

Occupation du sol en Bretagne (2010)

Le réseau d'agences d'urbanisme et de développement au service d'une gestion raisonnée du foncier

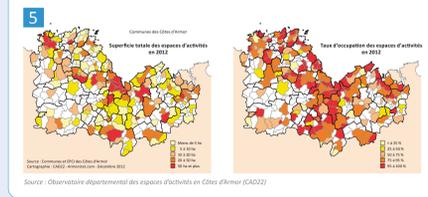


Participant d'un système permanent et partenarial d'observation foncière, les agences d'urbanisme et de développement de la région mettent leurs connaissances au service de tous les territoires tant pour évoluer la consommation, l'évolution des marchés que le potentiel foncier (cf. Annexe 9 de la Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne).

Le foncier à usage économique

L'Agence Côtes d'Armor Développement procède régulièrement à l'actualisation de l'Observatoire départemental des espaces d'activités dont elle a la charge.
Si le transfert au niveau intercommunal des compétences économiques a réduit le risque de multiplication des investissements, le rythme d'aménagement des espaces d'activités reste souvent supérieur à celui de leur commercialisation.

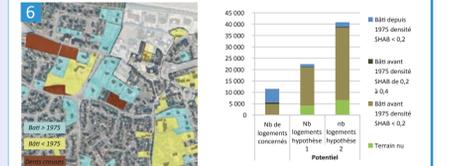
Les réflexions en matière de réduction de la consommation foncière se heurtent à certaines réalités liées au fonctionnement des entreprises : normes de construction, organisation des zones de circulation, de stationnement ou de stockage, prévisions de développement futur... Pour autant, les objectifs de réduction de consommation foncière s'imposent également aux acteurs économiques et nécessitent de nouvelles pratiques : outils d'observation et de suivi, optimisation de l'utilisation de l'espace, dimensionnement des lots en fonction des besoins réels des entreprises, vente des terrains au « juste prix », reconversion de terrains non commercialisés (agriculture, habitat...), reconversion de sites vacants, comblement des « dents creuses »...



Une approche du potentiel en renouvellement urbain

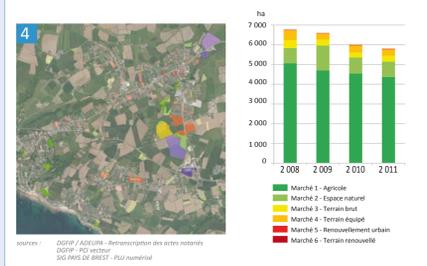
Parmi ses missions, l'Audiar est amenée à repérer de façon systématique les terrains susceptibles d'être concernés par le renouvellement urbain (cf. méthode). À partir de cette « assiette potentielle », des scénarii d'évolution du bâti sont construits et servent de base aux réflexions avec les élus du pays. Toutes les communes recédant des logements, leur potentiel peut varier selon les hypothèses retenues. Ce travail est le socle indispensable à la définition d'objectifs réalistes de renouvellement urbain.

Les dents creuses et terrains non bâtis représentent un faible potentiel. Les unités foncières de faible densité, avec un bâti ancien et de faible qualité, constituent l'essentiel du gisement estimé entre 1600 et 3200 hectares selon les critères retenus : densité existante, année de construction, qualité du bâti... Les potentiels théoriques de constructibilité sont estimés en prenant en compte la capacité physique des terrains bâtis et non bâtis. Au total, huit segments ont été identifiés, auxquels deux hypothèses de densités (une basse, l'autre plus ambitieuse) sont appliquées.



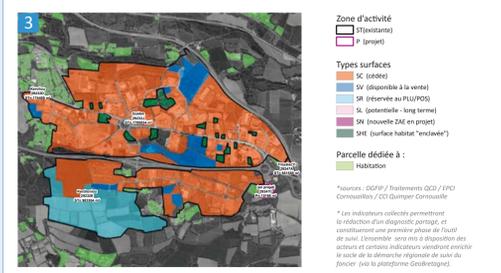
Les marchés fonciers

Depuis 2008, l'ADEUPA analyse à l'échelle finistérienne les six marchés fonciers (agricole, espaces naturels, terrains bruts, terrains équipés, renouvellement urbain, terrains renouvelés).
La retranscription des actes notariés s'enrichit ensuite d'informations géographiques qui permettent de segmenter des transactions très hétérogènes selon plusieurs critères : couverture végétale, parcelles agricoles, zonages d'urbanisme, permis de construire de logements ou de locaux, présence de réseaux, destination du bien...
L'observation foncière départementale contribue à une connaissance partagée des mouvements fonciers jusque là méconnus tant au niveau des prix que des volumes. La comparaison avec d'autres observatoires fonciers hors Finistère a notamment révélé des tensions sur le « gisement » foncier avant aménagement. Le principal facteur explicatif reste une demande forte de maisons individuelles.



