

Observatoire du Foncier de la Marne



2014



Direction Départementale des Territoires
Service Territorialité Portage des Politiques / Cellule Analyse et Prospective Territoriale





EDITO

L'objectif d'économiser du foncier est posé par le Grenelle de l'environnement afin de lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

La nécessité de disposer de méthodes de mesure de la consommation d'espace a été renforcée par les lois portant sur des engagements nationaux pour l'environnement du 12 juillet 2010 (concernant notamment les SCoT), dite loi Grenelle 2, et de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 visant à réduire de moitié la consommation des terres agricoles d'ici 2020. Ces obligations ont été renforcées par les lois ALUR (du 24/03/2014) et AVENIR (13/10/2014) dont l'objectif est de renforcer la préservation du foncier.

Dans ce contexte, la Direction Départementale des Territoires de la Marne a élaboré un observatoire du foncier et a décliné localement différents objectifs :

- Dresser un portrait des caractéristiques foncières du département de la Marne par l'analyse de l'occupation des sols et de son évolution
- Analyser les dynamiques foncières avec une approche infra-départementale et une vision prospective
- Caractériser les ressources foncières mutables (les friches, les surfaces à urbaniser) ainsi que les marchés agricoles et urbains et leurs tendances
- Partager une vision prospective des enjeux en matière de maîtrise de l'artificialisation et de la consommation des espaces agricoles et naturels.

L'aménagement du territoire et la consommation de l'espace sont des préoccupations à partager par les différents acteurs. L'espace agricole est souvent considéré comme une ressource foncière facilement mobilisable pour les activités économiques comme pour l'occupation résidentielle. C'est pourquoi, un travail partenarial dans l'analyse, l'expertise, la déclinaison des enjeux et la prospective territoriale a été mené pour répondre au mieux à cette problématique.

Ce premier observatoire du foncier a suscité de nombreuses synergies :

- Un comité de pilotage constitué par les acteurs marnais du foncier : la SAFER, les agences d'urbanisme, la DRAAF, la DREAL Champagne Ardenne et les services de la DDT ;
- Un investissement dans l'exploitation des fichiers fonciers ;
- L'exploitation de la stratégie foncière mise en place par la DREAL Champagne Ardenne ;
- Une connaissance territoriale par l'expérience des référents territoriaux et des services métiers ;
- L'analyse d'une ingénieure agronome stagiaire (durant 6 mois) par un travail de recensement des enjeux réalisé auprès des services de la DDT et des partenaires.

La Direction Départementale des Territoires remercie l'ensemble des contributeurs qui ont permis d'affiner cette première observation dans le département de la Marne et vous souhaite une excellente lecture.

Le directeur départemental des territoires,

Patrick Cazin-Bourguignon



SOMMAIRE

Présentation du contexte et de la méthode

PARTIE 1	LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES	9
1	LE TERRITOIRE MARNAIS.....	11
1.1	Analyse de la population.....	11
1.2	Projection de la population et des ménages.....	12
1.3	Evolution des densités de population.....	14
2	ANALYSE INFRA-DÉPARTEMENTALE.....	15
2.1	Analyse de la population.....	16
2.2	Projection des ménages (2025).....	24
2.3	Evolution des densités de population.....	26
PARTIE 2	LES CARACTÉRISTIQUES FONCIÈRES	29
1	L'OCCUPATION DES SOLS ET SON ÉVOLUTION.....	31
1.1	Les paysages fonciers marnais.....	31
1.2	Les grands types d'occupation des sols.....	34
✓	État des lieux de l'occupation des sols selon les territoires.....	34
✓	Occupation du sol par la surface urbanisée (hors voirie).....	37
✓	Occupation du sol par la surface agricole.....	43
✓	Occupation du sol par la surface forestière et naturelle.....	48
✓	Les territoires par dynamique d'artificialisation de 2009 et 2011.....	53
1.3	Typologies des infrastructures de déplacements et de transport.....	55
✓	Les infrastructures naturelles.....	55
✓	Les infrastructures artificielles.....	56
1.4	Les espaces protégés.....	57
PARTIE 3	ÉVOLUTION DES USAGES DES SOLS	59
1.	COUVERTURE DU DÉPARTEMENT DE LA MARNE PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	61
2.	ARTIFICIALISATION DES SOLS.....	62
2.1	Par l'habitat.....	62
2.2	Par l'activité économique.....	72
3.	CHANGEMENTS D'USAGES.....	77
3.1	Au profit ou détriment des espaces non cadastrés.....	77
3.2	Au profit ou détriment des espaces agricoles.....	78
PARTIE 4	LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ET LES RESSOURCES FONCIÈRES MUTABLES	79
1.1	Friches à enjeux.....	80
1.2	Les zones AU des PLU.....	82
1.3	Les terrains de l'État mobilisables.....	83
PARTIE 5	LES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES ET URBAINS	91
1.	LE MARCHÉ FONCIER AGRICOLE.....	93
1.1	Prix des terres et prés libres, non bâtis.....	93
1.2	Prix des terres et prés loués, non bâtis.....	94
1.3	Le marché des terres libres et louées.....	96
1.4	L'évolution des prix des terres agricoles et non agricoles.....	96
2.	LE MARCHÉ FONCIER URBAIN.....	99
2.1	Les appartements.....	99
✓	Le prix moyen au m ²	99
✓	Le nombre d'actes de vente.....	100
2.2	Les maisons.....	101
✓	Le prix moyen au m ²	101
✓	Le nombre d'actes de vente.....	102
✓	Superficie moyenne.....	103
2.3	Les terrains.....	103
✓	Superficie moyenne.....	103
✓	Le prix moyen au m ²	103



PARTIE 6 LES OUTILS D'OBSERVATION ET D'ANALYSE FONCIERE

107

1. LES OUTILS D'OBSERVATION ET D'ANALYSE FONCIÈRE.....	108
1.1 Études.....	108
1.2 Outils SIG d'analyse foncière.....	108
✓ Études.....	108
✓ Outils SIG d'analyse foncière.....	111
LE GLOSSAIRE.....	112



PRESENTATION DU CONTEXTE ET DE LA METHODE

Objectifs et démarche de l'observatoire du foncier :

Les objectifs de l'observatoire

Les ENJEUX :



Les OBJECTIFS :

- Dresser un portrait des caractéristiques foncières du département de la Marne par l'analyse de l'occupation des sols et de son évolution
- Analyser les dynamiques foncières avec une approche infra-départementale et une vision prospective
- Partager une vision prospective des enjeux en matière de maîtrise de l'artificialisation des sols et de la consommation des espaces agricoles et naturels

La démarche

Un travail partenarial autour d'une équipe projet composée de représentants :

- de la SAFER
- des agences d'urbanisme
- de la DRAAF
- de la DREAL
- de la DDT 51 (Environnement - Urbanisme - Économie agricole)

Une équipe projet mise à contribution pour :

- le partage des données, des études produites
- son analyse et son expertise
- le portage de l'outil.

Les différentes sources de données :

La consommation des espaces sur le territoire de la Marne a été abordée à travers l'occupation du sol et la mesure de sa consommation à l'aide de données géographiques et de bases de données :

Introduction



Bases de données sélectionnées et retenues

Les fichiers fonciers, d'origine fiscale, issus de l'application de mise à jour des informations cadastrales (Majic) décrivent l'occupation et la nature des propriétés bâties à l'échelle parcellaire.

Les apports

- Échelle fine adaptée à la planification (parcelle, échelle des SCoT, pays)
- Données actualisées annuellement : millésimes 2009, 2011, 2012 et 2013.
- Le retraitement national des données est assuré par le Céréma (facilite leur utilisation)

Les inconvénients et les précautions d'usage

- Des **informations majoritairement déclaratives** : fiabilité des variables selon leur intérêt fiscal (ce qui n'est pas déclaré n'existe pas dans la base)
- A l'échelle d'une commune, la surface cadastrée peut varier fortement d'une année sur l'autre du fait d'un reclassement de terrain par exemple, ce qui perturbe l'analyse des évolutions.
- **Ne renseigne pas sur les surfaces non cadastrées** (notamment certaines surfaces relevant du domaine public) :
 - Artificialisées : voirie publique, places, bâtiments (écoles, hôpitaux...),
 - Non artificialisées : forêts domaniales, espaces en eau.
- **Certains classements de surfaces ne correspondent pas à la réalité physique de l'occupation du sol.** C'est le cas notamment de certains camps militaires et de certains espaces en eau artificielle (canaux, lacs-réservoirs). Par exemple, les camps militaires sont souvent classés en zone Naturelle (zone N) bien qu'ils constituent des espaces artificialisés.
- L'actualisation des données suscite également des précautions d'usage : **l'actualisation est effectuée à partir des déclarations des propriétaires ou de campagnes de relevés.** L'actualisation intervient quand le changement d'usage transforme la taxe foncière. Les surfaces de type urbanisé sont ainsi mieux mises à jour, car la construction d'un local/d'une nouvelle construction engendre une taxe sur le bâti. **Le temps de latence est d'environ un an.** En revanche, les échanges entre espaces agricoles et espaces naturels ne sont pas forcément bien mis à jour et peuvent poser des problèmes pour une analyse à échelle fine (la commune par exemple). Il faut alors travailler plutôt sur des regroupements de classes ou limiter l'analyse à l'évolution des surfaces artificialisées.

Pour remédier à ces fluctuations, des redressements sont parfois nécessaires. Ils consistent à rendre artificiellement nuls les écarts anormalement élevés constatés. La confrontation des données avec la connaissance terrain permet aussi parfois de les expliquer.

Les sources locales

- Photographies aériennes (BD Ortho)
- POS/PLU et cartes communales, numérisés.

OMAR : DREAL

La DREAL Champagne Ardenne (SLTP\CES) a souhaité fournir des données permettant d'apprécier de manière fine la consommation d'espace liée à la construction et partager cette information avec les services en charge de l'urbanisme.

Une analyse et un traitement de ces données ont été effectués pour chiffrer les surfaces des parcelles « artificialisées » en fonction des dates de première construction.

Sur la base de ces traitements, plusieurs outils complémentaires ont été élaborés et baptisés OMAR (Outils de Mesure de l'Artificialisation Résidentielle) mis à jour au 1er janvier 2013 (y compris pour les EPCI).

L'adresse du lien est la suivante :

http://www.donnees.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/donnees/donnees_communales/_theme.php

Attention : la base de données OMAR résidentielle est en cours de révision par la DREAL Champagne Ardenne. OMAR devient OMARE en intégrant les données du foncier économique. Les données sont à jour de 2012 pour l'artificialisation, 2011 pour la population, 2010 pour la population et les ménages, 2014 pour les communes/EPCI.

Introduction



Sidauh/Perval

Regroupe les données des communes selon tous les types de biens, les données relatives aux appartements, aux maisons et aux terrains. Il est divisé en deux parties : les dimensions (bien, vendeur, acquéreur, neuf/ancien, époque de construction, nombre de pièces) et les indicateurs (nombre d'actes, montant TTC ou HT, surface).

INSEE, RGP-Omphale 2

Analyse de la population et de la projection des ménages

Avertissement et limites

La BD Parcellaire n'est pas « vectorisée » sur l'ensemble du territoire marnais. La parcelle est alors représentée par un carré de surface parcellaire centrée sur le localisant.

Bases de données non retenues

Deux sources nationales dont les échelles sont adaptées à un niveau départemental, mais ne permettent pas une analyse plus fine :

Teruti-Lucas : c'est une enquête annuelle réalisée par sondage depuis 1992. Elle analyse l'occupation physique (sols bâtis, cultivés, boisés, etc.) et l'usage fonctionnel (agriculture, élevage, activités industrielles, réseaux routiers, habitat, etc.)

CORINE Land Cover : programme européen à échelle 1/100 000ème effectué en 1990, 2000, 2006 et 2012 :

- Interprétation d'images satellites
- La surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) est de 25 hectares. Seules les évolutions de plus de 5 hectares sont prises en compte.

Les Modes d'Occupation du Sol (MOS) locaux :

- Réalisés à partir de l'interprétation d'images aériennes ou satellite
- Seuil d'interprétation variable selon la région
- Souvent pertinents à l'échelle communale, selon le seuil minimal d'interprétation
- Pas de MOS à ce jour en Champagne Ardenne mais en cours de réalisation par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de Châlons-en-Champagne sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.

Le Registre Parcellaire Graphique (RPG)

- Disponible en DDT(M) (produit du ministère de l'Agriculture)
- Issu des déclarations dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC)
- Données géographiques, à l'îlot de culture, disponibles depuis 2007
- Limites : certaines cultures ne sont pas prises en compte (maraîchage, vigne, vergers), usage agricole momentanément arrêté (succession...), évolution des îlots, etc

Le Recensement Agricole

- Enquête exhaustive à l'échelle de l'exploitation agricole
- Effectué tous les 10 ans (2000, 2010)
- Données sur l'activité (modes de cultures, emploi, taille des exploitations, etc.)
- Permet de compléter et contextualiser l'évolution de l'occupation des sols agricoles
- Limites :
 - Notion de SAU (Surface Agricole Utile) non adaptée à la mesure de la consommation d'espaces (données à l'exploitation agricole et non à la commune : difficultés d'interprétation les évolutions)
 - Non géographique
 - Périodicité longue



Les sources de données et la méthodologie adoptées par la DDT 51 pour mesurer l'évolution des espaces à l'échelle communale et l'impact de l'urbanisation

- L'exploitation des fichiers fonciers a été retenue, en corrélation avec la stratégie foncière mise en place par la DREAL Champagne Ardenne, pour :
 - l'analyse de l'occupation des sols,
 - la mesure de l'évolution de l'urbanisation et des surfaces consommées : foncier mobilisé pour l'habitat et les activités économiques, d'après les millésimes (au 1^{er} janvier) 2009 et 2011 fournissant des données de 2008 et 2010. Cette évolution sur deux années constituera ainsi le point de départ pour engager une analyse sur un plus long terme.
- Les enquêtes terrains et une connaissance territoriale par l'expérience des référents territoriaux et des services métiers permettent d'expliquer certaines évolutions et les grandes tendances.
- Analyse des zones U des plans locaux d'urbanisme ou cartes communales, notamment, des zones urbanisées et constructibles et des zones AU des plans locaux d'urbanisme, c'est-à-dire, des réserves foncières urbanisables à plus ou moins long terme (*par exemple pour mesurer l'évolution des usages des sols par l'activité industrielle et commerciale*).



