

n°14 - novembre 2008

# La péri-urbanisation, une artificialisation croissante du territoire

*Depuis une trentaine d'années, l'urbanisation autour des agglomérations s'est accélérée en s'éloignant de plus en plus des centres villes. Cette tendance, au départ issue d'une volonté des habitants en quête de nature et d'espace, est également le reflet d'une contrainte économique liée à la rareté et à la cherté des logements en ville. Ce phénomène de péri-urbanisation, très consommateur d'espace, se développe sur un territoire rural qu'il risque de transformer profondément.*

L'urbanisation autour des agglomérations entraîne une destruction de territoires agricoles et de zones naturelles, mais aussi une atteinte des paysages, une banalisation des constructions, une sur-consommation d'énergie liée aux déplacements ainsi qu'un coût important des raccordements aux divers réseaux et services (aménagement routier, eau potable, assainissement, déchets...). Ce phénomène a été rendu possible par le développement du parc automobile.

## Un éloignement croissant des centre-villes

En région Poitou-Charentes, de 1990 à 1999, la construction s'est concentrée dans les espaces périphériques des villes. Alors que le niveau de la construction neuve était stable autour de 10 000 logements par an, la part de ces constructions neuves dans les pôles urbains, centre-villes et banlieues a chuté de 50 % en 1990, à 30 % en 1999. Parallèlement, la part de la construction neuve dans la périphérie est passé de 16 % à 35 %. Dans le même temps, la construction dans l'espace rural du Poitou-Charentes est restée stable autour de 33 % de l'ensemble des logements neufs.

À partir de 2002, le boom de la construction, en portant la construction annuelle à près de 18 000 logements, a bénéficié à tous les espaces, avec une prédominance pour l'espace rural. Les espaces ruraux regroupent en 2007 39 % des logements neufs, soit 6 900 logements par an, contre 3 400 en 1990 comme en 1999.

Sur les dernières années (de 1999 à 2007), ce sont les communes à plus de 30 km des centre-villes qui ont connu la plus forte progression du nombre de logements neufs. En 1999, 1 700 logements étaient construits chaque année au delà de 30 km des principaux pôles urbains. Aujourd'hui, 3 200 logements neufs sont autorisés chaque année, soit près de 20 % de la construction neuve. Cet éloignement se fait au détriment des communes situées entre 10 et 20 km des centre-villes qui voient leur part de construction neuve passer de 49 % en 1999 à 45 % en 2007.

## Des déplacements hors commune pour trois salariés sur quatre

La péri-urbanisation a amplifié les déplacements domicile-travail. En 2005, 73 % des salariés du Poitou-Charentes (non compris les salariés de l'État) quittent leur commune de résidence pour

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir



## L'utilisation du territoire entre 1990 et 2007 (en hectares)

	1990	2007	Variation entre 1990 et 2007
Terres arables	1 338 000	1 431 700	+ 94 000
<i>dont jachères</i>	10 600	117 200	+ 106 000
Cultures permanentes	96 200	86 500	- 9 700
Surfaces toujours en herbe des exploitations	343 400	228 600	- 114 800
<b>SAU des exploitations</b>	<b>1 777 600</b>	<b>1 746 800</b>	<b>- 30 800</b>
<b>SAU totale (y compris jardins, surfaces en herbe hors exploitation)</b>	<b>1 799 300</b>	<b>1 767 200</b>	<b>- 32 100</b>
Territoire agricole non cultivé	66 600	58 500	- 8 000
Surfaces boisées y compris peupleraies	460 400	463 300	+ 5 480
Territoires non agricole autre (y compris eaux intérieures)	268 400	305 300	+ 37 100

Source : Agreste, Statistiques agricoles annuelles, 2008

aller travailler. Alors que la population ne cesse de se loger de plus en plus loin des centre-villes, l'emploi reste concentré dans quelques communes ou pôles urbains.

Les pôles urbains du Poitou-charentes regroupent 60 % des emplois salariés quand n'y habitent que 38 % de salariés.

