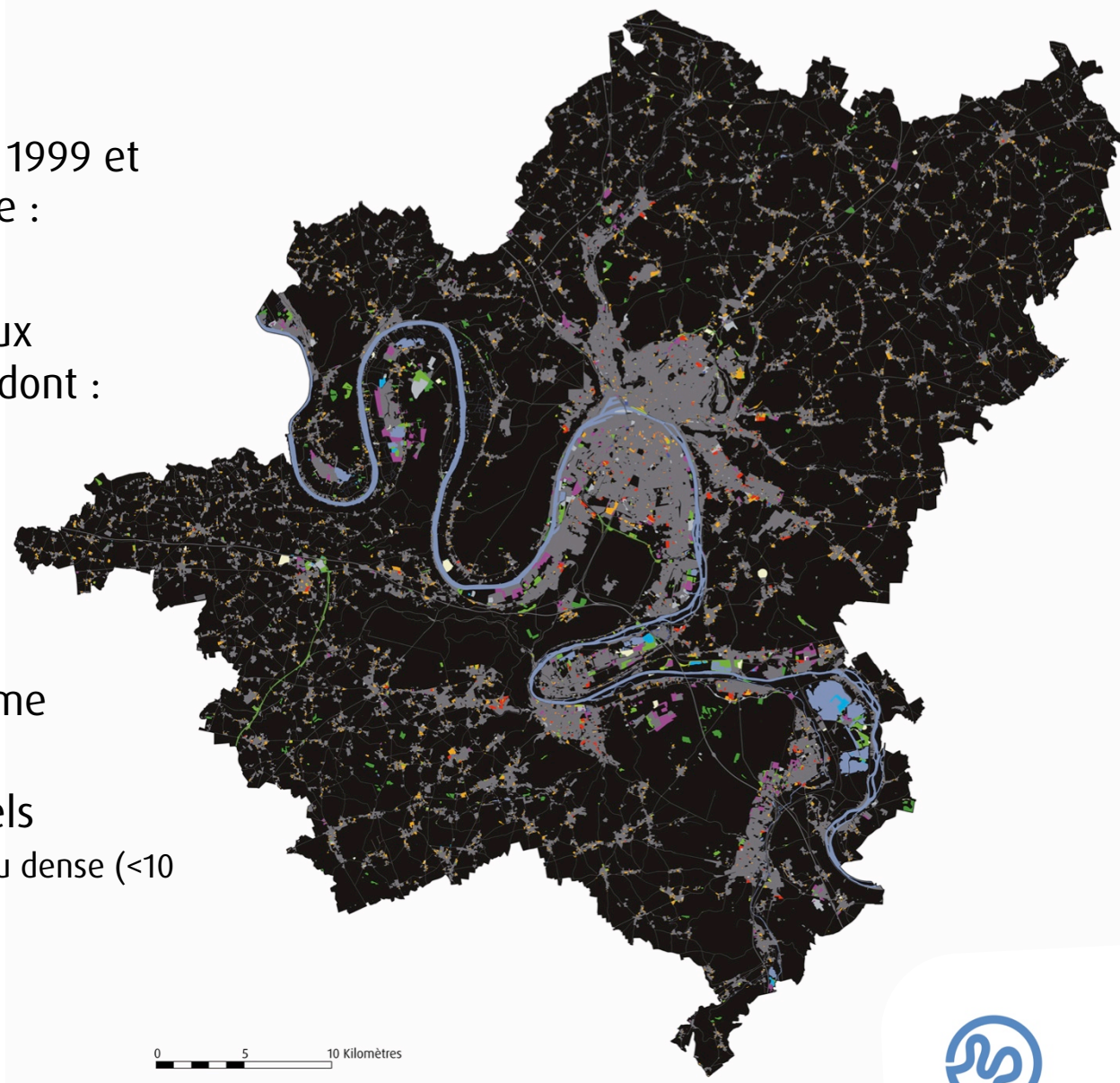
5 500 ha de mutations observées entre 1999 et 2009 sur l'ensemble du territoire d'étude :

3 822 ha de cette surface ont été pris aux espaces agricoles naturels et forestiers dont :

- 2 126 ha d'espaces à usage agricoles,
- 1 146 ha d'espaces naturels non boisés,
- 500 ha d'espaces boisés.

