

carcassonne agglo
AUDACE & SOLIDARITÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le SCoT en date du 20 décembre 2023.
Régis Banquet, Président.

Annexe 2-2 :

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

SOMMAIRE

La consommation foncière passée p.3
1- Préalable : le cadre législatif et les définitions retenues p.3
2- Évaluation de la consommation foncière passée p.4

Analyse des besoins internes en logements à horizon 2032 p.7

La consommation foncière passée

1- PRÉALABLE : LE CADRE LÉGISLATIF ET LES DÉFINITIONS RETENUES

Les attendus du Code de l'Urbanisme

Article L141-3 du Code de l'Urbanisme
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 36 (V)

« Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.»

Les définitions retenues

P 19 : Compte foncier



Tache urbaine : Elle correspond au foncier consommé « brut », c'est-à-dire décorrélé de son application cadastrale. Elle est constituée de l'ensemble des groupements bâtis significatifs du territoire. En comparant deux années de construction, elle permet une estimation du foncier consommé sur la période. C'est l'outil privilégié du SCoT, sa déclinaison cadastrale, l' « enveloppe urbaine » étant l'outil du PLU(i).



Enveloppe urbaine : Elles correspondent aux parcelles bâties agglomérées significatives d'un territoire. Ainsi, cette appellation concerne avant tout les villes-centre ou bourgs-centres et leurs extensions récentes contiguës, ainsi que certains hameaux d'une certaine importance. Les installations agricoles, les habitats regroupés disjoints du centre-bourg d'une taille insuffisante et les écarts isolés ne sont pas pris en compte.

En cohérence avec la nouvelle directive sur le Zéro Artificialisation, les espaces artificialisés non-bâtis (parkings, stade sportif aménagé, cimetière…) en continuité des parcelles bâties agglomérées d'un territoire seront intégrées à l'enveloppe urbaine.

Bien qu'il puisse exister des passerelles entre les deux, l'«enveloppe urbaine» ne correspond pas aux zones Urbaines (Zones U) classées dans les documents d'urbanisme (existants ou en cours de rédaction) : elles représentent le tissu urbain aggloméré « réel » existant à l'instant T de la présente étude. Leur délimitation est nécessaire à la détermination du périmètre dans lequel l'inventaire du gisement foncier pourra être réalisé.

Consommation foncière : Elle est calculée par la différence mesurée entre la tache urbaine 2020 et la tache urbaine 2010 au sein du SCoT.

Artificialisation des sols : Elle correspond au changement d'usage d'un sol d'un état naturel ou agricole ou d'un usage perméable (jardins, parkings non-bitumés, stade de foot…) vers un usage imperméable du sol (construction, parking, voirie…). La loi la définit comme «l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage»

P 20 : Priorité au renouvellement urbain

Dents creuses : Les « dents creuses » correspondent aux parcelles non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces parcelles sont à priori urbanisables immédiatement : elles sont déjà desservies par les réseaux, accessibles depuis la voirie, et non construites (voire en friche). Au-delà de 5000m^2, leur urbanisation est comptabilisée comme de la consommation foncière

Renouvellement urbain : Ces espaces correspondent aux secteurs déjà artificialisés mais dont l'usage (activité, habitat…) est remis en question. Il peut s'agir de secteurs en « friche » dont l'activité antérieure est à l'arrêt sans perspective de reprise ou d'espaces qui sont amenés à se densifier de façon concertée en lien avec une opération d'ensemble.

Division parcellaire : Les parcelles « divisibles » sont des parcelles faiblement bâties qu'il serait théoriquement possible de densifier en construisant un ou plusieurs logements supplémentaires en sus du (ou des) logement(s) déjà présent(s).

Par exemple, une parcelle bâtie de 1500 m^2, pourvue d'une habitation de 150m^2 d'emprise au sol n'a un taux d'emprise au sol que de 10%. Il y serait théoriquement possible, en fonction de la position de l'habitation existante et de la largeur de la parcelle, d'opérer une division parcellaire et de construire un autre logement sur une nouvelle parcelle crée par division. Chacune ferait, en théorie, 750m^2, ce qui reste confortable. Dans un pôle urbain de forte densité, il serait même possible d'y implanter deux nouvelles constructions (3 parcelles de 500m^2).

P 21 : Une densité adaptée

Densité : La densité est le nombre de logements attendus sur une surface donnée. Elle s'entend dans le SCoT comme une « densité brute », c'est-à-dire qu'elle est mesurée sur une surface comprenant l'ensemble du projet (infrastructures, services…)

2- EVALUATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE PASSEE

Le SCoT définit la tache urbaine de Carcassonne Agglo et détermine la consommation foncière passée par la comparaison entre la tache urbaine 2019 et la tache urbaine 2009. Le DOO impose aux documents d'urbanisme locaux d'actualiser la méthode de la tache urbaine du SCoT lors de leur élaboration et d'affiner le décompte par le tracé de l'enveloppe urbaine et le recensement des potentiels fonciers au sein de celle-ci.

