

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté D'Agglomération de Quimperlé

Quimperlé
communauté
B R O K E M P E R L É



ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Analyse de la consommation d'espace passée

Version pour arrêt en
conseil communautaire le
19/12/2019

INTRODUCTION

Quimperlé
communauté
B R O K E M P E R L E



PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuiv lechiel ar c'hêraozañ
etre-kumunel

Propos introductifs

Nature du document

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle II prescrit l'intégration d'une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du document d'urbanisme.

Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L151-4 :

« Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. (...) »

Objectifs :

- Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommé par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.)
- Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.



Méthodologie et ressources utilisées pour mener l'étude

1. Données utilisées

Les données de référence utilisées pour mesurer la consommation d'espace sont les Fichiers fonciers produits par le CEREMA Nord Picardie. Ils sont issus des données fiscales MAJIC de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui décrivent les locaux (date de construction, type, surface...), les parcelles (surface type d'occupation...) et les propriétaires associés.

À partir de ces données fiscales brutes, le CEREMA crée deux produits :

- Les données brutes sont restructurées et enrichies pour former les tables « principales »
- Ces données sont ensuite agrégées selon différents niveaux pour former les tables « agrégées » (unité foncière, carroyage, bâtiment, commune etc...)

2. Échelles de travail

- Échelle spatiale

Afin de garantir une échelle de travail cohérente avec l'étude, l'ensemble des traitements ont été effectués avec la Table Unifié du Parcellaire présente dans les tables agrégées des Fichiers fonciers. Les données MAJIC regroupent les informations fiscales à une seule parcelle (dite parcelle de référence) même si les droits de propriété portent sur plusieurs (cas des unités foncières, des propriétés divisées en lots multiparcélaires).

En ne rattachant les droits qu'à une seule parcelle on aurait alors une sous-estimation de l'occupation réelle. Le CEREMA conseille par ailleurs fortement l'utilisation de cette donnée pour toutes les études à l'échelle de la parcelle¹.

Propos introductifs

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des unités foncières bâties. Elle ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (éléments non taxés : voiries publiques, bâtiments publics, espaces en eau...). En 2016, les espaces non cadastrés représentent 2 155 ha soit 3,54% du territoire. On parle alors de consommation nette (hors voirie et équipement).

- Échelle temporelle

Le code de l'urbanisme impose « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Une analyse sur 10 ans étant nécessaire et disposant du millésime 2016 des Fichiers fonciers, l'analyse porte sur la période allant du 31 décembre 2005 au 31 décembre 2015.

3. La méthode dite par rétopolation

La méthode utilisée pour mesurer la consommation foncière se base sur la variable jannatmin2 des unités foncières et correspond à l'année d'achèvement du local le plus ancien. Ainsi, une parcelle de 1000 m² contenant un local construit en 2009, on considérera alors que 1000 m² ont été artificialisés en 2009. Cette méthode, est appelée « rétopolation ». L'idée est donc de modéliser la tâche urbaine au 1er janvier 2005 et ensuite de classifier les parcelles construites après cette date en fonction de cette tâche urbaine.

La principale limite de cette variable des Fichiers foncier est qu'elle peut également indiquer l'année d'une réhabilitation lourde d'un local, voire d'un agrandissement d'un local existant. Lors de l'étude, une précaution particulière a été prise sur les grandes parcelles identifiées comme bâties entre 2005 et 2016 (contrôle par photo-interprétation).

Les locaux à vocation d'activité présentent également des limites quant à l'utilisation de cette variable. Ici encore, un contrôle spécifique a été effectué par photo-interprétation.

- Le cas des grandes unités foncières

Certaines grandes parcelles (principalement agricoles) faussent le résultat puisque la distinction entre la partie réservée à l'habitation et celle dédiée à la culture n'est pas matérialisée. Alors que seule une faible proportion de ces parcelles est finalement artificialisée, l'approche développée ici considèrerait comme urbanisée toute sa surface, alors même que sa plus grande partie est exploitée ou à l'état naturel. Pour limiter ce biais, un filtre basé sur le taux d'occupation du sol par le bâti a été appliqué. Le CEREMA a publié en 2013 des éléments et des retours d'expérience d'exploitation des fichiers fonciers dans le cadre de la mesure de la consommation d'espace par l'urbanisation³. La fiche 1.3 de cette série propose un filtre des parcelles bâties présentant un rapport d'emprise urbanisée inférieur à 3 %. Ce filtre a été appliqué pour cette étude.

4. Modélisation de la tâche urbaine de 2005

La méthode d'obtention de la tâche urbaine consiste à générer des zones tampons (ou buffers) à partir d'un outil SIG autour des objets géographiques. Dans notre cas, les objets considérés sont les géométries des bâtiments du cadastre construits avant 2005 ainsi que les terrains de sports et les cimetières provenant de la BD TOPO de 2004.

Les bâtiments du cadastre (Livraison EDIGEO 2016) ont été utilisés car ils ne sont pas fournis par les Fichiers fonciers. Pour chaque bâtiment, une unité foncière avec sa date de construction a été associée et seuls les bâtiments ayant une date d'achèvement antérieure à 2005 ont été conservés. Lorsque la date de construction est renseignée à « 0 », après contrôle visuel (utilisation d'une photographie aérienne de 2005) il en a été déduit que le bâtiment était construit avant 2005. Lorsque la date de construction est renseignée à « -1 », les bâtiments sont écartés : ces parcelles ne sont pas bâties au sens fiscal rendant impossible l'estimation de la date de construction (cas des bâtiments agricoles, bâtiments publics...).

Propos introductifs

Pour obtenir la tache urbaine, une opération de dilatation est effectuée autour du bâtiment (création d'un tampon), puis une opération d'érosion. Cela permet de lier les parcelles proches. Après des recherches bibliographiques et des essais, un rayon d'érosion de 40 m pour une dilatation de 50 m a été appliqué.



Figure 2: zone tampon de 50 mètres autour des bâtiments ayant une date d'achèvement antérieure ou égale à 2005 (en jaune)



Figure 3: érosion de 40 mètres pour ajuster la tache urbaine au plus proche de la réalité

Cette méthode de « dilatation-érosion » a pour avantage de combler les espaces non cadastrés (voirie...), de former des enveloppes urbaines continues et sans doublon sur l'ensemble du territoire.

5. Classification des unités foncières en fonction des taches urbaines.

En ne conservant que les unités foncières construites après 2005 (≥ 2006), on obtient une image de l'urbanisation sur la période intéressée. En les superposant avec les tâches urbaines modélisées dans l'étape précédente, on peut qualifier cette urbanisation selon 3 cas :

- Le centroïde de l'unité foncière est à l'intérieur d'une tache urbaine modélisée, la construction est classée comme du renouvellement urbain ou du comblement
- Le centroïde de l'unité foncière est à l'extérieur d'une tache urbaine, cette construction par extrapolation est considérée comme une consommation d'espaces non urbanisés avant 2005 soit une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par extension urbaine.
- Le centroïde de l'unité foncière se trouve à l'intérieur d'un anneau (cavité) d'une enveloppe 2005 modélisée, cette construction est également considérée comme une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par remplissage interstitiel.

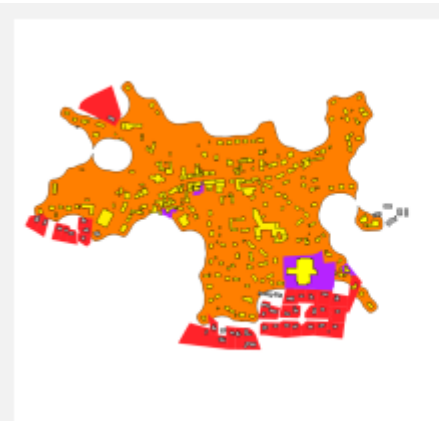


Figure 4: Exemple de classification

En rouge les unités foncières urbanisées en extension de l'urbanisation

En violet, les unités foncières en densification / renouvellement

Propos introductifs

Une analyse particulière a été effectuée sur les unités foncières de plus de 2 ha et celle dont la vocation est mixte ou d'activité.

14 unités foncières d'une taille supérieure ou égale à 2ha ont été construites après 2005. Sur ces 14 parcelles, seulement 4 sont concernées par une consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers. Ces 11 parcelles ont fait l'objet d'une reclassification manuelle. Cette étape a permis de changer 1 parcelle de 15 ha signalée comme de la consommation d'espaces en renouvellement urbain (cas d'une exploitation agricole rénovée sans consommation d'espaces).

Avec la méthode automatique, 115 unités foncières dont la vocation est un usage mixte ou une activité sont concernées par un changement d'usage des sols entre 2005 et 2016. Or nous savons que la date de construction de ces usages est mal renseignée par dans les données. Une attention particulière a été portée à ces parcelles en les reclassifiant par photo-interprétation entre 2005 et 2016. Il s'est avéré que 30 parcelles étaient déjà urbanisées en 2005.

