SCoT du Blésois

Étalement Urbain et espace agricole

En région centre, ce sont environ 6 600 ha d'espaces agricoles qui sont consommés par an, dont 3 100 ha artificialisés pour le développement urbain. Le Loir et Cher n'est pas épargné par ce phénomène, environ 775 ha/an de SAU perdues sur la période 2000-2010, dont 1 080 ha/an de terres agricoles perdues entre 2006 et 2009. Une artifiacialisation aux causes multiples (dilution de l'urbanisation et faible densité, étalement urbain..) et conséquences souvent irréversibles (fragilisation des espaces agricoles et naturels, diminution du potentiel productif, augmentation des déplacements automobiles, fragmentation des continuités écologiques, ..).
C'est pourquoi, l'État a défini son point de vue et sa grille de lecture qui est constitué d'un socle de 5 règles pour maîtriser la consommation et la diminuer de moitié à l'horizon 2020. Ces règles qui sont précisées dans le PAC, serviront à nourrir l'avis des services de l'État dans la révision du SCOT.

Consommation d'espace agricole

Sur le SCOT Blaisois, la surface agricole utile a diminué de 2 350 ha entre le recensement agricole de 2000 et 2010. Cependant, la baisse s'infléchit fortement, mais reste largement supérieure à la moyenne départementale. Cette perte est due pour 35 % à l'urbanisation (hors infrastructure et équipements), et en majorité à un retour en espace naturel (forêts, friches, …).

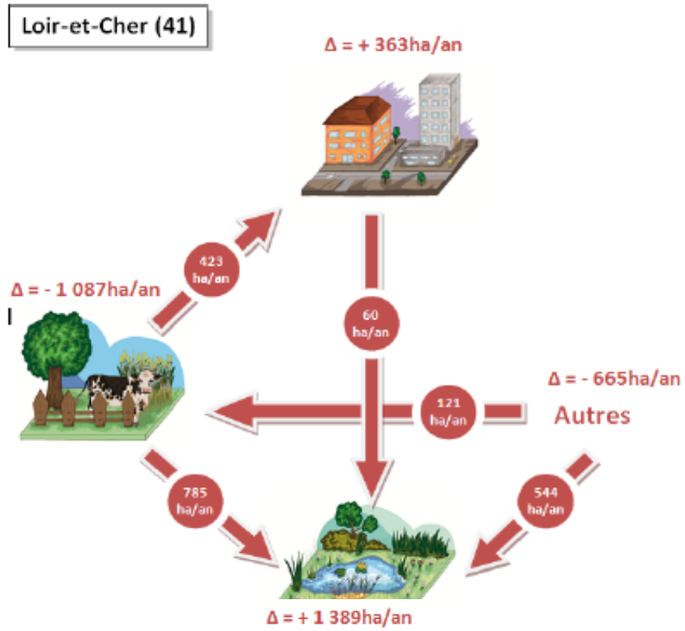
Les occupations du sol de la consommation d'espace

L'habitat a consommé 500 ha sur le SCOT soit 31 % de la consommation départementale dédiée à cette fonction, ce qui sous-entend une consommation inférieure à la moyenne départementale rapporté au volume de logements produits et donc une diminution de la taille des parcelles pour la construction d'habitation. D'ailleurs, elle s'infléchit plus fortement cette dernière période sur le Blaisois pour se situer à 800 m² en 2010 contre 1050 m² pour le département, proportions équivalentes à celles du département.
Les surfaces consommées par la construction de bâtiments à vocation commerciale ou industrielle représentent 120 ha entre 2000 et 2009 soit deux fois plus que sur la période précédente. Beaucoup de commerces ont été renouvelés sur cette dernière période sur la ville pôle ou autour. On observe la même évolution sur le Loir-et-Cher. Sur le territoire du SCOT, ce sont près de 600 commerces et 400 bâtiments industriels qui ont vu le jour soit une progression de 55 % sur la période 90-99.
En l'état de nos connaissances, on considère que la consommation d'espace due aux infrastructures et aux équipements, représente environ 25 % de la consommation liée à l'habitat et au développement économique, une consommation qui est de l'ordre de 150 ha.

