

OCCUPATION DE L'ESPACE

Urbanisation : vers une croissance organisée ?

Comment a évolué l'urbanisation liée à l'habitat sur les territoires limousins ?
Quels sont les espaces en émergence ?
Quels sont les moteurs de la croissance urbaine ?
Quelle planification du développement urbain ?

50 ans de diffusion de l'habitat en Limousin

- Des dynamiques fortes et anciennes caractérisent les premières couronnes des agglomérations de Limoges et de Brive tandis que les franges de ces bassins urbains enregistrent une accélération récente. La diffusion de l'habitat est portée par les dynamiques démographiques et le desserrement des ménages.
- La faible urbanisation des espaces plus ruraux est expliquée par une pression démographique moindre. Mais le desserrement des ménages contribue à alimenter une demande en logements que le parc existant peine à satisfaire. En effet, la part de résidences secondaires augmente et une partie du parc, inadapté aux attentes actuelles, reste vacant.
- La planification rattrape les dynamiques de croissance plus qu'elle ne les anticipe dans la majorité des cas.

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



Source : DREAL

MAJIC FPB

PRÉFET
DE LA RÉGION
LIMOUSIN

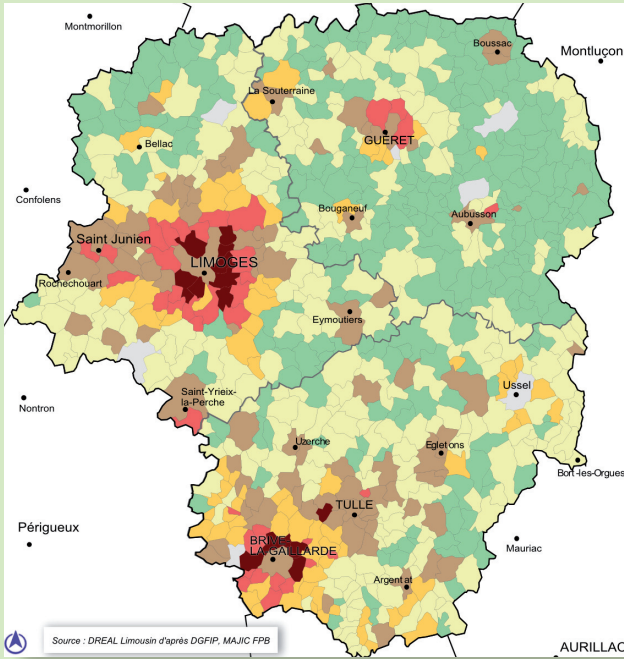
Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Limousin

www.limousin.developpement-durable.gouv.fr

Six profils de territoires...

**Des phases d'urbanisation :
une structuration des dynamiques par
couronnes autour des villes principales**

6 profils de territoires selon les dynamiques
de tache urbaine liée à l'habitat



Intensité et ancienneté des dynamiques de croissance par profil de communes

- P1 : croissance très forte déjà ancienne**
Premières couronnes des agglomérations de Limoges et Brive
 - V & P : croissance moyenne déjà ancienne**
*Villes principales et intermédiaires de la région
Périphéries de Tulle, Guéret et St-Junien*
 - P2 : croissance forte avec une accélération récente**
*Deuxièmes couronnes de Limoges et Brive
Périphéries de Guéret, St-Junien et St-Yrieix-la-Perche*
 - P3 : croissance moyenne avec une accélération récente**
*Troisièmes couronnes de Limoges et Brive
Périphéries de quelques villes intermédiaires*
 - R1 : croissance faible**
*Espaces ruraux
Quelques villes intermédiaires à l'urbanisation plus reserrée*
 - R2 : croissance très faible**
Espaces ruraux
 - Communes sans informations**
- P=périphéries, V=villes, R=espaces ruraux

Une analyse statistique pour déterminer les 6 profils

Cette typologie de commune a été réalisée à partir de méthodes de classifications (classification ascendante hiérarchique et nuées dynamiques). Les communes d'un même profil présentent des dynamiques d'évolution comparables depuis 50 ans. Les dynamiques d'évolution sont mesurées en valeurs relatives à partir des taux d'évolution annuelle de la tache urbaine liée à l'habitat sur 6 périodes, entre chaque recensement de la population, de 1962 jusqu'à 2006.