PARTIE 1 :

Les dynamiques démographiques





Note :

Afin de bien cerner les enjeux de consommation et d'artificialisation du foncier dans la Marne, il est tout d'abord essentiel d'avoir une vision claire et détaillée des évolutions démographiques dans le département, les deux phénomènes étant étroitement liés. C'est pourquoi la 1ère partie de cet observatoire est pleinement consacrée à l'étude démographique au travers de trois notions que sont : les migrations et le solde naturel, l'évolution des ménages et la densité de population.



I/ Le territoire marnais

1 - 1 Analyse de la population

► Cette première analyse, au travers notamment de l'indicateur ci-dessous, permet de mettre en évidence la localisation et la dynamique de certains facteurs démographiques qui concourent au développement urbain.

Indicateur d'étalement urbain : Au sens de l'Agence européenne de l'environnement, il y a étalement urbain lorsque le taux de croissance des surfaces artificialisées excède le taux de croissance de la population.

Une dynamique démographique qui profite aux communes périurbaines

Les différents recensements de la population dégagent des phénomènes marquants :

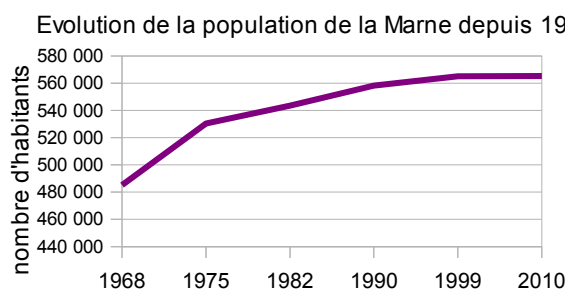
- une croissance démographique notamment en périurbain et dans certains espaces ruraux,
- des villes-centres qui, à l'inverse perdent des habitants.

Population stable après la croissance des années 70 à 90							
population	1968	1975	1982	1990	1999	2010	Variation annuelle moy de la pop 99/2010
Marne	485 226	530 399	543 627	558 217	565 153	565 307	0,0 %
Pays rémois	219 795	252 396	264 342	278 011	288 293	287 543	-0,02 %
Reims	154 534	178 381	177 234	180 620	187 181	179 992	-0,36 %
Pays Châlons	84 393	92 795	95 546	96 954	96 272	97 407	0,11 %
Châlons-en-Ch.	50 764	52 275	51 137	48 423	47 338	45 299	-0,4 %
Pays Epernay	84 212	87 707	86 221	86 908	86 086	85 842	-0,03 %
Epernay	26 583	29 677	27 668	26 682	25 829	24 035	-0,65 %
Pays Argonne	14 848	14 236	13 839	13 283	12 850	12 475	-0,27 %
Ste-Ménéhould	5 392	5 772	5 667	5 177	4 971	4 464	-0,97 %
Pays Vitryat	49 143	50 586	50 613	49 771	48 329	46 714	-0,31 %
Vitry-le-François	16 879	19 372	18 261	17 033	16 725	13 384	-2,0 %
Pays Brie	32 835	32 679	33 066	33 290	33 323	35 326	0,53 %
Sézanne	5 727	6 201	6 048	5 829	5 588	5 264	-0,54 %

Source : INSEE RP 1968 à 2010

La Marne est le premier département de la région Champagne Ardenne, en termes de population, avec plus de 565 000 habitants en 2010. Elle regroupe 42,3 % de la population de la Champagne Ardenne. Sur les 10 dernières années, sa population reste stable malgré un déficit migratoire important que compense tout juste le solde naturel positif (le 5e plus élevé des départements français).

L'évolution démographique résulte de la variation croisée du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre les arrivées dans le département et les sorties). Au cours des années 2000, l'excédent naturel a diminué pendant que le déficit migratoire s'est accentué.





1 - 2 Projection de la population et des ménages

Ce regard sur les projections des ménages et de la population alerte sur la nécessité de développer une réflexion sur le territoire afin d'anticiper les tendances tout en s'engageant dans une gestion durable et économe du foncier à mobiliser.

a) La projection de la population (2025) – source : INSEE – Omphale 2010

Un accroissement de plus en plus faible de la population

En prolongeant les dernières tendances démographiques, la population marnaise resterait stable jusqu'en 2020 pour diminuer ensuite.

Une population qui vieillit

La population de la Marne est appelée à vieillir ces prochaines années, comme dans le reste de la France, en raison notamment de l'arrivée dans le troisième âge des générations du baby-boom et de l'allongement de la durée de vie. Ce phénomène sera amplifié par les migrations fortement déficitaires pour les classes d'âge des 20 à 40 ans.

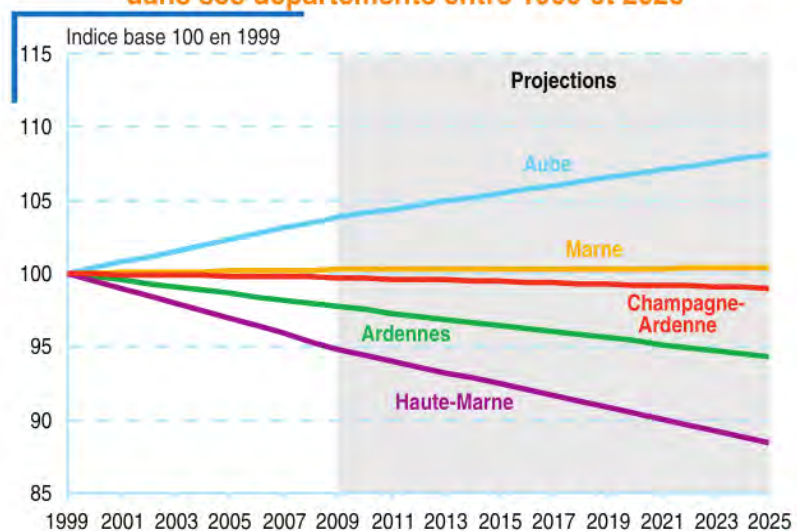
Une population stable puis en baisse dès 2020

A l'horizon 2040, si les tendances démographiques récentes perdurent, la population du département de la Marne progresserait légèrement jusqu'en 2020, puis baisserait jusqu'en 2040 pour atteindre 563 100 habitants, contre 566 500 en 2007, représentant une perte de population de -0,6 %. La perte de la population pour la région serait de l'ordre de 2 %.

La population Marnaise par tranche d'âge								
	2007	%	2020	%	2030	%	2040	%
Moins de 20 ans	142 400	25%	135 300	24%	129 900	23%	125 400	22%
20 à 59 ans	312 200	55%	285 600	50%	272 000	48%	266 300	47%
60 ans et plus	111 900	20%	147 800	26%	165 000	29%	171 400	30%
<i>Dont 80 ans et plus</i>	<i>25 300</i>	<i>4%</i>	<i>33 400</i>	<i>6%</i>	<i>42 600</i>	<i>8%</i>	<i>57 000</i>	<i>10%</i>
Ensemble	566 500	100%	568 700	100%	566 900	100%	563 100	100%

Source : INSEE RP 2007

Évolution de la population en Champagne-Ardenne et dans ses départements entre 1999 et 2025

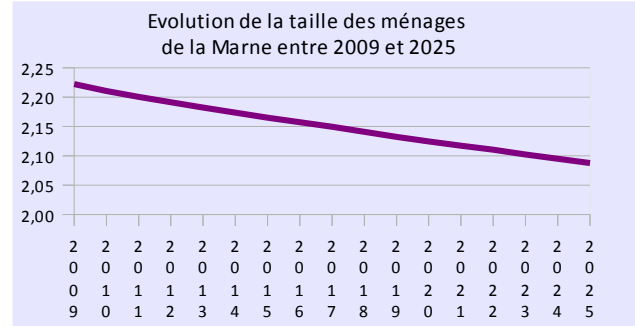
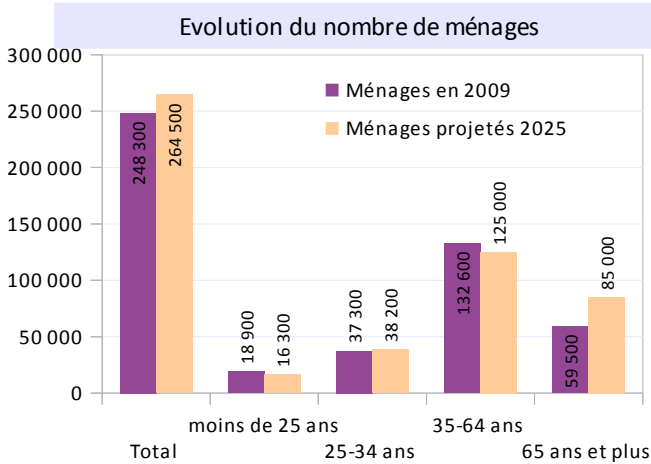


Sources : Insee, recensements de la population 1999 et 2009 - Omphale 2010 (scénario central) ; Insee-SOeS, investissement "Projections de ménages"



b) Projection des ménages (2025)

Les projections de l'INSEE, mise en place au travers de l'outil de projection démographique OMPHALE (Outil Méthodologique de Projection d'Habitants, de Logements et d'Élèves), permettent d'anticiper les évolutions démographiques et la structure de la population, et ainsi d'estimer à moyen terme les différents besoins, notamment en termes de logement.



1 000 ménages supplémentaires par an d'ici 2025

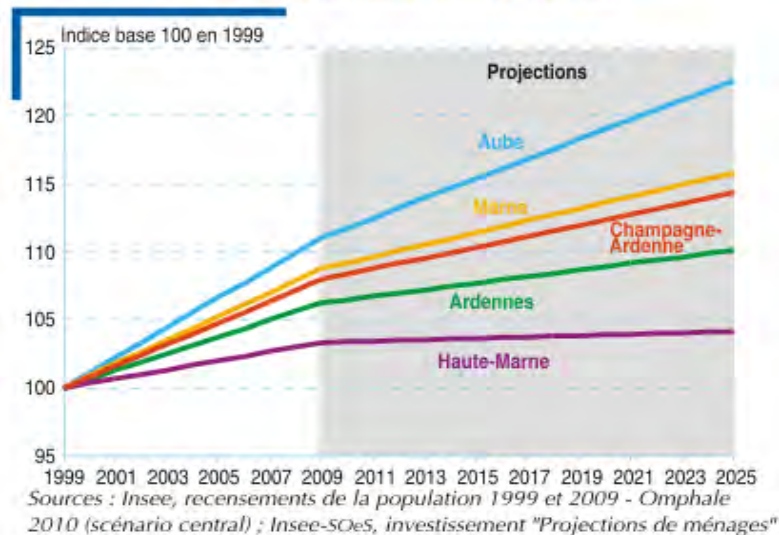
Entre 2009 et 2025, le nombre de ménages marnais progresserait d'environ **0,4 % en moyenne annuelle**, soit une hausse de 6,5 % en l'espace de 16 années.

(source : DDT51/STPP/APT/Observatoire du Logement 2013)

Une taille des ménages en constante baisse

Le nombre de personnes par ménage continuera de baisser. La taille moyenne des ménages serait ainsi de 2,09 personnes par ménage en 2025 contre 2,20 en 2010.

Évolution du nombre de ménages en Champagne-Ardenne et dans ses départements entre 1999 et 2025



Davantage de ménages mais plus petits et plus âgés

L'évolution de la pyramide des âges couplée avec l'allongement de l'espérance de vie, vont amener la population à vieillir. En 2025, les 65 ans et plus pourraient représenter 35,8% des habitants contre 27 % à ce jour (source Insee – Omphale 2010, scénario central).

Ce qu'il faut retenir :

Sur la période 2009-2020, la population marnaise resterait relativement stable, alors que le nombre de ménages continuerait de s'accroître et la population de vieillir.



1 - 3 Evolution des densités de population

L'analyse des densités de population fait nettement ressortir les pôles urbains de Reims, Châlons-en-Champagne, Épernay et Vitry-le-François comme communes les plus denses du département.

Années 70 et 80 : Une densification de population qui se diffuse d'abord au sein des couronnes proches

Si la première période étudiée (1968-1975) présente une densification de population au sein des principaux pôles urbains de la région, la seconde (1975-1982) souligne déjà bien le phénomène de diffusion et de densification des populations au sein des couronnes périphériques de ces pôles. Ainsi, toutes les aires urbaines gagnent de la population par extension.