A contrario, le périurbain rassemble 12 % des emplois salariés et 28 % des salariés qui y résident. L'espace à dominante rurale, pour sa part présente un équilibre presque relatif avec 27 % des emplois, mais quand même 34 % des salariés y résident.

Un actif résidant dans un pôle urbain a donc potentiellement plus de chances de trouver un emploi proche de chez lui, qu'un actif périurbain. Cependant les emplois offerts près du domicile ne sont pas nécessairement ceux qui correspondent à la qualification, à la formation ou aux choix de l'individu.

Le ratio entre le nombre d'emplois et le nombre de résidents est plus élevé dans les pôles urbains, voire dans les bourgs de l'espace rural.

La concentration de l'emploi se traduit par le fait que les quatre communautés d'agglomération des villes chefs-lieux de département regroupent à elles seules

plus de 4 salariés sur 10. Elles offrent chacune plus de 50 000 emplois salariés (hors administrations d'État) : environ 50 000 pour Angoulême et Niort, 65 000 pour La Rochelle et 75 000 pour Poitiers. Les autres communautés d'agglomération ou pays ne dépassent pratiquement pas 25 000 postes de travail.

## 2 000 hectares artificialisés chaque année

En Poitou-charentes, le nombre des exploitations agricoles professionnelles a été divisé par deux en 25 ans. Corrélativement, la surface moyenne des exploitations a doublé. Cependant, globalement, la surface agricole utilisée en Poitou-Charentes a diminué. Depuis 1990, environ 31 000 hectares de surfaces ne sont plus exploités par l'agriculture. Cette baisse de 31 000 hectares représentent 1,7 % de la surface agricole utilisée (SAU) totale. Les terres arables ont augmenté d'environ 94 000 ha, tandis que les cultures permanentes ont baissé de 10 000 ha et surtout les surfaces en herbe des exploitations de 115 000 hectares.

Dans le même temps (1990 à 2006), plus de 190 000 logements neufs ont été autorisés à la construction, ce qui représente une emprise foncière de 25 000 hectares. Cette emprise foncière ne prend pas en compte les aménagements liés à la construction neuve comme les infrastructures routières, de service ou les espaces publics. De plus, de nombreux

### L'étalement urbain et la péri-urbanisation : deux phénomènes distincts ?

L'étalement urbain recouvre plusieurs acceptions. Selon les études, il s'entend comme la mesure de l'étalement résidentiel (surfaces des parcelles affectées à l'habitat) auquel s'ajoute la superficie des « locaux » liés à cet habitat. L'étalement urbain peut ainsi se définir comme une notion physique, sans définition précise, qui s'appuie sur l'occupation de l'espace par de nouvelles constructions, et la densité de population en périphérie des agglomérations. L'étalement urbain est lié au desserrement urbain, dû au départ des ménages les moins aisés ou des familles quittant les centre-villes pour les périphéries.

C'est également la définition que donnent certains chercheurs de la péri-urbanisation qu'ils considèrent comme un processus de desserrement du peuplement des agglomérations. La péri-urbanisation, conformément à son étymologie, désigne l'urbanisation périphérique à la ville agglomérée, et introduit une autre notion en indiquant qu'elle est liée à la ville agglomérée tout

en se faisant en dehors d'elle.

L'Insee précise qu'il s'agit d'un phénomène recouvrant à la fois « une concentration de d'emploi dans les pôles urbains » (forte attractivité) et « un besoin d'espace plus impérieux de la part des familles qui quittent les centres urbains saturés et leurs banlieues pour s'installer en périphérie ».

Le croisement des données sur l'évolution de la population et les temps d'accès au pôle urbain montre une tendance forte à l'augmentation de l'éloignement par rapport au centre. Cet éclatement des couples lieu de travail et lieu de résidence, caractéristique des périurbains, se traduit par un lien important entre le pôle urbain et sa couronne périurbaine en terme de navettes domicile-travail.

