

## En Nouvelle-Aquitaine, une commune sur deux en situation de tension foncière

En Nouvelle-Aquitaine, près de quatre habitants sur dix résident dans des territoires où la tension foncière est forte. Elle résulte d'une faible disponibilité du foncier dans un contexte où les besoins de la population présente et la croissance démographique ont pour effet mécanique d'augmenter la demande. Ces paramètres peuvent être amplifiés par des facteurs économiques, sociologiques ou géographiques, tels que la croissance de l'emploi, l'évolution des modes de cohabitation, la localisation urbaine ou littorale.

Elle concerne plus de 2 400 communes dans la région, soit une sur deux. À l'échelle régionale, l'opposition est marquée entre l'ouest et l'est. Les plus fortes tensions se concentrent sur le littoral et à Bordeaux. Les plus faibles se trouvent dans les territoires intérieurs et dans les Pyrénées. Les résultats rendent compte également d'une tension autour des pôles urbains principaux de la région, qui diminue du centre vers les périphéries.

La transformation de l'espace à des fins d'urbanisation contribue à exercer une pression sur le foncier. Cette pression se fait d'abord d'un point de vue quantitatif et répond à la mobilisation des sols pour les activités humaines. Elle s'exerce aussi d'un point de vue qualitatif, en fonction de la situation géographique, des caractéristiques physiques et des représentations sociales liées au cadre de vie. Lorsque les pressions sur le foncier augmentent dans un contexte de rareté ou de mobilisation difficile, le déséquilibre entre une demande croissante et une offre peu abondante crée une situation de tension foncière.

La Nouvelle-Aquitaine n'échappe pas à la règle. Dans un contexte démographique plutôt dynamique, la pression exercée sur le foncier y est de plus en plus prégnante, dans les territoires les plus attractifs, notamment urbains ou littoraux.

La connaissance des situations de tension foncière améliore la prise de décision des acteurs publics en faveur d'un aménagement durable des territoires. Elle doit concilier les besoins des populations pour se loger et la gestion économe d'une ressource foncière, également sollicitée pour la production alimentaire et comme réservoir de biodiversité.



### Foncier



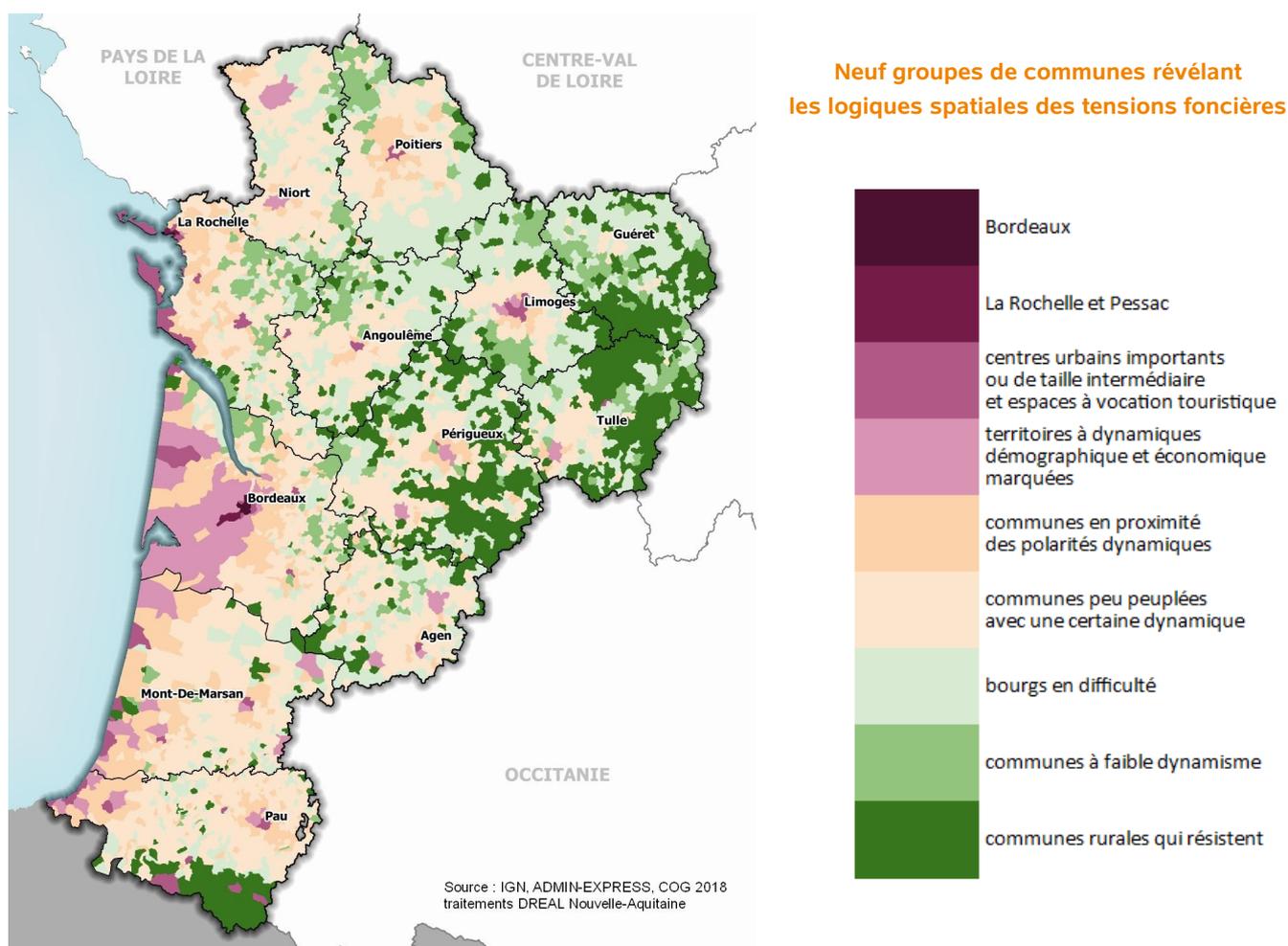
## En Nouvelle-Aquitaine, **une commune sur deux en situation de tensions foncières**

