SCoT

de la Communauté Urbaine d'Alençon



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1.5. Analyse de la consommation foncière

Dossier approuvé par le Conseil de Communauté du 18 décembre 2014.

Pour le Président de la Communauté Urbaine,

Le Vice-Président délégué,















Sommaire

So	mmair	'e	2							
	1. Méthode de calcul de la consommation foncière3									
		Méthode de dilatation et d'érosion								
		Ajustements								
		lyse de la consommation foncière de la CUA (hors économie)								
		Une consommation foncière différenciée selon les communes entre 2000 et 2010								
	2.2.	Une évolution essentiellement en continuité de la tache urbaine existante	7							
	2.3.	Objectifs de réduction de la consommation foncière du SCoT	9							
3.		sommation foncière liée à l'activité industrielle et commerciale								
		s de la consommation foncière 2000-2010								

1. Méthode de calcul de la consommation foncière

1.1. Méthode de dilatation et d'érosion

La méthode utilisée ici est dite « de **dilatation et d'érosion** ». Elle est proposée par le CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques, rattaché à la DREAL) et validée par de nombreuses DDTM. Elle consiste en la comparaison des **taches urbaines** existantes à deux dates différentes.

Les taches urbaines sont générées de la façon suivante :

- Un tampon de 50 mètres est créé autour des couches bâti de la BD TOPO IGN (c'est la dilatation) ;
- Ce tampon est ensuite écrêté de 25 mètres (érosion).

Les taches urbaines générées coïncident alors assez précisément avec l'artificialisation réelle de l'espace. Le différentiel entre les deux taches urbaines correspond à une extension (ou parfois une régression) de l'urbanisation et permet d'évaluer la consommation foncière sur une période donnée.

NB : les surfaces aménagées mais non bâties ne sont donc pas comptabilisées comme « consommées ».

La consommation foncière de la Communauté Urbaine d'Alençon a été calculée à partir des données suivantes :

- Couches bâtiments, terrains de sports et cimetières de la BD TOPO 2001 pour les communes situées dans l'Orne ;
- Couches bâtiments, terrains de sports et cimetières de la BD TOPO 2005 pour les communes situées dans la Sarthe ;
- Couches bâtiments de la BD TOPO 2013 (prises de vue 2010) pour l'ensemble des communes.

Les couches bâtiments des BD TOPO 2001 et 2005 incluent le bâti résidentiel, commercial, industriel et agricole, les silos, les serres, les constructions légères. Elles incluent également les surfaces des bâtiments remarquables, des monuments, des arènes, des salles de sports, des tribunes et des vestiges militaires.

1.2. Ajustements

Compensation de l'écart de date par photo-interprétation

Afin de compenser la différence de dates entre les communes de l'Orne et de la Sarthe pour la période de référence, un travail de photo-interprétation a été réalisé. À partir d'une photo aérienne (1999), le bâti inexistant en 1999 a été supprimé de la couche bâti 2005 des communes de la Sarthe.

Compensation des couches de bâti

Selon les dates, les BD TOPO ne présentent pas toujours les mêmes informations et des ajustements ont été nécessaires pour rendre les taches urbaines comparables.

- Le parc du château de la commune du Chevain, inclus dans la couche bâti de 2013, a été ajouté à la nouvelle couche bâti de 1999.
- L'hippodrome, non comptabilisé dans le bâti de la BD TOPO 2001, a été rajouté.
- À la couche bâti de 2013, ont été rajoutés les terrains de sports, les serres et des constructions légères.

Ajustement des chiffres par extrapolation

Afin d'étudier la consommation foncière sur une période cohérente de 10 ans (2000-2010), les chiffres aux dates de référence (2001 pour les communes de l'Orne et 1999 pour celles de la Sarthe) ont été extrapolés pour correspondre à l'année 2000. La consommation foncière annuelle moyenne en hectares sur la période 2001-2010 a été soustraite de la surface de la tache urbaine de 2001 des communes de l'Orne. À l'inverse, sur la période 1999-2010, elle a été additionnée à la surface de la tache urbaine de 1999 des communes de la Sarthe pour arriver dans les deux cas à une estimation pour l'année 2000.

