

L'article L122-1-2 du code de l'urbanisme prévoit que les SCoT présentent une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers au cours des dix dernières années et justifient les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation. Les PLUI, quant à eux, fixent des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L123-1-3 du code de l'urbanisme). Dans ce contexte, les services de l'Etat et les collectivités doivent se doter de méthodologies leur permettant de poser un regard éclairé sur la situation d'un territoire et le suivi de la mutation de ces espaces

La DREAL Poitou-Charentes a conduit en 2013, en étroite collaboration avec les DDT(M) de la région, des travaux et études sur la consommation de l'espace et sur la reconstruction de la ville sur la ville à partir de l'exploitation des fichiers fonciers (millésime 2011). Ces derniers sont issus de la base de données MAJIC de la Direction Générale des Finances Publiques. Ils présentent l'avantage de constituer une source homogène de maille très fine (la parcelle) sur tout le territoire régional, et même, national. Ils sont mis à jour annuellement et peuvent être croisés avec d'autres sources d'information (Sitadel, EPTB, etc.). Le millésime 2011 correspond aux données recueillies pendant l'année 2010 et disponibles à partir du 1er janvier 2011.

Ainsi le CEREMA, direction territoriale sud-ouest, a été missionné pour exploiter ces fichiers fonciers afin d'obtenir des indicateurs de consommation d'espace et de renouvellement urbain. Leur calcul s'accompagne de différents types de fiche :

- 14 fiches indicateurs, relativement techniques, précisant la méthodologie utilisée pour les déterminer ainsi que les limites et précautions d'usage associées.

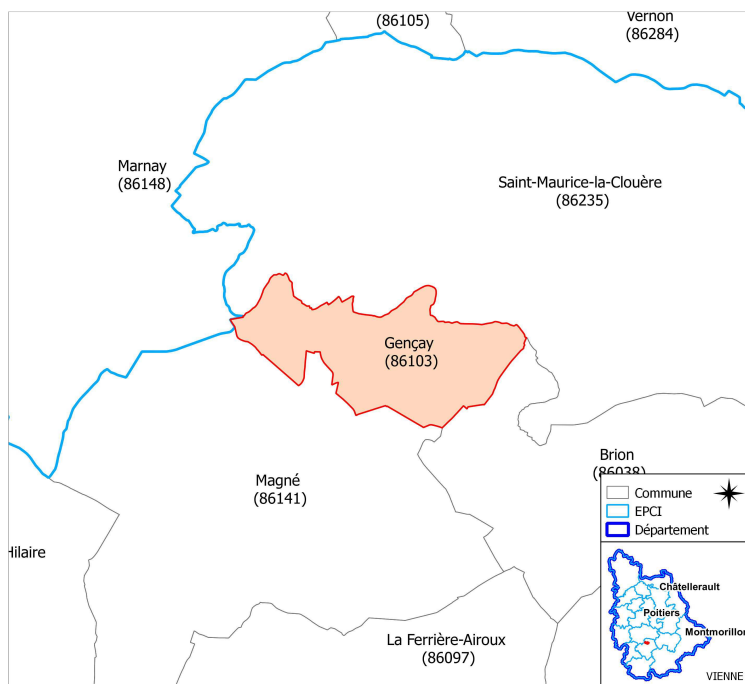
- 1462 fiches communales (nombre de communes en 2011, date du millésime des fichiers fonciers utilisés pour l'étude) et 65 fiches intercommunales (nombre d'intercommunalités au 1er janvier 2014), avec pour objectif de présenter quelques données et indicateurs calculés à ces différentes échelles.

Il s'agit ici d'une approche théorique qui doit être complétée par un travail sur le terrain.

Table des matières

I. Situation de la commune	2
II. Occupation du sol	2
III. Evolution de l'urbanisation et des surfaces consommées	3
L'urbanisation des territoires	3
Évolution des surfaces urbanisées et de la population	3
Surface médiane des terrains pour l'habitat et calcul des surfaces consommées pour l'habitat	4
Évolution des surfaces consommées pour l'activité et le logement	4
Identification et cartographie du foncier public par grands groupes	5
IV. Densification et extension	6
Délimitation des enveloppes urbaines	6
Part des logements construits en densification ou en extension	7
Densité résidentielle	8
Identification des logements vacants	9

I. Situation de la commune



Gençay est située dans le département de la Vienne (86).