La péri-urbanisation désigne alors l'ensemble des communes attirées par le pôle urbain en termes de mobilité domicile-travail. L'étendue de l'espace périurbain donne une idée de l'attractivité de l'agglomération à travers les déplacements domicile-travail quotidiens.

Mais tous les déplacements ne vont pas en direction

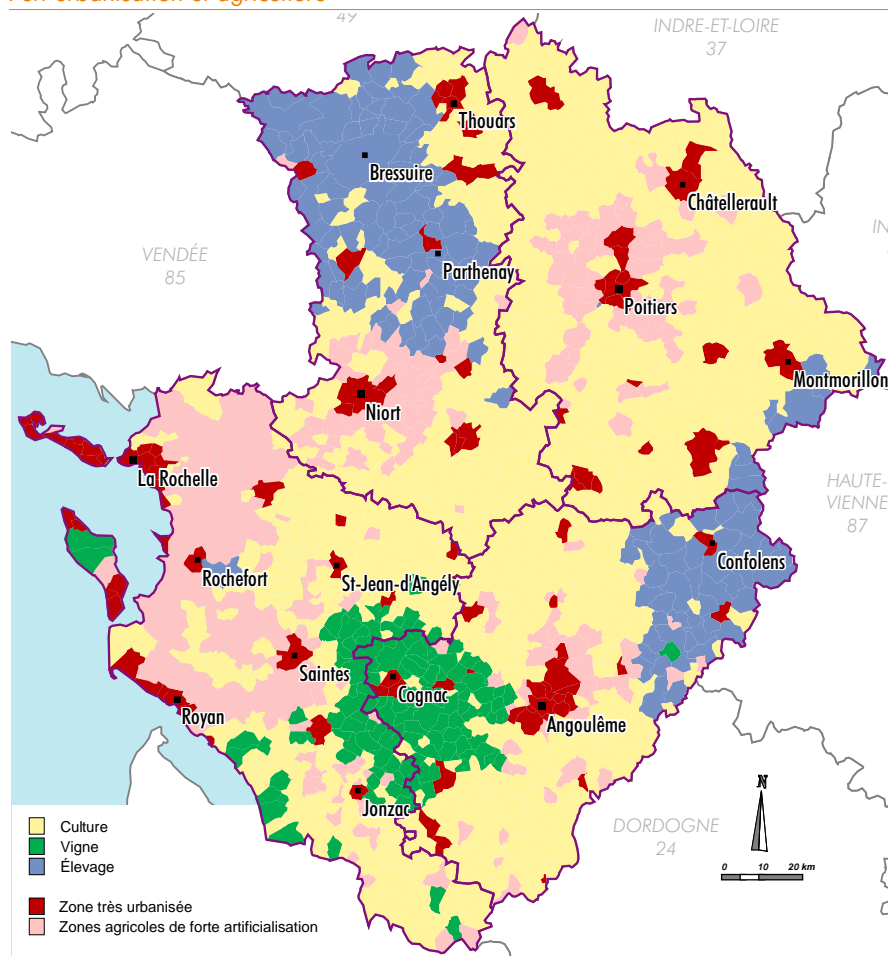
du pôle et les déplacements vers d'autres pôles secondaires ne sont pas pris en compte. La péri-urbanisation a-t-elle renforcé la concentration des emplois et services sur les pôles urbains, ou a-t-elle conduit à une création ou un renforcement de pôles secondaires, voire à un maillage de services à un niveau plus fin ?

Il semble que si les contours du périurbain sont flous du fait d'une difficulté à en fixer le contenu exact, les notions de densité de population et de rapport à la ville-centre soient des facteurs déterminants.

Par convention, on distinguera donc les deux notions d'étalement urbain et de péri-urbanisation.

L'étalement urbain se caractérise par la concrétisation physique du phénomène, avec comme indicateurs essentiellement le foncier et la densité de la population.