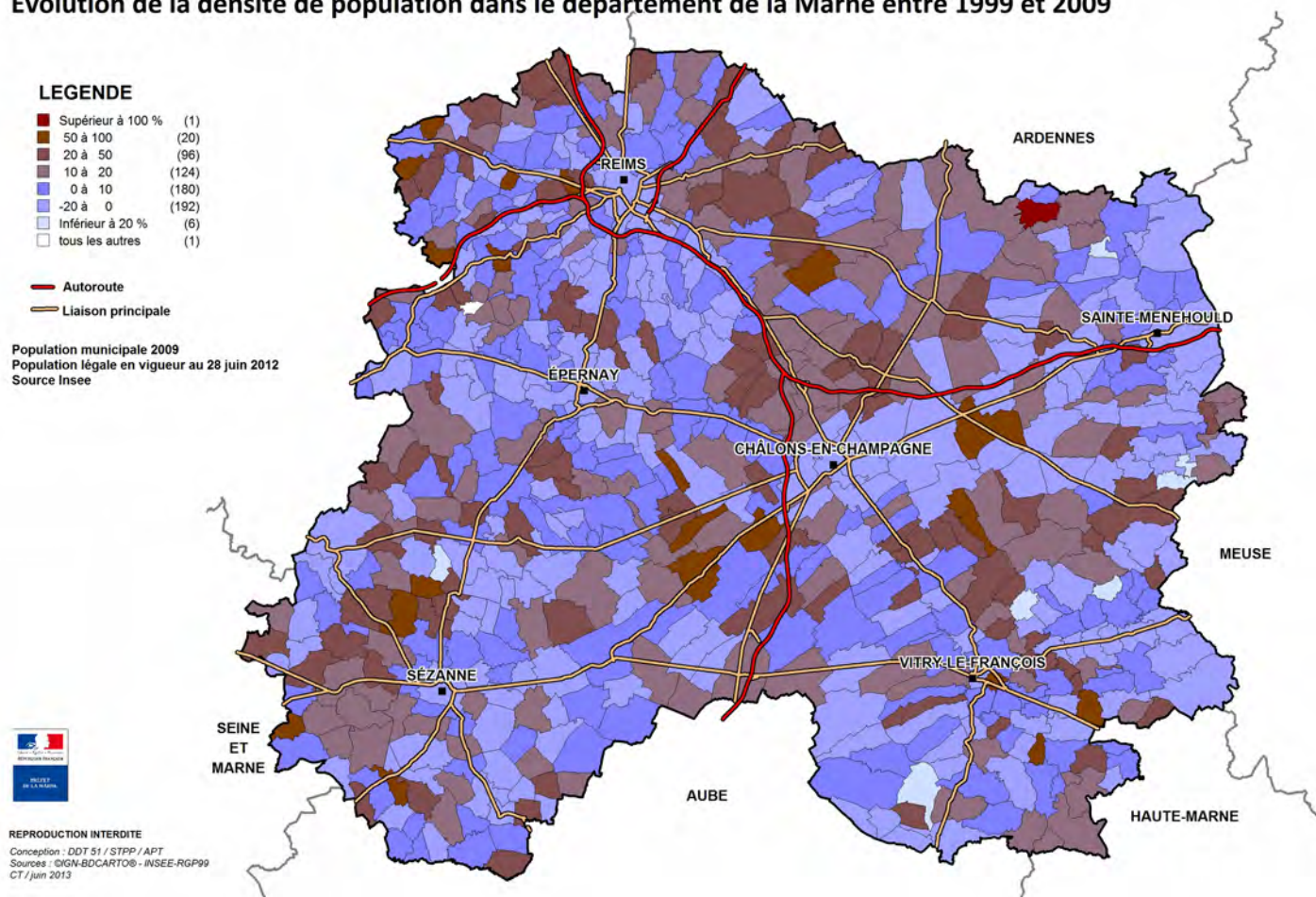
La densité de population est un indicateur de suivi de la périurbanisation. Depuis 1969, la densification de population s'intensifie d'abord vers les communes limitées à la périphérie urbaine puis s'étale progressivement sur les axes interurbains et les petits pôles urbains. Dans les années 90, la densification de population ralentit et connaît une forte reprise depuis les années 2000.

Aujourd'hui, dans le département, la densité de population présente des disparités importantes selon les communes : densité moyenne de 79,4 hab./km² à Sainte-Ménéhould contre 3 856 hab./km² à Reims.

Années 1999 et 2009 : Une densification qui se diffuse et s'établit de plus en plus loin des pôles

Les effets d'extension et de densification apparaissent depuis 10 ans au sein de communes rurales de plus en plus éloignées des pôles urbains.

Evolution de la densité de population dans le département de la Marne entre 1999 et 2009

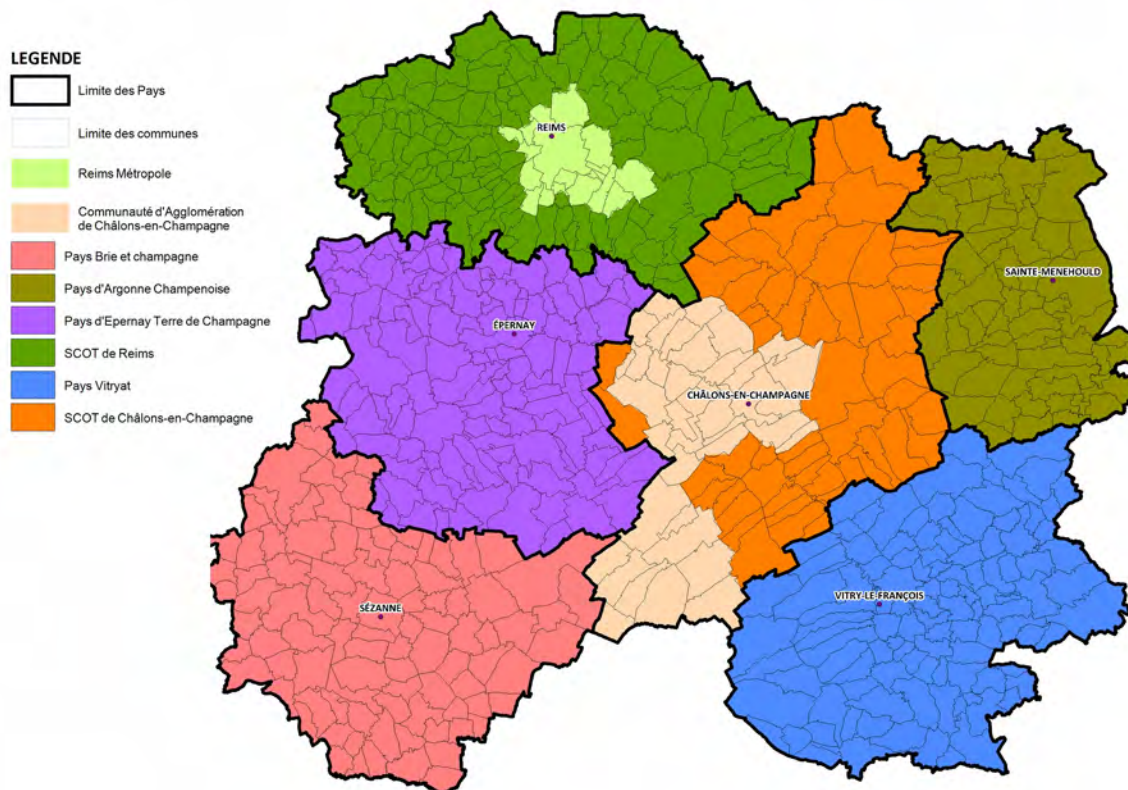




II/ Analyse infra-départementale

Une vision infra départementale permet de disposer d'une vision claire et territorialisée des dynamiques démographiques selon les périmètres d'analyse ci-dessous :

Périmètres d'analyse :



Pays d'Épernay, d'Argonne, du Vitryat et de la Brie et Champagne

Les périmètres « pays » sont étudiés lorsqu'il n'y a pas de SCoT ou lorsque le périmètre SCoT est très différent de celui du pays (exemple actuel : SCoT d'Épernay)

SCoT de Reims (Pays rémois)

SCoT de Châlons en Champagne (Pays de Châlons)

Communauté d'Agglomération de Châlons (CAC) avec reconstitution de la CAC à 38 communes pour les années antérieures à 2014

Communauté d'Agglomération de Reims Métropole (RM), avec reconstitution de RM à 16 communes pour les années antérieures à 2014.



2 - 1 Analyse de la population

La localisation et la dynamique de certains facteurs démographiques concourent au phénomène de développement urbain et font apparaître des variations selon le type d'espace et de territoire

- **Les EPCI**

Reims Métropole : EPCI en 2014 : 16 communes (reconstitution de Reims Métropole à 16 communes pour les années antérieures à 2014).

Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne -CAC : EPCI en 2014 : 38 communes (reconstitution de la CAC à 38 communes pour les années antérieures à 2014).

- **Les Pays**

Pays rémois : 140 communes – Le SCoT de la région rémoise et le Pays rémois ont le même périmètre. Le [SIEPRUR](#) est maître d'ouvrage du SCoT.

Pays de Châlons : 92 communes – Le Pays de Châlons-en-Champagne est porté par le Syndicat mixte du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne. Le SCoT et le Pays de Châlons ont le même périmètre.

Pays d'Épernay : Pays d'Épernay, Terres de Champagne et Pays de la Brie Champenoise, 218 communes

Pays vitryat : 110 communes

Le territoire de l'Argonne Champenoise, 60 communes, a été écarté, le nombre d'habitants étant inférieur à 50 000. L'application utilisée « OMPHALE » étudie uniquement les projections sur les territoires dont la population est supérieure à 50 000 habitants ; d'où l'absence d'informations pour le Pays d'Argonne.

Deux EPCI (découpage au 1^{er} janvier 2014) :

Reims Métropole (RM)

nombre de communes : 16
(au 01/01/14)

Population en 2010	216 527
Population en 2008	217 940
Population en 1999	222 648
Evolution population 1999-2010	-6 121
Superficie (en km ²)	173
Solde naturel 1999-2010	13 492
Solde migratoire 1999-2010	-19 613

Source : INSEE RP 1999 et 2010

10 nouvelles communes pour 8 700 habitants supplémentaires

Anciennement composé de 6 communes : Reims, Bezannes, Bétheny, Cormontreuil, Saint-Brice-Courcelles et Tinquieux formant la Communauté d'Agglomération Rémoise (CAR), l'entrée de 10 nouvelles communes en frange d'agglomération (Champigny, Villers-aux-Nœuds, Champfleury, Trois-Puits, Taissy, Saint-Léonard, Puisieulx, Sillery, Prunay et Cernay-lès-Reims) a entraîné l'intégration de 8700 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 4% de sa population.

Malgré une augmentation de population sur ces 10 nouvelles communes de +5% entre 1999 et 2008, force est de constater que le poids démographique de ces dernières n'influe que peu sur les tendances statistiques générales constatées sur l'actuelle communauté d'agglomération à six communes ; c'est-à-dire une baisse générale de la population.

(Source : INSEE RP 1999 et 2008 - Stat'info N°3 AUDRR).



870 habitants en moyenne sur les 10 nouvelles communes

La moyenne de 870 habitants par commune indique un niveau de population relativement faible, caractéristique des communes périurbaines. Des différences sont néanmoins notables. Parmi ces dix nouvelles communes, une seule dépasse les 2 000 habitants et quatre en ont moins de 500. Deux communes sont actuellement plus peuplées que Bezannes : Taissy et Sillery. À titre de comparaison, la population moyenne des communes de l'ancienne Communauté d'Agglomération Rémoise (CAR) hors Reims est de 2 265 habitants. (Source : INSEE RP 1999 et 2008 - Stat'info N°3 AUDRR).

Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC)

La CAC regroupe 38 communes (au 1/1/14), compte 70 867 habitants en 2010 et représente 12,53 % de la population marnaise. Entre 1999 à 2010, la CAC a perdu 1 548 habitants, soit - 2,14 %.

Population en 2010	70 867
Population en 1999	72 415
Evolution population 1999-2010	-1 548
Superficie (en km ²)	665
Solde naturel 1999-2010	4 700
Solde migratoire 1999-2010	-6 248

La ville de Châlons-en-Champagne et sa proche périphérie perdent de la population

Entre 1999 et 2010, 2 dynamiques s'observent : la ville de Châlons en Champagne et 2 communes de plus de 5 000 habitants : Fagnières et Saint Memmie perdent de la population alors que Compertrix, Condé sur Marne, Juvigny, Recy, Saint Etienne au Temple Saint Gibrien et La Veuve en gagnent.

Source : INSEE RP 1999 et 2010

Les vastes espaces agricoles notamment du Sud accueillent l'aéroport de Vatry. La population y est en légère augmentation.

Ce qu'il faut retenir

La population de la CAC diminue de façon préoccupante (1 548 habitants de moins en 2010 par rapport à 1999). Cette baisse est à affecter principalement à la ville de Châlons en Champagne qui perd 1 135 habitants de 1999 à 2010. Cette évolution s'explique par l'implantation des nouveaux ménages dans les communes de plus en plus éloignées de la ville centre dans un processus d'étalement urbain.



SCoT et Pays

SCoT de Châlons en Champagne (Pays de Châlons)

- **Le SCoT**

La ville de Châlons-en-Champagne continue de perdre de la population alors que le reste du SCoT en gagne.

Le SCoT regroupe 92 communes et compte 97 407 habitants en 2010. Le SCoT de Châlons représente 17 % de la population marnaise. La tendance est à la stabilité démographique avec un léger rebond entre 1999 et 2010, car ce territoire a gagné 1 135 habitants (soit une progression de 1,18 %).