La commune appartient à l'établissement public de coopération intercommunale :

Communauté de Communes du Pays Gencéen

	Commune	Part au sein de l'EPCI (%)	Part au sein du département (%)
Surface	481 ha	1,9 %	0,1 %
Habitants	1 754	24,5 %	0,4 %

source : INSEE recensement de la population 2011 (pmun11)

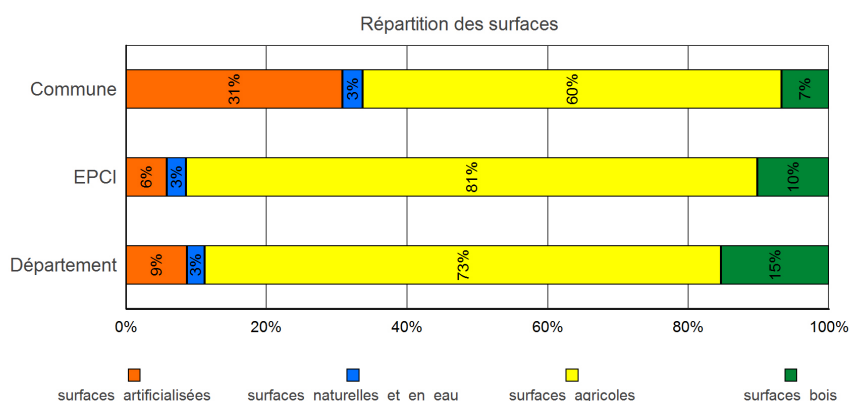
Source : © IGN PARIS, BD PARCELLAIRE ©, 2011 - Réalisation : CEREMA/DterSO/DAIT

II. Occupation du sol

L'occupation du sol est définie ici comme la répartition des surfaces d'un territoire selon une classification en quatre classes :

- surfaces artificialisées (espaces bâtis, espaces artificialisés non bâtis, carrières, réseau ferré, foncier non cadastré pour la voirie et les espaces publics),
- surfaces agricoles (cultures, prairies, etc.),
- surface bois (parcelles sylvicoles et boisées),
- surface naturelle et eau (dont foncier non cadastré en eau).

L'artificialisation des sols concerne toute surface retirée de son état naturel, forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue (exemple : parking) ou non (exemple : jardin de maison pavillonnaire). Les surfaces artificialisées incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs etc.) et peuvent se situer hors des aires urbaines, à la périphérie de villes de moindre importance voire de villages, à proximité des dessertes du réseau d'infrastructures, ou encore en pleine campagne (phénomène d'urbanisme diffus).



Source : Fichiers Fonciers 2011 d'après DGFiP

Ce graphique de répartition des surfaces est destiné à mieux appréhender la problématique de préservation des espaces agricoles dans le cadre des Commissions Départementales de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) en particulier.

III. Evolution de l'urbanisation et des surfaces consommées

Les surfaces urbanisées sont obtenues à partir des parcelles contenant au moins un logement ou un local d'activité (commerciale, industrielle et de services privés). Ne sont pas prises en compte les carrières.

L'urbanisation des territoires

Part de la surface urbanisée sur la surface totale (%)	1990	1999	2006	2010
Commune	19,8	21,6	22,7	26,6
EPCI	4,4	4,6	4,7	5,1
Département	6,1	6,4	6,7	7,3

source : Fichiers fonciers 2011 d'après DGFiP (tx2_urb[aa]_f3)