Ces mutations ont produit sur cette même période :

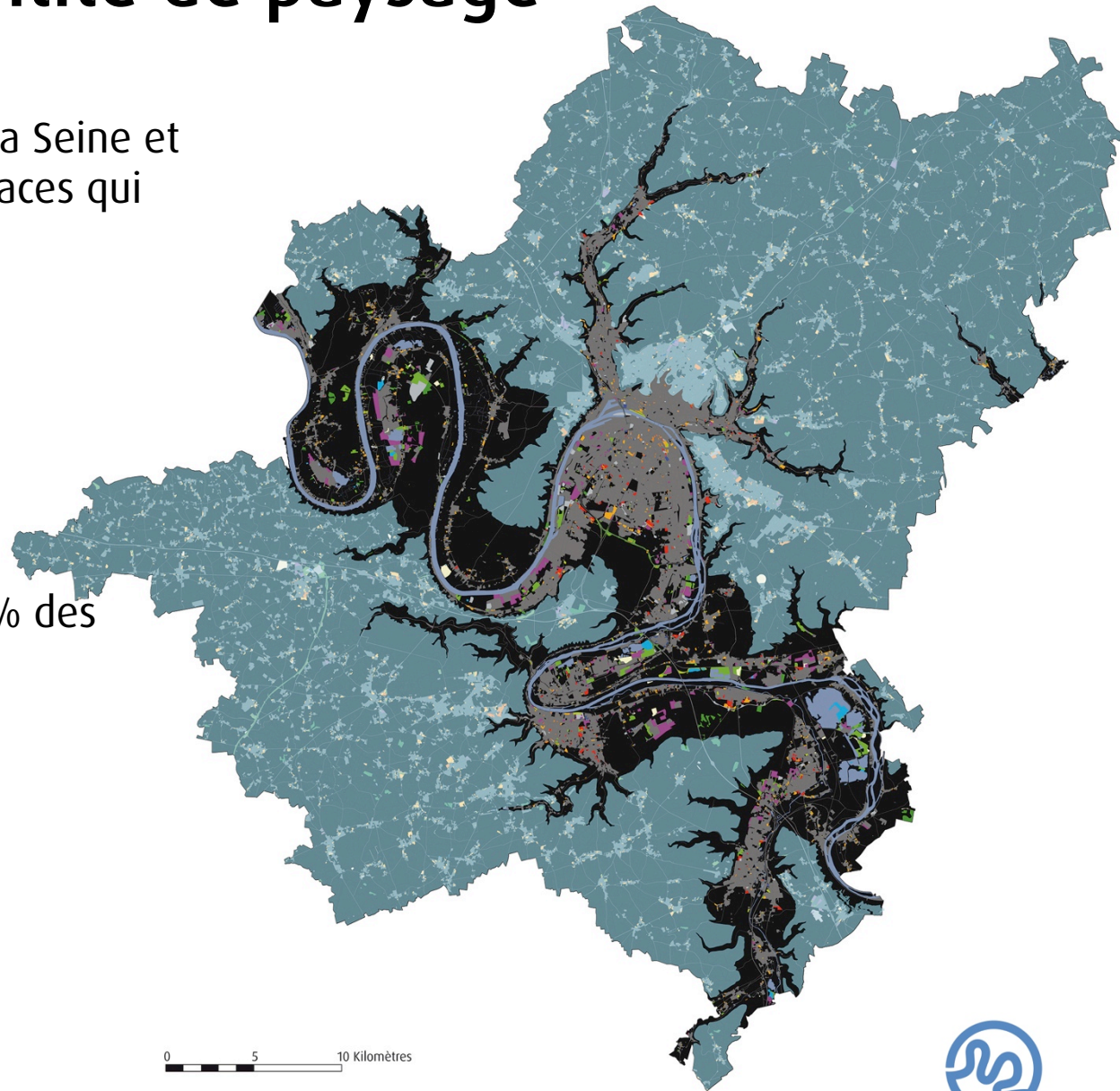
- 1 672 ha d'espaces à usages résidentiels
 - Dont 1223 ha d'habitat individuel très peu dense (<10 unités/ha))
- 988 ha d'espaces à usages d'activité économique,
- 99 ha de bâti agricole.



Des spécificités par entité de paysage

Les entités de paysage de la Vallée de la Seine et des plateaux rassemblent 94% des surfaces qui ont muté.

Mais la vallée de la Seine concentre 72% des surfaces qui ont muté vers des usages économiques...