Population en 2010	97 407
Population en 2008	97 564
Population en 1999	96 272
Evolution population 1999-2010	1 135
Superficie (en km ²)	1 825
Solde naturel 1999-2010	6 383
Solde migratoire 1999-2010	-5 248

Source : INSEE RP 1999 et 2010

Une migration vers la périphérie du pôle urbain

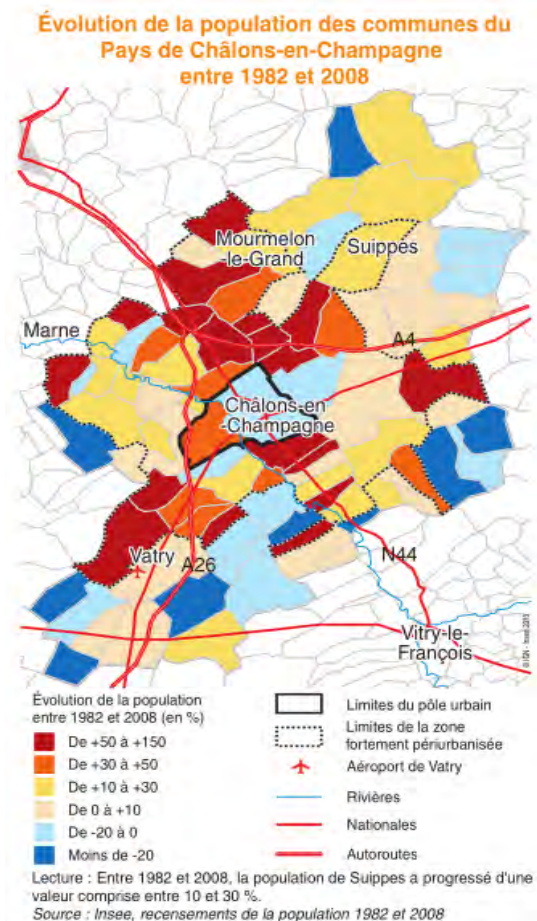
Le SCoT de Châlons se relève assez dynamique par son solde naturel positif mais, à l'inverse, peine à retenir sa population comme le montre le solde migratoire négatif.

Les évolutions des communes de ce territoire sont hétérogènes. Les variations démographiques sont essentiellement dues aux migrations résidentielles. En particulier, le pôle urbain a perdu des habitants au profit de ses alentours proches. La part de la population habitant dans le pôle urbain se réduit. En 2008, en comparant les situations cinq ans auparavant, 3 480 habitants du pôle urbain ont emménagé dans le périurbain alors que seuls 1 600 ont effectué le chemin inverse.

Une population en augmentation entre les années 70 et 80 notamment en péri-urbain

Sur le SCoT, la population a augmenté de 15 % entre 1968 et 2010. Cette croissance a été marquée depuis 1982 par l'arrivée de nouveaux habitants qui accèdent à la propriété en privilégiant l'habitat individuel. Les habitants ont quitté le pôle urbain pour s'installer sur le reste du pays.

Ce phénomène de migration vers la périphérie du pôle touche une zone de 48 communes connaissant les augmentations de population les plus élevées et un accès relativement aisé à la ville-centre. Elles sont situées aux alentours de Châlons-en-Champagne et sont proches des principaux axes routiers (RN44, A26, A4).



(Source INSEE – Insee flash N° 177 décembre 2013)

- **La ville de Châlons en Champagne**

La ville de Châlons-en-Champagne, capitale administrative régionale et départementale, est la 4e unité urbaine de la région en nombre d'habitants, derrière Reims, Troyes et Charleville. Elle a perdu 4,3 % de ses habitants de 1999 à 2010 à un rythme léger de diminution démographique (variation annuelle moyenne de - 0,4 % entre 1999 et 2010).

Les deux petits pôles de **Mourmelon-le-Grand et Suippes**, au nord du territoire, présentent la particularité d'accueillir des camps militaires et connaissent une population en augmentation (+ 8 % pour Mourmelon et + 13 % pour Suippes entre 1999 et 2010).



Ce qu'il faut retenir

Le pôle urbain de Châlons connaît une baisse de sa population due aux migrations résidentielles vers la périphérie. Châlons a perdu 4,3 % de ses habitants entre 1999 et 2010 alors que le SCoT de Châlons a augmenté de plus de 1 % sur la même période et de 15 % entre 1968 et 2010.

SCoT de la région rémoise (Pays rémois)

Population en 2010	287 543
Population en 1999	288 293
Evolution population 1999-2010	-750
Superficie (en km ²)	1 407
Solde naturel 1999-2010	16 731
Solde migratoire 1999-2010	-17 481

Une population majoritairement urbaine

La population a progressé de 31 % entre 1968 et 2010 et se stabilise sur la dernière période. Cette croissance a profité surtout au pôle urbain. Entre 1975 et 1999, les couronnes périurbaines accueillent la plus grande part des nouveaux habitants notamment les ménages à la recherche d'une maison individuelle. Entre 1999 et 2010, le SCoT de Reims a perdu 750 habitants. La baisse est très importante dans la ville-centre qui a perdu 7 189 habitants, ce qui souligne l'ampleur du phénomène de périurbanisation.

Source : INSEE RP 1999 et 2010

Le SCoT de la région rémoise s'étend sur 140 communes et 1 407 km². Il s'organise autour du grand pôle urbain de Reims, composé de 7 communes : Bétheny, Cormontreuil, Reims, Saint-Brice-Courcelles, Saint-Léonard, Taissy et Tinquieux. Ce pôle rayonne sur une grande partie du territoire : 123 communes du SCoT sont sous son influence directe et forment sa couronne périurbaine.

10 autres communes du SCoT sont des communes multipolarisées, c'est-à-dire sous l'influence du pôle urbain rémois et d'un autre pôle proche du SCoT : Épernay, Châlons-en-Champagne, Suippes ou Mourmelon-le-Grand.

Contribution des soldes naturels et migratoires dans l'évolution de la population

Pendant la période de 1999 à 2010, la population reste presque stable sur le territoire du SCoT (-750 hab.) avec un solde naturel positif qui vient équilibrer un solde migratoire déficitaire.

(Source INSEE – Insee flash N° 173 décembre 2012)

Ce qu'il faut retenir

Depuis 1999, la ville de Reims a perdu 7 189 habitants alors que la dynamique démographique reste stable sur le reste du SCoT qui a perdu seulement 750 habitants.

L'influence de Reims et de son aire urbaine s'étend sur tout le territoire et même au-delà, notamment vers l'Aisne et les Ardennes.

Pays vitryat

Ce pays compte 110 communes. Sa superficie est de 1 418 km², soit une surface équivalente à celle du Pays rémois. Cependant, avec 46 714 habitants, le pays représente moins de 8,3 % de la population départementale.

Le pôle de Vitry-le François est un « moyen pôle » offrant près de 7 500 emplois (Insee 2011).

Population en 2010	46 714
Population en 1999	48 329
Evolution population 1999-2010	-1 615
Superficie (en km ²)	1 402
Solde naturel 1999-2010	1 219
Solde migratoire 1999-2010	-2 834

Source : INSEE RP 1999 et 2010

Ce moyen pôle forme avec les communes qui l'entourent l'unique unité urbaine du Pays vitryat. Dix communes du sud-est du territoire appartiennent à l'aire urbaine de Saint-Dizier, ce qui montre également l'influence haut-marnaise sur le territoire.



Population en nette diminution

La population connaît une baisse constante après une croissance entre 1974 et 1982. Cette diminution de la population est essentiellement à imputer à la ville-centre qui, à elle seule, perd 3341 habitants entre 1999 et 2010.

Toutefois, cette situation cache des disparités géographiques :

- Alors que la ville de Vitry-le-François perd des habitants, l'agglomération de Vitry le François en gagne notamment sur la commune de Marolles (+ 66 % en 11 ans).
- Sur le reste du territoire du pays, on constate une progression d'une part dans les communes limitrophes du Lac du Der, et d'autre part dans celles situées au Nord-Est et à l'Est de la communauté de communes de Vitry, progression liée à la périurbanisation de Vitry-le-François et de Châlons (exemple commune de Saint-Amand-sur-Fion).

Le pays connaît un solde migratoire négatif. Ce déficit concerne surtout la ville-centre.

La commune de Vitry-le-François étant une petite unité urbaine (moyen pôle), le phénomène de périurbanisation y est moins marqué.

Ce qu'il faut retenir

Une population en forte baisse surtout sur la ville de Vitry le François

Pays d'Argonne Champenoise

Le Pays d'Argonne-Champenoise est le plus petit territoire, aussi bien par sa population (12 475 habitants en 2010) que par son nombre de communes (60).

Sa superficie est de 831 km², ce qui en fait le plus petit pays du département (1/10e du territoire) mais également le pays le moins peuplé (2,5% de la population marnaise).

15 des 60 communes du pays sont classées dans la catégorie « communes isolées hors influence des pôles » et sont donc considérées par la typologie Insee comme éloignées des grands centres urbains du département.

Population en 2010	12 475
Population en 1999	12 100
Evolution population 1999-2010	-375
Superficie (en km ²)	831
Solde naturel 1999-2010	-250
Solde migratoire 1999-2010	-125

Source : INSEE RP 1999 et 2010

La ville centre en baisse de population au profit de quelques communes en périphérie

En 2010, le pays totalise 12 475 habitants. La commune principale de Sainte Ménéhould représente plus d'un tiers de la population totale avec ses 4 464 habitants. Depuis les années 80, le pays perd de la population ainsi que la ville-centre de Sainte-Ménéhould. Les principaux facteurs de cette baisse démographique sont liés au solde migratoire négatif depuis 1975 et au solde naturel en déclin dû à un vieillissement de la population.

Par ailleurs, les populations ont cherché en partie à se reloger dans les communes voisines au détriment de la ville-centre. Ainsi, la commune de Chaudefontaine, à proximité de Sainte-Ménéhould, a vu sa population augmenter de 35 % depuis 1968.

Les communes du quart Nord-Ouest du pays gagnent également des habitants et notamment Somme-Bionne (+44% entre 1999 et 2010). Ce gain de population est en partie dû à l'attraction de Châlons-en-Champagne.

Ce qu'il faut retenir

Le Pays d'Argonne Champenoise, qui a la plus petite superficie et compte le moins de communes à l'échelle du département, est un pays très rural dont la ville-centre, Sainte-Ménéhould, perd des habitants au profit des communes périphériques entre 1999 et 2010.



Pays d'Épernay Terres de Champagne

Ce pays est un vaste territoire de 123 communes étendu sur 1300 km².

Il s'organise autour d'un unique pôle urbain, Épernay et les 5 communes de son unité urbaine Dizy, Magenta, Mardeuil, Moussy et Pierry où résident 30 880 habitants, soit 36 % de la population du pays.

Le pays se situe à proximité des 2 principales aires urbaines du département : Reims et Châlons en Champagne.

Population en 2010	85 842
Population en 1999	86 086
Evolution population 1999-2010	-244
Superficie (en km ²)	1 336
Solde naturel 1999-2010	1 582
Solde migratoire 1999-2010	-1 826

Source : INSEE RP 1999 et 2010

Une population en légère baisse dans les secteurs urbains

La population est concentrée sur les communes d'Épernay (qui accueille 28 % de la population du pays), Dormans, Vertus et Ay. Elle est principalement localisée le long de la « vallée de la Marne » et la « côte des blancs », territoire desservi par les axes de communication.

Seule Vertus, 4e plus importante commune du pays, gagne de la population.

Après la croissance des années 1970, la population du pays est restée relativement stable entre 1999 et 2010 (-244 habitants) alors que la ville d'Épernay perdait 1794 habitants sur la même période.

La situation démographique de la ville d'Épernay décline en raison d'un déficit migratoire, en lien avec la fermeture de la caserne du 13e Régiment de Génie début 2000. Ce déficit n'a pas été compensé par le solde naturel.

L'effet de la périurbanisation sur le pôle sparnacien s'observe par une augmentation de la population dans la partie rurale des aires urbaines de Reims et de Châlons en Champagne. Cela témoigne de l'installation de ménages de plus en plus loin de leur lieu de travail, à la recherche notamment de terrains à bâtir à un coût moins onéreux qu'à proximité des grandes villes.

Cependant, la démographie naturelle constitue un atout pour le pays, dans le contexte migratoire plutôt déficitaire du département : le solde des naissances sur les décès présentant un excédent.

Ce qu'il faut retenir

Un territoire tiraillé entre les 3 grands pôles urbains de la Marne : Reims, Châlons-en-Champagne et Épernay.

La ville d'Épernay perd des habitants alors que la population dans une grande partie rurale du pays augmente.



Pays Brie et Champagne

Population en 2010	35 326
Population en 1999	33 323
Evolution population 1999-2010	2 003
Superficie (en km ²)	1 361
Solde naturel 1999-2010	55
Solde migratoire 1999-2010	1 948

La plupart des communes du pays sont classées dans la catégorie « rurale à faible influence urbaine ». En effet la ville de Sézanne, de par sa taille, n'est pas considérée comme un pôle urbain¹. Cependant, avec ses 5 264 habitants, elle représente 15 % de la population totale du pays. Les communes de Sézanne et Montmirail sont classées comme des « petits pôles ».

Source : INSEE RP 1999 et 2010

En revanche deux pôles urbains exercent une influence importante sur le pays : au sud, Romilly-sur-Seine et à l'ouest, Paris et la région parisienne.

Une faible population avec des disparités géographiques

En 2010, le Pays de Brie compte 35 326 habitants répartis dans 95 communes. L'évolution démographique annuelle moyenne de 1999 à 2010 est en légère hausse : 0,53 % notamment dans les espaces ruraux. Ce constat cache cependant des dynamiques différentes d'un bourg-centre à l'autre avec par exemple :

- une croissance de la population à Esternay (+13 %),
- une perte de population à Sézanne (-5,8 %),
- une stabilité de la population à Montmirail et Fère Champenoise.