La péri-urbanisation exprime davantage le fonctionnement d'un territoire fragmenté, aux nombreuses interdépendances. C'est un système vivant.



source : ©IGN Paris, Géofla®, 2007 - Draf Poitou-Charentes, 2008 - DRE Poitou-Charentes, 2008

locaux hors habitation (bâtiments industriels, commerces, bureaux, services publics de santé d'enseignement...) ont été construits au cours de cette même période. Ainsi, hors bâtiments agricoles, 32 000 permis de construire ont été enregistrés pour une surface de locaux (hors terrains) de 1 500 hectares.

## La maison individuelle, une amplification de la consommation foncière

Les facteurs qui pèsent sur la consommation foncière pour l'habitat sont l'attrait pour la maison individuelle avec 8 logements neufs sur 10, et la maison sur grand terrain qui reste le modèle dominant.

La surface moyenne du terrain pour une maison individuelle dite « pure », c'est à dire sur une terrain indépendant est de 1 690 m<sup>2</sup>, soit 6 maisons à l'hectare. Mais des écarts forts subsistent entre département avec une surface moyenne du terrain de 2 260 m<sup>2</sup> en Charente, 1 950 m<sup>2</sup> en Deux-Sèvres, 1 700 m<sup>2</sup> dans la Vienne et 1 290 m<sup>2</sup> en Charente-Maritime

Ces surfaces moyennes des terrains ont peu varié dans le temps, sauf une légère diminution observée pour 2007, mais qui reste à confirmer.

Ces moyennes intègrent le fait qu'il existe des maisons sur de très grands terrains, ce qui tend à augmenter le résultat moyen. Si on considère la médiane, le niveau moyen des surfaces constructions est moins élevé. Toujours pour une maison individuelle « pure », la moitié des constructions neuves se fait sur des terrains dont la superficie est inférieure à 1 070 m<sup>2</sup>. La hiérarchie des départements est la même que précédemment avec une superficie de terrain en Charente de 1 580 m<sup>2</sup>, en Deux-Sèvres et Vienne entre 1 100 et 1 200 m<sup>2</sup>. En Charente-Maritime, la moitié des nouvelles maisons individuelles se font sur des terrains de moins de 780 m<sup>2</sup>.

## Méthodologie

Afin de réaliser la carte de péri-urbanisation et agriculture, une typologie par commune a été réalisée. Elle porte sur deux thèmes traduisant :

- d'une part le caractère et la nature agricoles des territoires. L'importance des activités agricoles dominantes a été synthétisée par trois variables en affectant la SAU de la commune à l'activité agricole dominante :
  - cultures (grandes cultures, horticulture ou polyculture),
  - élevages (herbivores et dominante élevage),
  - cultures permanentes (vigne) ;
- d'autre part, la pression d'artificialisation résumée par quatre variables :
  - variation de la densité de population entre 1999 et 2005,
  - le taux d'artificialisation du territoire,
  - le taux de logements neufs construits de 2000 à 2007, rapportée au parc de logements,
  - le rapport entre salariés au lieu de travail du territoire et salariés au lieu de résidence (pôle d'emploi).

Il s'agit, à partir d'une analyse factorielle portant sur une sélection d'indicateurs pour l'ensemble des 1 462 communes du Poitou-Charentes, de faire apparaître des groupes présentant des caractères discriminants quant à l'occupation et l'utilisation des sols.

Une analyse factorielle multiple (AFM) a été menée sur un tableau d'une vingtaine d'indicateurs regroupés par thème. L'AFM est une méthode d'analyse des données permettant de traiter conjointement plusieurs tableaux de données décrivant un même ensemble d'individus, ici des communes.

Les communes sont décrites par plusieurs groupes de variables. Une des spécificités de l'AFM est d'équilibrer l'influence des groupes.

Les axes déterminés par l'AFM, synthèses des deux groupes de variables, permettent ensuite de réaliser une classification ascendante hiérarchique qui a pour but de regrouper les communes en un nombre restreint de classes homogènes.