2. Analyse de la consommation foncière de la CUA (hors économie)

2.1. Une consommation foncière différenciée selon les communes entre 2000 et 2010

Entre 2000 et 2010, 245 hectares ont été consommés par l'urbanisation sur l'ensemble du périmètre du SCoT. La tache urbaine a ainsi progressé de 9 % au cours de cette période. Le rythme de progression de la consommation foncière correspond à 24,5 hectares consommés en moyenne par an, soit une progression de + 0,9 % / an.

Le SCoT décompose le territoire selon les 3 familles :

- la famille A : pôle urbain d'Alençon ;
- la famille B : zone agglomérée ;
- la famille C : zone rurale.

L'analyse par famille met en exergue des rythmes différents de consommation foncière au cours de la décennie 2000-2010. Les communes des B et C ont un rythme annuel moyen de consommation de + 1,1 % / an, nettement supérieur à celui d'Alençon (+ 0,3 % / an).

		Tâche urbaine en 2000 (en ha)	Tâche urbaine en 2010 (en ha)	Consommation foncière 2000-2010 (en ha)	Consommation foncière 2000-2010 (en %)	Rythme annuel moyen de la consommation foncière (en ha)	Rythme annuel moyen de la consommation foncière (en %)
Famille A	Alençon	811	838	27	3,3%	2,7	0,3%
	Total Famille A	811	838	27	3,3%	2,7	0,3%
	Arçonnay	158	172	13	8,3%	1,3	0,8%
	Cerisé	72	82	10	13,9%	1,0	1,3%
Famille B	Damigny	155	177	22	14,4%	2,2	1,4%
	Saint-Germain-du-Corbéis	213	236	23	10,7%	2,3	1,0%
	Saint-Paterne	128	141	13	9,8%	1,3	0,9%
	Total Famille B	726	807	81	11,1%	8,1	1,1%
Famille B/C	Champfleur	107	119	12	11,0%	1,2	1,1%
Tallille D/C	La Ferrière-Bochard	91	117	26	27,9%	2,6	2,5%
	Colombiers	73	77	4	6,1%	0,4	0,6%
	Condé-sur-Sarthe	161	179	18	11,0%	1,8	1,1%
	Cuissai	62	68	6	8,9%	0,6	0,9%
	Héloup	118	132	14	12,3%	1,4	1,2%
	Le Chevain	55	57	2	3,3%	0,2	0,3%
Famille C	Lonrai	104	118	14	13,9%	1,4	1,3%
	Mieuxcé	94	105	11	11,8%	1,1	1,1%
	Pacé	58	64	6	9,5%	0,6	0,9%
	Saint-Céneri-le-Gérei	35	36	1	3,2%	0,1	0,3%
	Saint-Nicolas-des-Bois	61	65	4	6,6%	0,4	0,6%
	Valframbert	161	181	20	12,7%	2,0	1,2%
	Total Familles B/C et C	1180	1318	138	11,7%	13,8	1,1%
	Total CUA	2717	2963	245	9,0%	24,5	0,9%

2.2. Une évolution essentiellement en continuité de la tache urbaine existante

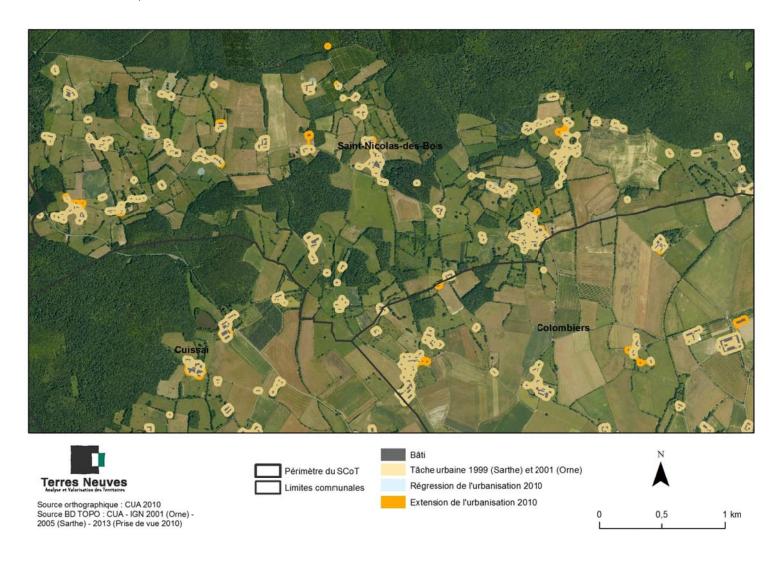
L'urbanisation se développe essentiellement sous forme d'extension en continuité des taches urbaines existantes, souvent le long des axes de communication principaux. Très peu de nouvelles taches urbaines ont été générées par le développement de bâti isolé.