0 5 10 Kilomètres



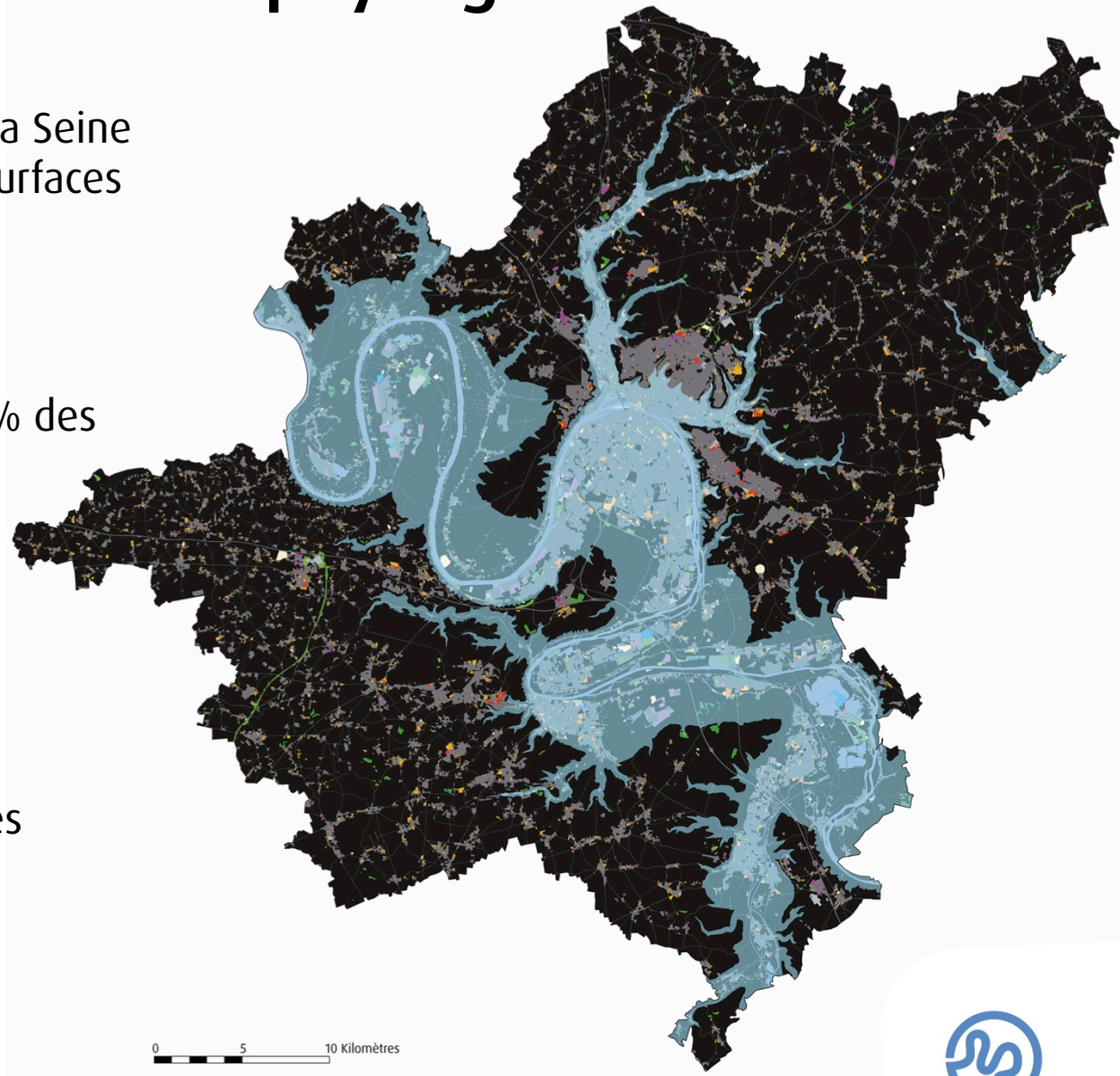
agence d'urbanisme de rouen
et des boucles de seine
et eure

Des spécificités par entité de paysage

Les entités de paysage de la Vallée de la Seine et des plateaux rassemblent 94% des surfaces qui ont muté.

Mais la vallée de la Seine concentre 72% des surfaces qui ont muté vers des usages économiques...

