

La consommation d'espace agricole en Loir-et-Cher

Depuis 1950, l'espace agricole s'est fortement réduit en Loir-et-Cher. 92 500 ha soit près du quart des terres agricoles ont changé d'affectation. La majorité des terres se sont transformées en territoire naturel, principalement forestier. Seulement 17 % ont été artificialisées sur cette période. La période «1970-1990» a été la plus forte consommatrice d'espace, accompagnant la forte croissance de logements notamment pavillonnaires. Depuis, la taille moyenne des parcelles à bâtir décroît légèrement mais, depuis 2000, le développement de l'habitat se disperse davantage sur le territoire générant une augmentation des déplacements.

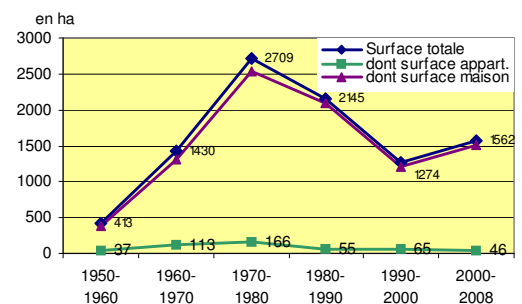
Seulement 2,5 % de la surface cadastrée artificialisée depuis 1950

La consommation d'espace agricole est devenue un sujet prégnant cette dernière décennie, avec la prise conscience du coût de l'énergie et des incidences sur la production liées au réchauffement climatique. Aussi, est-elle devenue récemment un thème fort des lois Grenelle de l'Environnement. En 1950, dans le Loir-et-Cher, la surface agricole était de 395 000 ha, la diminution des terres agricoles a été très importante ces 60 dernières années (92 500 ha). Le principal facteur de cette évolution est la transformation des terres agricoles, principalement situées en Sologne, en territoire forestier pour près de 59 000 ha, plus une augmentation des surfaces en landes et en friches. La transformation de ces espaces agricoles en espace naturel n'est donc pas irréversible. Seulement 17 % des surfaces perdues par l'agriculture ont été consommées par l'artificialisation. Elles représentent environ 16 000 ha depuis 1950 soit 2,5 % de la surface du département. L'habitat est le premier poste et représente près des 2/3 (61 %) des espaces urbanisés, les zones d'activité et les réseaux se partagent à parts égales le reste des surfaces artificialisées.

La période 1970-1990 marquée par le développement de l'habitat

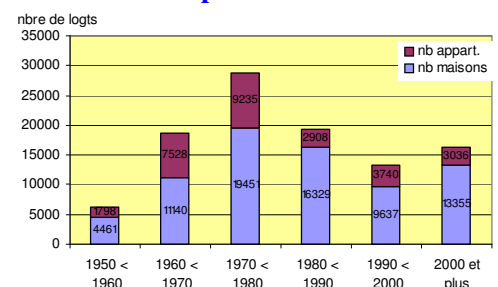
L'artificialisation a été très importante pendant la période «1970-1990» avec le boom du développement économique marqué par la construction de 48 000 logements soit

Surface consommée par l'habitat au cours des différentes périodes



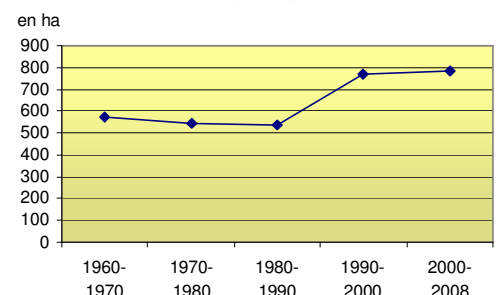
Source : DGI, fichier MAJIC

Nombre de logements construits par période



Source : DGI, fichier MAJIC

Surface consommée par les zones d'activité par période



Source : Observatoire économique des territoires de Loir-et-Cher



une consommation d'espace agricole d'environ 5 000 ha par l'artificialisation.

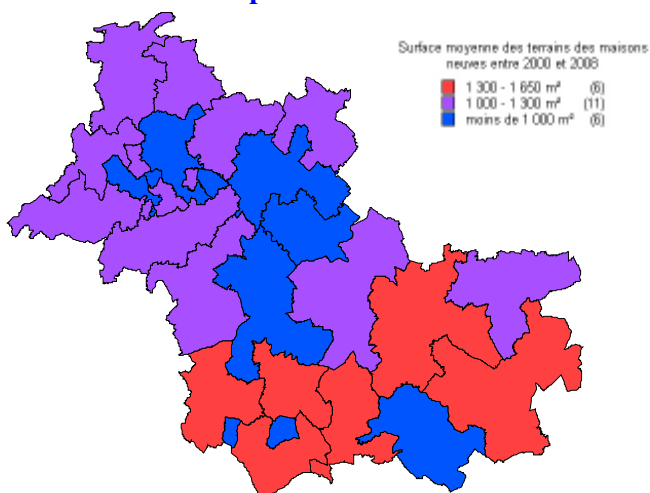
La taille des parcelles à bâtir décroît légèrement

