

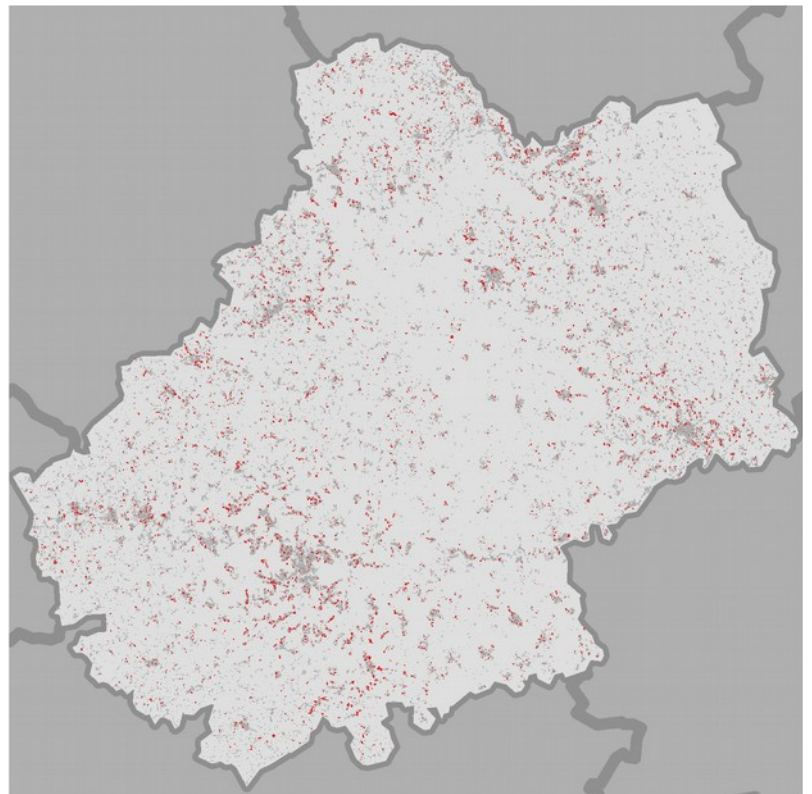
# Consommation d'espace dans le Lot

## Introduction

La maîtrise de l'urbanisation est essentielle pour préserver les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les services de l'Etat doivent être en mesure d'éclairer l'état des lieux des dynamiques en cours dans les territoires du Lot. Cette note d'analyse contribue à cet objectif. Elle est le fruit d'exploitations de données qui ont permis la construction d'indicateurs dont il est proposé ici quelques valorisations. Au-delà de cette publication, ces indicateurs ont également vocation à être mis à disposition des collectivités et leurs prestataires.

La mesure de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers est en effet devenue une obligation des documents d'urbanisme (SCOT et PLU), tout comme l'impératif de fixer des objectifs de réduction de cette consommation. L'Etat et les collectivités locales sont responsables de leur mise en œuvre chacun selon ses prérogatives :

- une commission ad hoc, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, débat et prononce des avis sur la bonne prise en compte de ces finalités ;