Et on recense sur les plateaux 82% des superficies qui ont muté vers des usages résidentiels

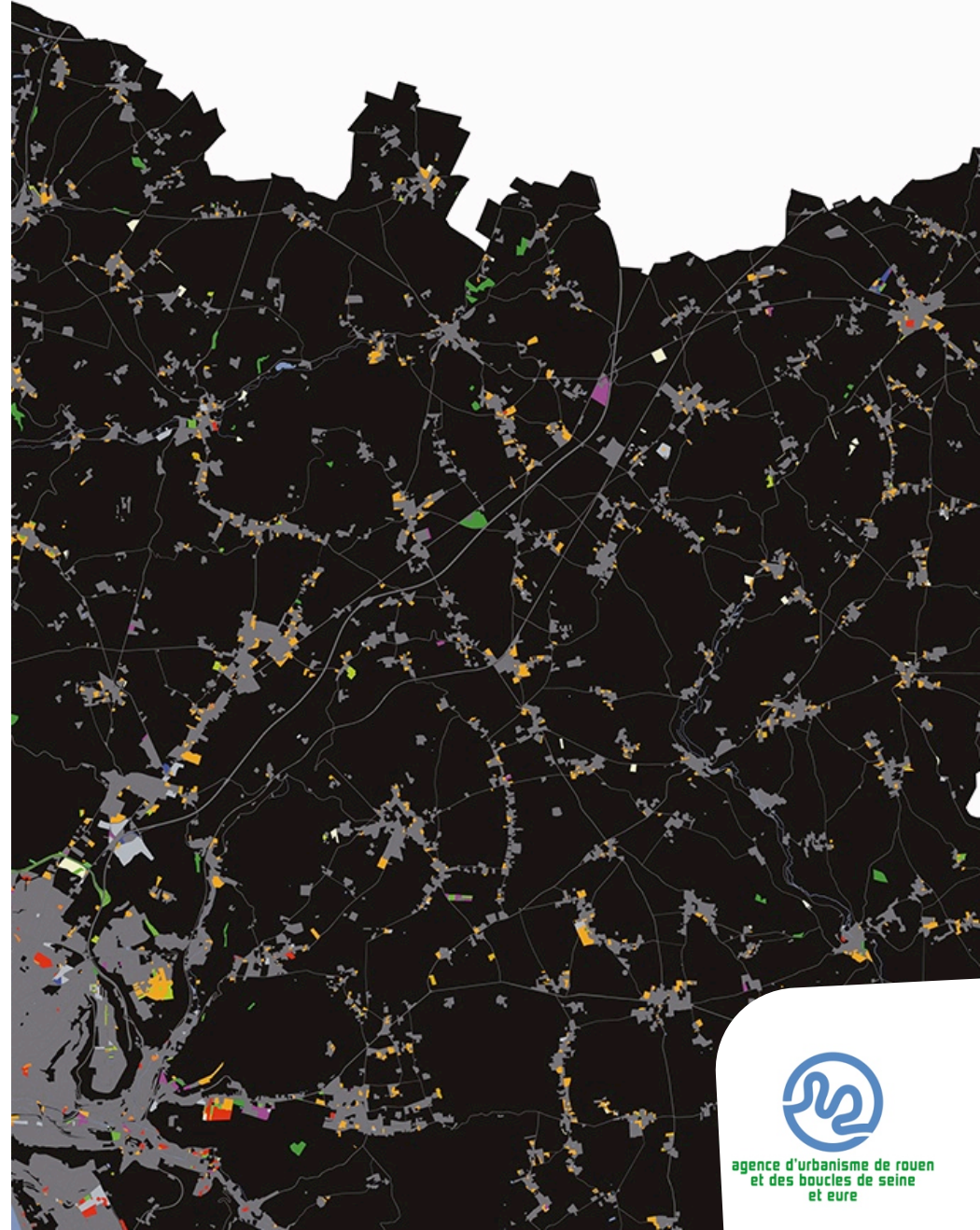


Des usages résidentiels émiétés

En 2009, les plateaux rassemblent 11 531 ha d'espaces à usage résidentiel, répartis dans 184 communes, soit une moyenne de 62 ha (90 ha pour l'ensemble du territoire étudié).

Cette dissémination s'appuie sur une organisation de territoire où prédominent les petites (voire très petites) entités urbaines économiques et résidentielles.

Ainsi sur les 184 communes des plateaux, une trentaine ont un centre-bourg constitué au sens du MUE (poste 30).