Évolution des surfaces urbanisées et de la population

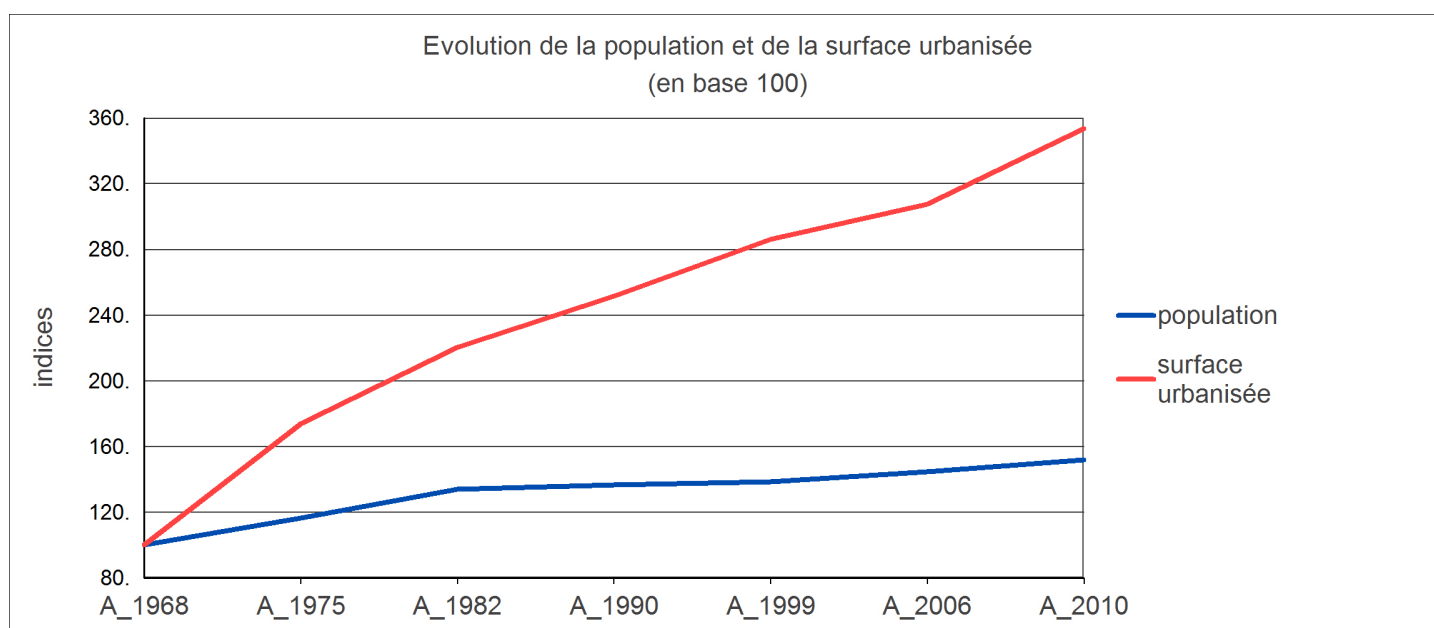
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010
Population	1 154	1 343	1 545	1 580	1 601	1 669	1 754*
Surfaces urbanisées (ha)	24,2	42,1	53,3	60,9	69,2	74,3	85,5

source : Fichiers fonciers 2011 d'après DGFiP (dcntsol_urb[aa]_fichcom), INSEE recensement de la population 2011 *valeur 2011

Le taux annuel d'évolution par période permet de différencier les rythmes de construction et l'augmentation de la population selon les territoires.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2010
Évolution annuelle des surfaces urbanisées (%)	10,6	3,8	1,8	1,5	1,1	3,8
Evolution annuelle de la population (%)	2,3	2,1	0,3	0,1	0,6	1,0*

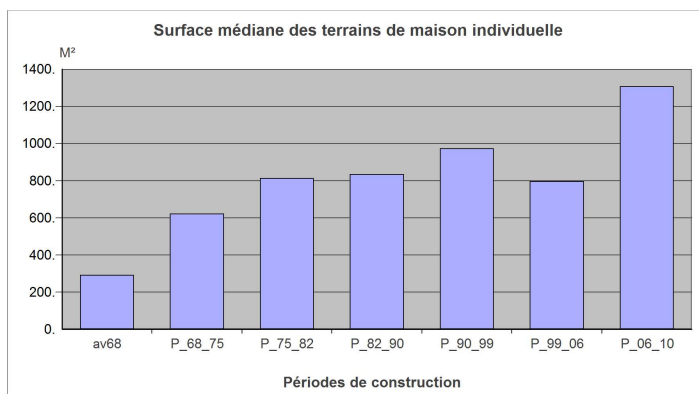
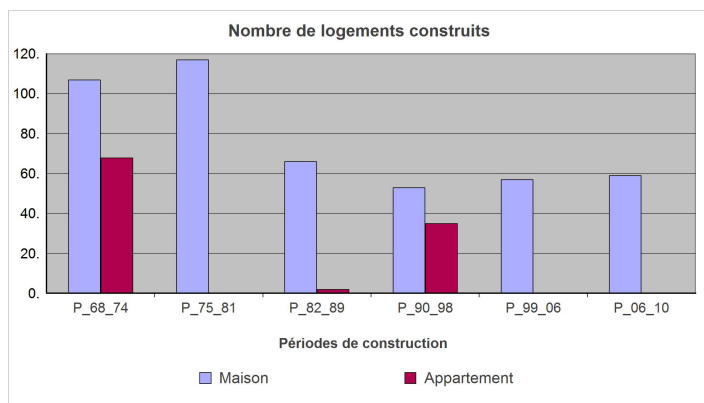
source : Fichiers fonciers 2011 d'après DGFiP (tx_surf_urb_[a1a2]_fichcom, tx_evol_pop[a1a2]_fichcom), INSEE 2011 (données population)
*évolution 2006-2011