### Surfaces urbanisées dans le Lot

source : DGFIP - fichiers fonciers 2014

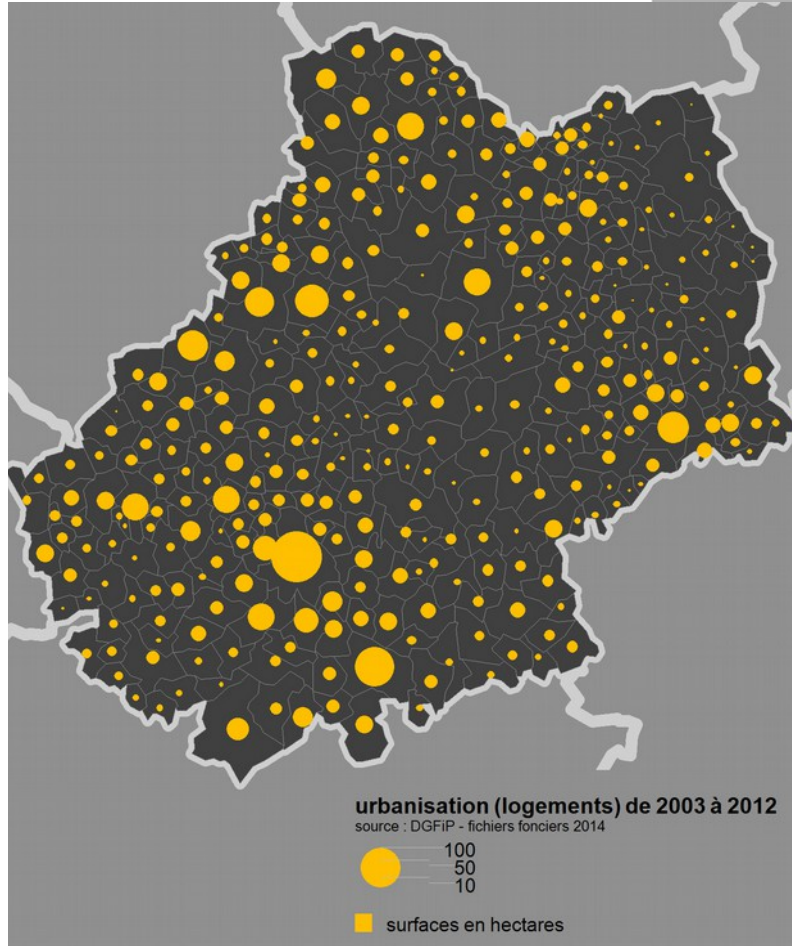
- avant 2003
- après 2003

- les collectivités locales lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ;
- l'Etat en tant que personne publique associée, garant des grands équilibres du territoire et des fondements législatifs.

### 3 600 hectares consommés en 10 ans

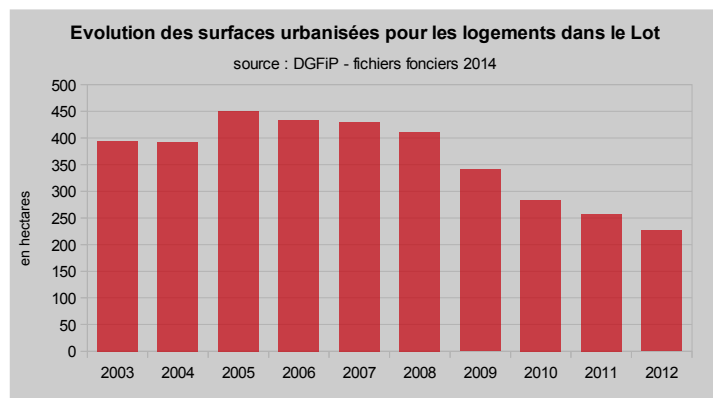
Telle est la superficie du foncier urbanisé pour les logements en 10 ans dans le Lot, soit plus que le territoire de la commune de Figeac ou de Martel. Ainsi c'est 0,7 % de la superficie du Lot qui a été consacrée durant la dernière décennie à la production de logements.

Certains territoires sont plus consommateurs que d'autres : les villes et leur périphérie, en particulier Cahors (axe nord-ouest/sud-est), mais aussi la Bouriane (voir détail dans les fiches annexes).



## Plus de 400 hectares par an entre 2005 et 2008

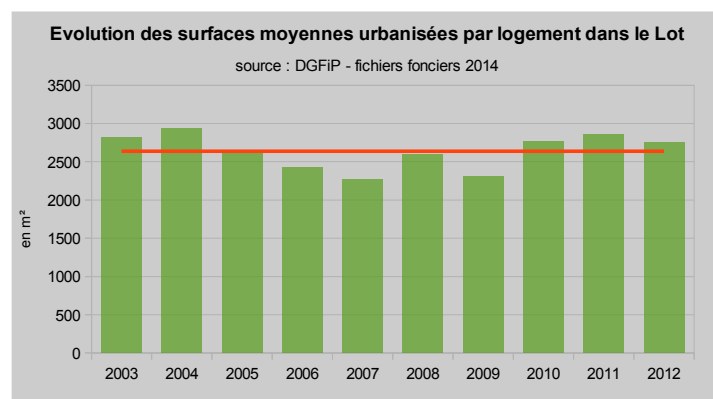
Les surfaces consommées annuellement s'établissent autour de 400 hectares en 2003 et 2004. Elles augmentent jusqu'à 450 hectares en 2005 et atteignent alors un palier haut jusqu'en 2008. Depuis, elles sont en constante diminution. En 2012, elles sont réduites à 226 hectares.