Une méthode régionale

La consommation foncière est établie à partir de la méthode développée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de l'ancienne région Languedoc-Roussillon.

Un travail spécifique a été mené par la DREAL pour établir les évolutions de la tache urbaine sur les territoires. La méthode s'appuie sur l'exploitation des fichiers fonciers «MAJIC» qui fournissent de nombreuses informations au bâti, notamment en termes de destination (logement, activité) et de date de construction, avec quelques limites en termes d'exhaustivité de la donnée en-dehors de l'Habitat.

Les détails de la méthode

> Sélection des bâtiments significatifs : seuls les bâtiments durs dont l'emprise au sol est supérieure à 40m² sont pris en compte. Cela permet de neutraliser les hangars, les dépendances et locaux techniques.

> Mise en place d'une tâche urbaine : Un tampon de 25m (dilatation de 40m puis érosion de 15) est appliqué à l'ensemble des bâtiments significatifs. La fusion de ces tampons permet de faire apparaître une vision de la tâche urbaine.

> Nettoyage de la tache urbaine : Les constructions isolées et les groupements de moins de 5 constructions sont neutralisées de la tache urbaine car souvent rattachées au bâti agricole.

> Etablissement de la consommation foncière sur une période donnée : La consommation foncière est établie par la différence entre la tache urbaine établie autour des bâtiments existants en 2020 et celle établie autour des bâtiments existants en 2010.

Les principaux résultats

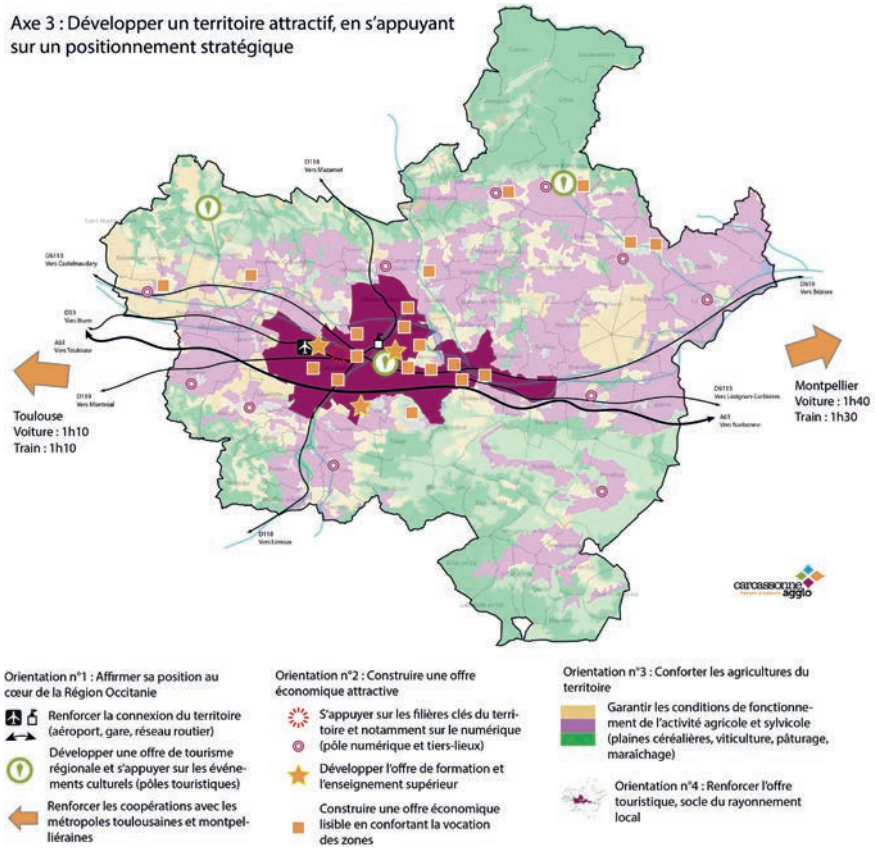
Environ 668 hectares ont été consommés entre 2009 et 2019 sur Carcassonne Agglo. La ville de Carcassonne en représente environ 24 %, le centre urbain 35 %. Cela s'explique par d'importantes opérations de logements qui sont sorties sur cette période mais aussi par l'extension de zones d'activités (79ha) essentiellement concentrés sur le centre urbain (70 ha).

Dix communes ont consommé plus de 10 ha sur la période (plus d'1 ha/an).

Sur l'ensemble des communes hors centre urbain, la consommation foncière s'est principalement faite à destination d'habitat.

Les espaces consommés sont principalement agricoles (50%) avec une forte mutation des espaces viticoles, puis des espaces en mutation (jardins, friches agricoles…) et enfin des espaces naturels.