Parmi les indicateurs retenus pour qualifier le degré de tension foncière (Cf. *Méthode*), les critères démographiques et économiques différencient le plus les communes entre elles. Ainsi, les territoires à forte tension, ayant les prix immobiliers les plus élevés, présentent une densité de population, de logements et d'emplois plus importante et une forte proportion de sols artificialisés. Devant les dynamiques en cours, une partie du foncier est mise en réserve à des fins d'urbanisation.

Afin de rendre compte des différents niveaux de tension foncière en Nouvelle-Aquitaine, une typologie communale a été réalisée. Elle permet d'identifier neuf groupes de communes, relativement homogènes du point de vue des indicateurs retenus, et de faire apparaître une échelle des tensions foncières.

Ces neuf groupes s'insèrent dans trois ensembles distincts :

- un premier ensemble caractérisé par de fortes tensions et correspondant aux littoraux et aux principaux centres urbains de l'armature urbaine régionale,
- un deuxième ensemble présentant les espaces à tension modérée,
- un troisième ensemble ayant plutôt une absence de tension foncière.



	Espaces sans tension foncière			Espaces à tension foncière modérée			Espaces à forte tension foncière correspondants aux littoraux et principaux centres urbains de l'armature urbaine		
Démographie	--	-	---	+	+++	+++	---	+	++
Économie	--	=	---	+	+++	+++	--	-	+
Immobilier	---	--	-	=	+	++	+++	+++	+++
Attractivité	-	=	=	=	+	+	++	++	+++

La synthèse qualitative s'apprécie relativement à la moyenne régionale selon le gradient suivant :

- +++ situation très supérieure à la moyenne régionale
- situation très inférieure à la moyenne régionale

### **Les espaces à forte tension foncière accueillent 40 % de la population régionale**

Le premier ensemble regroupe 154 communes, soit près de 4 % au plan régional. Elles s'étendent sur 8 % de la superficie et accueillent 40 % de la population. Cet ensemble se décline en quatre groupes. Ils concernent les littoraux, la métropole régionale, les trois autres grandes aires urbaines structurantes de l'armature régionale que sont Limoges, Pau et Poitiers, ainsi que d'autres, de taille plus modeste, comme Angoulême, La Rochelle, Mont-de-Marsan, Niort et Périgueux.

La ville de **Bordeaux** constitue à elle seule le groupe où la tension foncière est la plus forte. La grande concentration de la population et des emplois, illustrée par une artificialisation élevée, rendent compte de la croissance démographique et économique qu'elle a connue au cours de son histoire. De manière récente, la population bordelaise continue à augmenter de manière significative grâce à un excédent naturel et à l'arrivée de nouvelles populations.

Dans le même temps, la création d'emplois se poursuit, renforçant la forte polarisation économique. Dans ce contexte, de nouveaux locaux à usage économique ou résidentiel à titre principal sont nécessaires. Grâce à la programmation de surfaces disponibles à l'urbanisation, les constructions sont nombreuses, par exemple dans le quartier du Lac le long de la ligne C du tram ou des bassins à flot près de la ligne B. La mobilité des ménages est élevée.

Cette demande démographique et économique dynamique s'exerce dans un contexte urbain déjà très dense. La vive tension sur le foncier se traduit par des prix immobiliers parmi les plus élevés et des superficies parmi les plus faibles.

**La Rochelle et Pessac** constituent un deuxième groupe où la tension foncière est très forte. Ces deux communes connaissent une croissance démographique entraînant de fortes tensions sur les prix et les superficies. Pessac, une des vingt-huit communes de la métropole bordelaise, en première couronne, attire de nouvelles populations par son offre de services de santé, d'universités et de grandes écoles. Elle connaît un développement économique avec des hautes technologies telles que l'électronique, l'informatique ou les biotechnologies. Cependant, les prix des logements existants et des terrains à bâtir sont moins élevés qu'à Bordeaux.

De son côté, La Rochelle doit son essor récent au choix de valoriser l'image et l'attractivité littorales. L'amélioration des infrastructures portuaires, la création de l'université et la promotion du tourisme, en particulier de résidences secondaires, sont des axes de développement pour renforcer une économie en lien avec la mer et avec l'opportunité d'une desserte par le train à grande vitesse.

Un troisième groupe se constitue autour de **centres urbains importants ou de taille intermédiaire** dans le contexte régional, tels que Limoges, Poitiers et Pau **et d'espaces à vocation touristique** comme Biarritz, Arcachon et Châtaillon-Plage. Les dynamiques démographiques et économiques sont faibles ou absentes. Mais la densité et un espace artificialisé importants, parfois en lien avec un parc de résidences secondaires surreprésenté, génèrent une demande résidentielle soutenue qui s'exprime aussi par des prix élevés et des superficies bâties réduites.