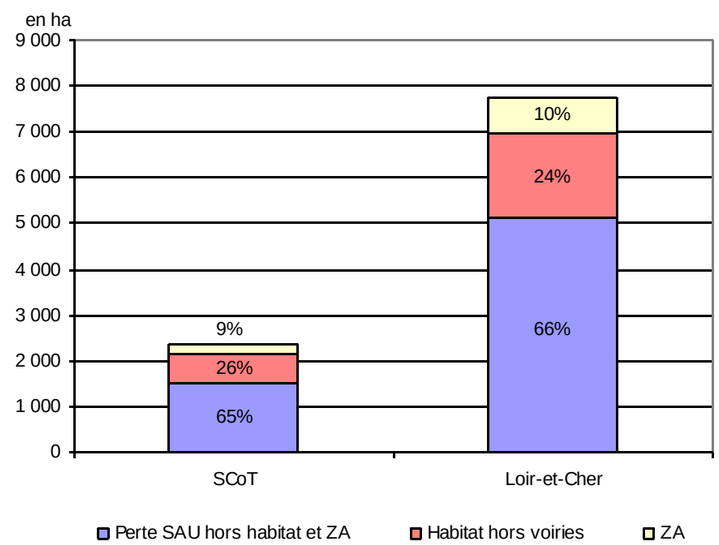
Évolution des surfaces agricoles sur le SCOT de l'agglomération de Blois : diminution de 230 ha /an

	Variation SAU en ha		Variation en %	
	1988-2000	2000-2010	1988-2000	2000-2010
SCoT de Blois	-5 464	-2 347	-9,6	-4,6
Loir-et-Cher	-33189	-7754	-10,1	-2,6

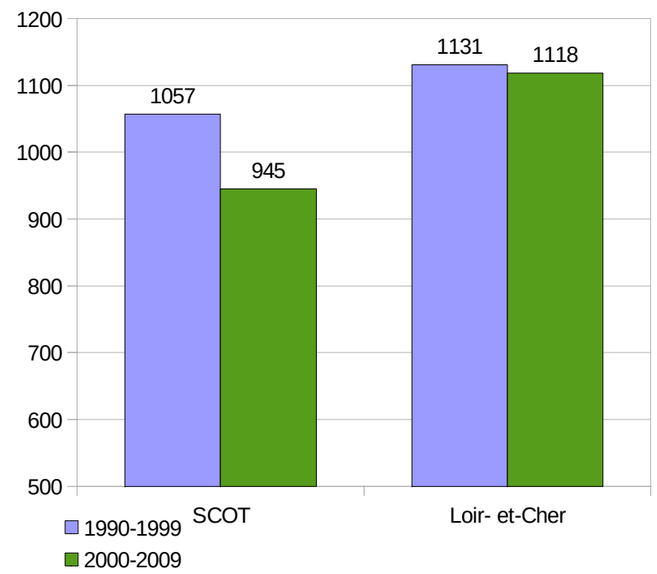
Évolution schématique des surfaces d'occupation du sol entre 2006 et 2009



L'habitat et les zones d'activités ont consommé 35 % des pertes de terres agricoles entre 2000 et 2010



Diminution de la taille moyenne des terrains sur le périmètre du SCOT



Source : INSEE RP 1999 et 2009 , pilote 41 et étude sur l'étalement urbain en région centre de la DREAL

SCoT du Blésois

Évolution de l'artificialisation des sols

1- habitat

Certes, les espaces artificialisés croissent moins rapidement qu'à l'échelle départementale (34 % contre 26 % sur le SCOT). Toutefois, ce constat est à relativiser, car la population et le parc de logements progressent moins vite qu'au niveau département. Au contraire, l'urbanisation récente poursuit sa consommation à un rythme accéléré et l'efficacité foncière pour le logement y est moindre, si l'on intègre l'inflexion dans le taux d''évolution de la population et du nombre de ménages par rapport à la période 90-99.

En effet, l'efficience de la consommation de l'espace par habitat diminue, si l'on ramène les surfaces consommées à l'augmentation du nombre de ménages ou à la croissance démographique entre ces deux dernières décennies. On passe de 690 m² de foncier consommé par nouveau ménage entre 1990 et 1999 contre 1 030 m² pour la dernière période. La conséquence de ce phénomène est l'augmentation de la vacance, conjugué au poids desserrement des ménages. Une étude de la vacance serait appropriée afin de connaître les raisons de cette évolution (logements existants inadaptés aux besoins, énergivores, travaux conséquents, ...) et de l'endiguer.