La taille des parcelles pour la construction de maisons s'est fortement accrue sur la décennie « 1970-1980 » atteignant en moyenne départementale 1 300 m² mais près de 2 000 m² sur les communautés de commune de Beauce Gâtine et du Controis. Depuis, elle s'infléchit progressivement pour atteindre 1 150 m² sur cette dernière période. La diminution est sensible sauf sur les communautés situées au sud du département (Sologne des étangs, Cher Sologne et Sologne des rivières) ainsi que les 2 communautés du Perche vendômois et du Haut vendômois. La surface moyenne des logements augmente de façon différenciée, celle des maisons croît jusque dans les années 2000 pour se stabiliser depuis, celle des appartements s'infléchit depuis les années 1980.

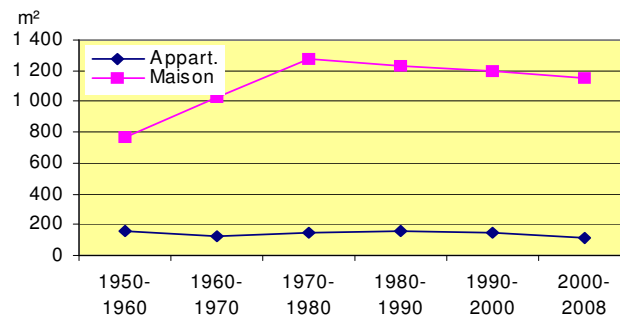
La taille des terrains plus élevée pour les nouveaux arrivants

Entre les recensements, le rapport surface consommée par la population supplémentaire montre une efficacité foncière moindre. Ainsi la taille moyenne des terrains d'habitation est nettement plus élevée pour les nouveaux ménages installés. Sur la période «1975-1982», la surface moyenne avoisine les 1 400 m² par habitation soit 34 % de plus que les logements existants. Sur la période suivante «1990-1999», le nombre de nouveaux ménages augmente fortement (+12 000) pour une surface nouvelle en habitat moindre (1 045 ha soit 871 m² par nouveau ménage). C'est la seule période où le nombre de logements construits est égal au nombre de nouveaux ménages. Sur les autres périodes, le nombre de logements créés est nettement supérieur à la croissance des ménages. Enfin sur la dernière période, la taille des terrains des nouveaux ménages est de nouveau supérieure mais de façon plus modérée (+20 %).

Taille moyenne des terrains destinés à l'habitat sur la période «2000-2008»