Le quatrième groupe est composé de **territoires à dynamiques démographique et économique marquées**, certains en périphérie de pôles économiques ou touristiques, comme Gradignan ou Anglet, d'autres exerçant un rôle de centralité important à l'échelle de leur département, comme Niort ou Bayonne. Ce dynamisme se traduit en moyenne par des taux de construction élevés dans un contexte de disponibilités foncières à urbaniser importantes. En conséquence, l'artificialisation des sols progresse et l'étalement urbain y est prégnant. Les niveaux de prix sont hauts mais inférieurs à ceux pratiqués dans les trois groupes précédents.

### **Les espaces à tension foncière modérée**

Représentant la moitié des communes de la région, le deuxième ensemble accueille quatre néo-aquitains sur dix. Il rassemble les espaces de tension foncière modérée. Ils ont pour trait commun d'être des territoires périurbains. Ils profitent de leur proximité géographique avec des centres plus dynamiques. Ils s'organisent par ailleurs sur le maillage des infrastructures centrées sur Bordeaux et reliant les principales agglomérations de la région. Deux groupes sont identifiés.

Dans le premier groupe, la tension est plus marquée parce que les **communes** sont **en proximité des polarités dynamiques**. Les croissances économique et démographique y sont très élevées. La tension foncière est générée par une demande très importante, plutôt que par la rareté des biens. Il y a en effet une conversion de terres agricoles en terrains à construire avec une artificialisation conséquente. Le processus de périurbanisation est marqué par des superficies bâties autour de 1 000 m<sup>2</sup>, plutôt vastes même si celles-ci sont inférieures d'un tiers à la moyenne régionale. Cette tension pourrait s'accroître si les modalités d'accès aux réserves foncières devenaient plus contraignantes.

Dans le second groupe, les communes se situent plutôt en deuxième couronne d'un grand pôle urbain, voire d'un moyen

pôle tels que Saint-Junien en Haute-Vienne et Buxerolles dans la Vienne. Les **communes** sont **peu peuplées avec** néanmoins **une certaine dynamique** de population et une croissance économique. L'habitat est peu dense. La demande résidentielle est difficile à satisfaire en raison d'une offre réduite, ce qui se répercute sur le prix des maisons récentes, plus élevé que la moyenne régionale. Le peu de surfaces disponibles à l'urbanisation est à l'origine d'une tension modérée. Des superficies de terrains deux à trois fois plus grandes que celles des communes à forte tension foncière contribuent également à cette situation.

#### **Des espaces sans tension foncière pour la moitié du territoire régional**

Le troisième ensemble comprend des espaces sans tension foncière. Il occupe près de la moitié de la superficie régionale, mais concerne seulement 22 % de la population. Les communes de cet ensemble sont localisées dans des espaces ruraux isolés, qu'ils soient soumis à des contraintes de relief – moyenne ou haute montagne – ou éloignés des pôles urbains. Bien que présentant une certaine hétérogénéité liée au dynamisme démographique et économique, ce groupe représente les espaces périphériques qui sont situés en dehors des polarités et des dynamiques des grandes agglomérations de la région et du littoral.

Il se compose de trois groupes, d'une part les communes à faible dynamisme, ensuite les communes rurales qui résistent, et d'autre part, les bourgs en difficulté.

Les **communes à faible dynamisme** sont peu peuplées. Si leur croissance économique est dans la moyenne régionale, elles ont peu de dynamisme démographique comme en témoigne un grand nombre de logements vacants. L'importance de la réserve foncière et l'absence de demande expliquent des prix plus bas que la moyenne régionale, que ce soit pour les terrains ou les maisons neuves. Cependant, la disponibilité foncière n'entraîne pas de surconsommation puisque la superficie des terrains est comparable à la moyenne régionale.

Les **communes rurales qui résistent** sont également peu peuplées et peu dynamiques sur les plans économiques et démographiques. Leur activité économique tient plus à l'économie résidentielle, relayée par la présence de nombreuses résidences secondaires, qu'à l'économie productive. La disponibilité foncière est faible, mais il y a peu de demande. Les prix y sont donc parmi les plus bas.

Les petites unités urbaines sont surreprésentées dans le groupe des **bourgs en difficulté**. Ces territoires se dépeuplent et perdent des emplois. Cela se traduit par une forte vacance résidentielle et une construction de logements atone, donc par une demande foncière limitée. Malgré le peu de disponibilité foncière, les prix sont parmi les plus bas, quels que soient les biens, et les superficies des terrains bâtis y sont les plus importantes.