Dans la commune d'Alençon, la consommation foncière prend la forme d'extensions urbaines renforçant l'agglomération urbaine formée avec les communes voisines, mais également sous forme de densification par l'urbanisation des « dents creuses ».

Dans les communes de la famille C, l'urbanisation en continuité prend le plus souvent la forme de plaques pavillonnaires.



Dans les communes rurales les plus septentrionales, l'urbanisation est moindre. Elle s'étend également en continuité de la tache urbaine mais de manière ponctuelle (une ou deux habitations).



2.3. Objectifs de réduction de la consommation foncière du SCoT

Entre 1999 et 2010, le territoire du SCoT enregistre une baisse de la population de 1741 habitants. Le nombre de résidences principales a cependant augmenté dans l'intervalle, notamment du fait du desserrement des ménages, générant de fait un besoin de construction en logements.

Le « **point mort constructif** » correspond au nombre de logements nécessaires au maintien de la population sur un territoire. L'identifier permet d'anticiper au mieux les besoins en construction de logements induits par les dynamiques démographiques prévues.

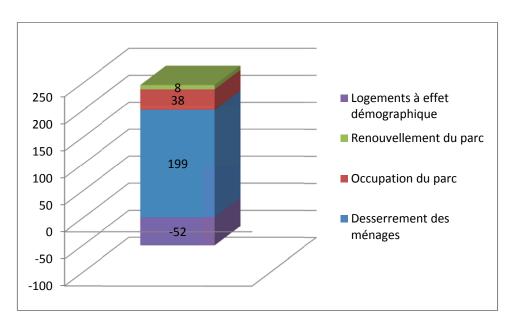
Pour le calculer, les données de la base Sitadel relatives à la construction de logements ont été utilisées. Uniquement disponibles entre 2004 et 2009 pour la période analysée ici (logements autorisés), un ajustement a été nécessaire pour estimer le nombre de constructions entre 1999 et 2009. Pour cela, les cinq premières années (2004-2008) ont été reportées aux cinq années manquantes de la période 1999-2003.

Le desserrement des ménages, l'évolution de l'occupation du parc de logements et son renouvellement (taux de démolition) — à la base du calcul du point mort - infèrent des besoins en logements nouveaux pour maintenir la population. Au sein de la CUA, sur la période 1999-2010, le point mort représente un besoin de production de **245 logements / an** parmi lesquels :

- **199 sont liés au desserrement** des ménages. La taille des ménages a tendance à diminuer en France. Plus elle diminue et plus le nombre de logements nécessaires pour loger le même nombre de personnes augmente. Au sein de la CUA, la taille moyenne des ménages est passée de 2,4 personnes par ménage en 1999 à 2,2 en 2010 ;
- **38 dépendent de l'évolution de l'occupation** du parc. Plus le nombre de résidences secondaires et de logements vacants augmente et plus la production de logements devra être importante pour compenser. Dans la CUA, le nombre de résidences secondaires diminue légèrement (- 164 résidences secondaires) alors que le nombre de logements vacants augmente (+ 578 logements vacants);
- 8 résultent du renouvellement du parc : ils correspondent au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour pallier aux démolitions.

Cependant, du fait de la diminution du nombre d'habitants, 52 logements par an se sont libérés sur la période. Soustraits aux 245 logements / an que représente le point mort, la production effective sur le territoire du SCoT s'établit donc à environ 193 logements / an.