Les chiffres clés à l'échelle de la communauté d'agglomération de Quimperlé

Entre 2005 et 2015, 494 ha ont été artificialisé soit :

- 340.8 ha en consommation d'espace naturel, agricole et forestier
- 153.2 ha en renouvellement urbain

Les 494 hectares utilisés sont repartis de la manière suivante :

- 392 hectares concernaient le développement de l'habitat, soit 39.2ha par an
- 94.49 hectares concernent les activités économiques (zones d'activités), soit 9.4ha/an

En terme de consommation foncière naturelle, agricole et forestière (NAF), les 340.8ha sont repartis de la manière suivante :

- 301.8 hectares concernaient le développement de l'habitat
- 34.49 hectares concernent les activités économiques (zones d'activités)

Propos introductifs

Les chiffres clés à l'échelle des communes de la communauté d'agglomération

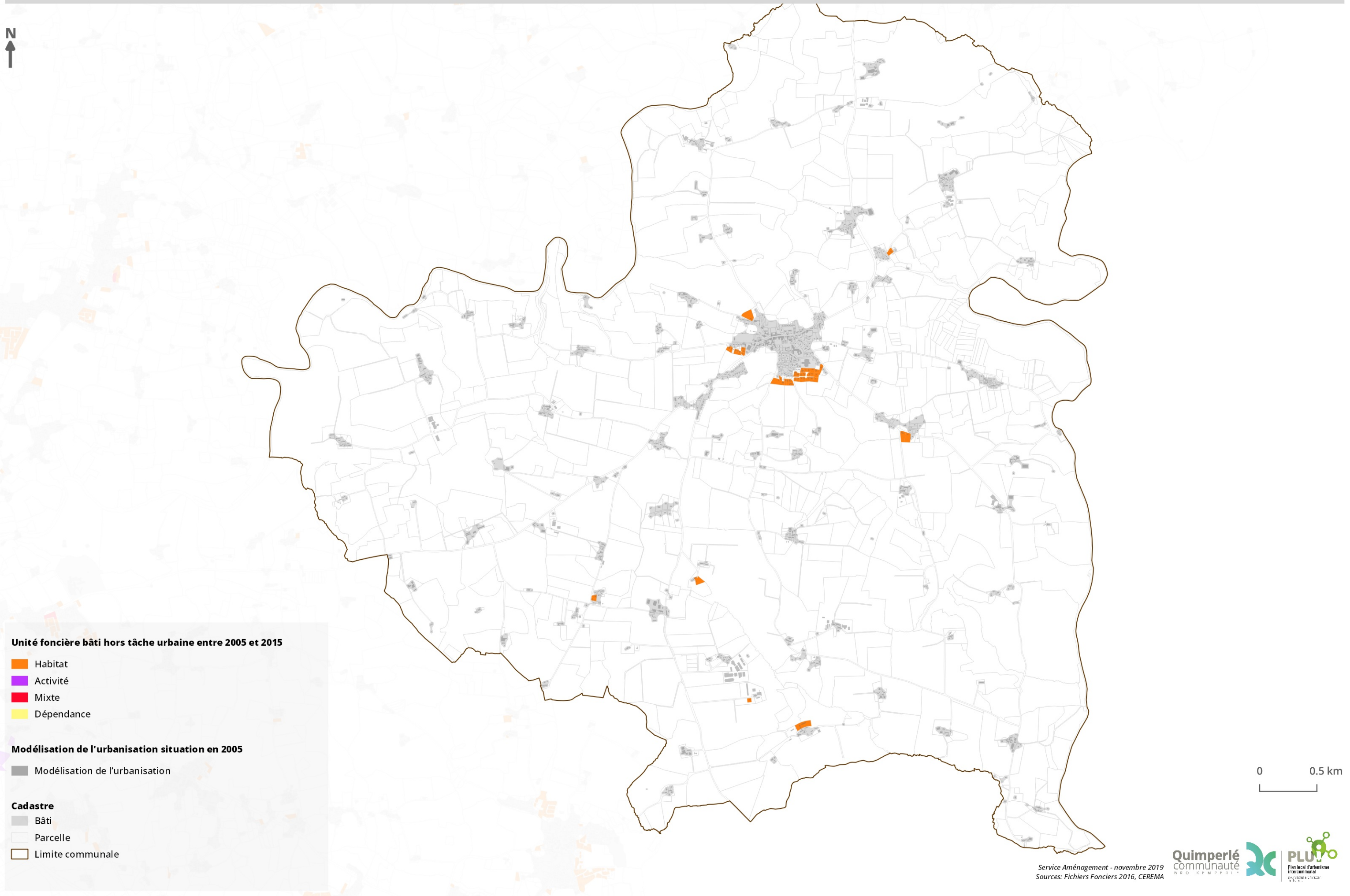
	CONSOMMATION D'ESPACE DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE QUIMPERLE					
	Habitat			Zones d'activités		
	Surface (en ha)	Renouvellement	Extension	Surface (en ha)	Renouvellement	Extension
Arzano	7.33	0.47	6.86		1.28	
Bannalec	63.07	24.00	39.07	8.73	7.82	0.91
Baye	5.87	0.87	5.00		0.88	
Clohars-Carnoët	43.16	9.26	33.90	5.53	3.50	2.03
Guilligomarc'h	10.31	0.66	9.65		0.13	
Locunolé	10.68	1.72	8.96			3.35
Mellac	23.90	2.41	21.49	8.33	5.73	2.60
Moëlan-sur-Mer	51.81	17.98	33.83	4.61	1.34	3.27
Querrien	12.82	1.27	11.55	1.31	0.52	0.79
Quimperlé	36.15	8.57	27.58	32.11	21.54	10.57
Rédené	18.99	3.40	15.59	6.55	1.36	5.19
Riec-sur-Bélon	28.67	7.93	20.74	4.18	0.76	3.42
Saint-Thurien	12.24	1.61	10.63		0.94	
Scaër	32.42	4.0807	28.34	12.59	10.80	1.79
Tréméven	16.09	5.2518	10.84	1.22	0.64	0.58
Trévoux	19.39	1.5811	17.81		2.83	
TOTAL	392.9	91.05	301.8	94.4	60.07	34.49

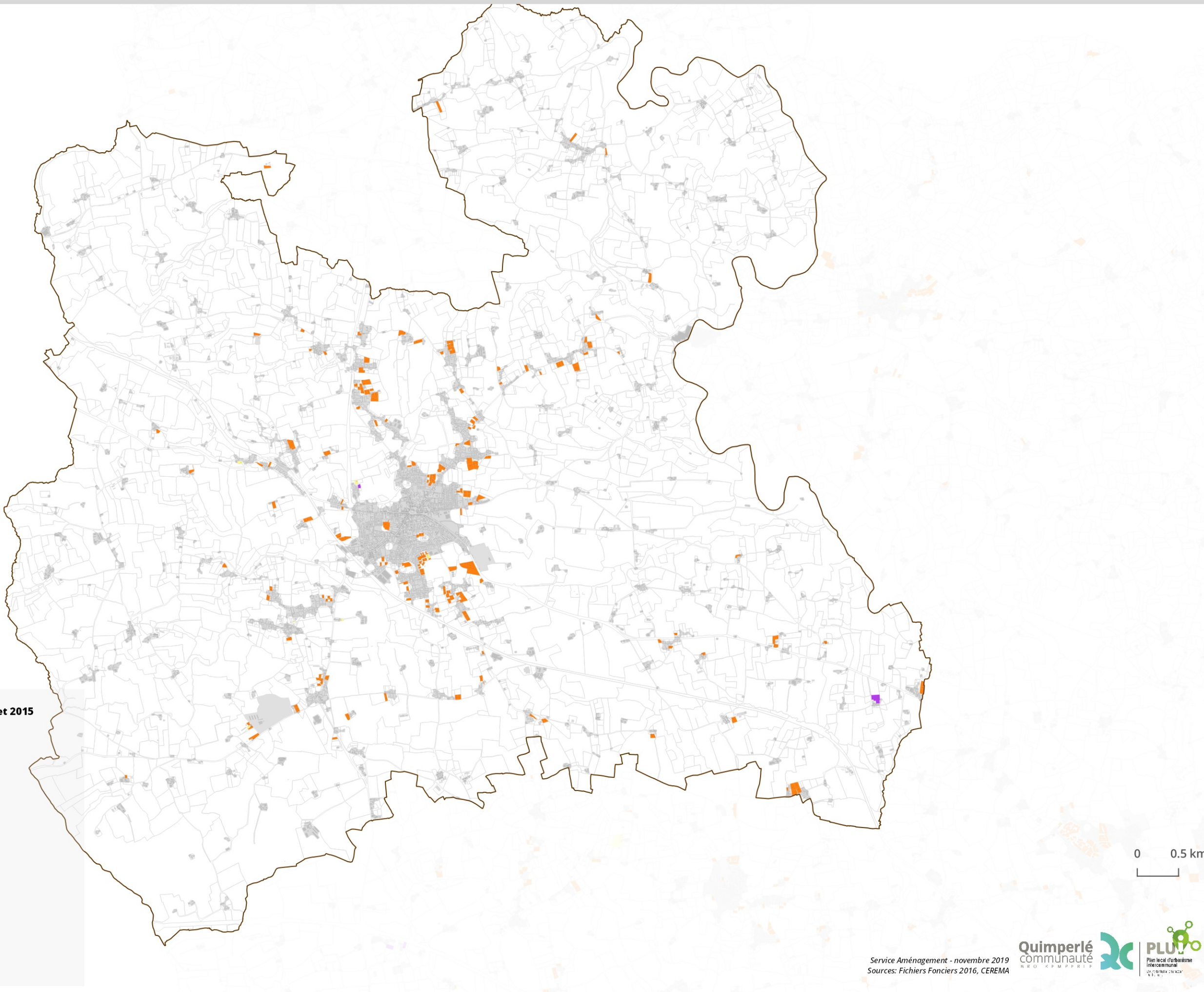
LA CONSOMMATION D'ESPACE À L'ÉCHELLE DES BOURGS