L'étalement urbain s'effectue sur les communes périurbaines avec une influence des pôles relais. Cependant, la perte d'attractivité de la ville centre profite aux communes rurales. C'est le long du Val de la Loire que la concentration urbaine est la plus visible, contrairement à la faible densité des extensions urbaines dans les communes relais et rurales.

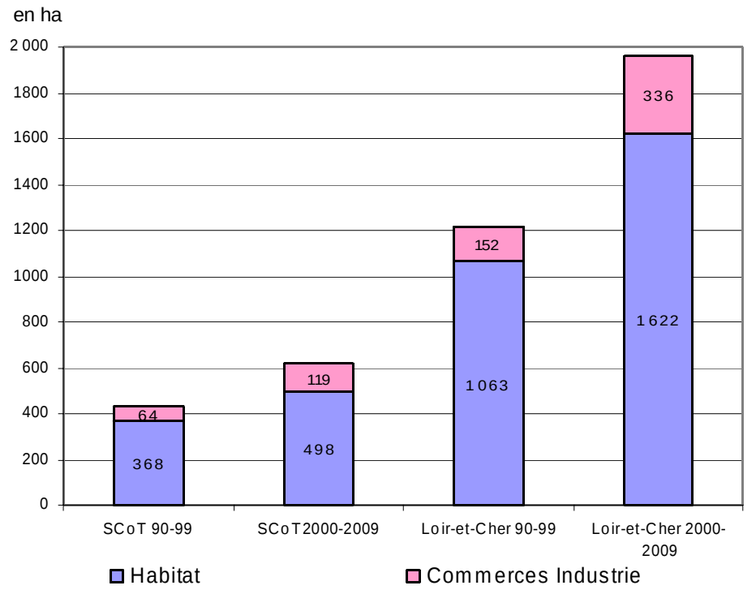
Par ailleurs, le taux de construction annuel, rapporté à la population, enregistre une forte progression dans les communes rurales à l'instar des pôles relais.

La consommation d'espace s'étend et s'accélère sur le territoire du SCOT. Les nouvelles populations privilégient le sud de la Loire et notamment la communauté de communes du Grand Chambord, le développement s'effectuant souvent à très faible densité (< 10 logements/ hectare) et exclusivement avec du pavillonnaire.

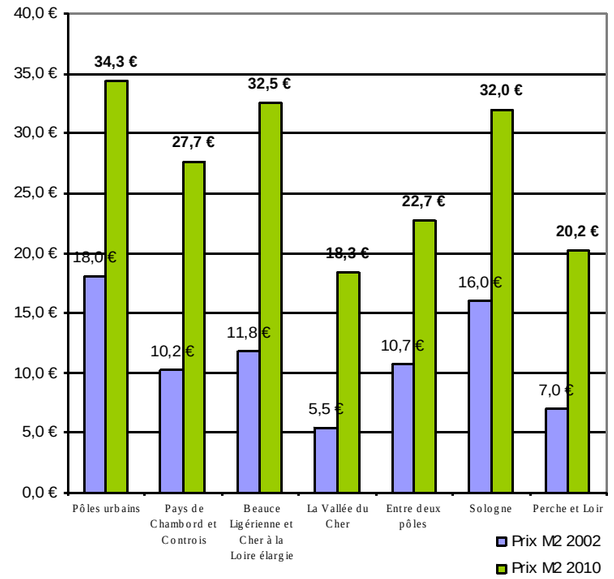
Cette tendance peut s'expliquer en partie par le coût du foncier moins élevé en dehors des pôles urbains.

Certes, la hausse du foncier est moins importante sur les pôles urbains et la Sologne mais conforte leurs niveaux élevés. Les communes rurales et surtout celles que se situent en dehors de l'influence des pôles présentent des prix moins élevés.