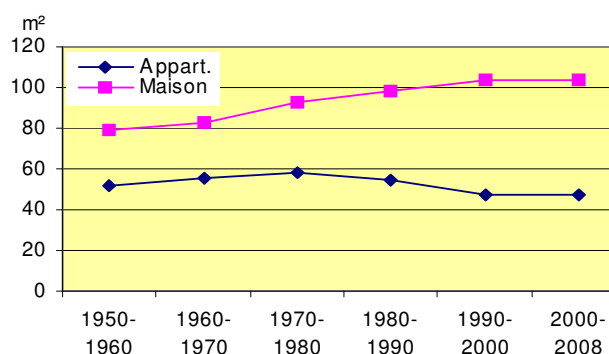


Surface moyenne des terrains destinés à l'habitat par période

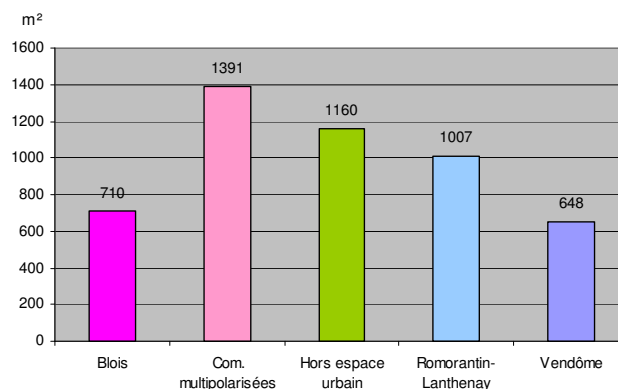


Source : DGI, fichier MAJIC

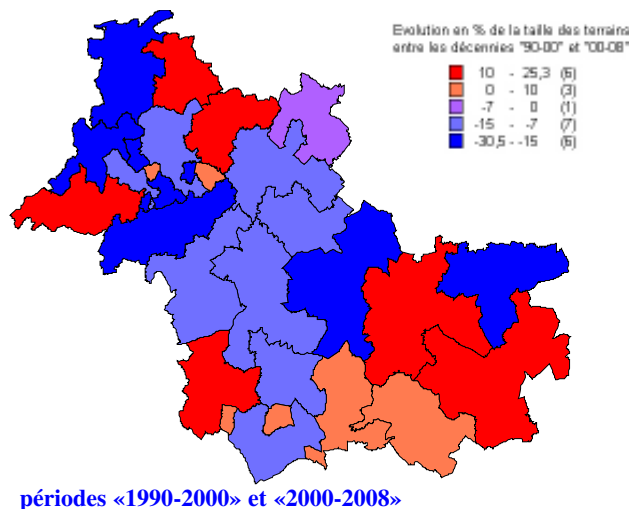
Surface moyenne habitable par période



Taille moyenne des terrains sur la période 2000-2008



Evolution en % de la taille moyenne des terrains destinés à l'habitat



Une consommation d'espace identique pour un emploi nouveau ou un nouvel habitant

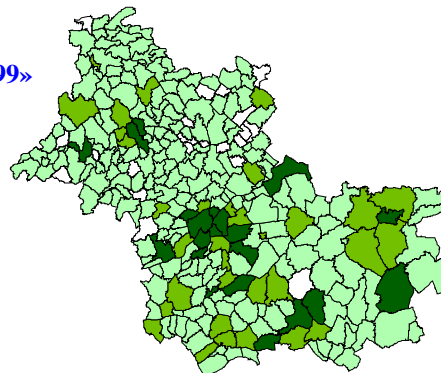
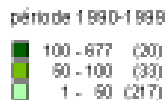
De 1990 à 2008, seulement 500 ha de zone d'activité sont occupés (sur 1 600 ha transformés) pour la création d'environ 9 200 emplois. La densité d'emplois créés est de 18,4 emplois par ha proche de la moyenne régionale (21,7). La surface consommée est de 500 m² par emploi nouveau, identique à celle d'un nouvel habitant (1 100 m² par ménage qui compte 2,2 personnes en moyenne).

La construction de pavillons s'étale sur le territoire

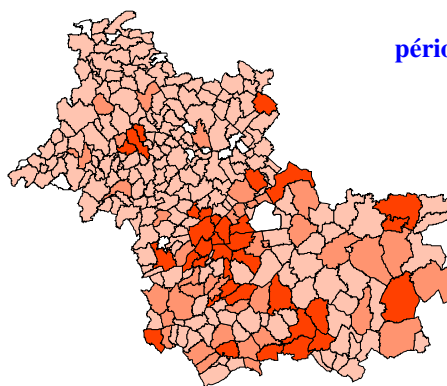
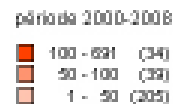
Sur la période «1970-1979», la construction de maisons individuelles a été la plus élevée avec près de 20 000 habitations. Elle s'est fortement ralentie sur la période «1990-1999» pour tomber à 9 500, niveau le plus bas depuis les années 60, pour remonter sur cette dernière période (13 100). Sur celle-ci, on observe une légère diminution de la taille des terrains mais une dispersion plus forte sur le territoire en faveur des communes périphériques des principaux pôles du département. Le nombre de pavillons augmentent fortement sur Blois cette dernière période alors qu'il faiblit sur Romorantin-Lanthenay et diminue fortement sur la commune de Vendôme.

Construction de maisons par période

période « 1990-1999 »