## 2 600 m<sup>2</sup> par logement, une moyenne constante

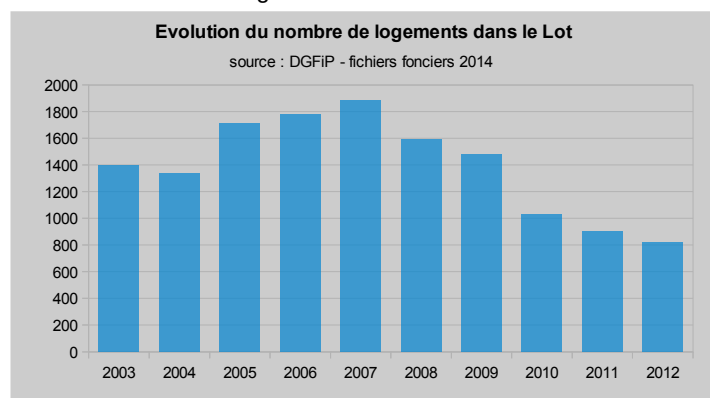
La surface moyenne consommée par logement dans le département sur la période excède 2 600 m<sup>2</sup>. Sa variation sur la période est relativement faible : maximum en 2004 avec plus de 2 900 m<sup>2</sup> et, un minimum en 2007 avec moins de 2 300 m<sup>2</sup>.

La période de hausse du rythme de la construction correspond à une consommation moyenne moindre. Une des explications possibles de la baisse des surfaces moyennes urbanisées en 2006 et 2007 peut être l'augmentation de la production de logements individuels groupés ou collectifs à cette période, ainsi qu'une plus forte production de lotissements d'initiative publique ou privée.



## Une réduction de la consommation foncière liée à la forte baisse de la production de logements

Le nombre de logements quant à lui augmente jusqu'en 2007 où il atteint son apogée, soit plus de 1 800 nouveaux logements. La baisse s'enclenche dès 2008 sur fond de crise généralisée. La production de logements passe en dessous du rythme des années 2000 et tombe à 800 logements en 2012.

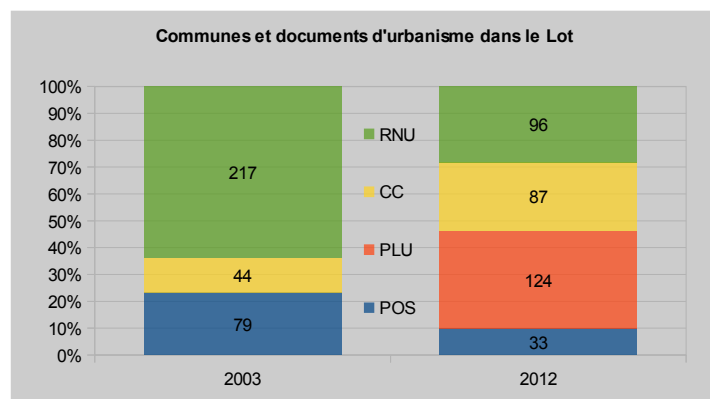


## La régulation par la conjoncture plus que par les documents d'urbanisme

Ces analyses peuvent aussi être contextualisées par l'état de la situation des communes en matière de documents d'urbanisme.

En 2003, près des deux tiers des communes sont soumises au Règlement National d'Urbanisme et nous vivons encore avec l'héritage des plans d'occupation des sols, documents reconnus peu vertueux en matière de gestion de la consommation d'espace.