Premières couronnes de Limoges et de Brive : des records de croissance urbaine¹ depuis 50 ans (profil P1)

Avec des dynamiques d'évolutions très fortes dès la période 1962-1968, l'antériorité du développement des communes à croissance très forte déjà ancienne (profil P1 ci-contre) les conduit aujourd'hui à être les plus urbanisées et les plus denses après Limoges et Brive, mais aussi les plus fragmentées. Depuis 50 ans, la tache urbaine a enregistré une augmentation de 420 % contre 310 % pour la population. Dans ces espaces périurbains de 1^{ère} couronne, la construction neuve est dédiée en majorité aux logements (70 % des surfaces hors œuvre nettes construites sur les vingt dernières années).

Une progression de la tache urbaine qui s'accélère depuis 2000 aux franges (profils P2 et P3)

Ces communes au développement plus tardif connaissent une accélération forte de la progression de leur tache urbaine depuis 2000. Les communes du profil P2 ont enregistré une croissance forte dès les années 1975-1980. La tache urbaine a progressé de 300 % avec une construction neuve dédiée en majorité aux logements (70 % des surfaces hors œuvre nettes construites sur les vingt dernières années). Les communes du profil P3 à l'évolution plus modérée suivent jusque dans les années 70 les dynamiques des profils R1 ou R2. Ces communes n'émergent véritablement que depuis 2000.

Des espaces ruraux à faible densité qui confirment leur vocation agricole (profils R1 et R2)

La construction de locaux agricoles est dominante dans ces communes : jusqu'à 68 % des surfaces hors œuvre nettes construites entre 1987 et 2007 pour le profil R2. En revanche, les communes des profils R1 et R2 enregistrent de faibles dynamiques du point de vue de l'habitat. En matière de gestion de l'urbanisation, si ces communes ne présentent pas les enjeux quantitatifs des périphéries urbaines, elles méritent pour autant une attention particulière en matière de développement qualitatif des formes urbaines.

¹) la croissance urbaine mesurée correspond à l'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat. Voir méthode de génération de tache urbaine dans la synthèse n° 5 « urbanisation : le paradoxe limousin »

... caractérisés et expliqués



Ancienneté ou intensité de l'urbanisation pour caractériser les dynamiques de territoires



2000 m² pour construire sa maison : une réalité dès la deuxième couronne des agglomérations

Les superficies de terrain pour la construction en individuel pur s'échelonnent autour des moyennes de 1400 m² (profil P1) à 2000 m² (profils P2, P3, R1 et R2). Les tendances d'évolution en 2008-2010 suggèrent une diminution sensible de la taille des parcelles (10 % au maximum entre les moyennes 1999-2007 et les moyennes 2008-2010).

L'étalement urbain le plus marqué en deuxième couronne (profil P2)

Depuis 50 ans, l'écart le plus important entre la progression de la tache urbaine et la progression de la population est mesuré au sein du profil P2. Cet étalement urbain est lié pour partie au desserrement² des ménages, à la dispersion et au développement linéaire des formes urbaines constatés dans ces communes.

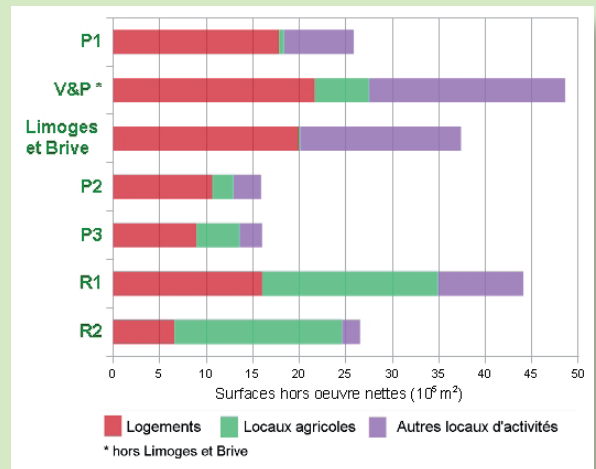
Offre, demande et régulation : de multiples facteurs explicatifs