Le Pays de Brie se distingue des autres pays marnais par son solde migratoire positif, témoin du caractère attractif de ce territoire sous influence parisienne sur sa frange ouest.

On notera sur ce territoire la présence d'un nombre important de résidences secondaires sur les cantons de Montmirail et d'Esternay, qui bénéficient d'un attrait paysager et de la proximité de la région parisienne. Depuis plusieurs années, on constate sur ces secteurs, une transformation de ces résidences secondaires en résidences principales. En effet, les propriétaires de ces résidences, majoritairement des Franciliens, viennent s'installer définitivement dans le pays pour profiter des aménités qu'il représente (cadre de vie, prix des logements, desserte vers la région parisienne, ...).

Ce qu'il faut retenir

Ce pays entre dans l'aire d'influence de Paris tandis qu'une partie de son territoire est isolée hors de toute influence des pôles.

Son solde migratoire est positif.

Ce pays est le moins peuplé du département, mais il connaît une augmentation de sa population.

¹ Le pôle urbain est une [unité urbaine](#) offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la [couronne périurbaine](#) d'un autre pôle urbain.

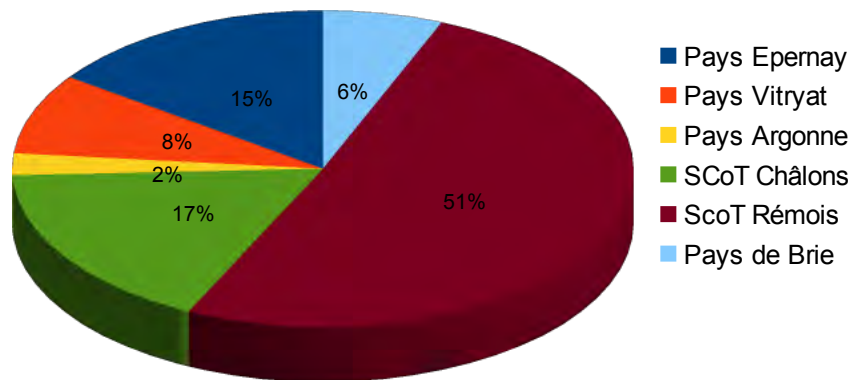


En résumé :

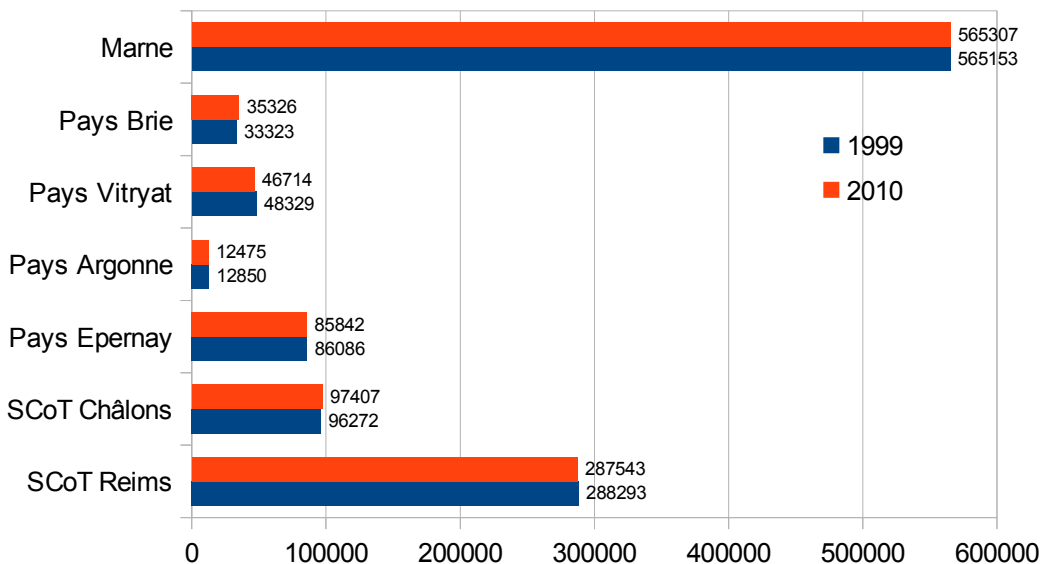
Sur les 565 307 habitants en 2010 du département de la Marne, le SCoT rémois en regroupe 50 % contre environ 1/6 pour le SCoT de Châlons et le Pays d'Épernay. Sur les 10 dernières années, la population reste stable et le nombre de ménages progresse.

Parmi les 6 découpages de territoires, le Pays de Brie connaît la plus forte hausse de population entre 1999 et 2010, avec 0,53 % de variation annuelle moyenne. A l'inverse, les Pays Vitryat et d'Argonne comptent la plus forte diminution de population (-0,31 % et - 0,27% de variation annuelle moyenne) entre 1999 et 2010.

Répartition de la population en 2010 par SCoT et Pays



Evolution de la population de 1999 à 2010



De manière générale, on observe sur la période étudiée un phénomène de dépeuplement des principales villes (Châlons, Epervay, Vitry, Sainte-Ménéhould, Reims, ...) du département accompagné d'une migration importante des ménages vers la périphérie, voire les milieux ruraux. Ce phénomène traduit bien les évolutions sociétales d'aujourd'hui (désir d'accéder à la maison individuelle, volonté d'habiter à la campagne, ...) que l'on retrouve au niveau national. Il s'accompagne logiquement, comme nous allons le voir par la suite, d'une périurbanisation et d'une consommation foncière importante.



2 - 2 Projection des ménages (de 2009 à 2025) -

Données issues de l'observatoire du logement 2013, consultable via le lien suivant :
<http://intra.ddt-marne.i2/observation-du-logement-2013-a17210.html>

L'analyse effectuée précédemment à l'échelle départementale a été menée pour des territoires infra-départementaux (pays et/ou regroupement de pays, EPCI des deux principales agglomérations du pays : Reims et Châlons).

L'application utilisée dans le cadre des projections de ménages nécessite qu'un nombre minimum de données de base porté à 50 000 habitants soit établi. De ce fait, les territoires étudiés peuvent être différents de ceux habituellement considérés. Une rigueur s'impose à la lecture des commentaires et résultats.

- **Les EPCI**

Reims Métropole : EPCI 2013, 16 communes

Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne -CAC : EPCI 2014, 38 communes

- **Les pays et SCoT**

Pays rémois : Pays rémois hors CAR (Reims, Bétheny, Bezannes, Saint-Brice-Courcelles, Tinquieux, Cormontreuil), 128 communes

Pays Châlons : en entier, 92 communes

Pays d'Épernay : Pays d'Épernay, Terres de Champagne et Brie Champenoise, 218 communes

Pays Vitryat : en entier, 110 communes

Le territoire de l'Argonne Champenoise a été écarté, le nombre d'habitants étant inférieur à 50 000. L'application utilisée « OMPHALE » étudie uniquement les projections sur les territoires dont la population est supérieure à 50 000 habitants ; d'où l'absence d'informations pour le Pays d'Argonne.

Communauté d'agglomération de Châlons – CAC

De 2009 à 2025 : Quasi pas de croissance des ménages (+0,1 %)

- 46,7 % des ménages vivront en couple
- 42 % des ménages vivront seuls, après une croissance de 20 % sur la période 2009-2025
- La part de familles monoparentales devrait se maintenir autour de 9 %
- 1 ménage sur trois aura une moyenne d'âge de 65 ans et plus, soit une augmentation de 40 % par rapport à 2009

Communauté d'agglomération de Reims – Reims Métropole

De 2009 à 2025 : 50 % de ménages seuls à dominante âgée (+ 65 ans)

- Evolution de 15 % du nombre de personnes seules. En 2025, 50 % des ménages seront constitués de personnes seules.
- Baisse de 9 % du nombre de couples. En 2025, les couples (avec ou sans enfants) représenteront 37 % des ménages, contre 44 % actuellement.
- L'évolution des familles monoparentales se maintient à 9 %.
- Le nombre de jeunes baisse de 20 % entre 2009 et 2015.
- Le nombre de seniors est en augmentation de 31 % à 45 %

La ville centre attire des ménages d'une personne et des familles monoparentales tandis que les couples avec ou sans enfants préfèrent l'espace périurbain. Reims dénombre 26 187 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur et 1 662 étudiants en contrat d'apprentissage. (RP INSEE 2007 et 2010)



SCoT de Châlons - Pays de Châlons

De 2009 à 2025 : Une croissance de 6,5 % des ménages marqué par le vieillissement

- 162 nouveaux ménages
- 1 ménage sur 2 vivra en couple
- 2 ménages sur 5 vivront seuls
- La part de familles monoparentales devrait se maintenir autour de 8 %
- Une croissance de 30 % du nombre de ménages composés de seniors sur la période 2009-2025 dont la part s'établira à 32 % soit près d'un tiers des ménages

SCoT de Reims - Pays rémois

Pays hors CAR (Reims, Bétheny, Bezannes, Saint-Brice-Courcelles, Tinquieux, Cormontreuil)

De 2009 à 2025 : Une majorité de ménages en couples et 1/3 de ménages âgés (+ de 65 ans)

- Forte croissance des personnes seules (+30 %), et une part des personnes seules qui évolue de 19 % en 2009 à 25 % en 2025.
- Baisse du nombre de couples de 10 %. La part de ménages vivant en couple reste toutefois élevée : 67 %
- La part des familles monoparentales reste stable avec 6 % en 2025
- Une très forte croissance du nombre de seniors : + 78 % entre 2009 et 2025

Les Pays d'Épernay Terres de Champagne et de Brie et Champagne

De 2009 à 2025 : Une croissance de 7,3 % du nombre de ménages avec une forte progression de la part des seniors (+ 30%)

- 237 nouveaux ménages
- 1 ménage sur 2 vivra en couple
- 1 ménage sur 3 vivra seul (+20 %)
- La part de familles monoparentales devrait se maintenir autour de 7,5 %
- Une croissance de 30 % du nombre de ménages composés de seniors sur la période 2009-2025 dont la part s'établira à 36 % soit plus d'un tiers des ménages

Le Pays vitryat

De 2009 à 2025 : Un vieillissement marqué et un équilibre fragile du nombre de ménages

- 12 nouveaux ménages par an en moyenne
- 40 % de ménages âgés en 2025
- Migrations importantes des jeunes et des actifs
- 1 ménage sur 2 vivra en couple
- 2 ménages sur 5 vivront seuls.



2 - 3 Evolution des densités de population

L'analyse a été déclinée pour les territoires infra-départementaux (pays et/ou SCoT + les deux principales agglomérations du pays).

Communauté d'agglomération de Reims (CAR) – Reims Métropole (RM)

Une superficie multipliée par 2 pour une densité divisée par 2

Avec les 85 km² des 10 nouvelles communes, Reims Métropole a doublé sa superficie passant à près de 175 km². Compte-tenu des caractéristiques « rurbaines² » de ces communes, sa densité s'en trouve depuis réduite. Anciennement présente dans les 30 premières intercommunalités les plus denses, depuis son élargissement, la CAR se positionne vers le 60e rang national (au niveau des EPCI de Toulouse et Grenoble). (Source : INSEE RP 1999 et 2008 - Stat'info N°3 AUDRR).

SCoT de Reims - Pays rémois

Une densité de population supérieure à celle du département

La densité du SCoT rémois s'élève à 204 hab/km², alors que le département de la Marne, est peu dense (69 hab/km²), comparée à la moyenne de la France métropolitaine (113 hab/km²).

La densité varie selon les pôles et présente ainsi des situations très contrastées. Elle est élevée dans l'agglomération rémoise, plus particulièrement pour la ville de Reims (3 838 hab/km²) et faiblit en s'éloignant de la ville-centre. La densité reste également forte sur les communes proches du centre : Tinquieux, Saint-Brice-Courcelles, Cormontreuil et Saint-Léonard, mais également sur des communes plus éloignées telles que Jonchery-sur-Vesle (616 hab/km²) et Bazancourt (168 hab/km²) qui ont des densités supérieures à la moyenne nationale.

L'agglomération de Reims combine des effets d'extension et de dé-densification depuis 10 ans. Elle gagne de la population par extension et se dé-densifie.

Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne (CAC)

Avec 70 867 habitants, la densité de population de la CAC est de 106,5 hab/km². La communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) masque de fortes disparités parmi ses 38 communes avec une forte densité pour la commune de Saint-Memmie (421 hab/km²) qui s'affaiblit de manière conséquente pour les communes rurales avec par exemple Montépreux (2,6 hab/km²).

Dans l'aire urbaine de Châlons-en-Champagne, en faible croissance démographique, les effets d'extension et de densification sont peu marqués.

La CAC concentre les deux tiers de la population du SCoT de Châlons.

SCoT de Châlons - Pays de Châlons

La densité moyenne de population du SCoT s'élève à 53 habitants/km² et est proche de celle de la Champagne Ardenne (52 hab/km²), mais masque de fortes disparités. Le pôle urbain, avec plus de 1700 habitants/km² pour la ville de Châlons-en-Champagne, contraste avec des espaces de faible densité au sud (25 hab./km² pour le Pays de Brie et 33 hab./km² pour le Pays vitryat).

Au nord, nord-ouest du SCoT, les deux bourgs ruraux de Mourmelon-le-Grand (217 habitants au km²) et Suippes (94 habitants au km²) jouent un rôle important dans la fourniture de services et d'emplois à la population environnante. Enfin, au sud du SCoT, la ruralité est très marquée avec une faible densité.

Les Pays d'Épernay Terres de Champagne et de Brie et Champagne

La densité de la population est très variée selon les secteurs géographiques et atteint 20 habitants par km² à Montmort-Lucy contre 1059 par km² à Épernay.