#### **Quelques éléments de méthode**

*Depuis 2013, la DREAL Poitou-Charentes, puis Nouvelle-Aquitaine a développé une méthode d'analyse de la tension foncière. Ces travaux font suite à ceux initiés en 2016 à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine en revisitant la problématique foncière, les indicateurs et la méthodologie statistiques.*

*Dans cette étude, un territoire présente une situation de tension lorsque la rareté du foncier ne permet pas de répondre entièrement à la demande. Pour révéler ces situations, seize indicateurs disponibles à l'échelle communale et illustrant quatre thématiques (démographie, activité économique, immobilier et attractivité des territoires) ont été sélectionnés (Cf. données complémentaires).*

*Ils ont été traités à l'aide d'une méthode statistique multidimensionnelle appelée « classification ascendante hiérarchique ». Elle permet de construire une typologie des territoires en rassemblant les communes dont les caractéristiques sont les plus comparables. Au total, neuf groupes de communes relativement homogènes sont identifiés.*

*Mise en œuvre au niveau régional, cette méthode est robuste dans le cadre d'une approche statistique. En revanche, elle est inadaptée pour rendre compte de la variété et de la complexité des représentations individuelles.*

APPROCHE TERRITORIALE

**Intercommunalités et tensions foncières, du vécu au projet**

Au sein des intercommunalités, espaces de gouvernance pour un développement local équilibré, les tensions sur le foncier sont diverses. En règle générale, plus la distance à la ville-centre augmente, plus les pressions et donc les tensions se réduisent. Cependant, d'autres facteurs contribuent à expliquer la diversité des situations. Sous cet angle, un éclairage particulier est apporté dans cette partie complémentaire pour quelques territoires de Nouvelle-Aquitaine.

**Métropole de Bordeaux : le choix d'un développement polycentrique et structuré par la desserte en tram**

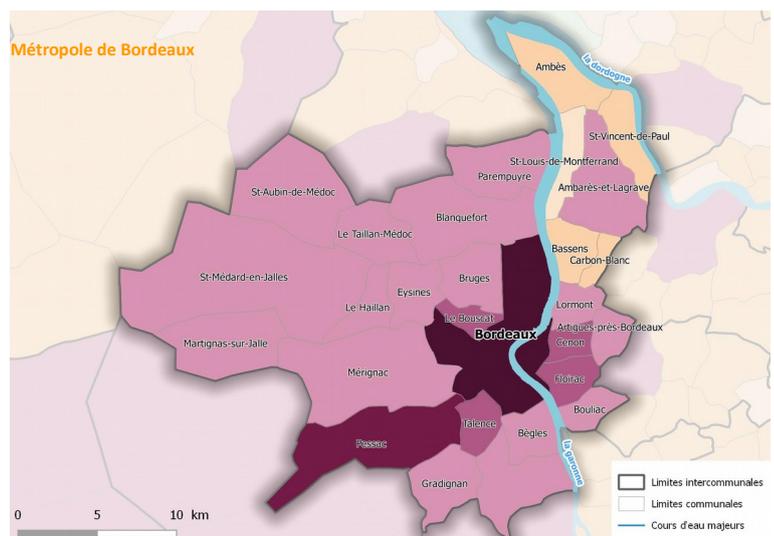
La Métropole bordelaise rassemble 28 communes. Bien que considéré dans son ensemble comme étant sous tension, ce territoire n'est pas uniforme. Les nuances locales s'expliquent par des facteurs géographiques, historiques, économiques et sociaux. Elles s'expliquent aussi par des choix politiques, dans le cadre de la gouvernance de la communauté urbaine, puis, à partir de 2015, des compétences de la métropole. Les choix d'un développement polycentrique de l'agglomération sont aujourd'hui confortés par la desserte en tramway avec un réseau en extension. Ce réseau est un marqueur important de la tension : les prix ont tendance à augmenter à sa proximité. La perspective de mobilités plus faciles accroît la demande résidentielle à laquelle répondent les programmes de construction qui se concentrent alentours.

Si l'opposition rive gauche-rive droite a tendance à perdurer, des évolutions sont en cours. Historiquement, Bordeaux s'est développée sur la rive gauche de la Garonne. Cette commune connaît la plus forte tension en lien avec une forte attractivité vis-à-vis d'un patrimoine bâti de qualité dans un contexte de rareté. Pessac connaît aussi une très forte tension, à un niveau cependant inférieur. Son dynamisme économique, son cadre de vie et la liaison par le tram B en font un prolongement résidentiel et économique de Bordeaux. Le Bouscat, Mérignac et Talence se placent également dans les communes les plus recherchées, hier comme aujourd'hui. Talence, en particulier, accueille une partie importante de l'université.

Eysines et Bègles ont un niveau de tension moindre. La première a un profil de commune moins densément urbanisée, promouvant le maintien d'espaces naturels et agricoles. L'arrivée du tram D offre un potentiel de développement qui pourrait accroître la tension. Ce phénomène semble déjà amorcé à Bègles. Déjà bien desservie par le tram C, cette commune au passé industriel, se restructure vers de nouvelles activités créatives dans le cadre de l'opération d'aménagement Bordeaux Euratlantique.

La rive droite est pénalisée par peu de points de franchissement de la Garonne. Elle a connu un développement plus tardif et moins structuré, pendant la période industrielle et jusqu'à la fin des années 1970. Cenon et Floirac ont ainsi

accueilli des populations plus modestes. En conséquence, tout en étant réelle, la tension est moindre en rive droite qu'en rive gauche. Mais aujourd'hui, la rive droite porte un potentiel pour la Métropole : des programmes de développement et de désenclavement (Pont Jacques Chaban-Delmas), la desserte par le tram A et le train, la proximité avec la rocade et l'opportunité d'exploiter un foncier disponible dans une métropole en tension, concourent à sa nouvelle attractivité. La commune de Lormont connaît une transformation urbaine similaire. Reliée à Bordeaux de plus longue date par le Pont d'Aquitaine, elle fait aussi l'objet de programmes de renouvellement urbain en lien avec la desserte par le tram A. Enfin, à Bassens, Saint-Vincent-de-Paul et Ambès, la tension est encore plus modérée. Cette nette différence est due à leur situation dans des secteurs industriels et portuaires regroupant des entreprises classées pour les risques technologiques (ICPE et SEVESO), à la fois moins accessibles et moins bien desservis par les infrastructures de transports urbains.