La situation s'est inversée en 2012 avec plus de deux tiers des communes dotées d'un document d'urbanisme et de nombreux Plans Locaux d'Urbanisme. On n'en mesure pourtant pas encore l'effet sur les surfaces consommées par l'urbanisation.

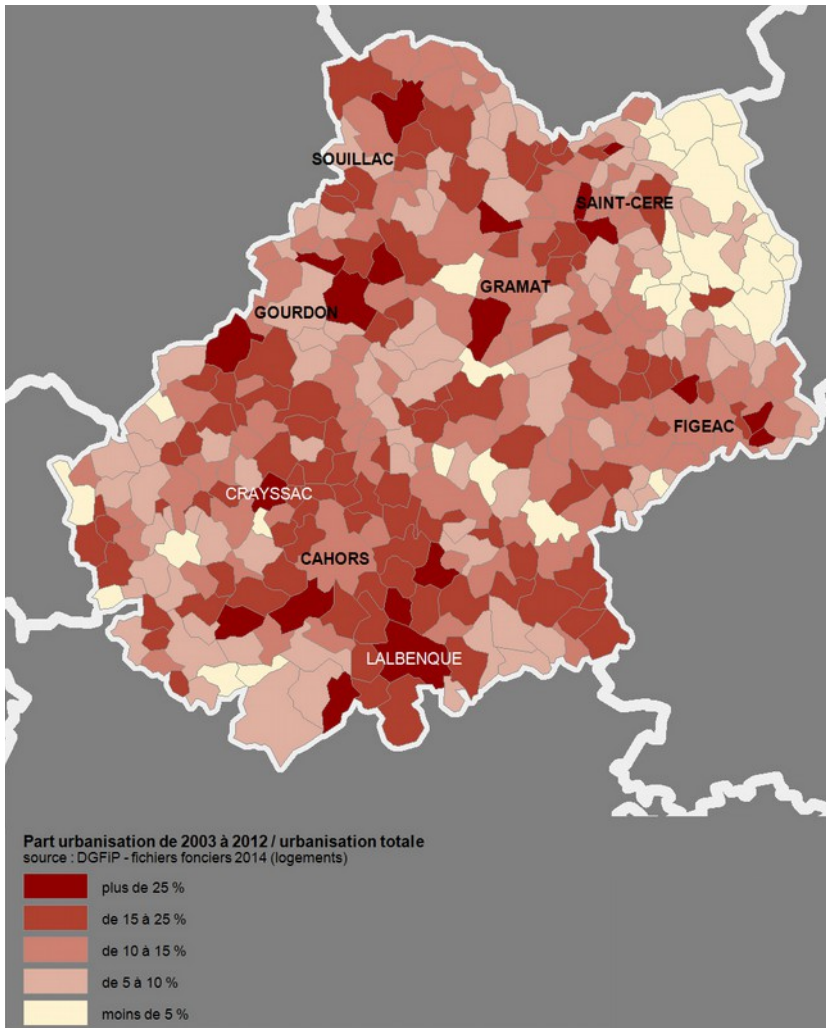


## Les plus faibles densités bâties dans le Pays Bourian

Territoires	Surfaces moyennes urbanisées par logement (m <sup>2</sup> )										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Moyenne période
Lot (340 communes)	2 824	2 937	2 631	2 432	2 275	2 591	2 309	2 765	2 854	2 751	2 600
Grand Cahors (39)	2 226	2 523	2 232	1 552	2 097	1 941	1 531	2 169	2 230	2 598	2 040
Cauvaldor (62)	3 034	2 378	2 514	2 577	1 736	2 452	2 069	2 892	2 904	2 382	2 443
SCOT Cahors (112)	2 745	3 069	2 806	2 225	2 555	2 536	2 129	2 461	2 609	2 739	2 567
SCOT Figeac (partie lotoise - 86)	2 433	3 045	2 148	2 300	1 727	2 298	3 038	3 262	3 057	2 985	2 463
SCOT Pays Bourian (35)	3 416	3 525	3 995	3 409	3 807	2 552	2 866	3 552	3 619	3 265	3 352
SCOT PVD (83)	2 944	2 322	2 313	2 442	1 774	2 793	1 978	2 701	2 731	2 348	2 354



## Des territoires inégalement impactés



L'indicateur ici présenté est la part de surfaces nouvellement urbanisées pour le logement entre 2003 et 2012 par rapport à l'ensemble des surfaces occupées par des logements sur la commune.