Quimperlé
communauté
B R O K E M P E R L E



PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuvr lechiel ar c'hêraozañ
etre kumunel





Unité foncière bâti hors tâche urbaine entre 2005 et 2015

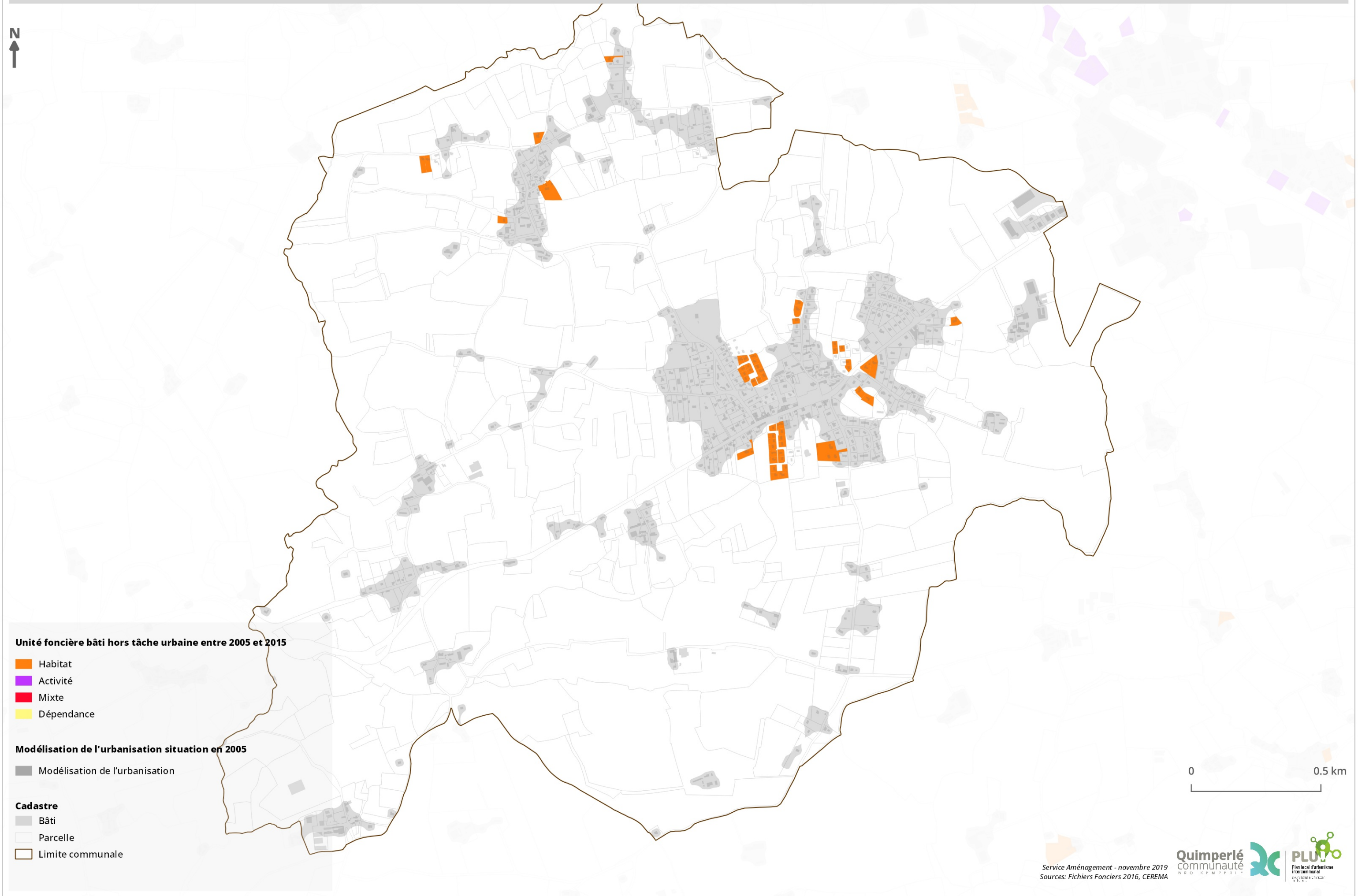
- Habitat
- Activité
- Mixte
- Dépendance

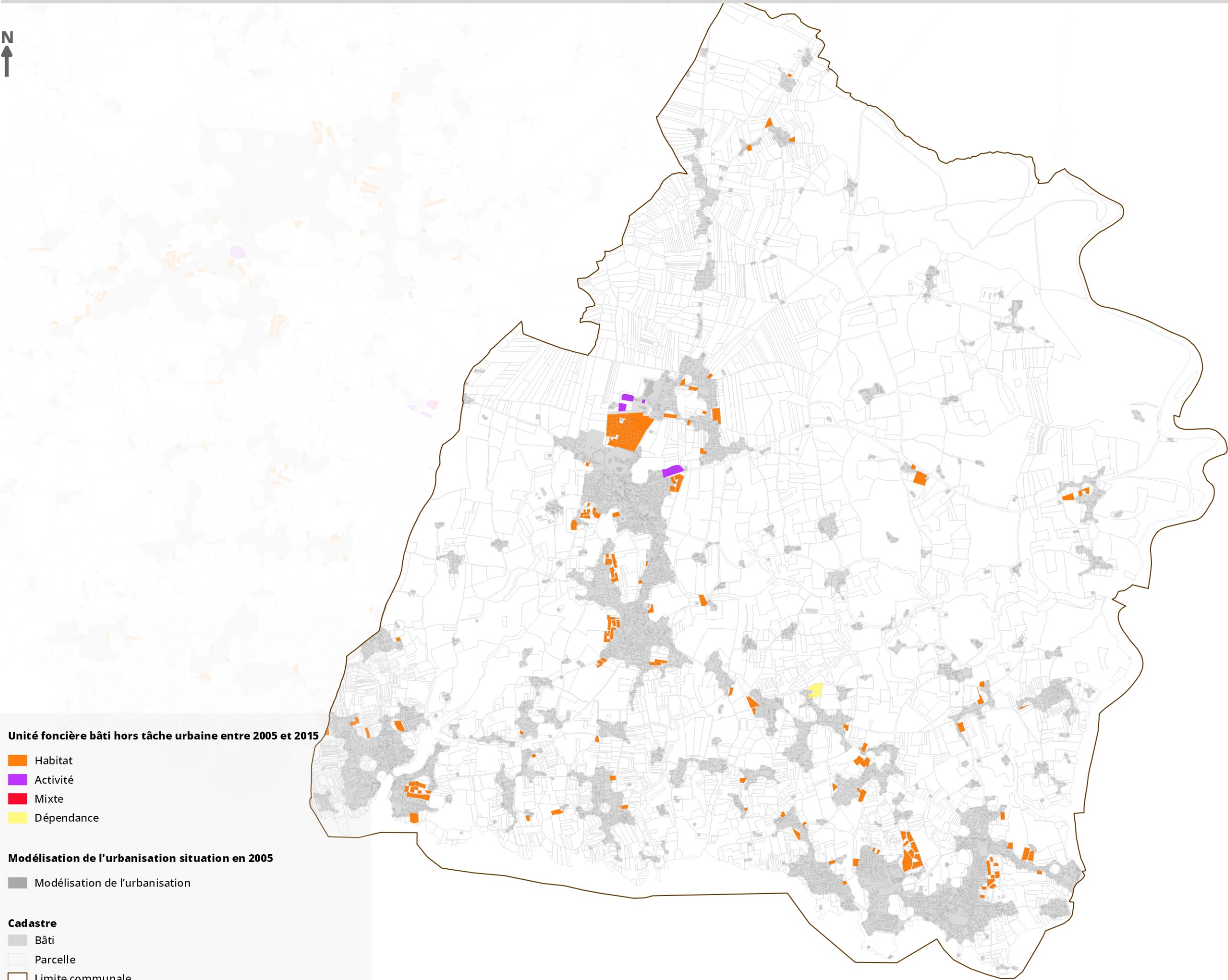
Modélisation de l'urbanisation situation en 2005