Des usages résidentiels émiétés

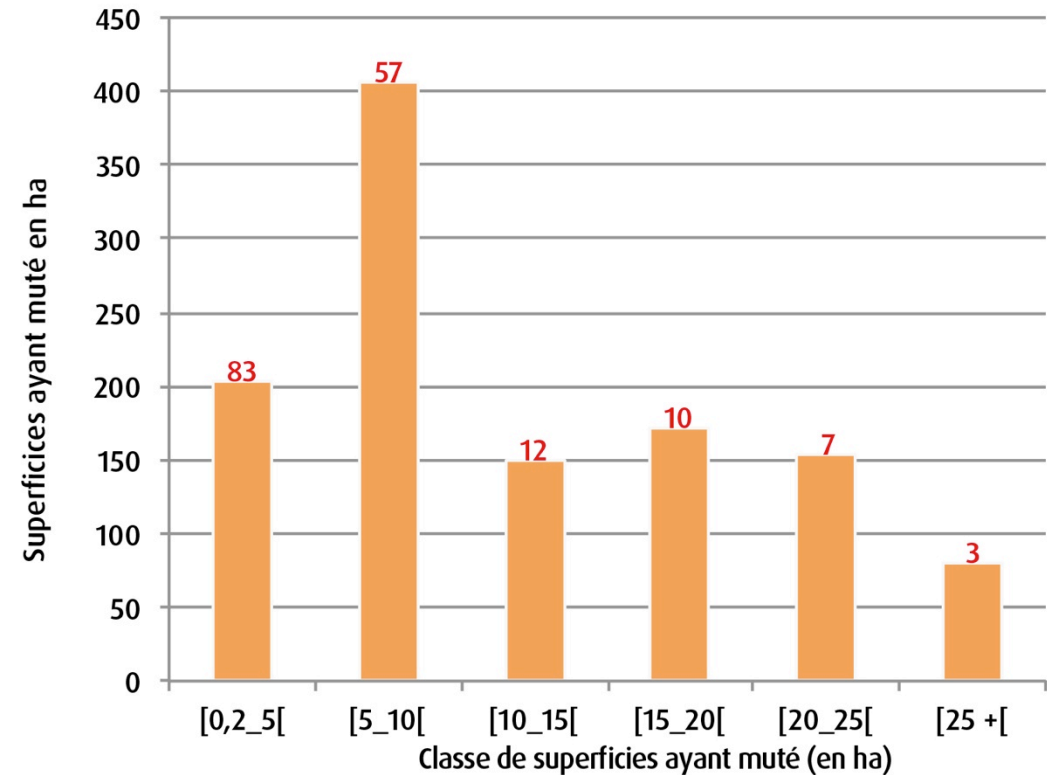
Entre 1999 et 2009, dans l'entité de paysage des plateaux, 1 166 ha répartis dans 172 communes ont muté pour produire ces espaces d'usages résidentiels.

Cette production aura consommé 913 ha d'espaces à usages agricoles, naturels et forestiers, dont 781 ha spécifiquement agricoles.

130 communes auront connu en 10 ans un rythme d'urbanisation résidentielle inférieur à 1 ha par an.

Dans ces 130 communes aux rythmes d'aménagement les plus « faibles », ont consommé 466 ha d'espaces agricoles naturels et forestiers dont 401 ha spécifiquement agricoles.

Volumes de mutations vers des usages résidentiels et nombre de communes par tranche entre 1999 et 2009



xx : nombre de communes par tranche



Une corrélation entre rythme de mutation et rentabilisation des espaces consommés?

Surfaces de mutations des espaces naturels, agricoles et forestiers vers des usages d'habitat individuel très peu dense entre 1999 et 2009