Les 3 communes qui ont vu leurs surfaces urbanisées augmenter le plus sont Le Bastit (58 %), Lalbenque (46 %) et Crayssac (39 %). Si pour Le Bastit la cause est purement conjoncturelle (création d'un village de vacances), pour les deux autres, les motifs sont plus structurels car en lien avec l'essor résidentiel périurbain.

En effet, cet impact important de l'urbanisation récente se retrouve dans des communes de couronne autour des villes lotoises. La couronne de Cahors se dessine particulièrement bien et s'étend selon un axe nord-ouest/sud-est.

A l'opposé, 31 communes ont connu un accroissement de leurs surfaces urbanisées inférieur à 5 %. Il s'agit essentiellement des communes du Ségala.

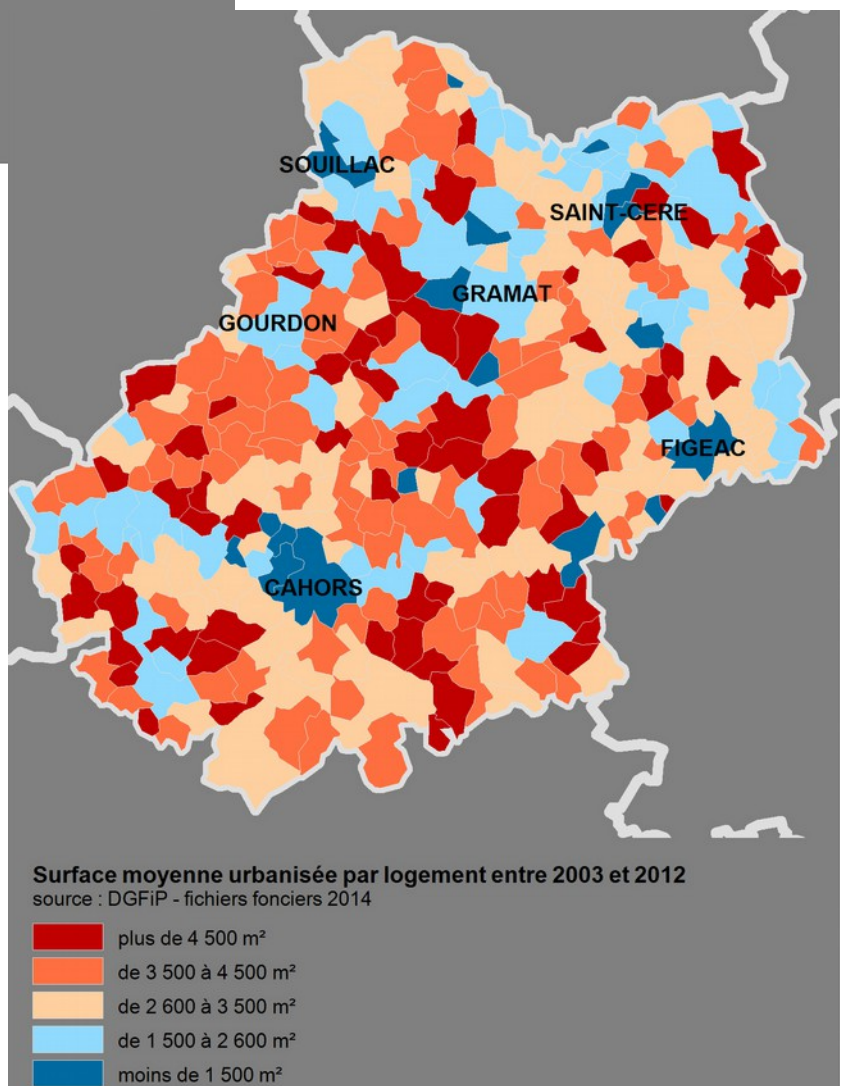
Pour le département, l'augmentation sur la période est de 13,7 %.