2 Rurbanisation : le mot « rurbanisaion », néologisme datant à peine d'une trentaine d'années, désigne le « retour » des citadins dans des zones qualifiées de rurales.



Le Pays Vitryat

Sa densité est très inférieure à la moyenne départementale : 33,3 habitants au km² (69 hab/km² pour la Marne).

Le Pays Brie Champenoise

Une densité nettement inférieure au département

Ce Pays se présente comme un espace rural faiblement urbanisé.

Malgré sa superficie (1 361 km²), ce territoire est peu peuplé et a une faible densité de population (26 hab./km²), nettement inférieure à la moyenne départementale.

Le Pays de l'Argonne Champenoise

Territoire rural et le moins dense du département

La densité y est extrêmement faible : 15 habitants au km².

A noter : en France, l'Insee qualifie aujourd'hui d'espaces de faible densité ceux qui comptent moins de 30 hab./km², proposant une sous-catégorie, celle des espaces désertifiés, où la densité est inférieure à 10 hab./km².

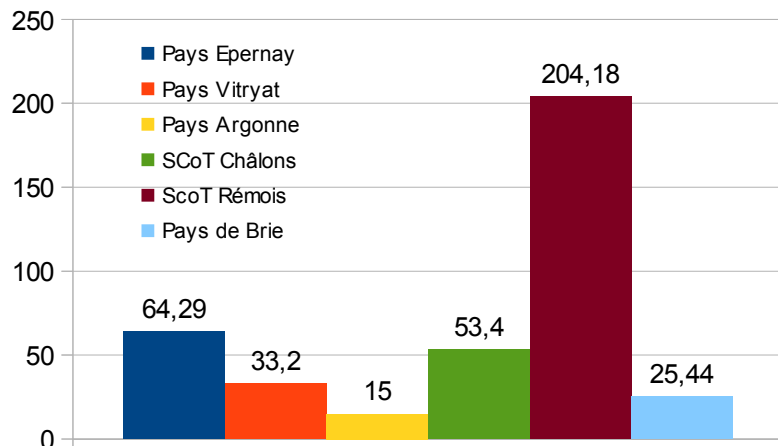
Cette faible densité de population présente des disparités géographiques allant par exemple de 78 habitants au km² à Sainte-Ménéhould à 9 habitants par km² dans le secteur de Givry-en-Argonne.

En résumé :

Densité de la population en 2010 par SCoT et Pays
(par hab. en km²)

Le territoire rémois contraste clairement avec les autres secteurs du département de par sa forte densité de population.

Des effets de densification apparaissent également sur le territoire rémois, qui connaît une augmentation de la population au sein des communes rurales de plus en plus éloignées, malgré la stabilité de la population du SCoT rémois ces 10 dernières années.



Ce qu'il faut retenir

SCoT de Châlons : densité de 53 hab/km² très variable selon le territoire. Densité très forte dans la ville de Châlons en Champagne (1700 hab/km²).

SCoT de Reims : une forte densité en moyenne : 204 hab/km²

Pays Vitryat : une faible densité (33 hab/km²) inférieure à la moyenne départementale

Pays d'Argonne : une densité extrêmement faible : 15 habitants au km² et caractéristique d'une désertification du territoire.

Pays d'Epernay : la densité de la population est très variée selon les secteurs géographiques.

Pays de Brie : une faible densité de population (25 hab/km²) malgré un solde migratoire positif





PARTIE 2 :

Les caractéristiques foncières



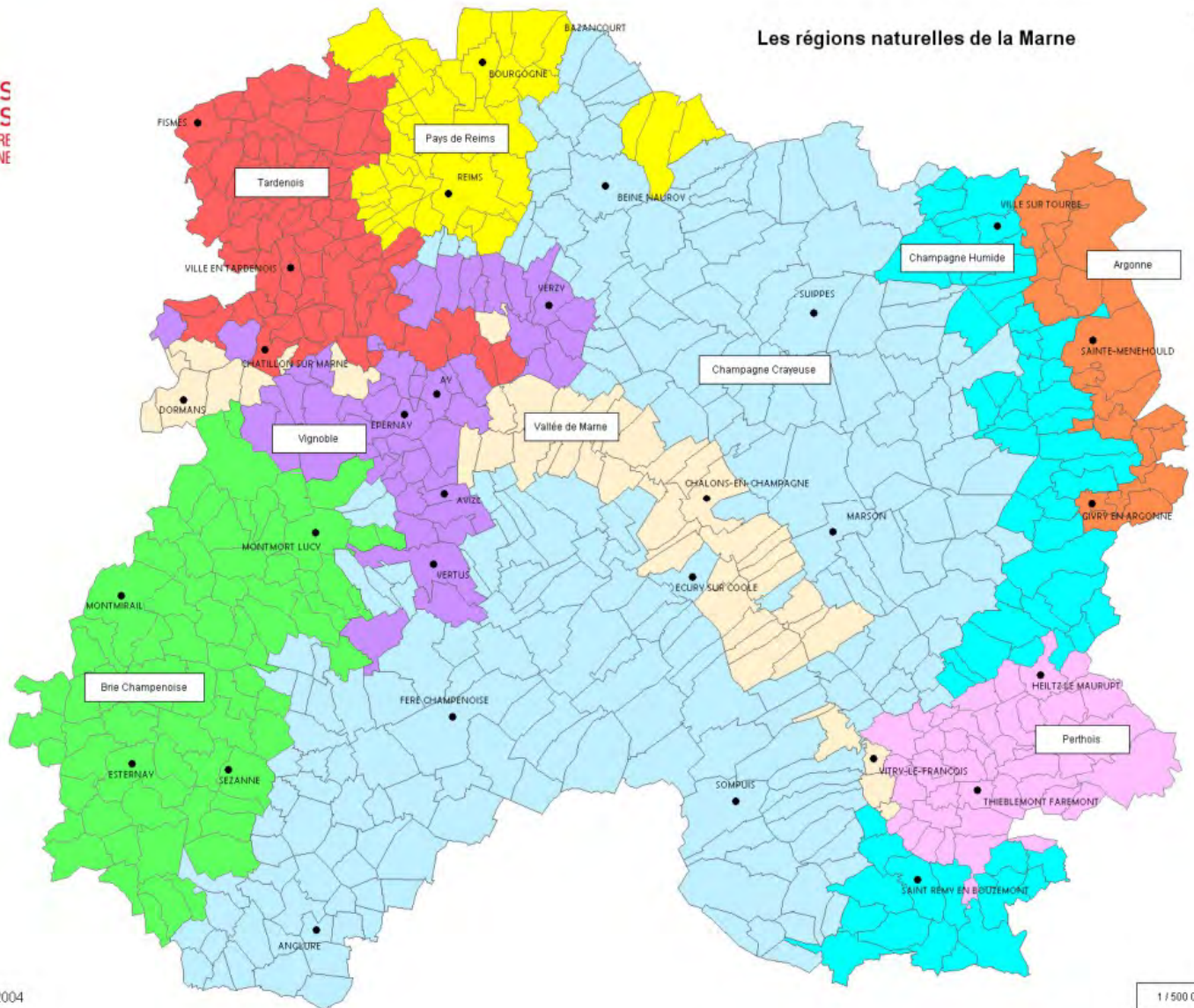




I/ L'occupation des sols et son évolution

1 - 1 Les paysages fonciers marnais

Le département comprend de grandes unités paysagères



CA 51 - Février 2004

1 / 500 000



1- Le Tardenois s'étend au nord-ouest, il est situé aux marges occidentales de la plaine champenoise et au nord de la Vesle. Un relief confus, composé de lambeaux de plateaux, de collines et de vallons encaissés, annonce la diversité des milieux. En grande partie cultivé, le Tardenois possède encore des secteurs boisés importants renfermant des pelouses et des marais d'une richesse exceptionnelle. Les plateaux calcaires recouverts de limons sont le domaine de la grande culture. Les vallées de l'Ardre et de la Vesle sont humides et étaient traditionnellement le domaine des herbages. Sur le flanc des vallées, la vigne alterne avec des cultures légumières et fruitières.



2- Le Vignoble champenois forme une région bien particulière. Il s'étend sur les contreforts de la falaise tertiaire de l'île de France. Le sol est formé d'éboulis situés sur la craie. Les villages sont importants et serrés et le parcellaire est très morcelé.



3- La Vallée de la Marne

Sur son versant sparnacien, limité au nord par la ligne de crête de la Montagne de Reims, les coteaux sont consacrés au vignoble champenois dit de la « Côte des Noirs ». La vallée alluviale et inondable de la Marne et les coteaux très largement couverts par les vignes laissent peu d'espaces disponibles supplémentaires pour l'urbanisation.



Les formations alluviales des moyennes terrasses de la vallée de la Marne supportent des sols, des végétations et des cultures comparables à ceux de la craie. Par contre, la plaine alluviale et la basse terrasse remplissant le lit majeur supportent des sols peu évolués, noyés une partie de l'année par les crues.

4- Pays de Reims se divise en 2 unités paysagères :

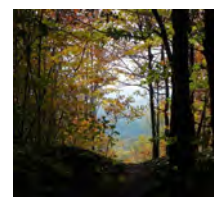
- L'unité de Pontfaverger est composée d'un seul coteau de quelques hectares, appartenant à Moët-et-Chandon. Cette unité est éloignée du reste du vignoble. L'agriculture est largement dominante sur la viticulture.
- L'unité de Reims, est composée des petites parcelles viticoles, domaines des grandes maisons de Champagne, et de zones bâties, d'habitat récent principalement composé de lotissements, et de zone d'activités bordant l'autoroute. Les quelques zones de marais, de tourbières, de limons alluviaux plus ou moins récents et de zones de verdure qui longe la Vesle constituent un élément protégé et stable ; les marais et les bois qui forment l'essentiel de cette ceinture verte ont été préservés de l'urbanisation. Le site rural, au Sud offre un paysage ouvert sur le vignoble et les grandes cultures dont le relief est peu accentué.

5- La Champagne crayeuse est caractérisée par son sol de craie très perméable constituant une réserve d'humidité. Les terres de Champagne crayeuse, sont légères et faciles à travailler. Les céréales, les betteraves et les oléoprotéagineux en sont les cultures caractéristiques.



La trame verte y est ténue. Cette zone est en effet particulièrement peu boisée : le taux de boisement n'y est que d'environ 6 % (à comparer à une moyenne nationale d'environ 29 %) et la moitié de ses boisements est située dans les camps militaires. La trame bleue de cette zone (hydrographie) est par ailleurs très sensible aux épisodes de sécheresse.

6- L'Argonne, massif forestier de faible altitude, à l'Est du département, se caractérise comme une des régions naturelles de France, s'étendant sur la Marne, les Ardennes et la Meuse, à l'est du bassin parisien. L'Argonne est une région de forêts et d'étangs. Sa capitale est Sainte-Ménéhould. On y trouve la **forêt d'Argonne** à l'Est (avec un taux de boisement de 70%). L'Argonne forme la bordure orientale du département. Cette région présente un relief tourmenté avec enchevêtrement de crêtes boisées entrecoupées de ravins plus ou moins humides. Le sol est en grande partie constitué par une roche dure, la gaize, reposant sur des couches argileuses. Les forêts de feuillus occupent la majeure partie des massifs. Les herbages dominent dans les vallées.



Partie 2 - Les caractéristiques foncières



7- Le Perthois gréveux

Ce territoire est couvert par des grandes cultures avec au Nord, un secteur de prairies qui se rattache rapidement à la Champagne Humide. Les étangs résultent de l'extraction de la grève qui laisse de nombreux emplacements décaissés. L'avenir de ce territoire sera défini en fonction de l'aménagement cohérent de ses plans d'eau. Le Perthois est formé par une plaine d'alluvions traversée par la Marne et divers affluents, la Blaise, l'Orconte, la Saulx et l'Ornain. Le Perthois comporte trois types de sols : les limons épais plus ou moins hydromorphes, des argiles et marnes compactes, lourdes et imperméables, des alluvions anciennes à base de grèves.



8- La Champagne Humide, au sud-est du département. L'eau est présente dans ce paysage de collines verdoyantes et boisées. Les argiles de son sol retiennent les eaux de surface, et donnent naissance à une succession de ruisseaux, d'étangs, de marécages et de lacs. C'est une région faite de terrains argileux, lourds et imperméables, difficiles à cultiver. Terres labourables et herbages se partagent le territoire. Située sur les grands axes migratoires reliant l'Europe du Nord aux contrées méridionales, la Champagne humide constitue une région privilégiée pour les oiseaux d'eau. On y trouve le **lac du Der-Chantecoq**, ou lac-réservoir Marne.



9- La Brie champenoise, au Sud-Ouest du département. Principalement implantée sur le versant est de la Côte d'Île-de-France, la Brie champenoise englobe les Montagnes d'Épernay et d'Avize. Elle offre un paysage pittoresque de champs cultivés, de vignes, de prairies, de pâtis, de bosquets d'arbres et de profondes forêts émaillées d'étangs et de ruisseaux. Elle est constituée en grande partie d'argile à meulière recouverte au centre et au sud de placages de limon, donnant des terres fortes, argileuses, froides, imperméables.





1 - 2 Les grands types d'occupation des sols

Méthodologie adoptée

Analyse de l'évolution de l'occupation du sol en 2 étapes :

1 ► L'exploitation des fichiers fonciers consiste à mesurer et représenter l'occupation et l'usage des sols selon une nomenclature en 13 classes à partir des « groupes de nature de culture » différents, qui relèvent de 4 grands types d'espaces : agricole, naturel et forestier, eau et artificialisé.