Point mort de construction 1999-2010 (moyenne annuelle)



Source: Sitadel - Logements autorisés 2004-2009

La consommation foncière est ainsi en grande partie liée au maintien de la population dans la CUA. Entre 2000 et 2010, 1269 m² de foncier ont été consommés par an et par nouvelle unité de logement (équipements et activités liés).

Le SCoT prévoit à l'horizon 2031 une production maximale de 5 626 logements, soit 312,5 logements en moyenne par an entre 2013 et 2031. La surface totale maximale envisagée par le SCoT pour cette urbanisation est de 330 hectares (équipements et activités liés), soit 18,3 ha en moyenne par an. Cela représente environ 587 m² par nouvelle unité de logement (équipements liés). Les objectifs maximaux de consommation foncière du SCoT réduisent donc de 55% la consommation foncière annuelle de la période 2013-2031 par rapport à 2000-2010. En prenant en compte toutes les composantes de la consommation d'espace (habitat, équipements, économie), le SCoT tend bien à optimiser les espaces urbanisés et à réduire significativement le rythme de consommation foncière.

L'urbanisation sera ainsi accentuée dans les communes les plus urbaines : 5,2 hectares en moyenne an pour les communes de la famille A et 9,9 pour celles de la famille B (contre respectivement 2,7 et 8,1 ha / an entre 2000 et 2010). En revanche, la consommation foncière sera nettement freinée dans les communes plus rurales : 5,6 ha / an programmés entre 2013 et 2031 contre 13,8 ha / an consommés entre 2000 et 2010.

Maxima de consommation foncière prévus par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT

			Nombre n	_	ements à progr n urbaine	ammer en	Surface en ha dédiée à la politique de l'habitat				Surface totale en ha dédiée au développement urbain (rétention foncière/équipements publics)			
		Total des logements à programmer à l'horizon 2031	Part du parc résidentiel projeté	Répartition par famille	Répartition par communes	Intensités moyennes minimales (logts / ha)	2013	2014 - 2019	2020 - 2025	2026 - 2031	2013	2014 - 2019	2020 - 2025	2026 - 2031
Famille A	Alençon	3085	40%	1234	1234	30	8	10	11	12	11	13	14	15
	Total Famille A	3085	40%	1234	1234	30	8	10	11	12	11	13	14	15
	Arçonnay	288		1543	245	20	2	3	3	4	3	4	4	5
	Cerisé	117			99		1	1	1	1	1	2	2	2
Famille B	Damigny	503	85%		428		4	5	6	6	5	7	7	8
	Saint-Germain-du-Corbéis	657			558		5	7	8	8	7	9	10	11
	Saint-Paterne	251			213		2	3	3	3	3	3	4	4
	Total Famille B	1816	85%	1543	1543	20	15	19	21	23	19	25	27	29
Famille B/C	Champfleur	91	90%	90% 653	82	15	1	1	1	2	1	2	2	2
raillille b/C	La Ferrière-Bochard	48			43		1	1	1	1	1	1	1	1
	Colombiers	25			22		0	0	0	0	0	0	1	1
	Condé-sur-Sarthe	155			139		2	2	2	3	2	3	3	3
	Cuissai	26			23		0	0	0	0	0	1	1	1
	Héloup	69			62		1	1	1	1	1	1	1	1
	Le Chevain	46			42		1	1	1	1	1	1	1	1
Famille C	Lonrai	65			59		1	1	1	1	1	1	1	1
	Mieuxcé	40			36		0	1	1	1	1	1	1	1
	Pacé	26			23		0	0	0	0	0	1	1	1
	Saint-Céneri-le-Gérei	11			10		0	0	0	0	0	0	0	0
	Saint-Nicolas-des-Bois	18			16		0	0	0	0	0	0	0	0
	Valframbert	104			93		1	2	2	2	2	2	2	2
Total Familles B/C et C 725		725	90%	653	653	15	9	11	12	12	12	14	15	16
Total CUA 5626		/	3430	3430	/	32	40	43	46	41	53	56	60	