- Modélisation de l'urbanisation

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale





Unité foncière bâti hors tâche urbaine entre 2005 et 2015

- Habitat
- Activité
- Mixte
- Dépendance

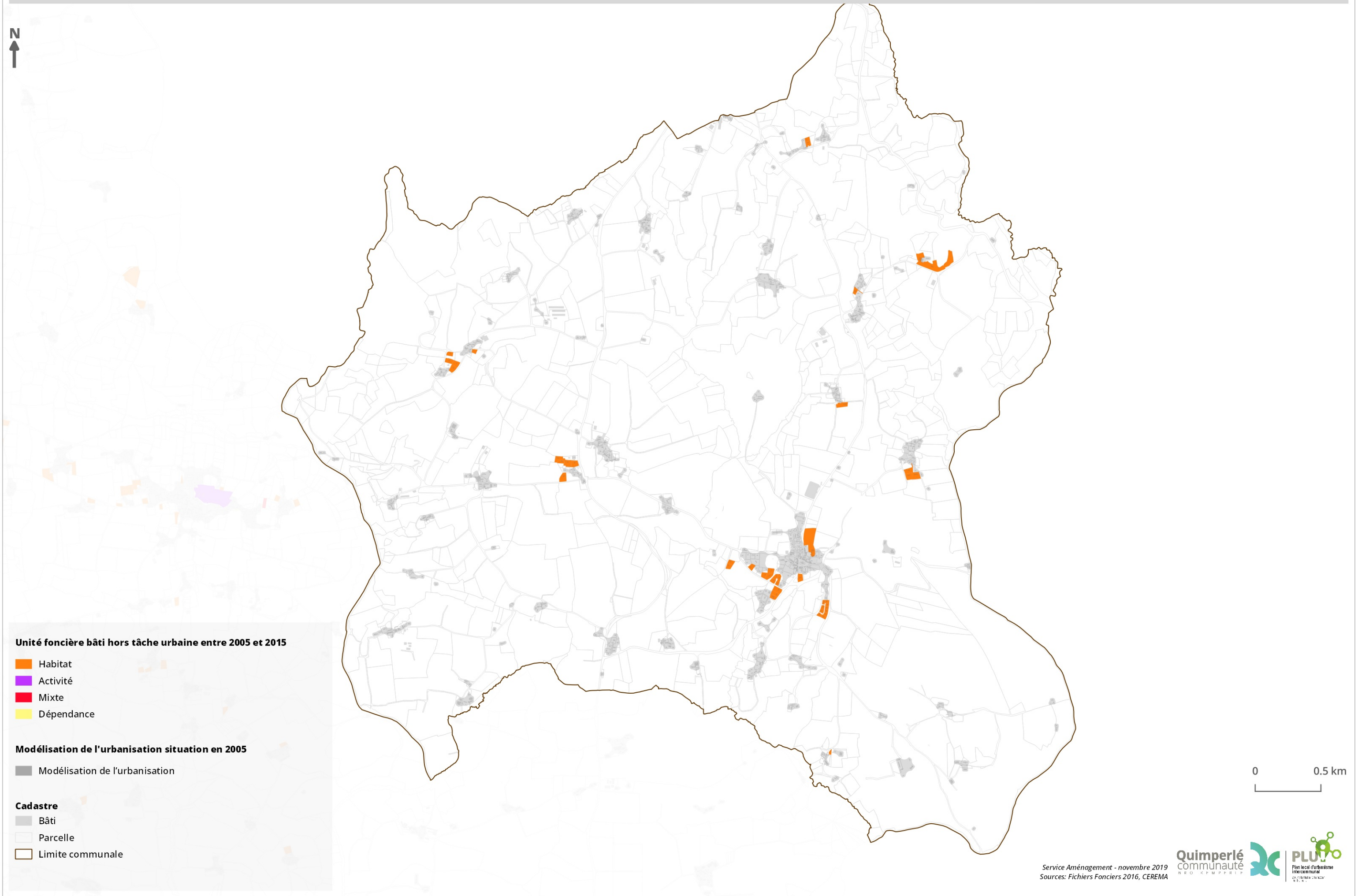
Modélisation de l'urbanisation situation en 2005

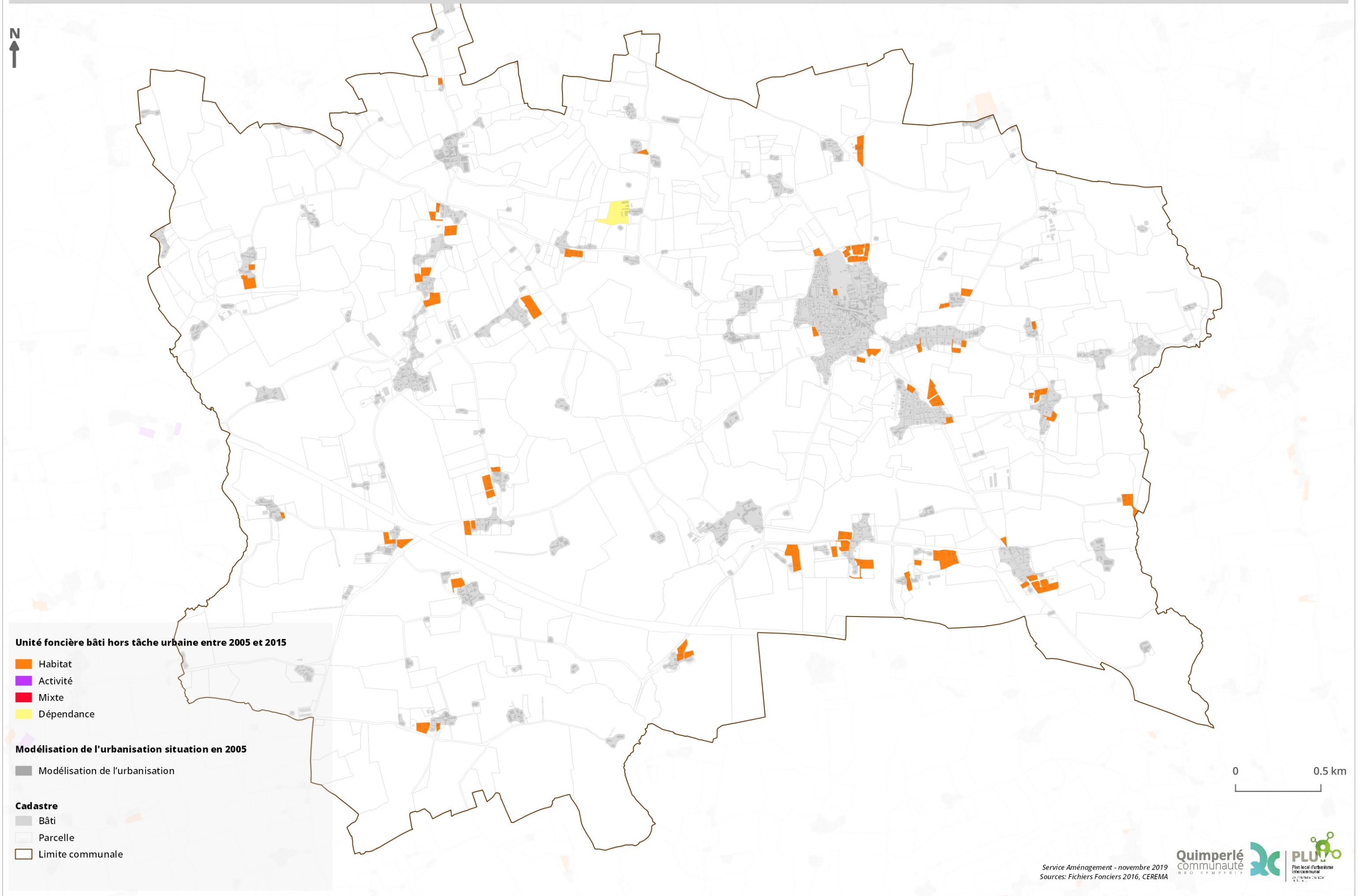
- Modélisation de l'urbanisation

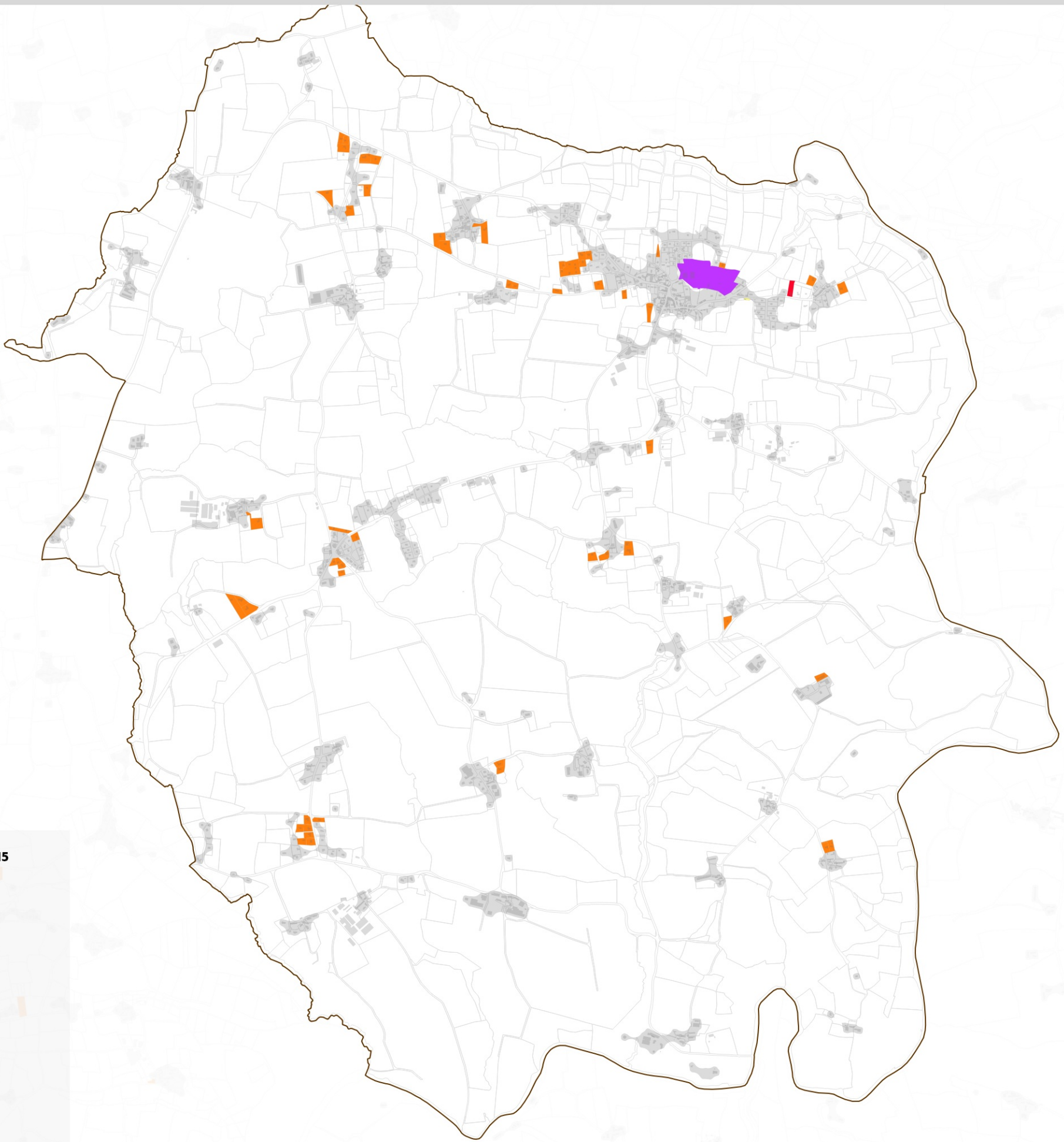
Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0.5 km