Source : IGN, Admin-express, COG 2018, traitements DREAL Nouvelle-Aquitaine

## En Nouvelle-Aquitaine, une commune sur deux en situation de tensions foncières

### Communauté d'agglomération de La Rochelle : des tensions décroissantes avec l'éloignement au littoral

Au sein de la communauté d'agglomération de La Rochelle, les tensions vont en décroissant quand on s'éloigne de la ville-centre. La Rochelle est la commune qui connaît la plus forte tension, la rapprochant de la situation de la métropole, en particulier, de la commune de Pessac. Ce niveau élevé de tension foncière s'explique par le fait que cette commune est recherchée pour son cadre de vie en position littorale et dotée d'un patrimoine architectural de qualité, ainsi que pour les nombreuses activités liées à la mer qu'elle a su développer. La desserte par le TGV favorise son accessibilité et a tendance à entretenir des prix élevés. À l'échelle locale, La Rochelle concentre les emplois et les services d'une ville moyenne, polarisant les communes environnantes, tout en axant son projet de développement sur la promotion d'un territoire bas carbone.

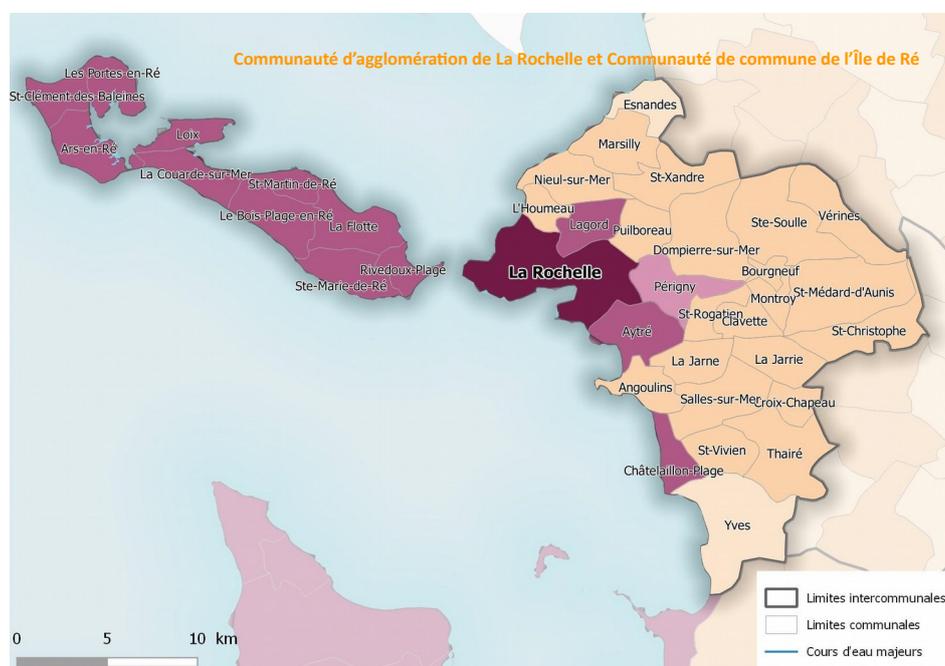
Les communes limitrophes d'Aytré, au sud, et Lagord, au nord, constituent les banlieues résidentielles avec une forte tension foncière, mais moindre que celle de la ville-centre de La Rochelle. Aytré, la seconde ville de l'agglomération, est une commune résidentielle et industrielle qui profite de sa situation privilégiée sur le littoral et sur un axe de passage incontournable pour accéder à la ville de La Rochelle. De plus, elle est dotée d'une très bonne desserte par la route et le rail. Lagord est également une commune résidentielle importante, située, elle aussi, sur un axe structurant de l'accès à La Rochelle et à l'île de Ré.

Périgny est une commune attractive de la communauté d'agglomération qui se développe rapidement. Son image plus industrielle contribue à expliquer que la tension y soit moins forte que dans les communes d'Aytré et Lagord. C'est toutefois la troisième ville de l'agglomération.

Lorsqu'on s'éloigne de la ville-centre et des communes limitrophes, la tension baisse rapidement pour devenir modérée. Cela concerne aussi bien les communes les plus anciennes de la communauté d'agglomération que les dix communes intégrées en 2014, à l'est de la communauté d'agglomération. La distance, l'éloignement du littoral et probablement le fait que les projets intégrateurs sont encore en devenir, peuvent expliquer ce différentiel de tension.

À une dizaine de kilomètres de La Rochelle et à une quinzaine de Rochefort, la commune de Châtaillonn-Plage profite d'une localisation optimale. Cette commune est recherchée pour son cadre de vie, celui d'une station balnéaire et thermale très bien reliée à La Rochelle (2x2 voies et TER, avec liaison pour le TGV à La Rochelle). Cela se traduit par une tension foncière du même ordre que les communes de Lagord et Aytré.