L'information sur le « groupe de nature de culture » permet d'évaluer l'occupation du sol. Par différence entre deux états (dans le cas présent : millésimes 2009 et 2011), on peut ainsi mesurer l'évolution des espaces artificialisés au détriment de l'agriculture et des espaces naturels.

2 ► Les enquêtes terrains et une connaissance territoriale par l'expérience des référents territoriaux et des services métiers ont permis d'expliquer certaines évolutions et les grandes tendances avec souvent, des liens de cause à effet indirects.

L'analyse des évolutions et des variations s'effectuent selon les territoires et leurs particularités

État des lieux de l'occupation des sols selon les territoires

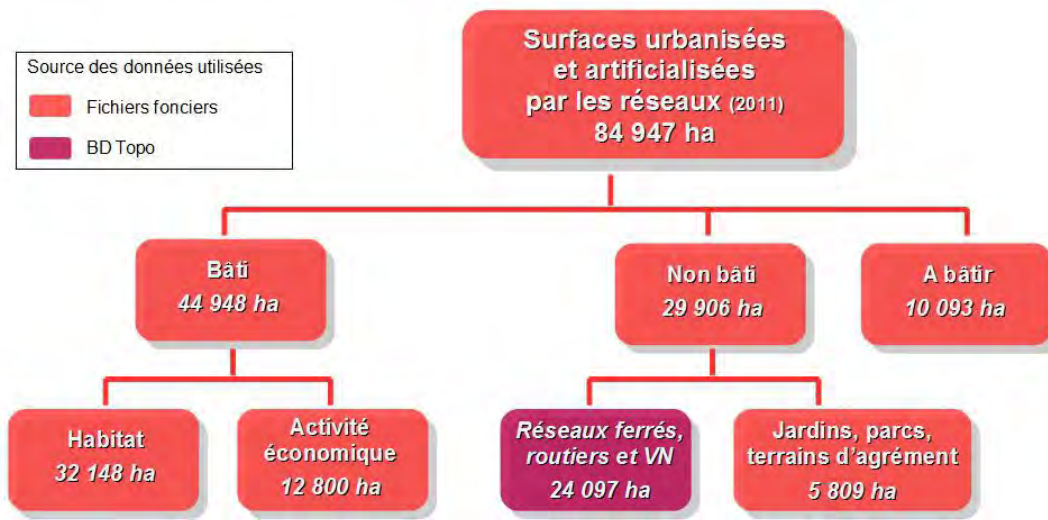
La Marne est un département à dominance agricole :

Nomenclature		Surface au 1 ^{er} janvier 2009 (ha)		Surface au 1 ^{er} janvier 2011 (ha)	
Agricole	Terres	575 624,57	508 245,28	575 057,13	508 172,17
	Prés		42 675,91		42 137,43
	Vergers		2 122,36		2 093,46
	Vignes		22 581,02		22 654,06
Forestier et naturel	Bois	152 164,41	134 094,86	152 087,86	134 051,95
	Landes		17 168,93		17 127,73
	Carrières		900,62		908,19
Eaux cadastrées	Eaux cadastrées	7 815,12	7 815,12	7 949,15	7 949,15
Artificialisé (hors voirie)	Jardins	62 231,72	3 942,54	62 847,45	3 941,83
	Terrains à bâtir		10 026,67		10 093,32
	Terrains d'agrément		1 844,90		1 866,77
	Chemin de fer		1 981,64		1 998,40
	Sol (terrains bâtis, ...)		44 435,98		44 947,13
Total		797 835,82		797 941,60	

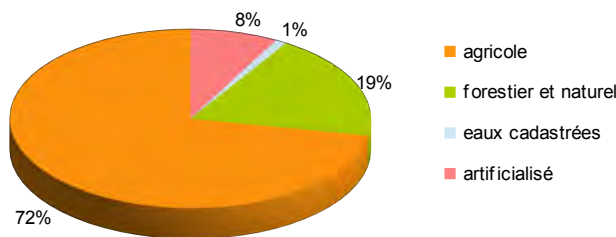
Source : DGFIP, fichiers fonciers 2009 et 2011

En 2011, le département de la Marne s'étend sur un territoire de 797 830 ha cadastrés dont 72 % sont couverts par des surfaces agricoles (terres, prés, vergers, vignes) et 19 % par des espaces forestiers, forestiers/naturels (bois, landes et carrières) contre respectivement 65 % et 29 % en région et 54 % et 39 % en France.

A noter : Les **terrains à bâtir** sont les terrains ayant fait l'objet d'un document notarié (avant-contrat, promesse ou compromis de vente). Il ne s'agit pas des zones à bâtir des documents d'urbanisme. Ces terrains feront l'objet d'une construction dans l'année ou les deux ans qui suivent. Ils sont considérés comme artificialisés au sens des fichiers fonciers.



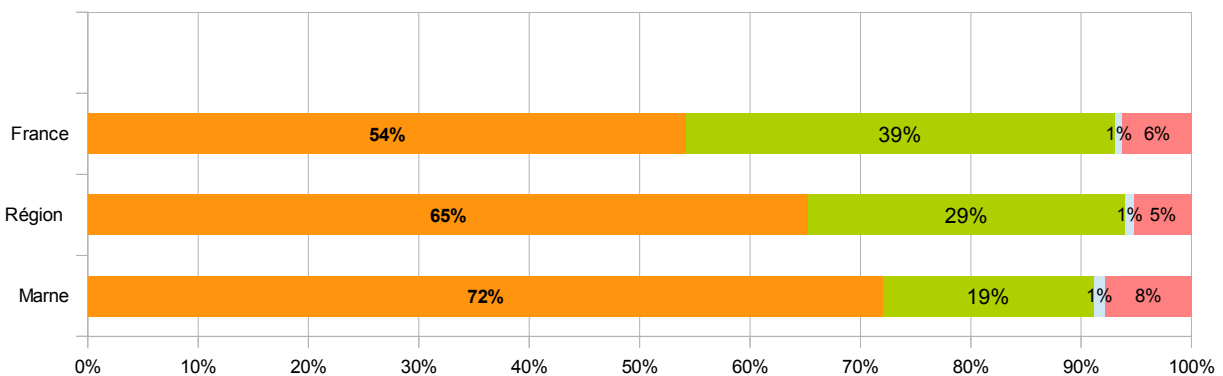
Répartition des surfaces par types d'espaces en % en 2011 dans la Marne



Les espaces agricoles (72%), forestiers et naturels (19%) dominent dans la Marne.

- Artificielisé (hors voirie)
- Eaux cadastrées
- Forestier et naturel
- Agricole

Comparaison de l'occupation des sols en Champagne Ardenne, dans la Marne et en France en ha (2011)



La Marne par rapport à la région et à la France

Au regard de l'artificialisation, la Marne apparaît comme un département légèrement au-dessus de la moyenne nationale (8 % dans la Marne contre 6 % en France), avec une forte dominante agricole (72 % dans la Marne contre 54 % en France).

Ce constat se vérifie également avec la région Champagne Ardenne, le phénomène d'artificialisation est plus marqué sur le département de la Marne (8 %) qu'en Champagne Ardenne (5 %).

Partie 2 - Les caractéristiques foncières



Evolution des surfaces 2009/2011 sur le département de la Marne

Dans le département de la Marne, de 2009 à 2011, les surfaces artificialisées connaissent une légère augmentation de 615,73 ha (environ 1 %).

Nomenclature		Evolution 2009/2011 en ha		Evolution 2009/2011 en %	
Agricole	Terres	-73,10	-567,43	-0,01%	-0,10%
	Prés	-538,48		-1,26%	
	Vergers	-28,90		-1,36%	
	Vignes	73,05		0,32%	
Forestier et naturel	Bois	-42,92	-76,55	-0,03%	-0,05%
	Landes	-41,20		-0,24%	
	Carrières	7,57		0,84%	
Eaux cadastrées	Eaux cadastrées	134,03		1,72%	1,72%
Artificialisé	Jardins	-0,71	615,73	-0,02%	0,99%
	Terrains à bâtir	66,65		0,66%	
	Terrains d'agrément	21,87		1,19%	
	Chemin de fer	16,76		0,85%	
	Sol (terrains bâtis)	511,15		1,15%	

Source : DGFIP, fichiers fonciers 2009 et 2011

L'évolution des surfaces se traduit par des changements d'usages des surfaces agricoles et forestières/naturelles en surfaces artificialisées, afin de répondre aux besoins des ménages, de favoriser leur qualité de vie, les services et les échanges commerciaux. Plusieurs éléments concourent à ces changements d'usages de sol et s'expliquent notamment par :

- L'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles
- La construction de logement et l'accession à la propriété d'une maison individuelle avec un terrain
- L'éloignement des ménages, à la recherche d'une maison individuelle, vers les communes périphériques
- L'aménagement de zones industrielles et commerciales.

Ce qu'il faut retenir :

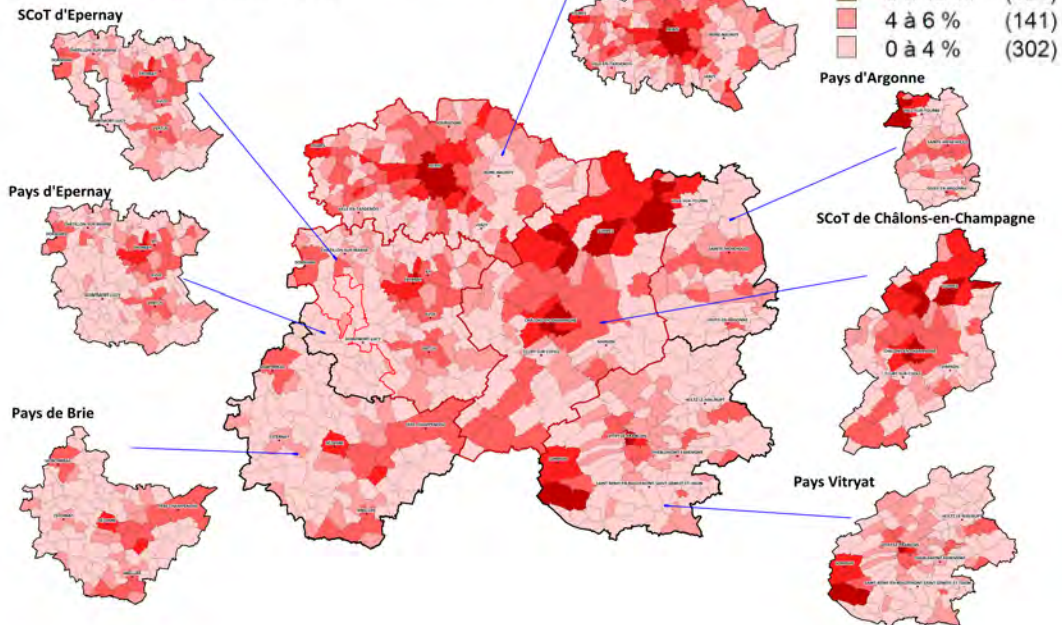
La Marne est un territoire très agricole, déjà beaucoup artificialisé par rapport à la moyenne française. Entre 2009 et 2011, l'artificialisation a progressé de 616 ha dans le département, ce qui correspond à une augmentation d'un peu plus de 300 ha par an en moyenne.



Occupation du sol par la surface artificialisée/urbanisée (hors voirie)

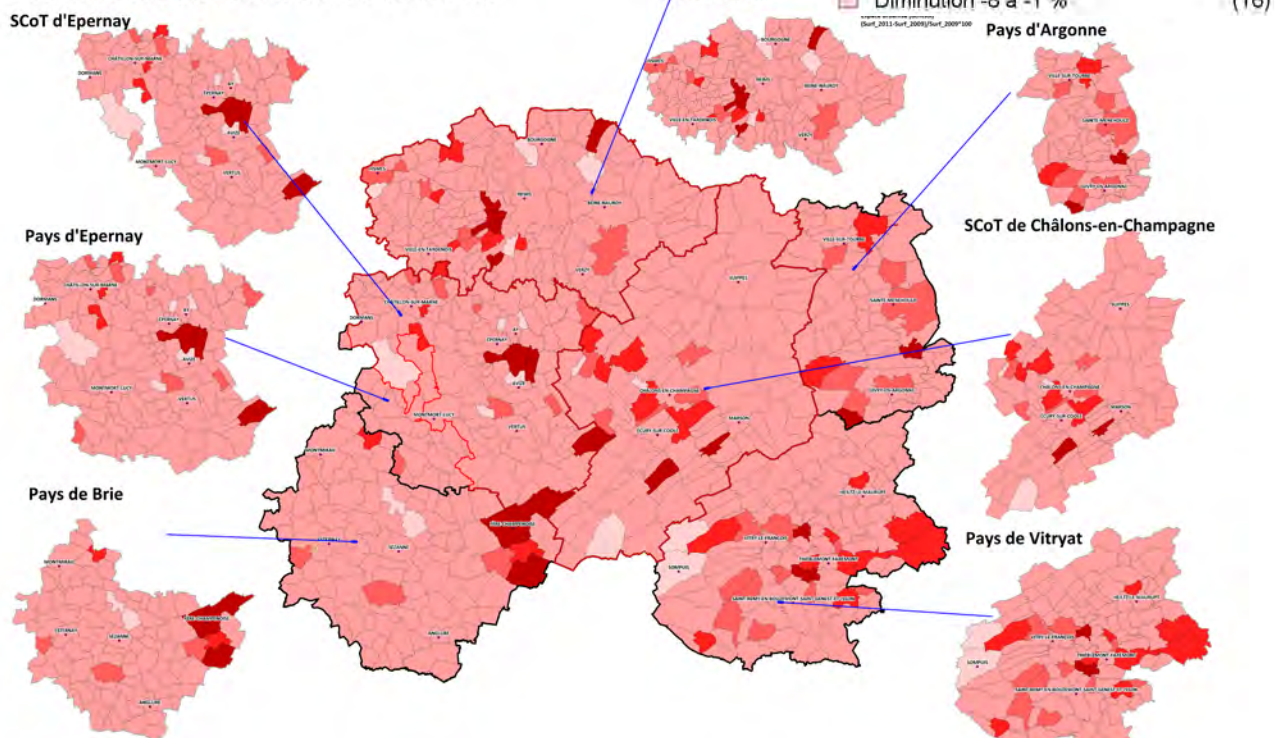
Part de la surface communale urbanisée

Source : DGFIP fichiers fonciers 2011



Evolution de la surface urbanisée entre 2009 et 2011

Source : DGFIP fichiers fonciers 2009 et 2011





Nomenclature		Surface au 1 ^{er} janvier 2009 (ha)		Surface au 1 ^{er} janvier 2011 (ha)	
Artificialisés (hors voirie)	Jardins	62 231,72	3 942,54	62 847,45	3 941,83
	Terrains à bâtir		10 026,67		10 093,32
	Terrains d'agrément		1 844,90		1 866,77
	Chemin de fer		1 981,64		1 998,40
	Sol (terrains bâtis, ...)		44 435,98		44 947,13

Source : DGFIP, fichiers fonciers 2009 et 2011

A noter :

- Une grande partie des infrastructures routières n'est pas cadastrée et échappe ainsi aux fichiers fonciers.
- Concernant les grands travaux notamment le passage de la ligne LGV (mise en service en 2007) et le contournement autoroutier rémois (mise en service en mai 2011), il semblerait que dans certaines communes, les procédures de déclassement des parcelles aient été effectuées entre 2009 et 2011.