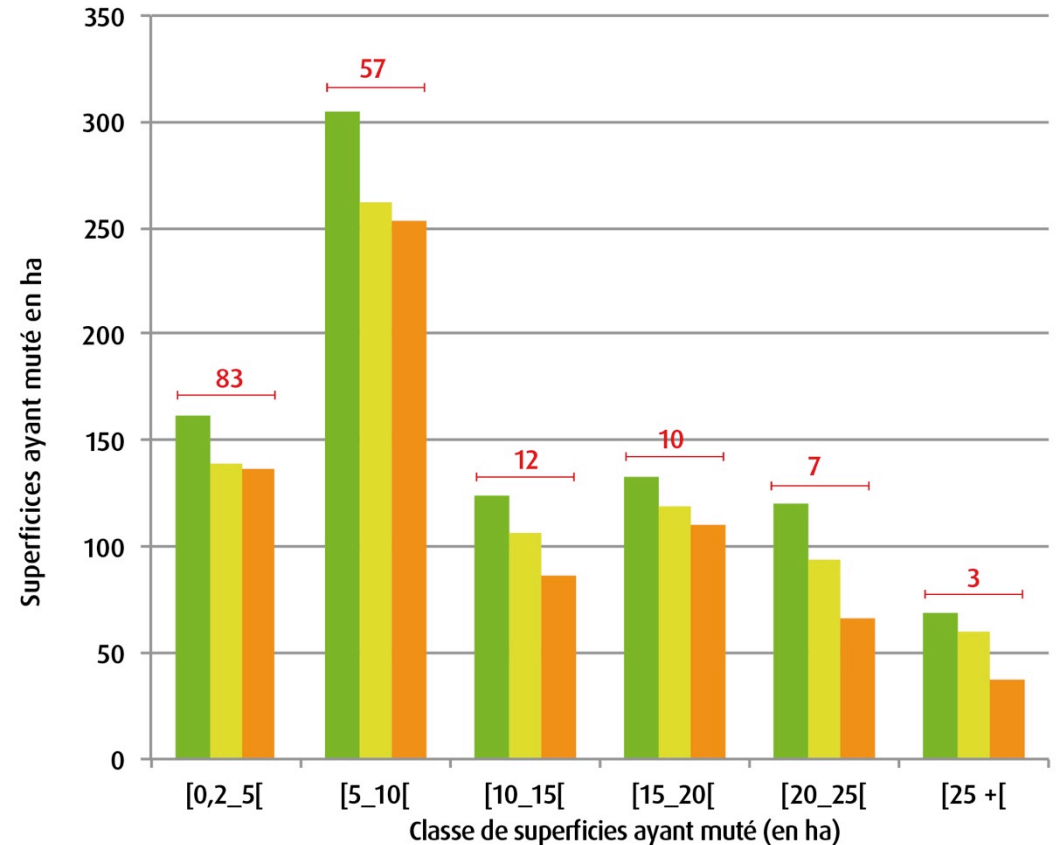
Ces 130 communes aux rythmes d'aménagement les plus lents, ont consommé la quasi totalité des espaces agricoles mobilisés pour produire de l'habitat individuel très peu dense :

tranche [0,2 - 5[: 98%
tranche [5 - 10[: 96%

Les autres communes connaissent des diversifications plus importantes des usages résidentiels et au final une meilleure rentabilisation des espaces mobilisés.

tranche [10 - 15[: 82%
tranche [15 - 20[: 91%*
tranche [20 - 25[: 70%
tranche [25 et +[: 62%

*résultat à explorer



xx : nombre de communes par tranche

■ Espace naturels agricoles et forestiers

■ Espace agricole

■ Espace à usage individuel très peu dense



Hypothèses...

Nonobstant un travail approfondi sur ces corrélations entre rythmes de consommation d'espace, rythmes de consommation foncière et production de logements, certains éléments permettent de poser des hypothèses :

- Les communes qui ont des rythmes de mutations « élevés » semblent aller vers une meilleure rentabilisation de l'espace agricole consommé. Pour cela elles doivent sans doute autoriser des opérations d'aménagement et avoir connaissance de la mise en place de stratégies de maîtrise foncière qui leurs correspondent.
- Dans les nombreuses petites communes où le rythme de mutations est « faible », il y aurait moins la nécessité de maîtriser le foncier, puisqu'il semble que la libération de terres agricoles se fait au gré des besoins exprimés. L'accumulation de ces (nombreuses) situations contribue à une consommation d'espace importante et semble conduire à une offre peu diversifiée de logement.



...et questions

L'enjeu de maîtrise foncière devient de plus en plus prégnant pour œuvrer à la régulation de la consommation des surfaces naturelles agricoles et forestières tant en termes de superficies qu'en termes de rentabilisation, cependant :

- Comment mettre en place veille et action stratégique dans des petites communes ? Celle-ci a-t-elle un sens compte tenu des faibles surfaces concernées ?
- Doit-on et peut-on mettre en place une planification stratégique à l'échelle intercommunale ?
A l'échelle des EPCI ? Par l'utilisation des PLUI ?