Source : Fichiers Fonciers 2011 d'après DGFiP (dcntsol_urb[a1a2]_fichcom), INSEE recensement de la population 2011

Surface médiane des terrains pour l'habitat et calcul des surfaces consommées pour l'habitat

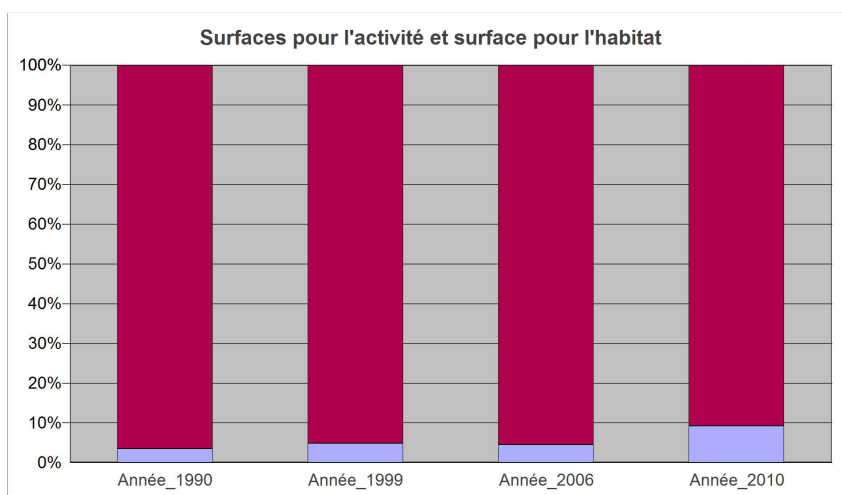
La surface médiane des terrains pour l'habitat est représentée par la valeur qui partage le nombre de terrains en deux parts égales.



Source : Fichiers Fonciers 2011 d'après DGFiP (nlocmaison[a1a2]_f4, nlocappt[a1a2]_f4, dcntpa_sur_nlocmaison_median[a1a2]_f4)

Évolution des surfaces consommées pour l'activité et le logement

Pour l'activité sont pris en compte : les activités commerciales, industrielles et de services privés. Ne sont pas pris en compte : l'agriculture, la sylviculture, ni les services publics.



■ Surfaces habitat (ha)*	58,7	65,8	70,9	77,5
■ Surfaces activité (ha)	2,1	3,4	3,4	7,9

Source : Fichiers Fonciers 2011 d'après DGFiP (dcntsol_act_[aa]_f5,dcntsol_urb_[aa]_f6)

(*) Surface habitat = dcntsol_urb_[aa]_f6 - dcntsol_act_[aa]_f5

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Surface des unités foncières pour l'activité construites dans l'année (m²)	-	-	-	-	-	8 556	35 070	15 613	-
Nombre de locaux d'activité construits dans l'année	-	-	-	-	-	1	4	3	-
Surfaces des locaux (sol+étages) construits dans l'année (m²)	-	-	-	-	-	0	1 929	6 421	-

Source : Fichiers Fonciers 2011 d'après DGFiP (dcntpa_act_[aa]_fichcom, nloccom[aa]_fichcom, stotp[aa]_fichcom)