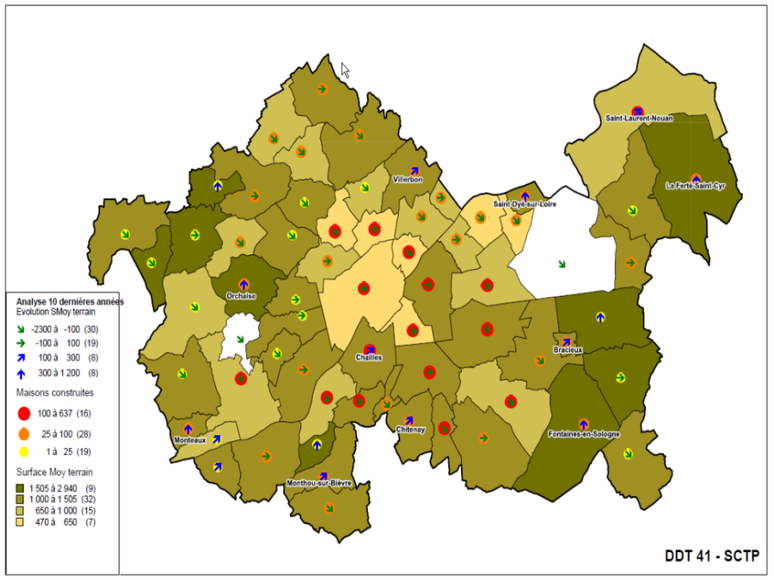
La consommation foncière s'accentue sur le sur le territoire du SCOT



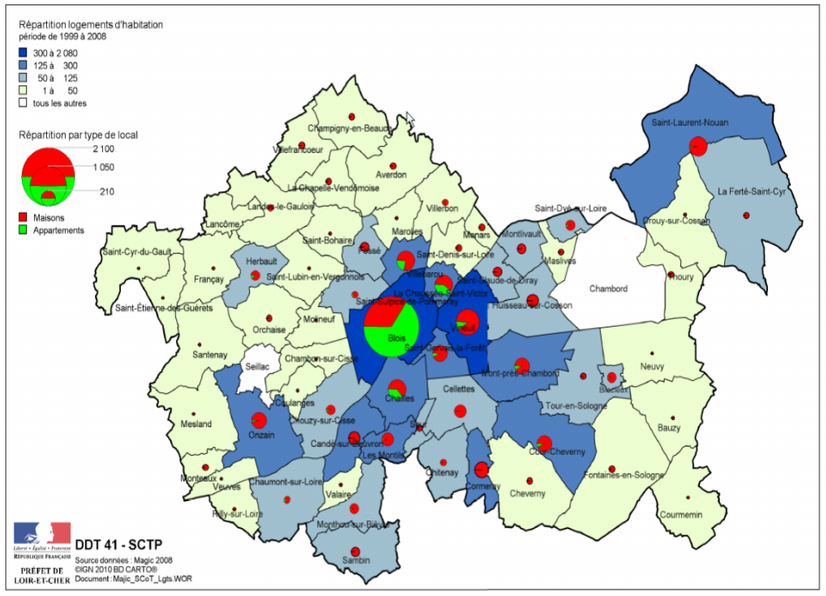
Hausse de 115 % du prix moyen des terrains du Loir-et-Cher entre 2002 et 2010



Analyse de la consommation d'espace durant les 10 dernières années (1999 - 2008) sur le périmètre du SCoT de Blois



Analyse de la répartition de la construction de logements sur la période 1999 - 2008



Source : INSEE RP 1999 et 2009 , pilote 41 et étude sur l'étalement urbain en région centre de la DREAL

SCoT du Blésois

2- Activité économique

Les zones d'activités se sont bien implantées sur ce territoire bien situé par rapport aux voies de communications, notamment "l'axe ligérien" et les pôles d'Orléans et de Tours. Il réunit 34,5 % des surfaces des zones d'activités départementales, soit 1 112 ha. La réserve foncière viabilisée est faible, contrairement à l'offre globale qui est importante (surface libre équipée ou non 210 ha). En effet, la commercialisation annuelle de foncier dédiée à l'activité économique avoisine les 13,5 ha, soit un potentiel pouvant répondre à la demande pour les 15 ans à venir, auquel s'ajoutent les nombreuses friches industrielles.

Ainsi, la maîtrise du foncier passe par une réhabilitation des friches industrielles. C'est dans cette logique que la communauté de communes d'Agglopolys a entrepris la reconquête des friches industrielles (Ilot Laplace, site Franciade, secteur gare...).