L'histoire des villes maillant le Limousin fait émerger les communes du profil V&P. La croissance de la périphérie de Guéret commence avec un décalage de plus de 10 ans par rapport aux premières couronnes de Limoges et de Brive. Quelques communes dont l'urbanisation passée s'explique par leur développement industriel sont aujourd'hui en perte de vitesse. Des systèmes urbains émergent par report de la demande dans les périphéries de villes centres (prix du foncier, rétention foncière, attrait de la nature). L'accessibilité routière favorise ces reports. Certaines politiques locales conduisent à renouveler l'attractivité d'espaces ruraux (offre de services) ou adoptent une gestion maîtrisée de l'urbanisation.

²) desserrement : diminution de la taille des ménages liée aux évolutions sociétales (vieillesse, divorce...)

Les spécialisations : résidentielle pour le périurbain et agricole pour les espaces ruraux

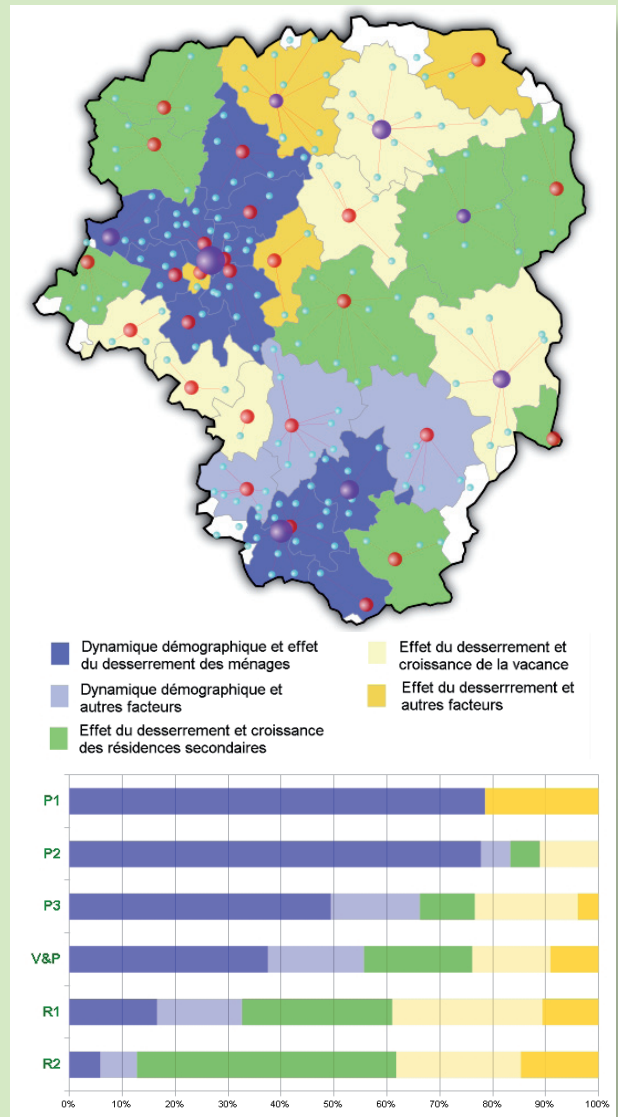
Répartition de la construction neuve entre 1987 et 2007



Source : DREAL Limousin, SITADEL

La croissance urbaine expliquée

Moteurs de la construction neuve (entre 1999 et 2005)