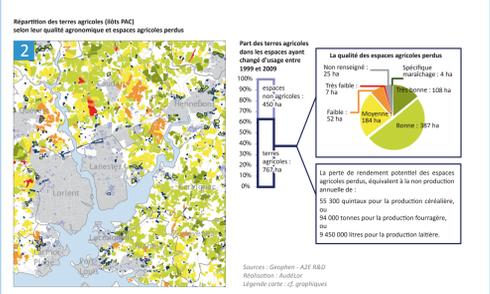
Mesure et suivi du foncier des zones d'activités économiques (ZAE)

Afin de disposer d'une stratégie globale de suivi et de prévision de la demande en foncier économique, Quimper Communauté Développement, la CCI de Quimper Cornouaille et les EPCI Cornouaillais se sont engagés dans la création d'un outil commun de mesure et de suivi du foncier économique des ZAE.
La 1ère action de cette démarche consiste en la numérisation infra-ZAE qui s'appuie sur le fond de plan parcellaire croisé avec les zonages des documents d'urbanisme (PLU/POS). Une typologie de découpage des surfaces des ZAE en 6 catégories a été définie (cf. illustration). En parallèle, pour qualifier chaque zone, un questionnaire est complété par les chargés de développement économique des collectivités. La donnée est ensuite collectée, homogénéisée et agrégée à l'échelle du Pays de Cornouaille.*
Cette démarche partenariale s'inscrit à terme dans un schéma des zones d'activités économiques de Cornouaille.



Consommation d'espace agricole et qualité agronomique des sols

Pour répondre aux objectifs fixés par les lois « Grenelle », le Syndicat Mixte pour le SCoT du Pays de Lorient s'est engagé dans une réflexion sur la diminution de la superficie des espaces agricoles et ses conséquences.
La mission conjointe de l'Audélor et de la Chambre d'Agriculture du Morbihan a porté, dans un premier temps, sur l'analyse de la qualité agronomique des sols. Dans un second temps, un travail d'interprétation de photos aériennes a permis d'identifier les changements d'usage des sols entre 1999 et 2009. En croisant ces deux variables, il devient alors possible d'estimer la perte potentielle de rendement agricole.



Méthodologie de traitement des images SPOT et croisement avec des données géographiques

Les surfaces artificialisées en Bretagne ont été obtenues à partir de l'interprétation d'images satellitaires Landsat 2010 d'une résolution de 30x30m complétées par des photos aériennes et l'orthophotoplan de l'IGN 2009. Les surfaces artificialisées identifiées par le laboratoire COSTEL correspondent aux surfaces « minérales », c'est-à-dire aux surfaces bâties et infrastructures associées.
Précision d'usage : L'amélioration du processus de traitement des images 2010 ne permet pas la comparaison avec les traitements antérieurs des images 2005 et 1985 qui ne représentent que les entités urbanisées matures.
Le fichier des revenus fiscaux localisés (RFL) dénombre la population résidant au 31.12.2009 sous forme d'un carreau de 200x200m soit 4 ha. Cette méthode permet de s'affranchir des limites communales pour des études à la fois infra communales et intercommunales.
Le croisement du carroyage avec les données COSTEL permet ainsi de qualifier les zones urbanisées par la densité de population (dégradié de couleur du jaune « le plus densément peuplé » au marron foncé « le moins dense ») soit une échelle de moins de 200 à 800 m² par habitant. Il renseigne également sur les zones artificialisées sans population (zones économiques, carrières, infrastructures de transport, portuaires, aéroportuaires, autoroutières, campings...). D'autres données localisées complémentaires issues du RP devraient pouvoir être utilisées sous formes carroyées dès 2013 (CSF, Age, logements...).