Territoire	Hectares consommés toutes destinations confondues
Cœur d'agglomération	354 ha
Dont Carcassonne	161ha
Dont Centre urbain hors Carcassonne	72 ha
Dont autres communes du Cœur d'agglomération	130 ha
Minervois	76 ha
Dont Bi-pôle d'équilibre Rieux-Peyriac	12 ha
Dont Pôles de proximité (Caunes, La Retorde, Villeneuve-Minervois)	19 ha
Dont Communes d'hyper proximité	45 ha
Malepère-Sud	74 ha
Dont Pôles de proximité (Alairac ; Arzens ; Leuc)	31 ha
Dont Communes d'hyper proximité	43 ha
Cabardès	42 ha
Pôle d'équilibre (Alzonne)	6 ha
Communes d'hyper proximité	36 ha
Nord-Carcassonnais	61 ha
Pôle d'équilibre (Conques sur Orbiel)	13 ha
Communes d'hyper proximité	48 ha
Piémont-Val-de Dagne	61 ha
Pôle d'équilibre (Capendu)	3 ha
Pôle de proximité (Val de Dagne)	6 ha
Communes d'hyper proximité	52 ha



Extension de la tache urbaine 2009-2019
Source : Majic 2019, Cittànova - Mise à jour 2021

Mise à jour 2021

En vu de l'arrêt du document, la consommation foncière a été mise à jour à l'échelle de Carcassonne Agglo pour la période 2011-2021 en appliquant la même méthode.

Entre 2011 et 2021, l'agglomération a consommé 670 ha, s'inscrivant dans la même dynamique de consommation que celle précédemment observée. Ces données ne prennent pas en compte de grands projets déjà engagés, à l'image de Rocad'Est qui couvre près de 24 ha.

Territoire	Hectares consommés toutes destinations confondues
Cœur d'agglomération	339 ha
Dont Carcassonne	168ha
Dont Centre urbain hors Carcassonne	53 ha
Dont autres communes du Cœur d'agglomération	118 ha
Minervois	81 ha
Dont Bi-pôle d'équilibre Rieux-Peyriac	7 ha
Dont Pôles de proximité (Caunes, La Retorde, Villeneuve-Minervois)	26 ha
Dont Communes d'hyper proximité	48 ha
Malepère-Sud	75 ha
Dont Pôles de proximité (Alairac ; Arzens ; Leuc)	29 ha
Dont Communes d'hyper proximité	46 ha
Cabardès	52 ha
Pôle d'équilibre (Alzonne)	10 ha
Communes d'hyper proximité	42 ha
Nord-Carcassonnais	59 ha
Pôle d'équilibre (Conques sur Orbiel)	17 ha
Communes d'hyper proximité	42 ha
Piémont-Val-de Dagne	65 ha
Pôle d'équilibre (Capendu)	1 ha
Pôle de proximité (Val de Dagne)	10 ha
Communes d'hyper proximité	54 ha

Analyse des besoins internes en logements à horizon 2032

Le desserrement des ménages

Entre 2012 et 2017, le nombre moyen de personnes par ménages est passé de 2,21 à 2,13. Le SCoT vise un prolongement du rythme de desserrement des ménages à horizon 2032 avec un nombre de personnes par ménage d'environ 2,0 à horizon 2032.

Ce desserrement consommerait environ 3 500 logements à horizon 2032 et 6500 à horizon 2042.

L'évolution des résidences secondaires :

Le nombre de résidences secondaires a augmenté d'environ 110 par an. Du fait de l'attractivité touristique du territoire, le SCoT mise sur le prolongement de ce rythme à horizon 2032.

L'augmentation du nombre de résidences secondaires consommerait ainsi environ 1 100 logements à horizon 2032 (période 2022-2032) et 2 200 à horizon 2042.

L'évolution des logements vacants :

Le nombre de logements vacants sur le territoire s'est stabilisé sur la période 2012-2017 grâce aux efforts de réhabilitation et de rénovation urbaine. Le SCoT vise à prolonger cet effort.

Les logements vacants ne devront donc pas impacter le besoin en logements sur la période 2022-2032 mais au contraire contribuer à la production de logements supplémentaires.

Besoins internes en logement du territoire

L'ensemble de ces besoins nécessiteraient la production d'environ 4 600 logements à horizon 2032 (période 2022-2032) et 8 700 à horizon 2042.

A horizon 2042, les dynamiques devraient se poursuivre et les besoins internes sur la période 2022-2042 devraient être de 6 500 logements pour répondre au desserrement des ménages (passage de 2,13 habitants par ménages à 1,9) et de 2200 logements par la création de résidences secondaires, soit un total de 8 700 logements.



carcassonne agglo
AUDACE & SOLIDARITÉ