## De fortes disparités dans les densités bâties

En toute logique, c'est dans les centres urbains que s'observent les consommations foncières moyennes les plus faibles. Cependant, d'autres communes telles que Mercuès ou Les Quatre-Routes-du-Lot, consomment également moins de 1 000 m<sup>2</sup> par logement en moyenne sur la période. Une plus forte part de construction en collectif ou en groupé, la pression foncière, la forme urbaine, sont des facteurs qui peuvent jouer en faveur d'une plus grande densité.

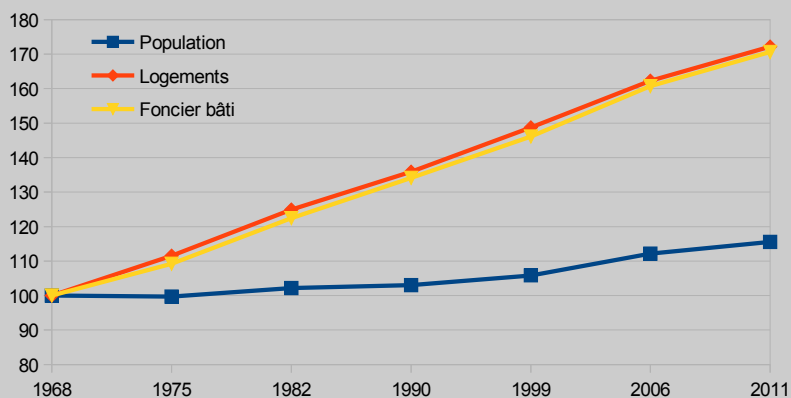
A contrario, les moyennes s'envolent dans des communes de typologie rurale, sous pression périurbaine ou non et aux rythmes de construction souvent faibles. Les valeurs sont particulièrement élevées en Bouriane, dans le Causse central et au sud du Lot.

Bien que l'indicateur soit écrété à 7 000 m<sup>2</sup> par logement, la valeur moyenne excède 4 500 m<sup>2</sup> pour 63 communes.



## Evolution démographique et consommation foncière - Lot (base 100 en 1968)

source : DGFiP fichiers fonciers 2014 - INSEE RP



## La consommation foncière croît

### 4,5 fois plus vite que la population

Entre 1968 et 2011, la population lotoise est passée de 151 à 175 milliers d'habitants, soit une augmentation globale de 15,6 % en 43 ans.