Unité foncière bâti hors tâche urbaine entre 2005 et 2015

- Habitat
- Activité
- Mixte
- Dépendance

Modélisation de l'urbanisation situation en 2005

- Modélisation de l'urbanisation

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale





Unité foncière bâti hors tâche urbaine entre 2005 et 2015

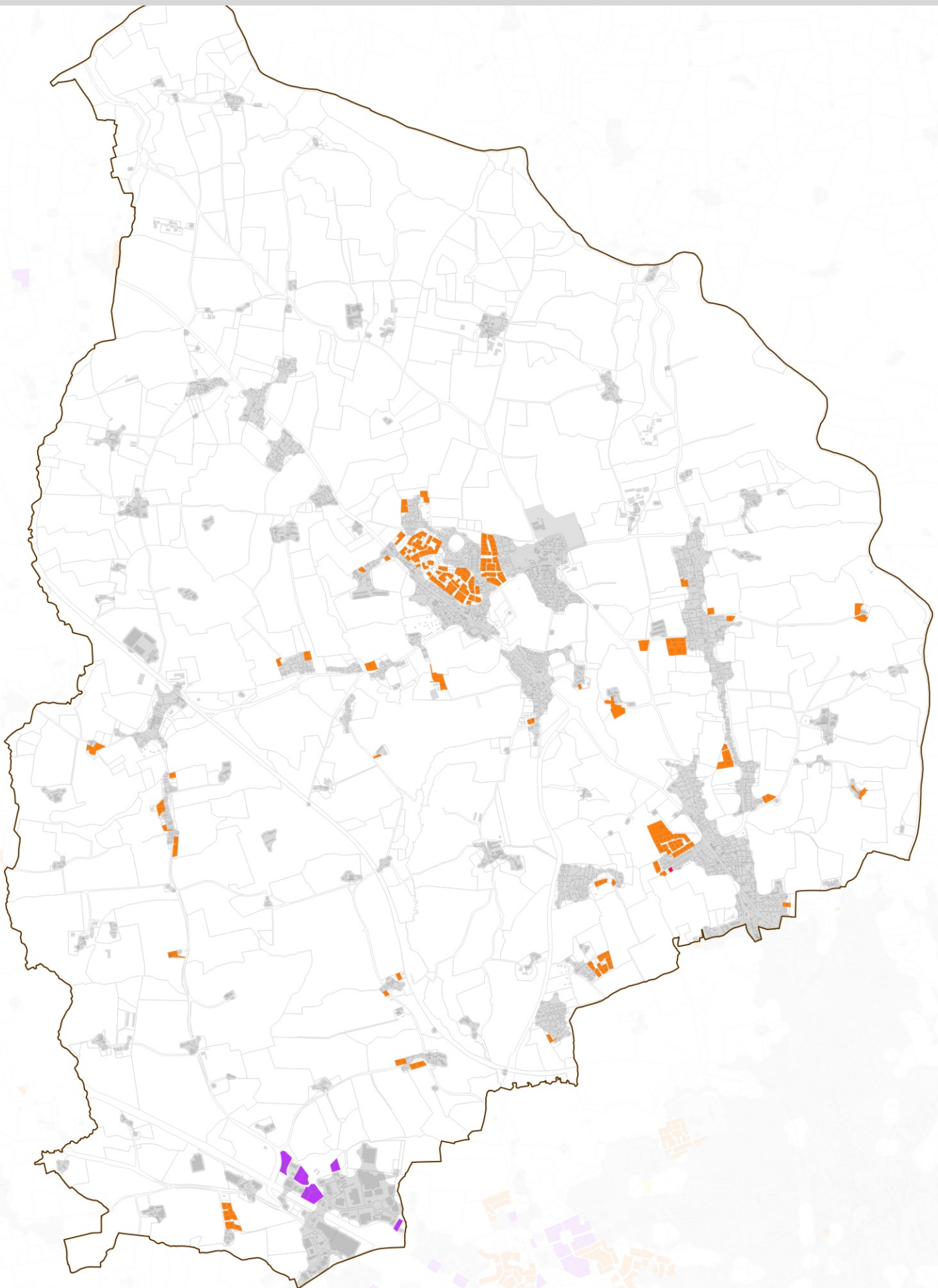
- Habitat
- Activité
- Mixte
- Dépendance

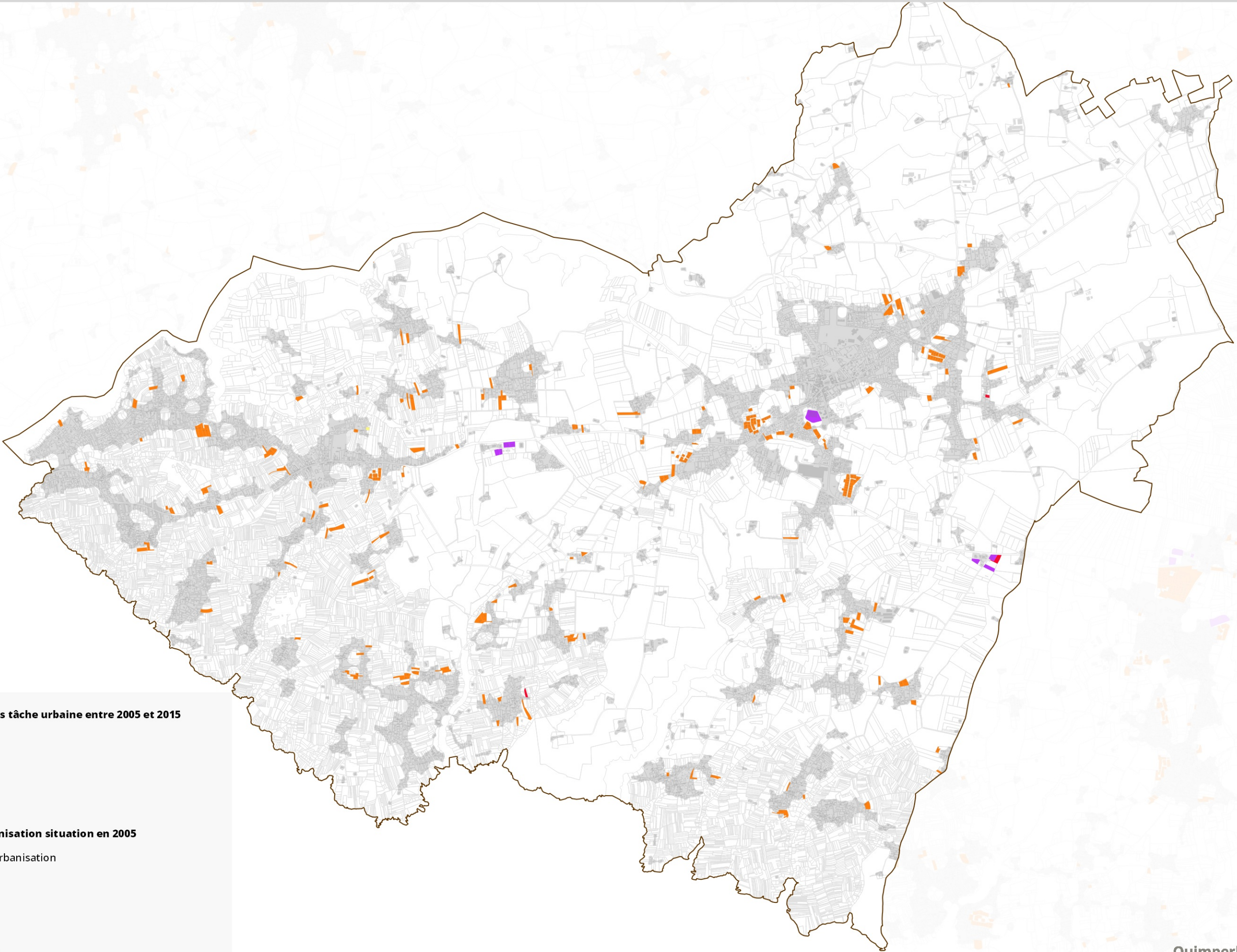
Modélisation de l'urbanisation situation en 2005