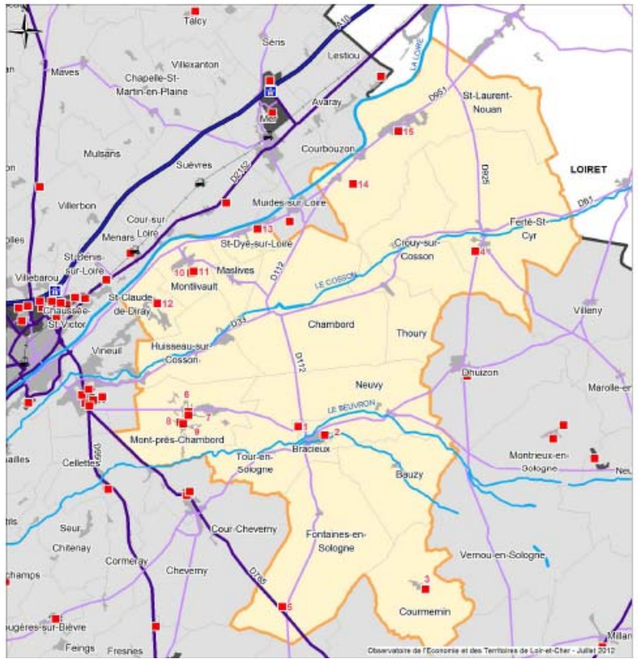
Par ailleurs, une étude réalisée par l'observatoire de l'économie et des territoires du Loir et Cher précise que 624,1 milliers de m² de locaux d'activités ont été en chantier entre 2000 et 2009 sur le territoire du SCOT. Les bâtiments d'activités contribuent à l'étalement de la tache urbaine, qui s'effectue souvent en périphérie des espaces urbanisées et en entrées des villes pour les zones commerciales. Les impacts paysagers sont importants et se traduisent par une banalisation du paysage urbain, une perte d'identité des villes, un traitement paysager et architectural peu qualitatif des entrées de villes.

En outre, il est à noter que le rapport surface des bâtiments d'activités et surface des parcelles est de l'ordre de 51 %. Sur ce point, l'efficacité foncière peut encore être améliorée, en mutualisant les espaces de circulation, les espaces de stationnement, les espaces paysagers.

L'analyse, tous secteurs d'activités confondus, fait ressortir une concentration des grandes surfaces construites sur la ville centre et sa première couronne, mais aussi un chapelet diffus de petites surfaces, qui confirme la consommation du foncier en milieu rural.

Concernant les activités économiques, la priorité doit être donnée à la mobilisation des potentiels existants (friches, partie équipée, à la reconversion, à la redynamisation des zones d'activité existantes, en assurant la mixité fonctionnelle et en évitant la concurrence territoriale.

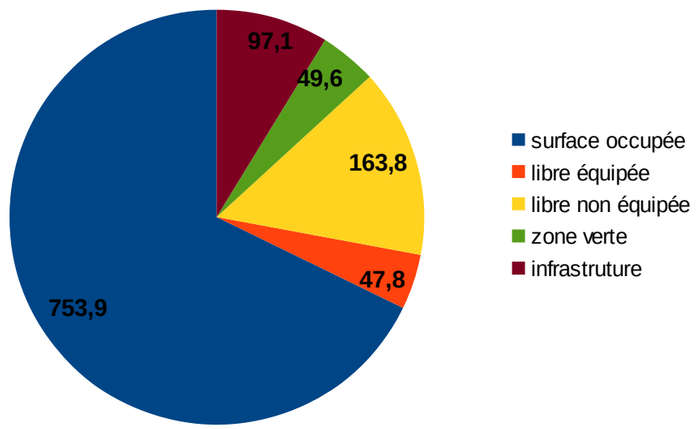
Zones d'activités de la communauté de communes du Pays de Chambord



Zones d'activités de la communauté de communes d'Agglopolys

Zoom sur Blois

Répartition des surfaces (ha) des zones d'activités



Source : INSEE RP 1999 et 2009 , pilote 41 et étude sur l'étalement urbain en région centre de la DREAL

SCoT du Blésois

3- Agriculture

L'agriculture et la forêt représentent environ 79 % de l'occupation du territoire du SCOT Blaisois. L'agriculture en occupe 40 % sur six petites régions agricoles, avec une activité agricole diversifiée et une prédominance des grandes cultures. Le recensement agricole 2010 dénombre 623 exploitations agricoles, soit 18 % des exploitations départementales. Des exploitations qui sont moins nombreuses (- 26 %), mais dont la surface moyenne augmente pour atteindre 79 ha (+ 29 %). La viticulture est particulièrement affectée par ce phénomène. En 2010, environ une exploitation sur deux est spécialisée dans les grandes cultures avec une dominante en céréales et oléoprotéagineux (Beauce et Gatine Tourangelle), sachant qu'une exploitation céréalière est viable à partir de 90 ha. La baisse de la SAU est beaucoup plus importante au sud de la Loire et est liée à la péri-urbanisation et la mutation en espace forestier pour la chasse (en Sologne). Certaines exploitations sont ainsi fragilisées par la proximité de l'urbanisation et impactées par les projets d'aménagements aux conséquences souvent irréversibles.