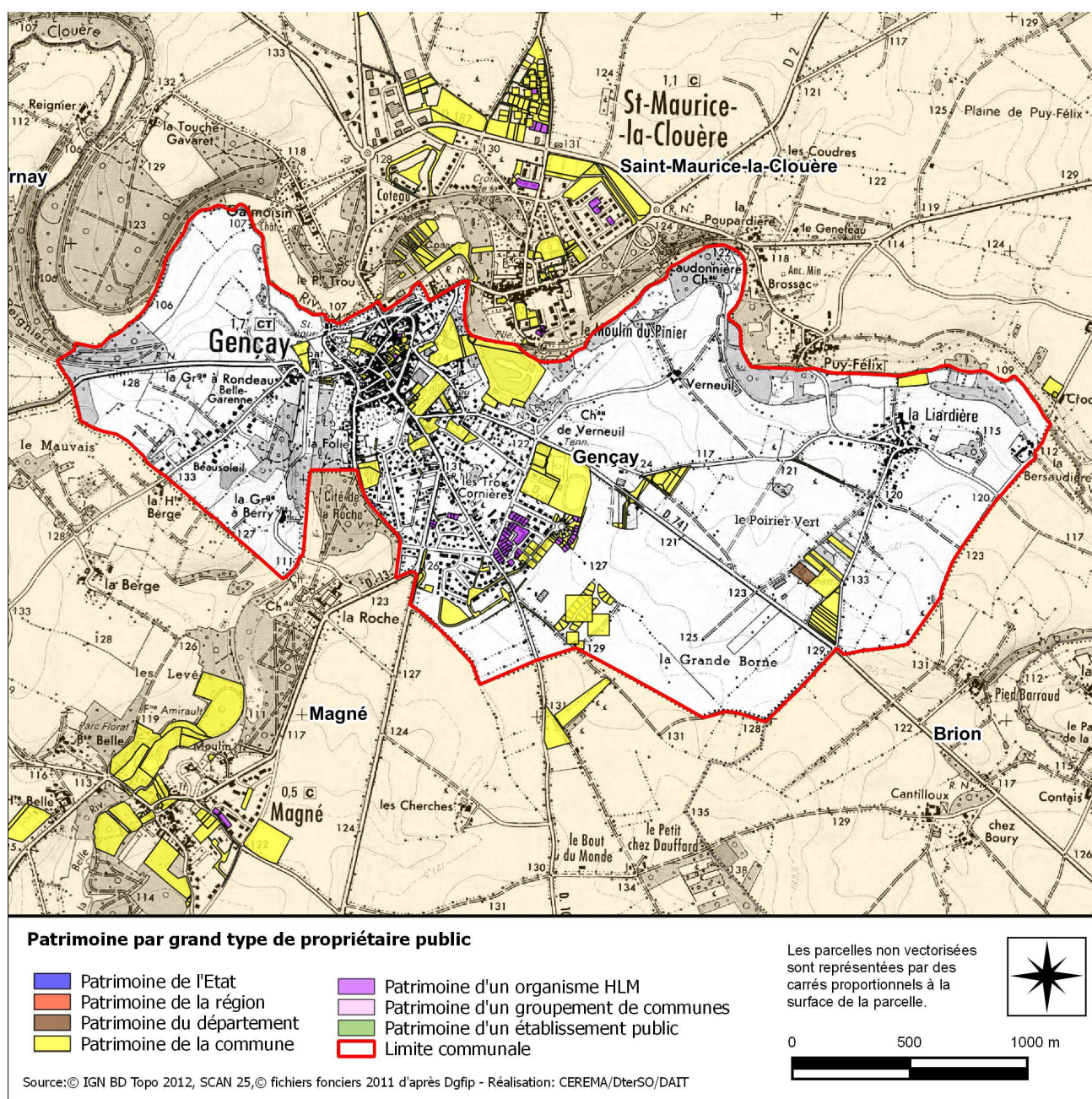
Identification et cartographie du foncier public «présumé» par grands groupes

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement nécessite l'inventaire du patrimoine foncier public pour favoriser la construction de logements sociaux. Cet inventaire a été réalisé au niveau national par la Direction territoriale Méditerranée du CEREMA. La carte ci-dessous fait l'inventaire des parcelles publiques, bâties ou non bâties, ayant encore un usage public ou non.

Il s'agit d'une identification du foncier public « présumé ». Certaines limites et des précautions d'usage sont donc à prendre. La propriété foncière « présumée » correspond à une donnée fiscale au 1er janvier 2011 (perception des taxes foncières). De ce fait, les données concernant les personnes morales publiques ne sont pas toujours bien renseignées et mises à jour. Par ailleurs, la base de données ne renseigne ni sur l'utilisation qui est faite de la parcelle, en particulier si son inutilité a été déclarée ou non, ni sur la propriété des bâtiments.

L'identification du foncier public « présumé » sert de base de travail et nécessite vérifications, compléments et fiabilisation.