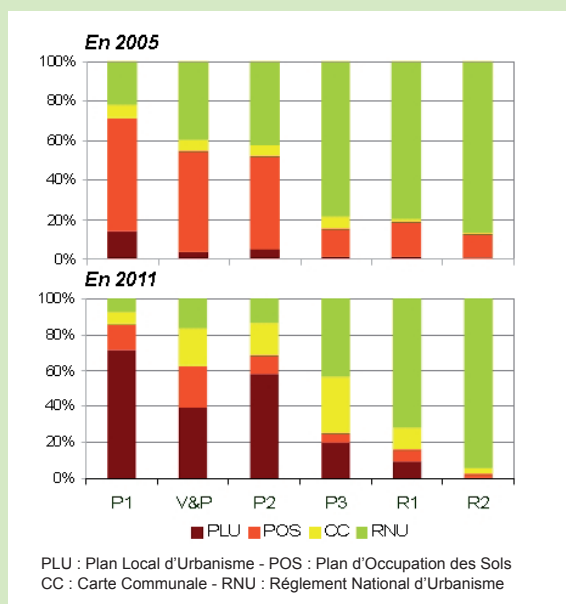
Source : DREAL Limousin, d'après SITADEL et INSEE (RGP)

Note de lecture : la construction neuve pour les communes du profil 6 provient d'une demande de logements que le parc existant peine à satisfaire car il se spécialise en résidences secondaires et est touché par la vacance.

Quelle planification du développement urbain ?

Une planification qui rattrape les dynamiques de croissance

Documents d'urbanisme en vigueur en 2005 et 2011



Les communes les plus dynamiques sur les 50 dernières années sont aussi les plus dotées en documents d'urbanisme (profils P1, P2 et V&P). Entre 2005 et 2011, la progression des documents d'urbanisme est nette. Néanmoins la planification suit les dynamiques d'urbanisation plus qu'elle ne les anticipe. En effet, certaines communes aux dynamiques fortes ou moyennes depuis 50 ans sont toujours soumises au RNU. Si les rattrapages dans les profils P1, P2 ou V&P peuvent paraître tardifs, l'anticipation du projet urbain est encore possible pour le profil P3 en émergence. À l'inverse, dans les profils R1 et R2, la régression de certains documents d'urbanisme entre 2005 et 2011 s'explique par la vague d'abrogation de POS en Creuse, peu pertinents pour certaines communes aux dynamiques urbaines faibles ou très faibles.

La démarche d'étude

Suite à l'étude « Urbanisation : le paradoxe Limousin », la DREAL a souhaité préciser son diagnostic par territoires. Ce classement des communes par profil est proposé comme **base territoriale pour définir des enjeux et comme outil d'aide à la décision sur l'adéquation entre planification et dynamiques d'urbanisation**. Dans le rapport d'étude, la DREAL met également à disposition une typologie carroyée sur une maille de 9 km² ainsi que des analyses complémentaires sur les bâtiments construits, la progression de la tache urbaine en valeur absolue et la caractérisation des profils.

Pour en savoir plus

- ✓ Urbanisation : le paradoxe limousin (les synthèses n° 5, juillet 2010)
- ✓ Moteurs de la construction neuve (journée débat DREAL, 5 octobre 2010)
- ✓ Dynamiques d'urbanisation liées à l'habitat dans les territoires du Limousin (rapport d'études DREAL, janvier 2012)
- ✓ Regards sur les dynamiques résidentielles des territoires de basse densité en Limousin (DREAL, rapport d'études Université de Paris 1, mars 2012)

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Limousin

22, rue des Pénitents Blancs

CS 53218 - 87032 Limoges cedex

Tél : 05 55 12 90 00 - Fax : 05 55 34 66 45

Mél : DREAL-Limousin@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : Robert MAUD

Directeur d'étude : Véronique LAGRANGE

Chef de projet/rédacteur : Sara REUX

Expertise : André PAGES

Cartographie : Bruno BUFFET

Relecture : Sylvie CHAMPOUGNY

Réalisation DREAL/Communication : Jean-Michel PLUMART

Dépôt légal : à parution
N° ISSN : 2109-537X