De par leur fonction de production alimentaire, ces espaces sont le support d'une activité économique essentielle, fragilisée par l'artificialisation. Cette activité doit être préservée, d'autant plus qu'elle contribue à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité du territoire, au regard de sa fonction paysagère et environnementale qu'elle peut jouer.

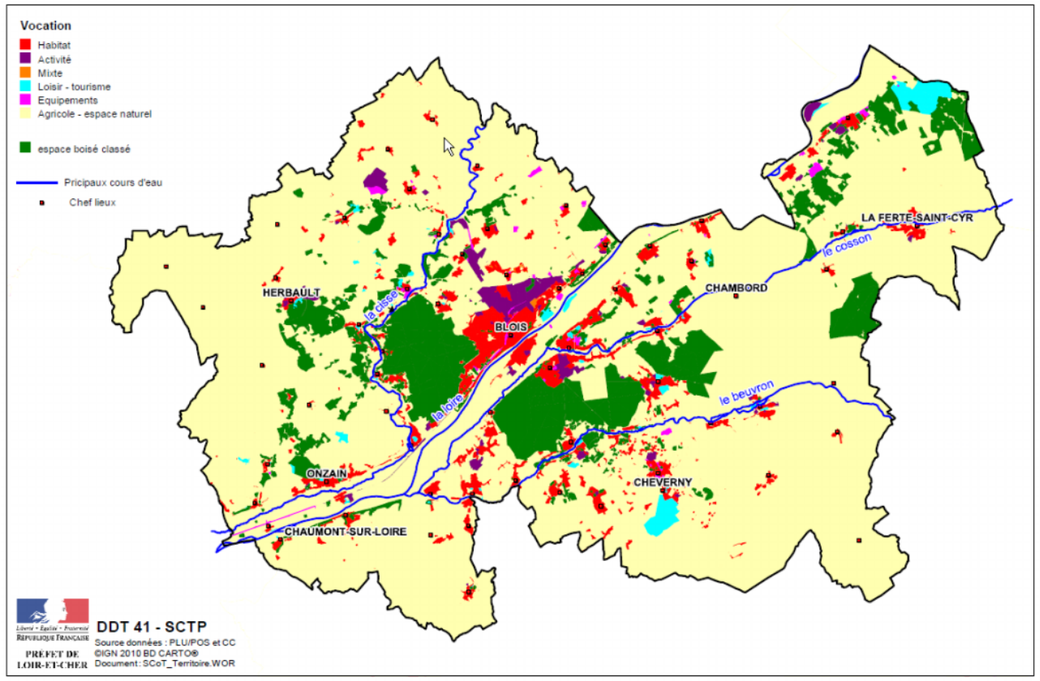
Le SIAB a mis en place en 2009, un observatoire agricole pour préserver les espaces agricoles et mieux mesurer les enjeux agricoles. Ce dispositif mériterait d'être complété par la mise en place d'outils de protection (ZAP) sur les espaces à enjeux subissant une pression foncière, de zonage spécifique dans les PLU et surtout d'un volet foncier visant à promouvoir des formes urbaines plus denses, comportant des objectifs de densification, de développement préférentiel, …..