Cartographie du foncier public sur la commune "Gençay"

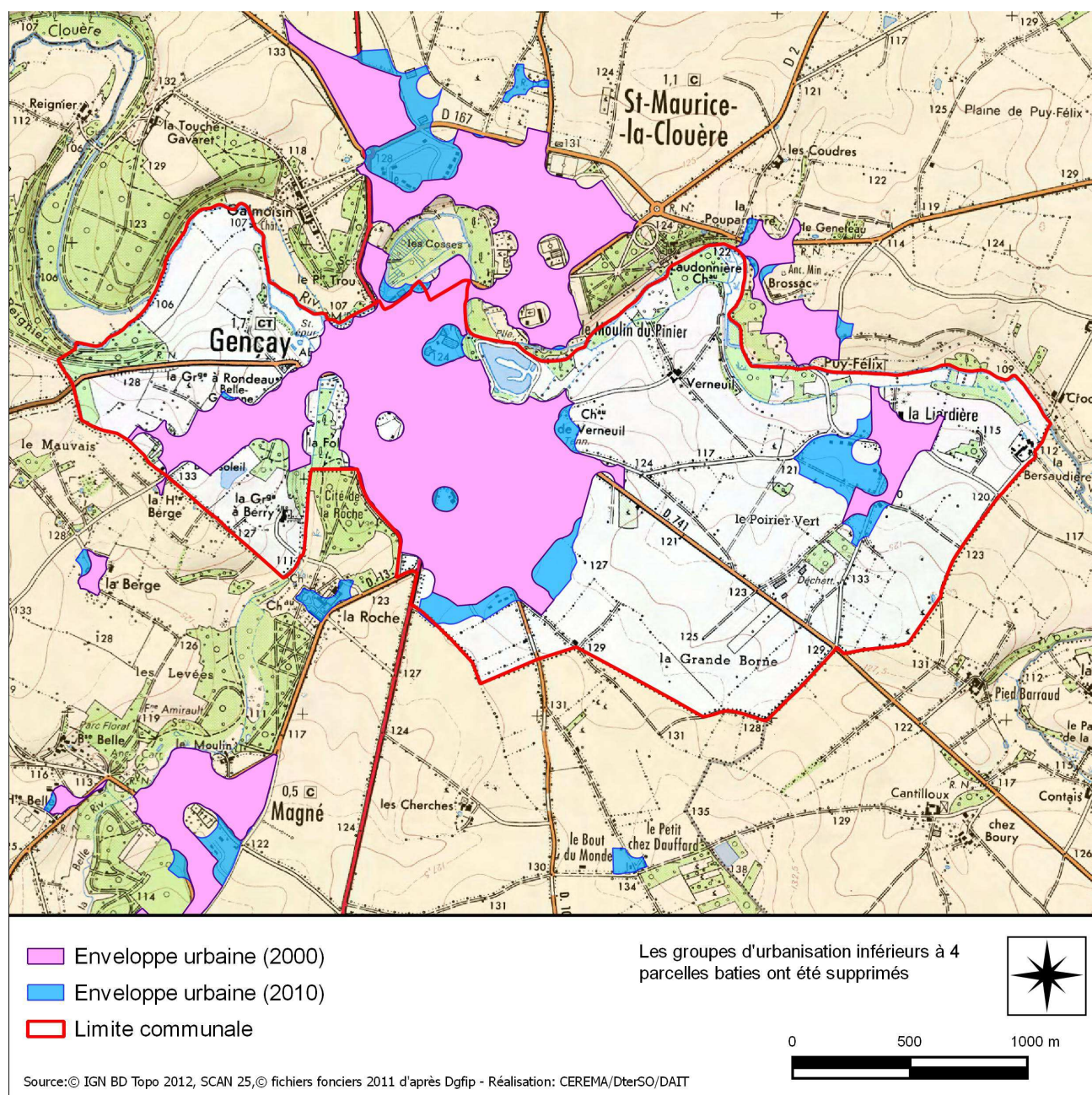


IV. Densification et extension

Délimitation des enveloppes urbaines

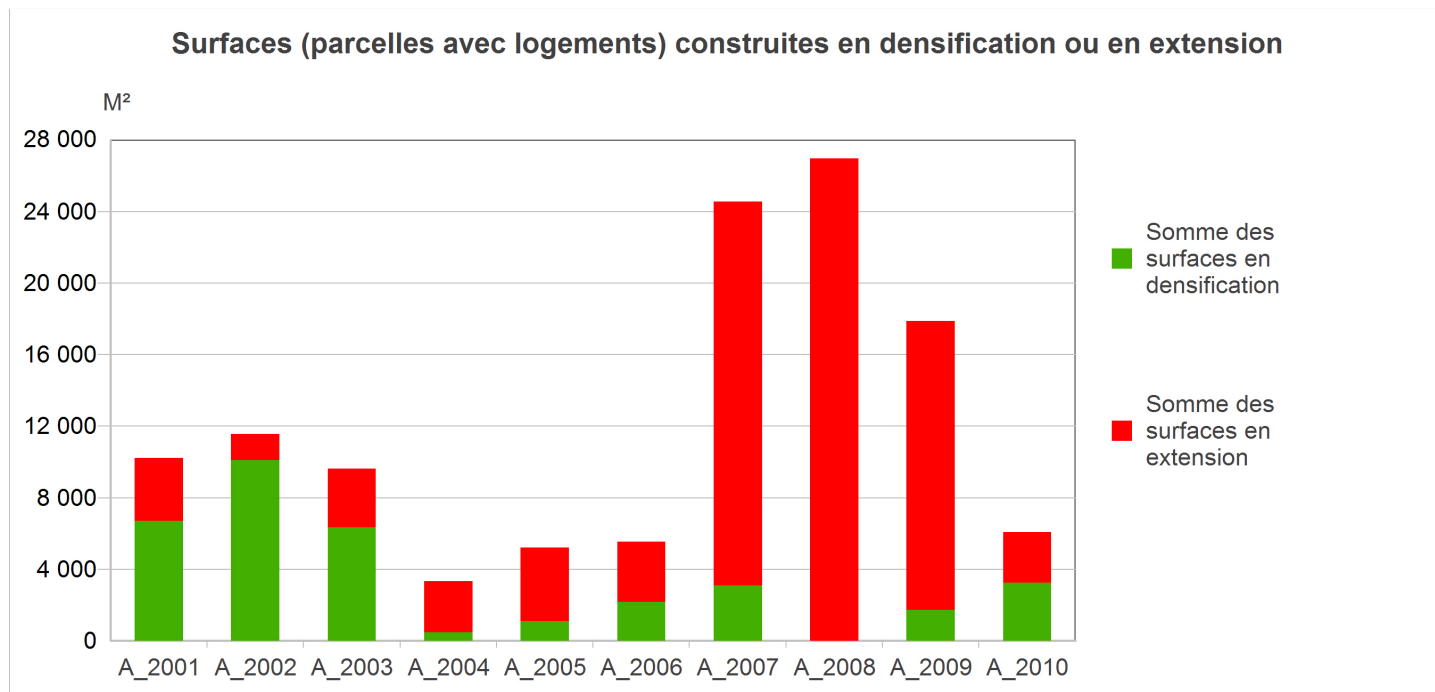
L'enveloppe urbaine est définie comme l'aire délimitant un ensemble de parcelles construites à une date donnée. L'enveloppe urbaine sert de référentiel pour contribuer à l'évaluation de la consommation de l'espace dans les documents d'urbanisme. A ce titre, elle doit être considérée comme un outil d'analyse et d'évaluation et non comme un ensemble urbain qui peut être développé ou même densifié systématiquement, notamment en ce qui concerne les plus petits îlots. La méthode choisie pour définir l'enveloppe urbaine pourrait varier selon le contexte local.

L'extrait ci-dessous permet de comparer les aires des enveloppes urbaines 2000 et 2010. A noter que le fond de carte utilisé est plus récent (BD Topo et Scan 25 de 2012), les extensions urbaines récemment construites ne sont donc pas intégrées dans l'enveloppe urbaine de 2000 ou 2010.



Part des logements construits en densification ou en extension

Dans l'analyse ci-dessous, l'enveloppe urbaine de 2000 est définie comme « enveloppe urbaine de référence ». Les parcelles bâties entre 2000 et 2010 pour le logement sont ensuite réparties à l'intérieur ou à l'extérieur de cette enveloppe de référence. La part des constructions réalisées au sein de l'enveloppe urbaine de référence est considérée comme une densification du tissu urbain. Au contraire, la part de constructions réalisées en dehors de l'enveloppe urbaine de référence, en extension, contribue à l'étalement urbain.



source : Fichiers fonciers 2011 d'après DGFip (constr_extension_[aa]_fichcom, constr_densif_[aa]_fichcom)