- Modélisation de l'urbanisation

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale





Unité foncière bâti hors tâche urbaine entre 2005 et 2015

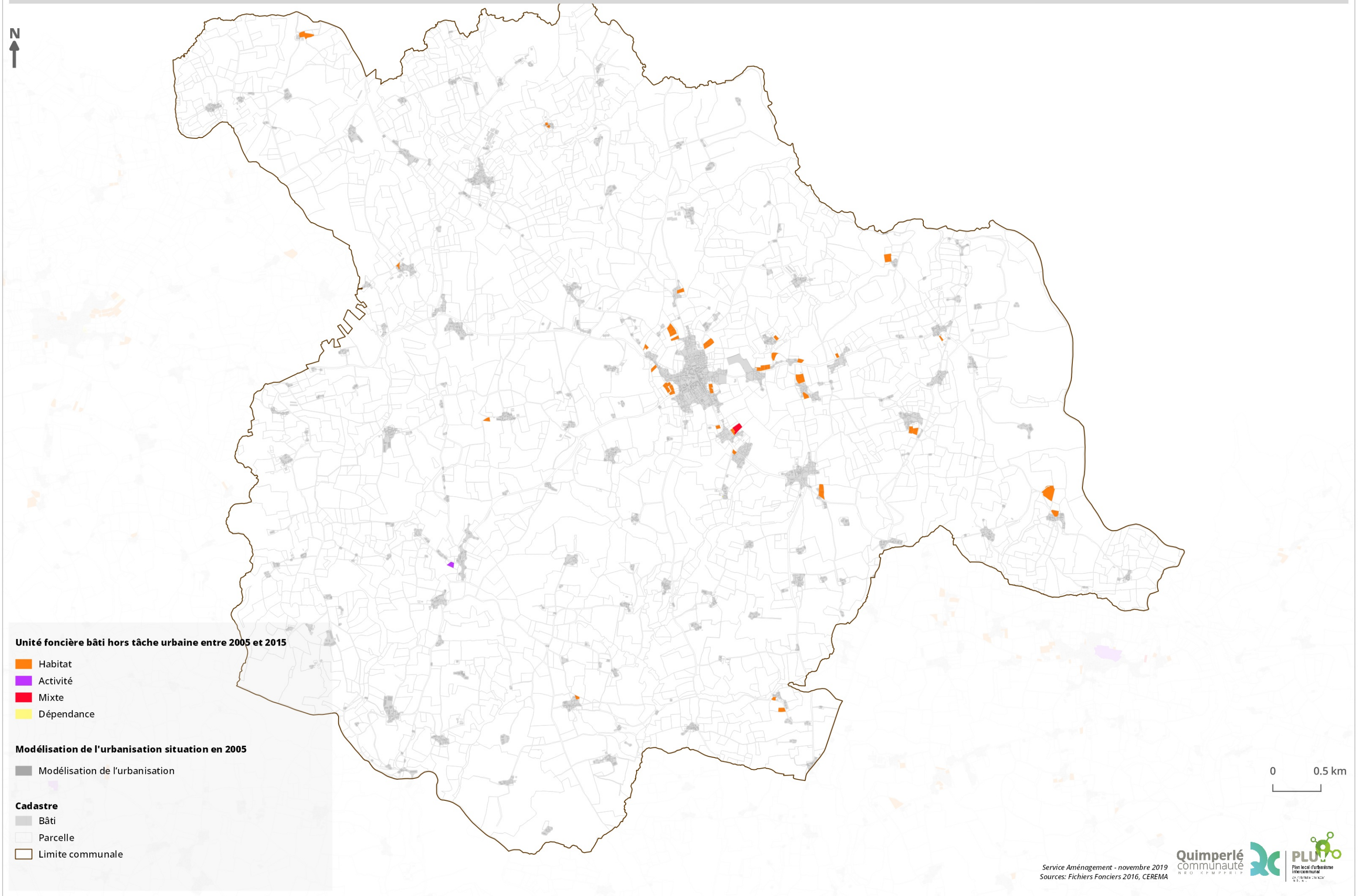
- Habitat
- Activité
- Mixte
- Dépendance

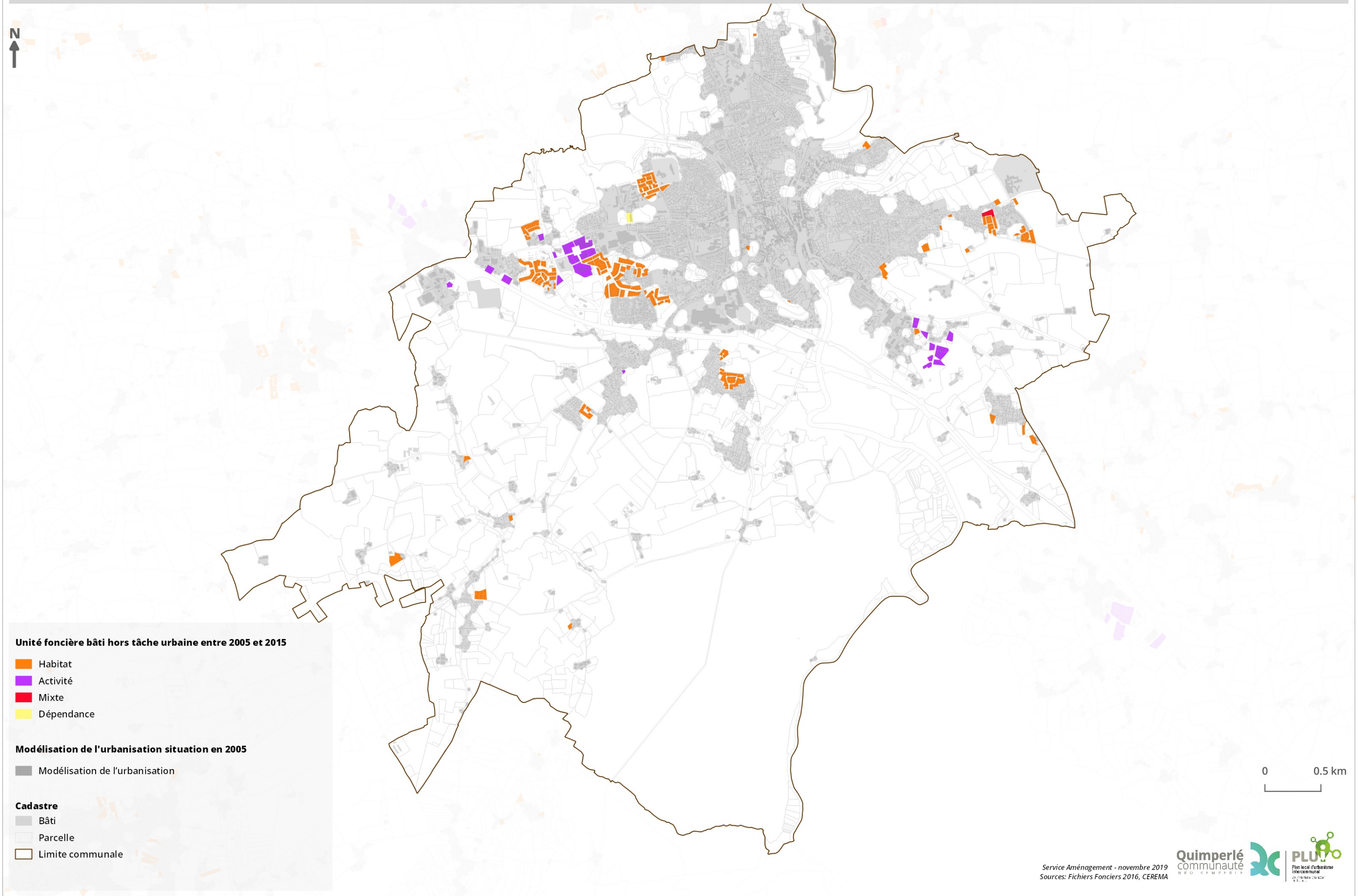
Modélisation de l'urbanisation situation en 2005