4. Des impacts sociaux et urbains

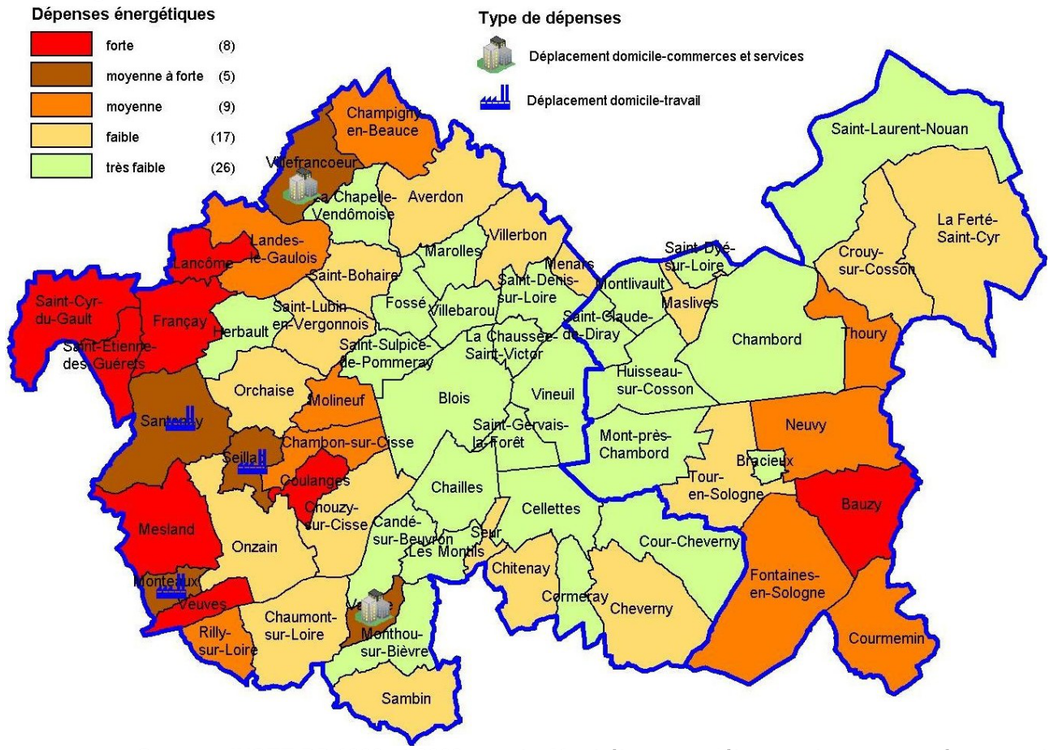
Dans les communes rurales, la consommation foncière est certes relative en proportion à celle des pôles urbains du SCOT, mais a des conséquences sociales et urbaines plus importantes que dans les pôles urbains, sur :

- le paysage, le fonctionnement urbain, l'image du territoire,
- l'accès aux services et équipements qui est moindre,
- la vulnérabilité énergétique qui grève de plus en plus le budget familial,
- le temps familial et social qui est comprimé.

Carte d'occupation du sol sur le territoire du SCoT



Carte des dépenses énergétiques sur le territoire du SCoT



Source : INSEE RP 1999 et 2009 , pilote 41 et étude sur l'étalement urbain en région centre de la DREAL

SCoT du Blésois

Atouts

- **La taille des parcelles dédiée au logement qui diminue globalement,**
- **Des régions agricoles diversifiées,**
- **L'observatoire agricole,**

Faiblesses

- **L'habitat s'éloigne de l'unité urbaine et le développement dans les communes rurales s'accentue,**
- **Une consommation d'espace qui s'intensifie et s'étale,**
- **Une consommation de terres agricoles de grande valeur agronomique au nord,**
- **Une faible densité du bâti dans les zones d'extension urbaine,**

Enjeux : Une consommation d'espace maîtrisée (facteur 2) par un urbanisme et un aménagement durable

- **Lutter contre l'étalement urbain en rééquilibrant le développement de l'habitat sur l'agglomération,** avec une articulation indispensable avec les services, les équipements, l'emploi et le transport en commun, **en comportant des objectifs de recentrage et de développement préférentiel** (le pôle urbain de Blois, les pôles intermédiaires (Onzain, Bracieux, ...) et notamment dans le tissu existant et/ou les communes et quartiers desservis par les transports en commun,),

- **Doter le SCOT d'un volet foncier, en favorisant les formes urbaines plus denses, plus compactes, plus économes en énergie et en déplacements, en définissant une stratégie foncière** (reconquête des friches, mobilisation du foncier disponible, des outils pour assurer la maîtrise foncière dans les secteurs ciblés à enjeux, pour protéger, pérenniser les espaces agricoles, les espaces naturels, traitement des franges, traitement qualitatif des entrées d'agglomération et des zones d'activités, mutualisation d'espaces communs, aménagements d'espaces tampons entre l'habitat et les activités économiques pour réduire les nuisances,...),

Source : INSEE RP 1999 et 2009 , pilote 41 et étude sur l'étalement urbain en région centre de la DREAL