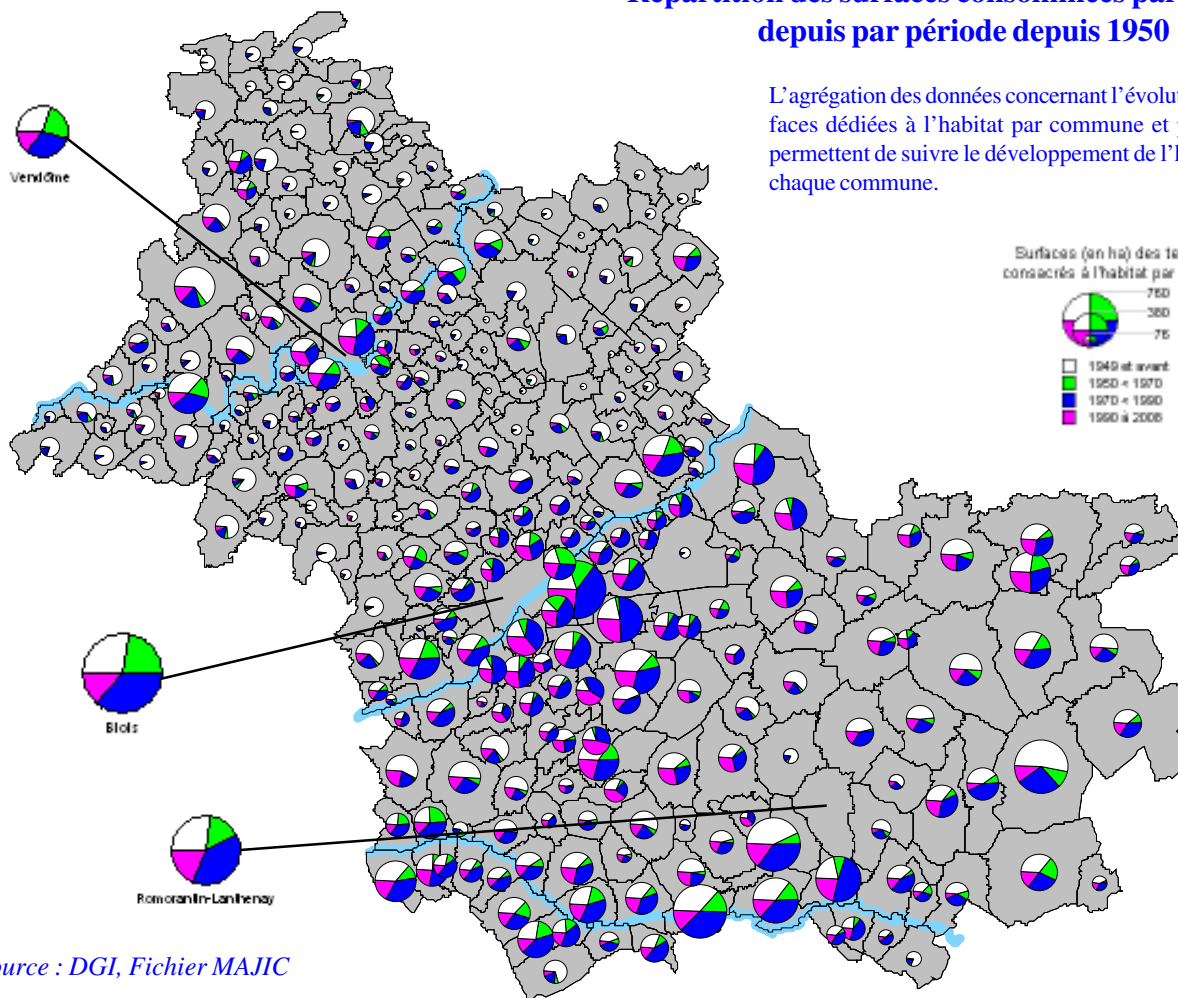


période « 2000-2008 »



Répartition des surfaces consommées par l'habitat depuis par période depuis 1950

L'agrégation des données concernant l'évolution des surfaces dédiées à l'habitat par commune et par période permettent de suivre le développement de l'habitat dans chaque commune.



Exemple d'analyse communale à partir de MAJIC

Le MEEDDM a obtenu auprès de la DGI, la diffusion des fichiers fonciers appelés MAJIC. Après traitement par le CETE Nord-Picardie, ces fichiers ont été mis à disposition des DDT par les DREAL. Ces fichiers fournissent des dizaines d'indicateurs concernant le parcellaire et l'occupation du sol, les propriétés bâties et non bâties, ainsi que les informations concernant les propriétaires, les éléments concernant la composition des logements... cela au niveau de chaque commune avec un historique datant des années 1950.

Ouzouer-le-Marché : quelques indicateurs issus des fichiers MAJIC

	avant 1950	1950-1970	1970-1990	1990-2008	Total
Nb logts	383	81	233	198	895
Nb appart.	19	12	74	7	112
Nb maisons	364	69	159	191	783
Surface habitat (ha)	32	9	22	18	81
Taille parcelle m ²	836	1 111	944	909	905
Part des appart. (%)	5	15	32	4	13