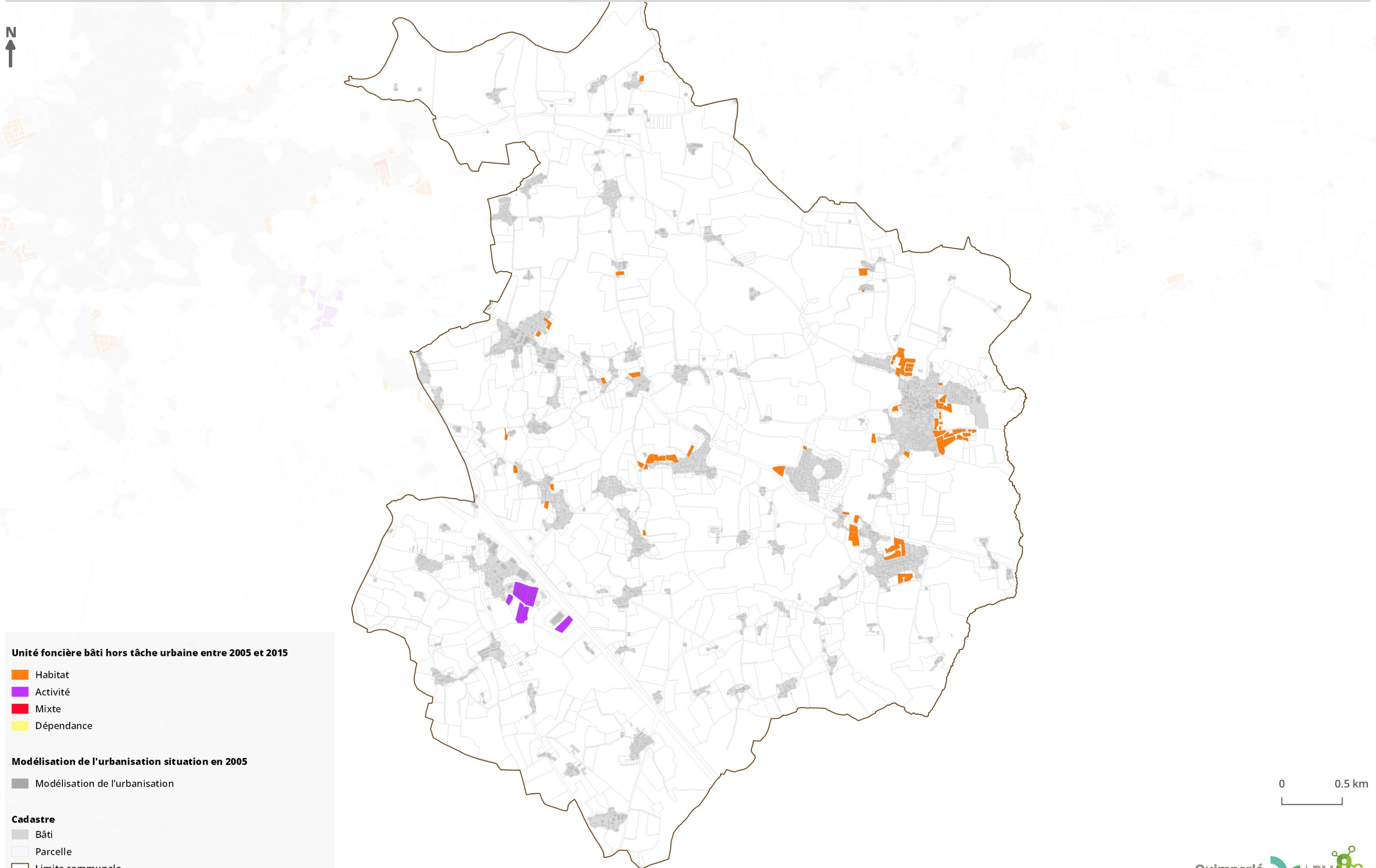
- Modélisation de l'urbanisation

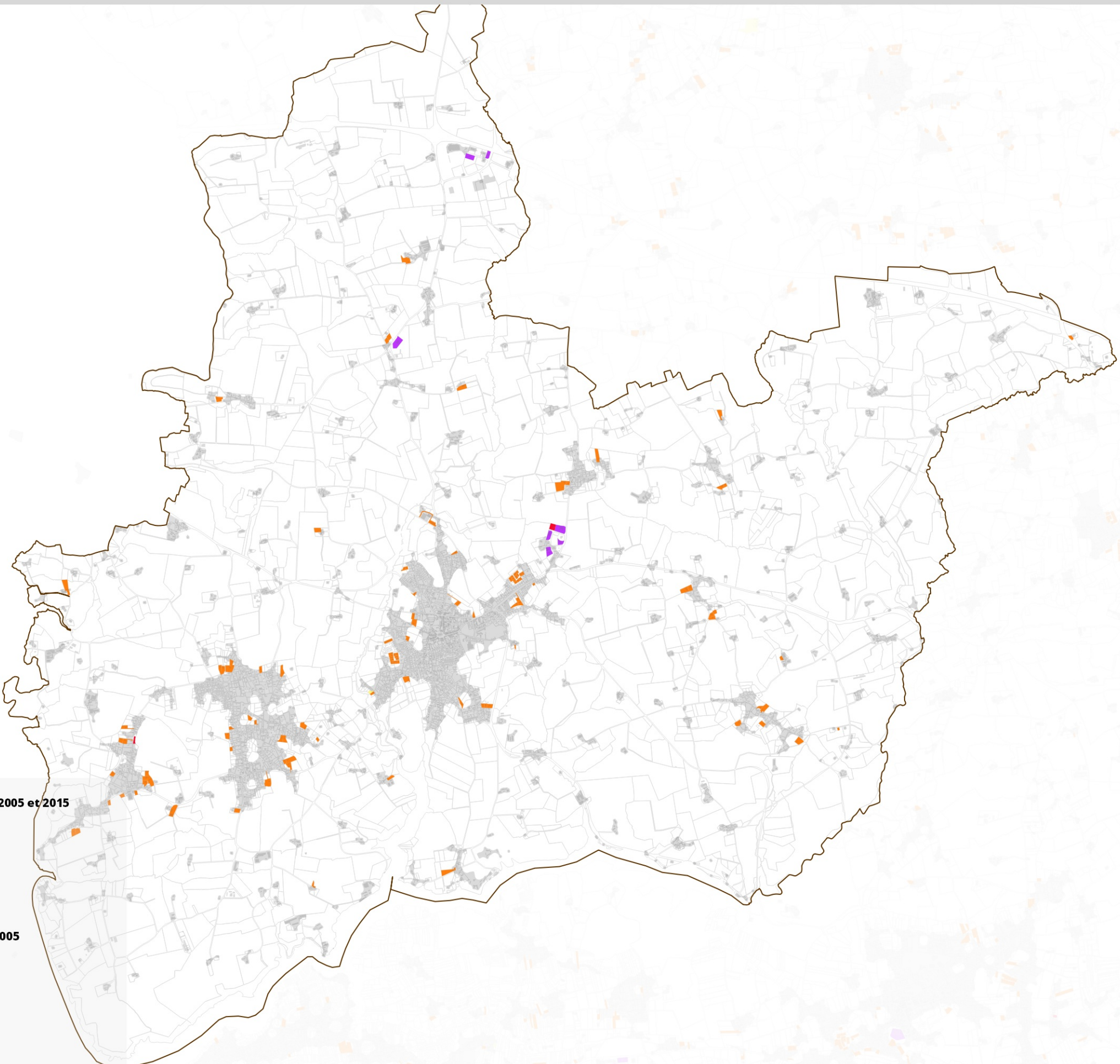
Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale









Unité foncière bâti hors tâche urbaine entre 2005 et 2015

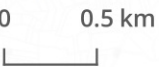
- Habitat
- Activité
- Mixte
- Dépendance

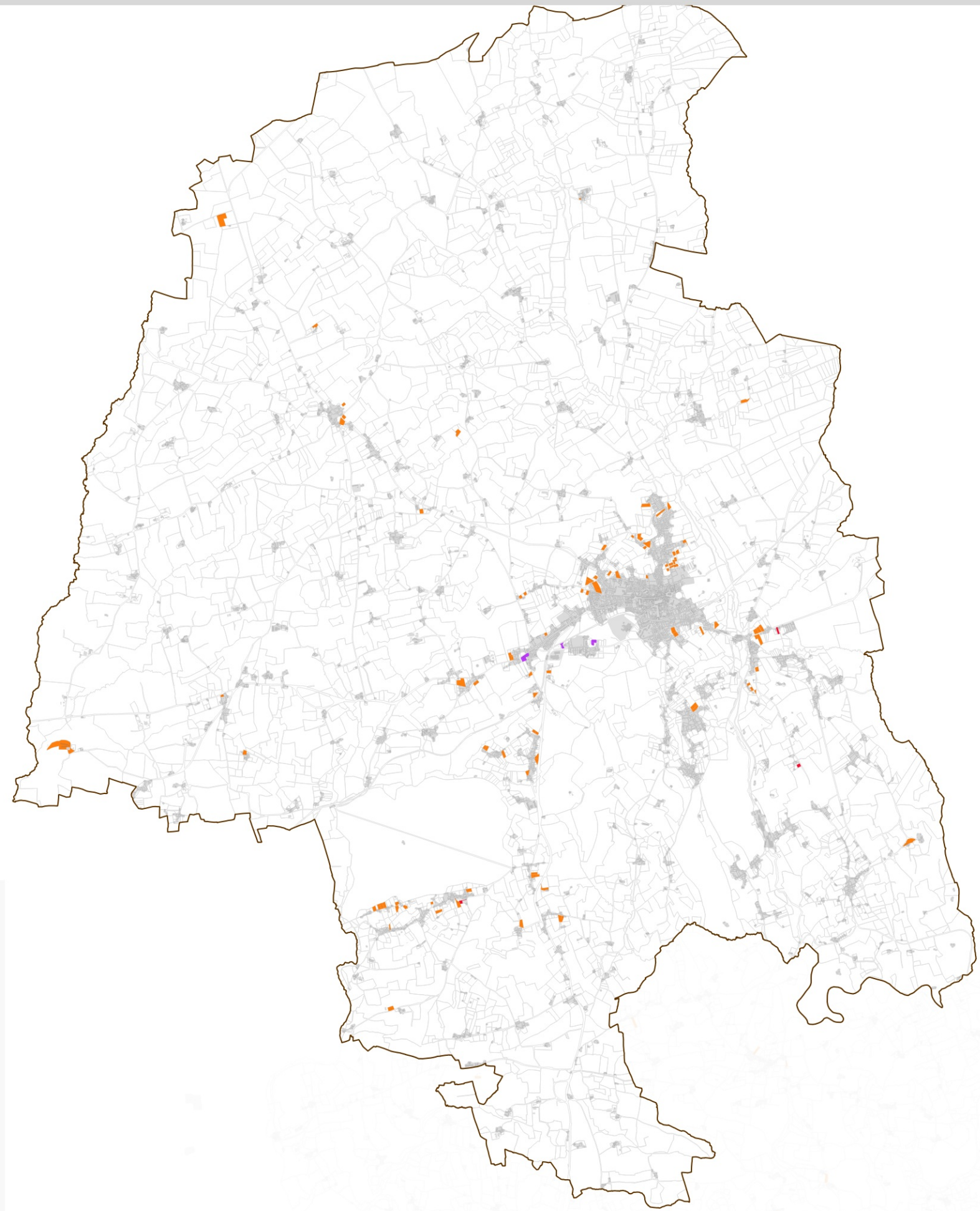
Modélisation de l'urbanisation situation en 2005