Hors périmètre de la communauté d'agglomération, l'île de Ré est un territoire soumis à de très fortes tensions. Ceci s'explique par la forte demande résidentielle. Le foncier est très demandé par les professionnels du tourisme et aussi par les particuliers. Mais il est protégé par un classement patrimonial, bloquant les constructions. C'est aussi un territoire à fortes contraintes liées aux risques littoraux (retrait des côtes et submersion marine). De fait, l'offre est extrêmement limitée, alors que la demande est importante.



Source : IGN, Admin-express, COG 2018, traitements DREAL Nouvelle-Aquitaine

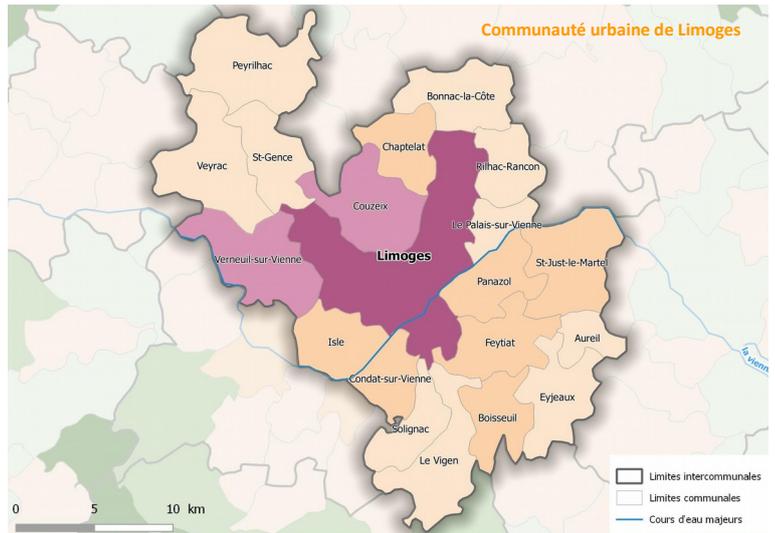
En Nouvelle-Aquitaine, **une commune sur deux en situation de tensions foncières**

**Communauté urbaine de Limoges : des infrastructures autoroutières et aéroportuaires, facteurs d'attractivité et de tensions foncières**

La communauté urbaine Limoges Métropole regroupe 20 communes et un peu plus de 200 000 habitants, soit près de la moitié de la population du département. Le territoire de la communauté urbaine, comme les précédents, présente des nuances dans la tension foncière, représentatives de facteurs locaux, géographiques ou socio-économiques.

La commune centre de Limoges est celle où la tension foncière est la plus forte, traduisant l'importance et l'ancienneté de ce centre urbain. L'axe de l'A20, ainsi que l'aéroport sont structurants pour son développement. Les communes limitrophes de Couzeix et Verneuil-sur-Vienne, à l'ouest, sont les communes résidentielles les plus recherchées, depuis longtemps. La construction de la D2000, facilitant le contournement de Limoges par le nord et l'ouest, et la mise à 2x2 voies de la N141 renforcent l'accessibilité et l'attractivité de ces deux communes.

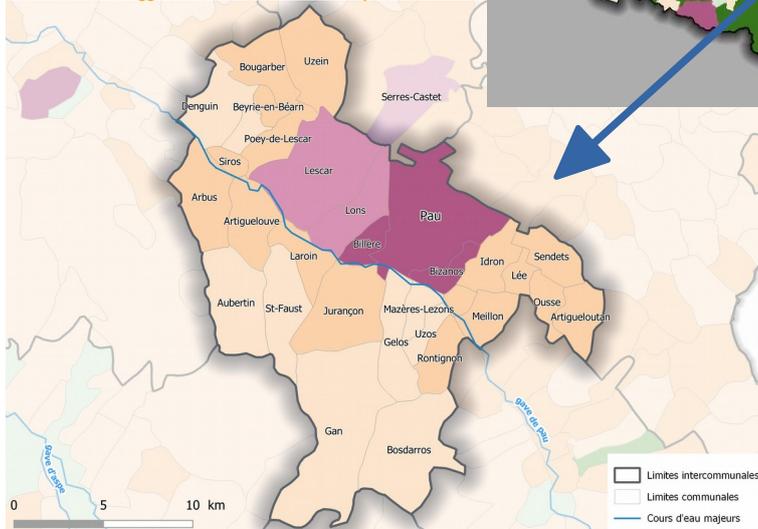
Les autres communes de la communauté urbaine présentent une tension modérée, traduisant l'effet de la distance dans le phénomène de périurbanisation. Les communes de Panazol et Feytiat à l'est, et celles d'Isle et Condat-sur-Vienne au sud, sont les communes qui profitent le mieux de leur proximité avec Limoges.



Source : IGN, Admin-express, COG 2018, traitements DREAL Nouvelle-Aquitaine

La création de la Communauté urbaine en 2019 est susceptible de faire évoluer l'attractivité des communes et devrait avoir un effet à court terme sur les tensions foncières.

**Communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées**



Source : IGN, Admin-express, COG 2018, traitements DREAL Nouvelle-Aquitaine

**Communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées : un développement et des tensions organisés le long du Gave de Pau et de l'A64 aux limites de trois intercommunalités**

La carte des tensions sur le territoire autour de Pau Béarn Pyrénées s'organise selon une logique est-ouest, guidée par la topographie de la vallée du Gave de Pau et les axes structurants qui l'empruntent, notamment l'A64. Ce territoire a la particularité d'être partagé entre trois communautés de communes. Au sud de l'A64, qui sert de limite, se trouve la communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées. Elle compte 31 communes réparties à l'ouest, au sud et à l'est de Pau. Au nord, le territoire est divisé entre la communauté de communes de Luys-en-Béarn (à l'ouest), et la communauté d'agglomération Nord-Est Béarn.

En tant que commune centre, la ville de Pau présente la plus forte tension foncière. Cela traduit son statut de chef-lieu concentrant les fonctions de centralité d'une ville moyenne et polarisant le territoire environnant. La commune de Bilière a une forte tension, ainsi que les communes de Lons et de Lescar dans une moindre mesure. Ce sont des communes résidentielles qui profitent de leur proximité avec Pau, d'une

## En Nouvelle-Aquitaine, **une commune sur deux en situation de tensions foncières**

très bonne desserte (autoroute, aéroport, gare) et d'une topographie peu contraignante, puisque c'est à l'ouest que les altitudes sont les plus faibles, inférieures à 200 mètres. Ces communes connaissent un développement économique qui renforce leur attractivité. Au-delà de ces trois communes, mais aussi au sud et à l'ouest de Pau, lorsqu'on s'éloigne de la ville-centre, les tensions diminuent pour devenir modérées.

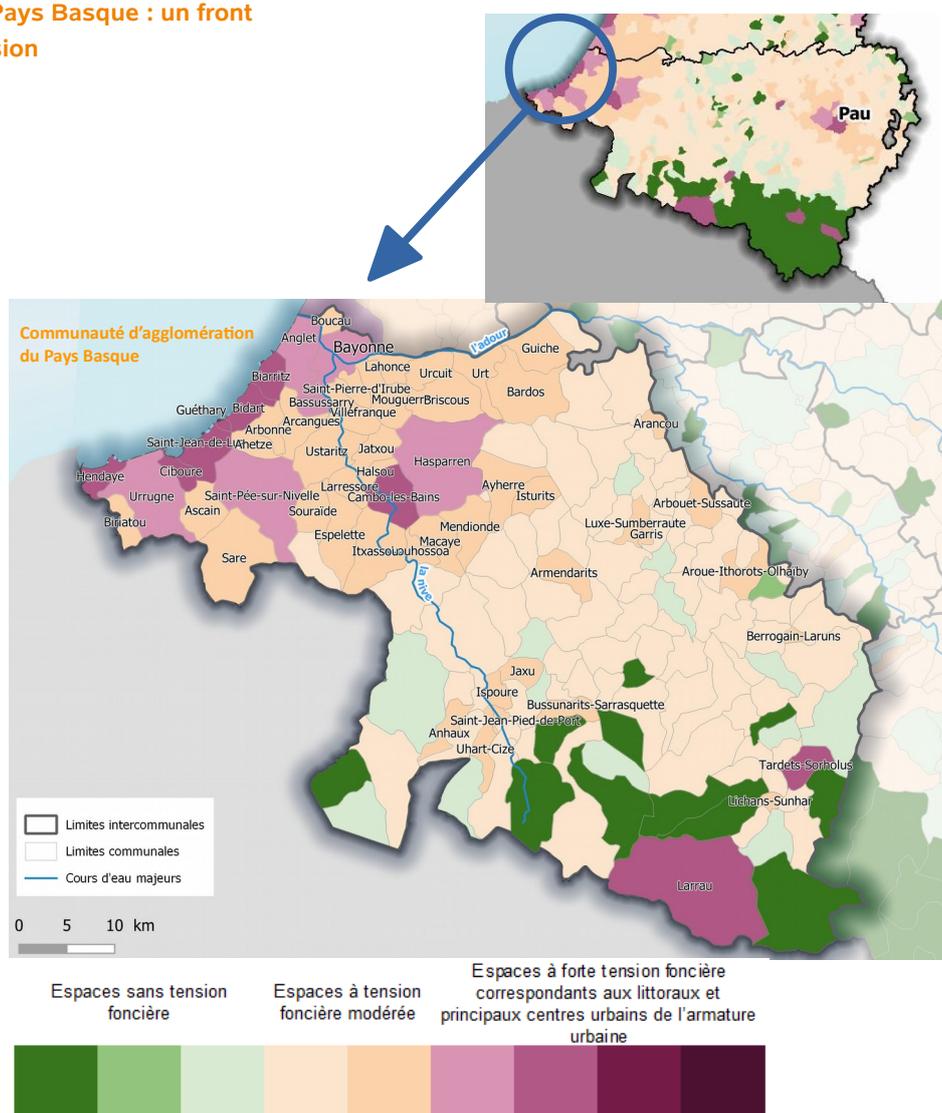
Dans le prolongement de Bilière, Lons et Lescar, la commune de Serres-Castet connaît le même développement et des tensions identiquement fortes. Tout en appartenant à la communauté de communes de Luys-en-Béarn, elle profite comme les trois autres communes des mêmes facteurs de développement et de la desserte par la D834, un axe nord-sud important facilitant l'accès à Pau.