Il s'agit donc de décrire les données en procédant à une réduction du nombre des individus en quelques classes de communes.

La maison individuelle est la plus consommatrice d'espace. Si huit logements neufs sur dix sont des maisons individuelles, une partie d'entre elles sont dites « groupées » avec des surfaces de terrain alors moins importantes. Dans le cas de permis de construire pour un groupe de maisons individuelles, la surface moyenne du terrain par maison n'est plus que de 720 m<sup>2</sup> au lieu de 1 690 m<sup>2</sup> pour l'individuel en zone diffuse. En terme de médiane, on passe de 720 m<sup>2</sup> à 520 m<sup>2</sup> pour ce type d'habitat.

## Cinq grands profils de territoires

La confrontation des activités agricoles au développement de la péri-urbanisation permet de caractériser le territoire du Poitou-Charentes en cinq grands sous-ensembles.

Le premier sous-ensemble est composé d'un territoire où les cultures comprenant les grandes cultures, l'horticulture et les polycultures, sont dominantes. Dans ce type de territoire, le taux de construction neuve est faible avec une faible densification de l'espace. L'artificialisation y est donc peu importante.

Le deuxième sous-ensemble est composé par des territoires orientés de façon prédominante vers l'élevage, avec des caractéristiques proches de la zone de cultures. La part de SAU rapportée à la zone, est la plus forte, 75 % contre une moyenne régionale de 67 %, et augmente

de 1990 à 2000.

L'évolution récente de la population y est la plus faible au regard des autres types de territoire. En effet, il est observé une quasi stagnation de la population de 1999 à 2005 alors que l'évolution moyenne régionale est de 4 %.

Le troisième sous-ensemble est caractérisé par une présence de la vigne. De plus, ces territoires connaissent le plus fort taux d'emplois agricoles. La construction de logements et la densification du territoire y sont relativement élevées.

A l'opposé de ces zones, le quatrième sous-ensemble est représenté par les territoires urbanisés composés des villes de la région, pôles d'emploi fortement artificialisés. Cependant, l'évolution de la population y est moitié moindre que l'évolution régionale.

Enfin, le dernier sous-ensemble est la zone d'urbanisation importante avec une évolution de population de +14 % entre 1999 et 2005 contre 4 % en moyenne régionale.

Cette forte augmentation de la population s'accompagne d'une forte augmentation de la densité ainsi que d'un taux de construction neuve 3 fois supérieur à la moyenne régionale avec une forte consommation foncière. Cependant, la part de la SAU est encore très forte avec 68 % de la superficie totale, orientée culture et élevage.

De plus, les déplacements domicile-travail y sont les plus intenses. ■

### Pour en savoir plus

- DRE Poitou-Charentes, 2008, « Péri-urbanisation et agriculture », Les études - Poitou-Charentes, 44p.
- DRE Poitou-Charentes, 2007, « Marchés fonciers ruraux : vers une campagne résidentielle », Les dossiers du Réseau Équipement en Poitou-Charentes, n°4, 4p.
- Insee Poitou-Charentes, 2004, « L'espace rural à la loupe des bassins de vie », Décimal, n°247, 4 p.

### Les dossiers du réseau Équipement Poitou-Charentes

*Directeur de publication*  
Bernard Buisson

*Rédacteur en chef*  
Bruno Pezin

*Rédacteurs*  
Marie-Neige Lebourg,  
Éric Vergeau

*Conception graphique et réalisation*  
Catherine Allain  
Unité SIG de la DRE Poitou-Charentes

*Impression*  
DRE Poitou-Charentes

*Dépôt légal*  
ISSN 1950-9588  
ISSN 1952-4331

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir

Direction régionale de l'Équipement  
de Poitou-Charentes

15 rue Arthur Ranc BP 539 86020 POITIERS cedex

Tél. 33 (0)5 49 55 65 65

Fax. 33 (0)5 49 55 65 89