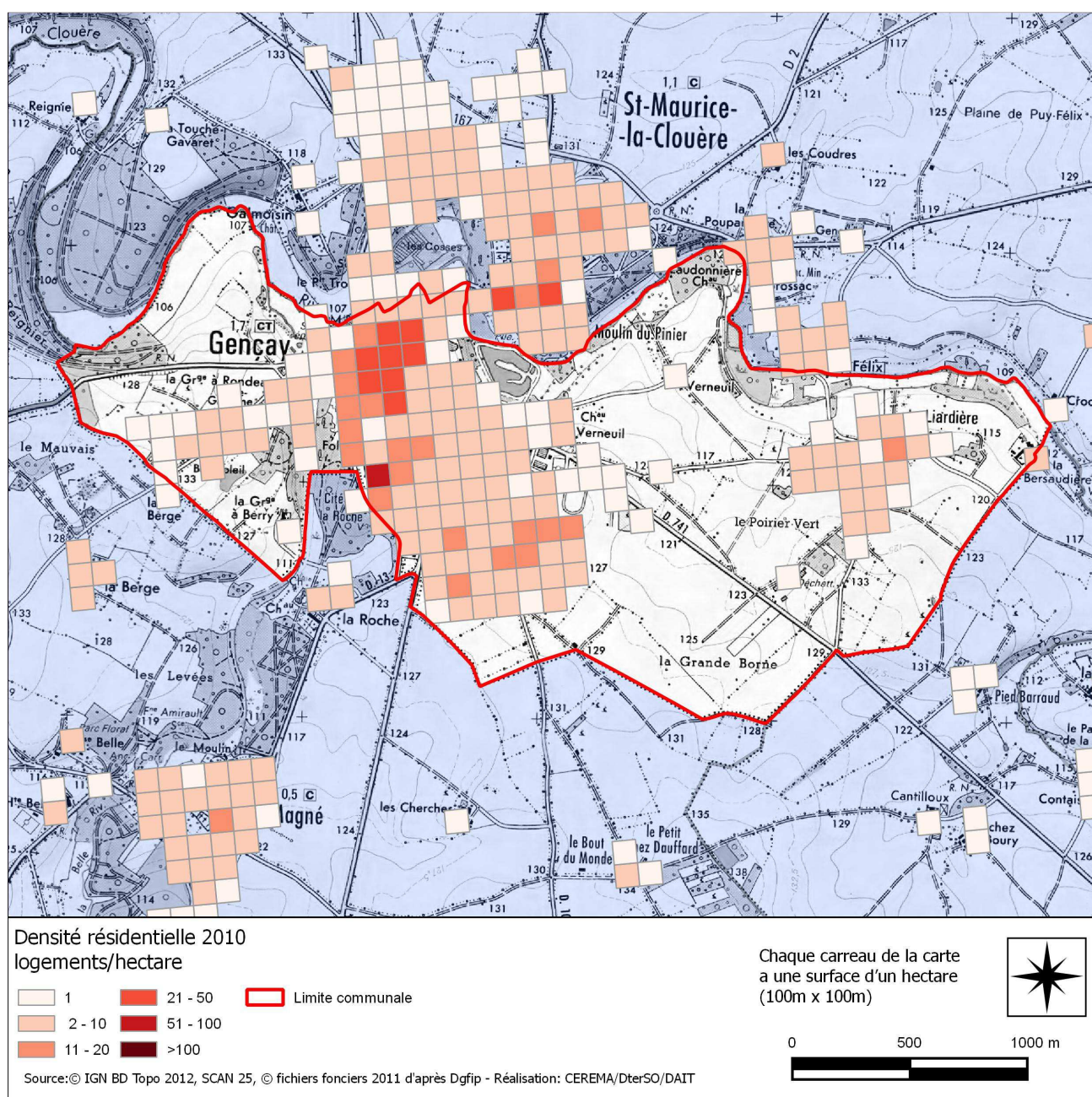
Densité résidentielle

La densité résidentielle est le rapport entre le nombre de logements et la superficie parcellaire occupée par ces logements. Cet indicateur correspond à la densité nette.

Année 2010	Densité nette résidentielle (par ha)	Densité nette des maisons (par ha)	Densité nette des appartements (par ha)
Commune	11,4	9,4	20,0
EPCI	6,4	5,9	13,5

source : Fichiers fonciers 2011 d'après DGFip (dens_habit_dcntpa_net_f7, dens_maison_dcntpa_net_f7, dens_appt_dcntpa_net_f7)

Cartographie des densités résidentielles sur la commune "Gençay"



Identification des logements vacants

	Commune	EPCI	Département
Logements vacants (nb)	143	495	22 562
Taux logements vacants (%)	14,1	12,3	9,5

source : Fichiers fonciers 2011 d'après DGFip (nlogtvac_f11, nlogtvac_tx_f11)

Cartographie de la densité de logements vacants sur la commune "Gençay"