- Modélisation de l'urbanisation

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale





Unité foncière bâti hors tâche urbaine entre 2005 et 2015

- Habitat
- Activité
- Mixte
- Dépendance

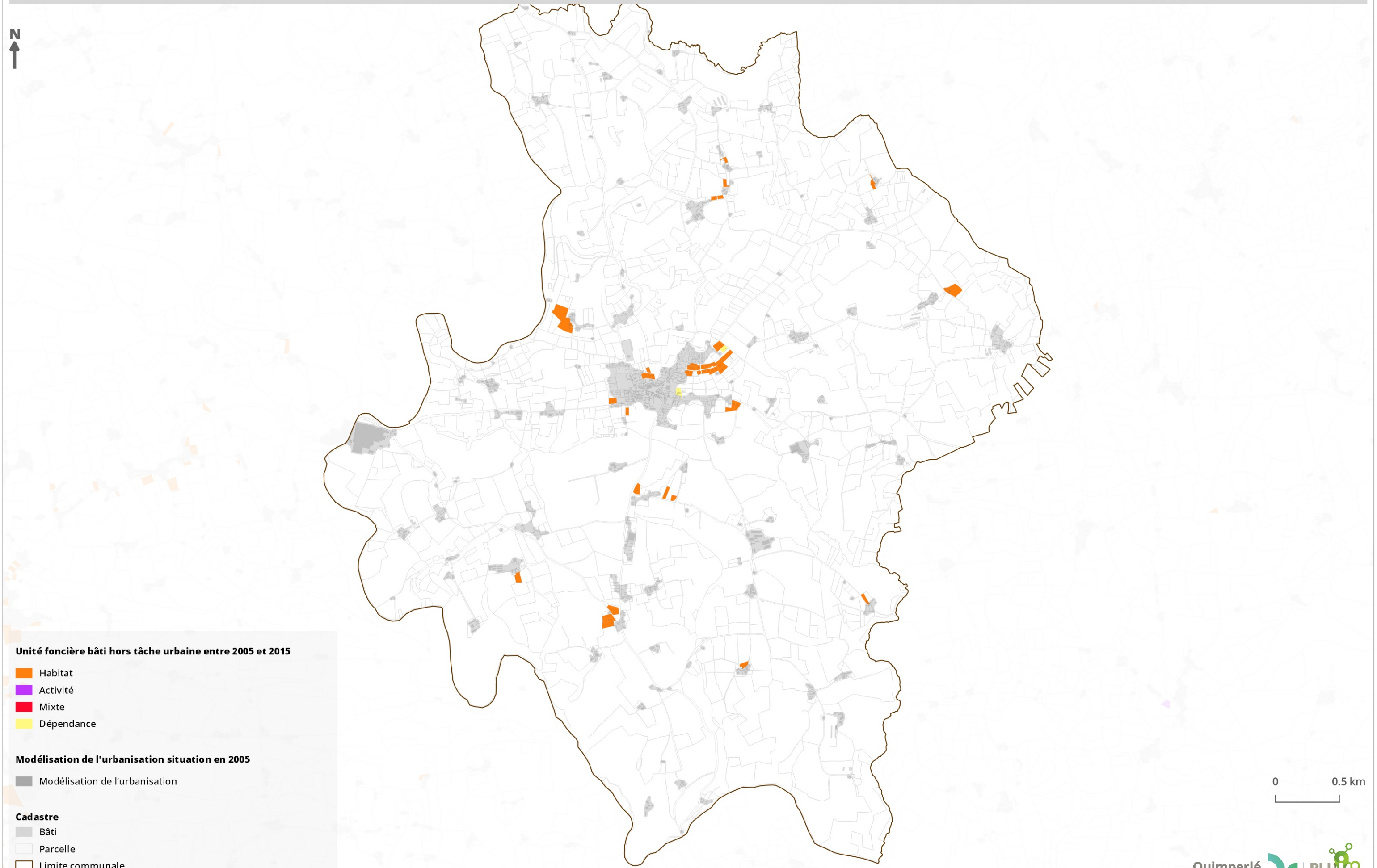
Modélisation de l'urbanisation situation en 2005

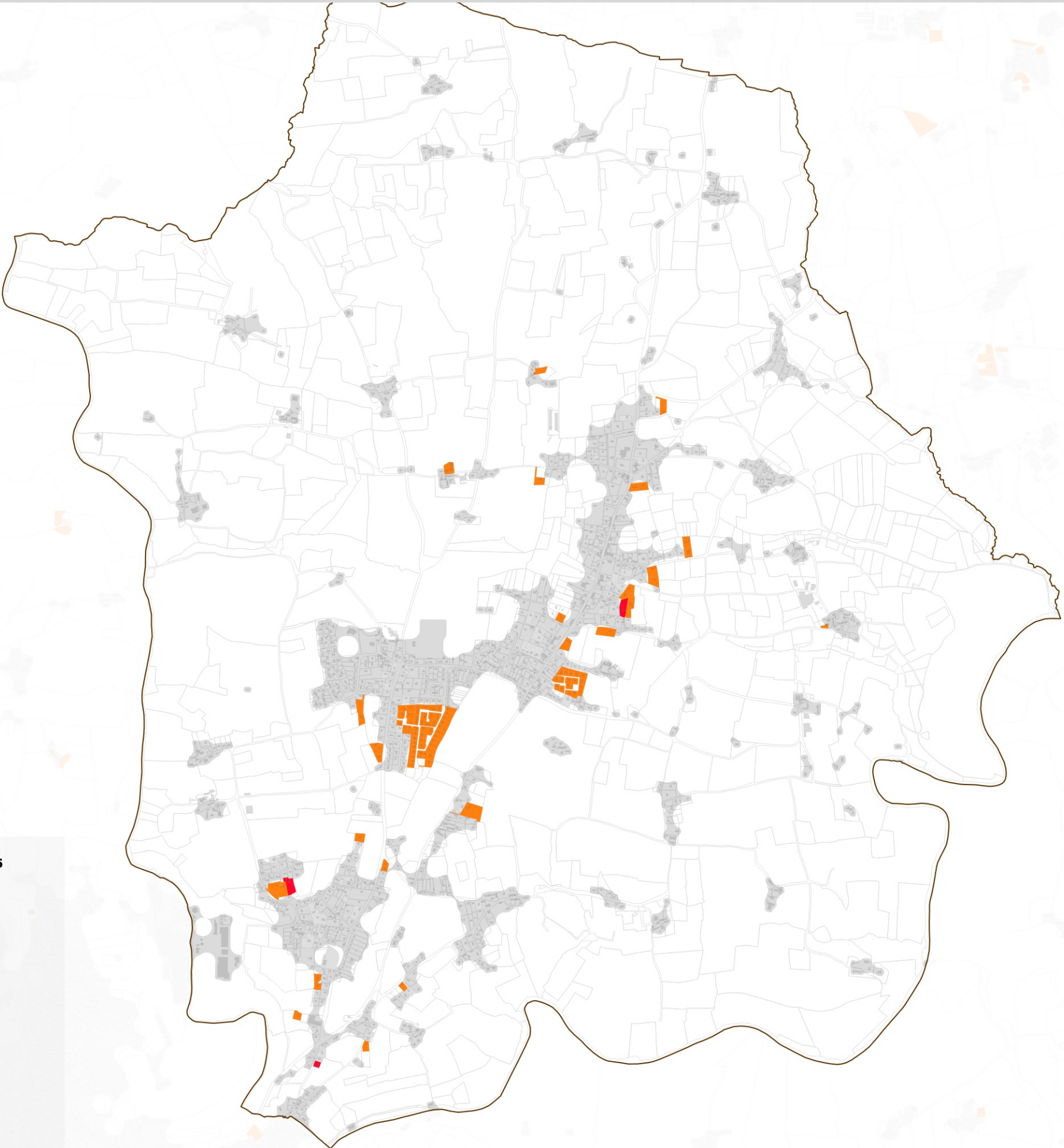
- Modélisation de l'urbanisation

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0.5 km





Unité foncière bâti hors tâche urbaine entre 2005 et 2015

- Habitat
- Activité
- Mixte
- Dépendance

Modélisation de l'urbanisation situation en 2005

- Modélisation de l'urbanisation

Cadastre

- Bâti
- Parcelle
- Limite communale

0 0.5 km



Quimperlé
communauté
B R O K E M P E R L E



PLU
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv lech'el ar c'hêraozañ
etre-kumunel

CITADIA