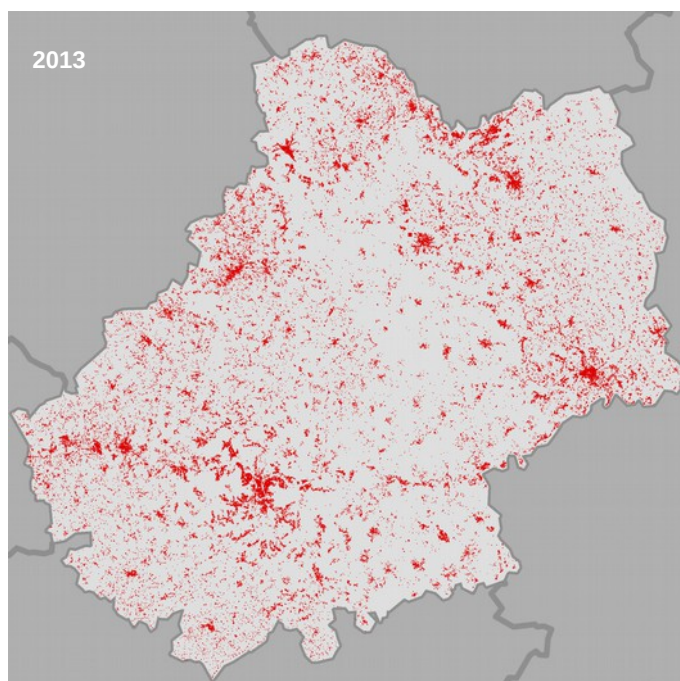
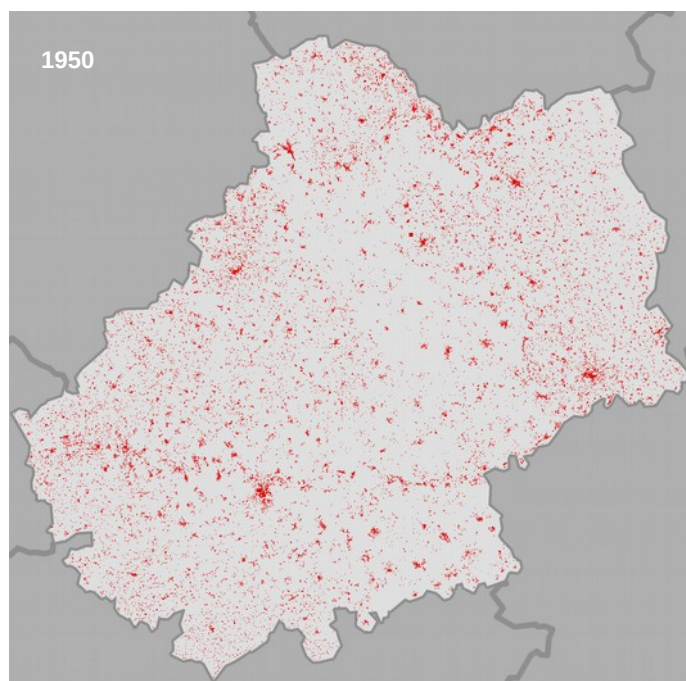
Sur la même période, pour les seuls besoins en logements (hors activités, équipements et services), le foncier mobilisé de 17 à 30 milliers d'hectares, soit une augmentation de 70 %.

Cette évolution est parfaitement corrélée à celle du nombre de logements montrant qu'il n'y a, sur cette période, aucune évolution dans les densités bâties produites.

Le phénomène est linéaire et continu, sans inflexion.

## Un doublement de l'emprise de l'urbanisation en 60 ans.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, les logements occupent dans le Lot près de 30 000 hectares, soit 5,7 % de la superficie totale du Lot. 46 % de cette surface a été investie après 1950 et 12 % durant la dernière décennie. La tendance à une accélération de la diffusion résidentielle est bien réelle.



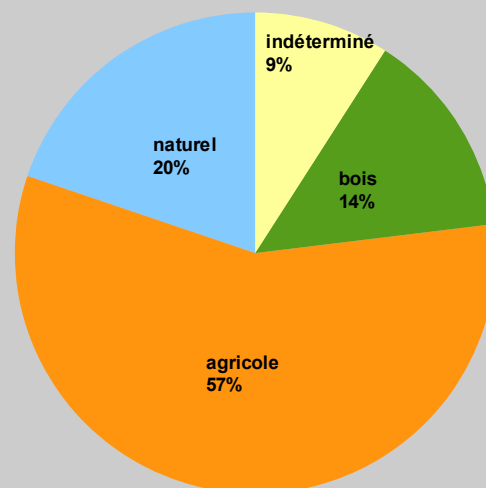
## Plus de la moitié des surfaces urbanisées sont prélevées sur les espaces agricoles

Les renseignements fournis par les fichiers fonciers, et notamment par les subdivisions fiscales, nous permettent de définir, pour 91 % des unités foncières, l'affectation des sols antérieure à leur urbanisation.

Il s'avère que 57 % des surfaces urbanisées entre 2003 et 2012 avaient une qualité agricole. Sur cette décennie, ce serait donc plus de 2 000 hectares qui auraient été soustraits à l'agriculture pour la construction de logements (sans compter les bois qui peuvent aussi remplir un usage agricole avec des parcours extensifs).

## Nature antérieure des sols bâtis entre 2003 et 2012

source : DGFiP - fichiers fonciers 2014



Cahier réalisé par la  
Direction Départementale des Territoires du Lot

Toutes les études de la DDT46 sur  
[www.lot.gouv.fr](http://www.lot.gouv.fr)