### Communauté d'agglomération du Pays Basque : un front littoral sous tension

Les communes de Biarritz, Anglet et Bayonne, ainsi que celles le long de la côte plus au sud, en direction de Saint-Jean-de-Luz et Hendaye, appartiennent aux espaces à fortes tensions. Ce continuum urbain littoral d'une trentaine de kilomètres présente lui aussi des nuances dans les tensions. La croissance démographique est importante, liée à leur statut de stations balnéaires réputées et de ville moyenne pour Biarritz.

La périurbanisation s'étend entre ces villes, avec des tensions moins importantes que dans les villes-centres, mais restant fortes. Ce phénomène se développe aussi dans l'arrière-pays, en direction d'Urrugne et Saint-Pée-sur-Nivelle, ainsi qu'à l'est et au nord-est de la station thermale de Cambo-les-Bains avec des tensions comparables à celles des espaces périurbanisés du littoral.

Ces communes littorales et rétro-littorales ne représentent qu'une petite partie des 158 communes qui composent la communauté d'agglomération du Pays Basque, s'étendant de la côte à la montagne, sur près des deux tiers du département des Pyrénées-Atlantiques et qui constitue la deuxième plus grande intercommunalité, après la métropole bordelaise.



Source : IGN, Admin-express, COG 2018, traitements DREAL Nouvelle-Aquitaine

## En Nouvelle-Aquitaine, **une commune sur deux en situation de tensions foncières**

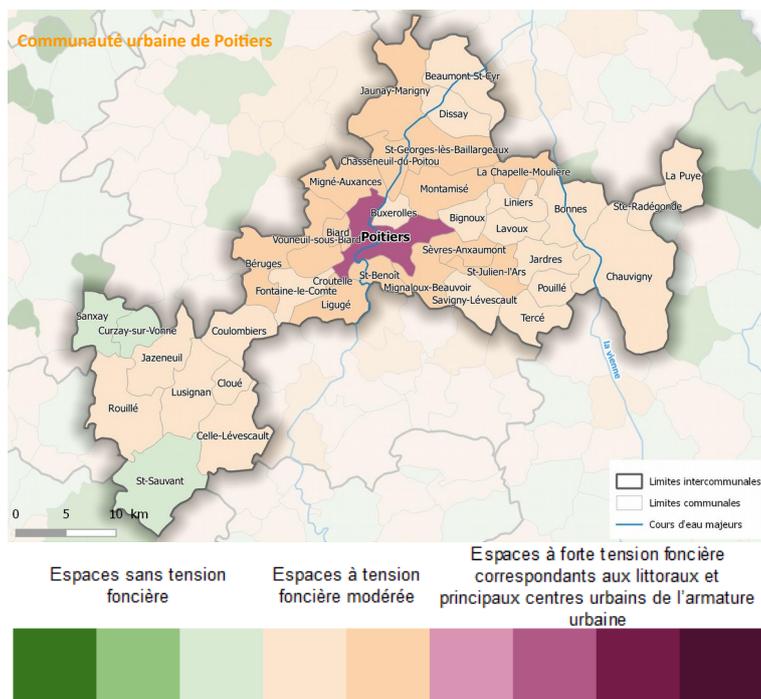
### **Communauté urbaine de Poitiers : de fortes tensions foncières concentrées dans la ville-centre**

La communauté urbaine s'est structurée récemment autour des douze communes du noyau historique et aujourd'hui rassemble une quarantaine de communes. Beaucoup sont rurales et éloignées de Poitiers.

Comme ailleurs, les tensions les plus fortes sont dans la commune centre, ancienne capitale régionale, et désormais chef-lieu de département concentrant les fonctions de centralité et polarisant le territoire. Parmi les communes limitrophes et celles situées à de faibles distances, les plus recherchées se trouvent au sud (Saint-Benoît, Mignaloux-Beauvoir, Sèvres-Anxaumont), au nord (Montamisé, Chasseneuil, Migné-Auxances) et à l'ouest (Biard, Vouneuil-sous-Biard).

Ces communes sont situées le long de la rocade qui facilite les déplacements dans une topographie assez contraignante de plateau, entaillé par le Clain et la Boivre. Elles disposent d'une offre foncière facilitant la périurbanisation à faible distance de la ville-centre et près de zones commerciales périphériques.

La commune de Buxerolles est une exception. Limitrophe de Poitiers et intégrée au développement urbain de l'agglomération, elle présente une tension plus modérée que dans les communes au même profil, ou même de communes plus éloignées. Elle a connu une urbanisation par « îlots » entre 1950 et 2000, qui a généré des ruptures architecturales, paysagères et circulatoires. Les populations qui recherchaient cette commune, essentiellement des classes moyennes, se tournent aujourd'hui vers d'autres territoires : au sud de l'agglomération au plus près de l'hôpital, ou encore, vers des communes qui ont une offre plus large de terrains à urbaniser.



### **Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine**

**Directeur de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteurs** : Anne-Marie Dumas, André Pagès  
Service Habitat, Paysage et Territoires Durables  
Mission Connaissance et Analyse des Territoires

**Comité de pilotage** : Eric Ballan, Sébastien Chameyrat,  
Anne-Marie Dumas, Sylvain Froger, André Pagès, Rémi  
Rouillat

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr>

**Courriel** :  
[poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN** : 2607-8007