3. Consommation foncière liée à l'activité industrielle et commerciale

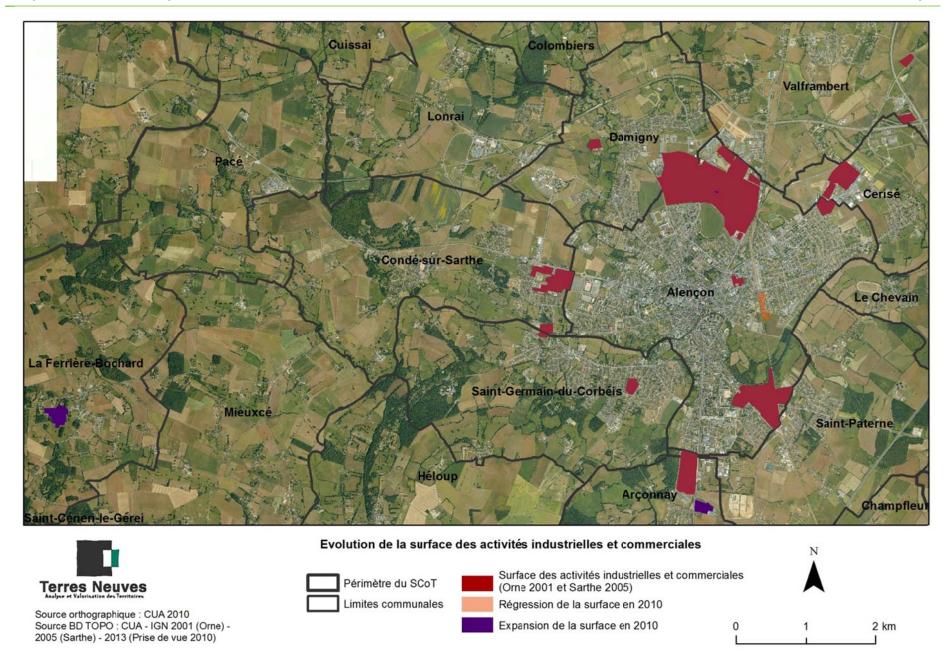
Pour calculer la consommation foncière liée à l'activité industrielle et commerciale, les couches « surfaces activités » des BD TOPO Orne 2001 et Sarthe 2005 ont été utilisées ainsi que la couche « zones d'activités » de la BD TOPO 2013. Ces dernières correspondent aux enceintes d'un équipement public, d'un site ou d'une zone ayant un caractère administratif, culturel, sportif, industriel ou commercial. Les surfaces correspondant aux équipements à caractère industriel ou commercial ont été extraites.

Les zones d'activités industrielles et commerciales se concentrent pour l'essentiel dans la zone agglomérée correspondant aux communes des familles A et B. En 2010, les surfaces liées aux activités industrielles et commerciales représentent 210 hectares contre 203 en 2000. En effet, le travail de photo-interprétation n'a pas mis en relief des différences surfaciques entre 1999 et 2001 pour les communes de l'Orne et entre 1999 et 2005 pour les communes de la Sarthe.

	2005 2010		Evolution de la surface 2005-2010 (en ha)	Evolution de la surface 2005-2010 (en %)	Rythme annuel moyen de l'évolution de la surface 2005-2010 (en ha)	Rythme annuel moyen de l'évolution de la surface 2005-2010 (en %)		
Communes de la Sarthe	15	19	4	26,7%	0,8	4,8%		
	2001	2010	Evolution de la surface 2001-2010 (en ha)	Evolution de la surface 2001-2010 (en %)	Rythme annuel moyen de l'évolution de la surface 2001-2010 (en ha)	Rythme annuel moyen de l'évolution de la surface 2001-2010 (en %)		
Communes de l'Orne	188	191	3	1,6%	0,3	0,2%		

L'évolution de la consommation foncière liée à l'augmentation des surfaces industrielles et commerciales représente 4 hectares à Arçonnay. Une zone nouvelle de 6,6 hectares existe à La Ferrière-Bochard. L'augmentation y est compensée par la perte d'une zone de 3,3 hectares à Alençon.

<u>NB</u>: L'analyse de consommation foncière présentée dans le point 2. intègre les bâtiments à destination industrielle et commerciale. Les deux parties ne peuvent pas être comparées, car les données présentées ici sont issues de sources surfaciques brutes et non d'une tâche urbaine générée à partir de bâtiments.



4. Atlas de la consommation foncière 2000-2010