Principales sources disponibles pour évaluer la consommation d'espace

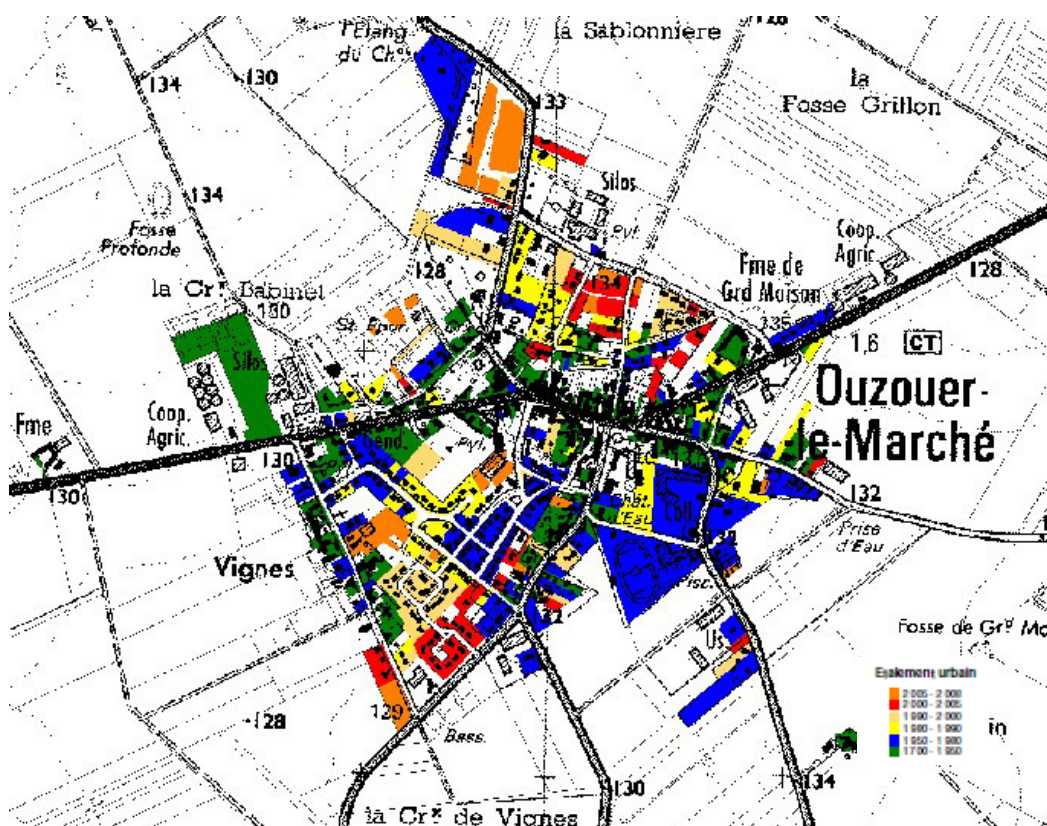
Principales sources pour appréhender l'évolution du territoire :
Teruti, Teruti-Lucas : l'enquête annuelle Teruti et Teruti-Lucas de la statistique agricole sur l'occupation et l'utilisation du territoire qui permet de suivre l'évolution des grands postes par département.

Corinne Land Cover : la base de données obtenue par photo-interprétation d'images satellites produite par le MEEDDM. L'unité minimale est de 25 ha. La nomenclature comprend 44 postes hiérarchisés en 3 niveaux.

Le RGE : le référentiel à grande de l'IGN composé de la BD Ortho, BD Topo, BD parcellaire et BD Adresse. La BD parcellaire contient l'information cadastrale géoréférencée et permet le lien avec les données Majic de la DGI.

Majic : Les données Majic (mise à jour des informations cadastrales) contiennent les propriétés foncières, leurs propriétaires, leur description. Ces dernières nécessitent quelques traitements informatiques pour les intégrer dans un système d'information géographique (SIG) pour produire des indicateurs agrégés à un niveau géographique fin, la commune notamment. L'historique de ces informations permet d'analyser par exemple de le développement de habitat depuis 1950.

Pour chaque commune, les données issues des fichiers MAJIC permettent de suivre l'évolution des surfaces dédiées à l'habitat



La direction départementale des territoires a créé un outil permettant de visualiser le développement de l'habitat de chaque commune du département du Loir-et-Cher. Sur l'exemple ci-joint de la commune d'Ouzouer-le-Marché, on peut distinguer les différentes périodes de l'urbanisation de la commune.



Source : DGI, fichier MAJIC

Le service Aménagement, Connaissance et Analyse des Territoires

Directeur de la publication : Jacques Helpin
 Rédacteur en chef : Irénée Joassard
 Rédaction et conception : Joël Martine

Direction Départementale des Territoires
 Service Aménagement, Connaissance et Analyse des Territoires
 17 quai de l'Abbé Grégoire - 41012 Blois Cédex
 Tél. 02 54 55 75 35 - Fax 02 54 55 75 72