Pays Épernay

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
5898	4,41 %	5993	4,48 %	94,84	1,60 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces artificialisés occupent 4,48 % du pays en 2011 pour une superficie de 5 993 ha.

Les communes qui présentent les plus grandes parts de surfaces artificialisées se situent principalement sur Épernay et en périphérie de la ville (Pierry, Chouilly, Oiry).

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale entre 2009/2011 :

Chouilly : + 9,94 ha (+ 13,8 %). Construction d'un lotissement (avec modification du PLU)

Pierry : + 24,48 ha (+ 25 %). Création de la ZAC d'activités de la « Porte Sud »

Oiry : + 14,31 ha (+ 11,86 %). Construction d'un centre de pressurage société : MHCS (Moët et Chandon)

Germinon : + 21 ha (+30%). Pour cette commune, plusieurs éléments pourraient potentiellement justifier cette hausse importante : terrain réservé à la construction de panneaux photovoltaïques (projet finalement refusé) + construction d'un lotissement d'après la révision de la carte communale en 2013 + construction d'éoliennes + construction de bureaux pour la maintenance des éoliennes

Pays Vitryat

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
9 454	6,67 %	9 499	6,71 %	45,2	0,47 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces artificialisés occupent 6,71 % en 2011 de la surface du pays Vitryat pour une superficie de 9 499 ha.

Les communes qui présentent les plus grandes parts de surfaces artificialisées se situent sur Vitry-le-François et dans sa périphérie ainsi qu'au sud-ouest du pays, à proximité du département aubois.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale entre 2009/2011 :

Matignicourt-Goncourt : + 20,59 ha (+101,33 %). Evolution potentiellement liée à l'exploitation de carrières et à la construction de petits lotissements

Plichancourt : + 9,28 ha (+36,96 %). Evolution potentiellement liée à l'exploitation de carrières et à l'ouverture de terrain pour des constructions à usage d'habitation

Sompuis : - 53 ha (- 3,66 %). Diminution des espaces artificialisés expliquée par :

- un remembrement agricole récent (2011)
- des parcelles défrichées (et reboisées depuis)
- des chemins d'association foncière supprimés



Pays Argonne

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
6 624	7,95 %	6 691	8,02 %	66,22	1 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces artificialisés occupent 8 % en 2011 de la surface du pays d'Argonne soit 6 691 ha.

Les communes qui présentent les plus grandes parts de surfaces artificialisées se situent principalement au nord-ouest du pays

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale entre 2009/2011 :

Villers en Argonne : + 27,27 ha (+ 64 %). Cette hausse peut être expliquée par le déclassement à retardement, entre 2009 et 2011, des terrains agricoles pour le passage de la ligne LGV (mise en service en 2007)

Contault : + 1 ha (+11 %). Evolution liée à l'installation d'éoliennes

Noirlieu : +1,3 ha (3,14 %). Expliquée par l'usine de méthanisation

Sainte Ménéhould : + 14,78 ha (+3,5 %). Expliquée par la création d'une zone industrielle de 14 ha Albéa et Accrue II

Rouvroy Ripont : Changement d'occupation du sol : espaces naturels devenus espaces artificialisés¹

SCoT de Châlons-en-Champagne

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
22 233	12,17 %	22 336	12,23 %	102,63	0,46 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces artificialisés occupent en 2011 12,23 % de la surface du SCoT de Châlons pour une superficie de 22 336 ha.

Les communes qui présentent les plus grandes parts de surfaces artificialisées se situent principalement à proximité du territoire rémois et en périphérie de la ville centre de Châlons-en-Champagne. L'artificialisation sur les zones militaires de Suippes et Mourmelon ainsi que le sud de Vatry est importante. Les communes artificialisées se situent également le long de la RN44 reliant Reims, Châlons et Vitry le François.

¹ : Note : + 111 ha (15 %) de terrains militaires ont été rétrocédés à la commune (111 ha en espaces naturels en 2009 sont devenus des espaces artificialisés en 2011). Un redressement lié à un changement de classification de la surface naturelle à la surface artificialisée a été effectué. Ce qui signifie que, pour les besoins de l'étude, les 111 ha sont restés des espaces naturels en 2011



Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale entre 2009/2011 :

- Cernon : + 3,25 ha (+ 18,77%). Installation d'éoliennes
 Condé sur Marne : + 4,73 ha (+ 7,81%). Construction d'un lotissement
 Fagnières : + 15,32 ha (+4,24%). Cette hausse peut être potentiellement expliquée par le contournement de Châlons avec une mise en service en 2008 (périphérique ouest/carrefour de la lune) et le classement d'une zone d'aménagement différée en surface urbanisée (de la piscine à l'ancienne sucrerie)
 Sommesous : - 13,62 ha (-3,98%) Division de terrain en vue de la création de lots à bâtir à usage d'habitation

SCoT Rémois

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
12 406	8,79 %	12 523	8,88 %	116,54	0,94 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces artificialisés occupent 8,88 % en 2011 de la surface du SCoT de Reims pour une superficie de 12 523 ha.

Entre 2009 et 2011, la surface artificialisée du SCoT a augmenté de 116 ha (0,94%) et est concentrée à la périphérie du pôle urbain rémois, plus particulièrement dans les communes en développement commercial comme Thillois (+ 10 ha), Ormes (+10 ha), les Mesneux (+ 7,38 ha) et Bezannes (+ 3,15 ha).

Les communes qui présentent les plus grandes parts de surfaces artificialisées se situent principalement au sein du pôle urbain, dans l'espace périurbain et le long des axes routiers.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale entre 2009/2011 :

Les communes les plus impactées :

- Thillois: + 10,64 ha (+ 12,46%). ZA (Zone d'activité) IKEA
 Bezannes : +3,15 ha (+ 2,61%). Gare TGV (mise en service en 2007)
 Ormes : + 9,81 ha (+ 17,99%). ZA Tinquieux et contournement autoroutier rémois (mise en service en mai 2011)
 Pargny les Reims : + 4,88 ha (+ 16,35%). Construction de lotissements
 Les Mesneux : + 7,38 ha (+10,92%). Arrivée de la ligne TGV (mise en service en 2007) et contournement autoroutier (mise en service en mai 2011)
 Isles sur Suipe : + 8,26 ha (+ 10,64%). Construction de lotissements
 Chamery : + 2,80 ha (+10,38 %). Construction de lotissements
 Brimont : - 11,13 ha (-7,28%). Commune sur le zonage de la Base Aérienne 112



Pays de Brie

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
5 615	4,12 %	5 695	4,18 %	79,28	1,41 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces artificialisés occupent en 2011 9,06 % du pays de Brie pour une surface de 5 695 ha.

Les communes qui présentent les plus grandes parts de surfaces artificialisées se situent principalement en périphérie des communes de Sézanne, Montmirail, Fère Champenoise et au sud du pays à proximité du département aubois.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale entre 2009/2011 :

Les communes les plus impactées

Fère Champenoise : + 43 ha (+ 10,14 %)

Cette évolution est liée à la révision du PLU : des zones de l'ancien POS qui étaient classées en « extension de l'urbanisation » ont été mises à jour et sont repassées en zones urbanisées. Cela a probablement entraîné des déclarations importantes de « terrains à bâtir ». (ex : Zone d'activité de Buisson-Savin inscrite en zone urbanisée au nouveau PLU mais pas encore construite).

Ce qu'il faut retenir :

Le Pays d'Épernay est le territoire où l'artificialisation a augmenté le plus, entre 2009/2011 : 95 ha (+1,6 %)

Le Pays Vitryat (+0,47 %) et le SCoT de Châlons (+0,46 %) connaissent la plus faible évolution relativement à leur surface artificialisée respective.

Le SCoT rémois et le SCoT de Châlons sont les pays ayant le plus artificialisé en valeur absolue (respectivement 117 et 103 ha).

Les principales causes d'artificialisation sont :

- La construction de lotissements et au préalable la déclaration foncière en « terrain à bâtir » par les propriétaires
- La construction de zones d'activités (industrielles et commerciales)

Dans une moindre mesure :

- Les aménagements routiers et d'infrastructures ferroviaires
- L'implantation de projets éoliens ou à énergie renouvelable.

Il faudra également retenir qu'une part importante des évolutions des surfaces artificialisées ne trouve pas d'interprétation possible par la connaissance du terrain. En effet, une grande partie de l'artificialisation se fait de manière disséminée par de petites surfaces dans un grand nombre de communes, principalement par de la construction d'habitat individuel.



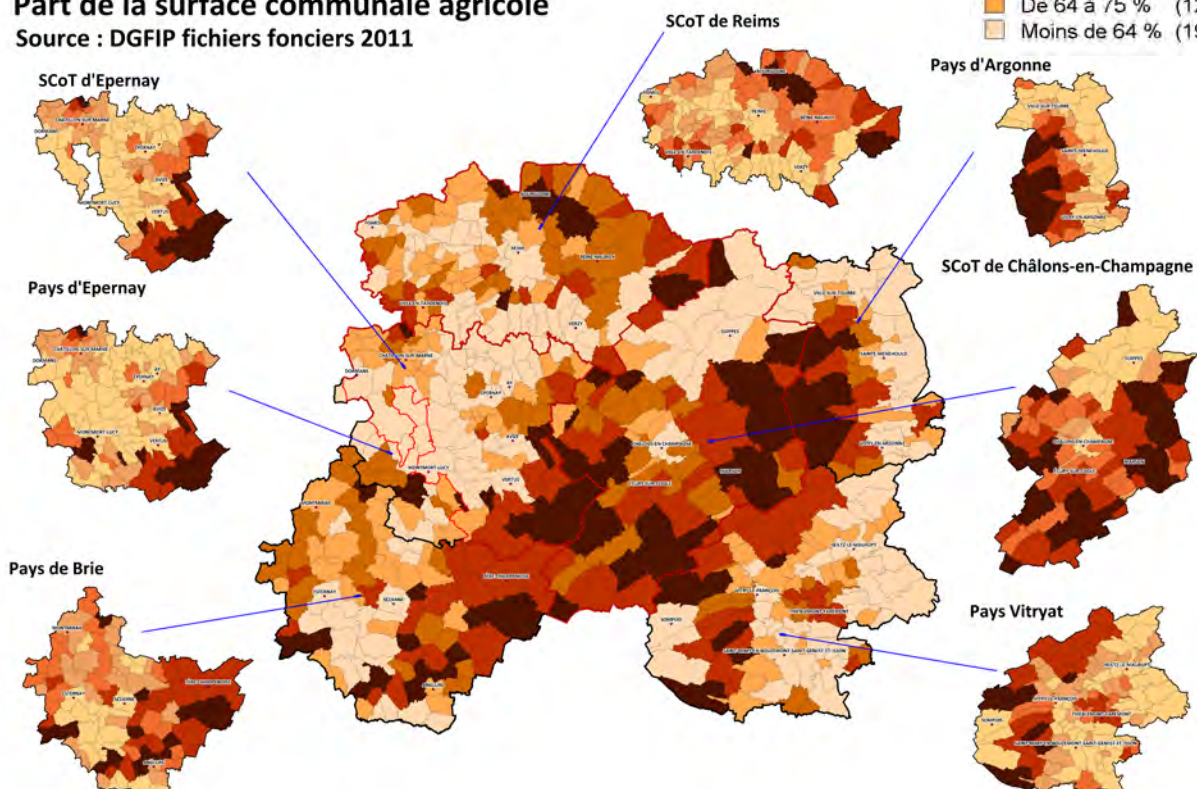
Occupation du sol par la surface agricole

Part de la surface communale agricole

Source : DGFIP fichiers fonciers 2011

LEGENDE

Plus de 90 %	(88)
De 84 à 90 %	(109)
De 75 à 84 %	(110)
De 64 à 75 %	(123)
Moins de 64 %	(190)

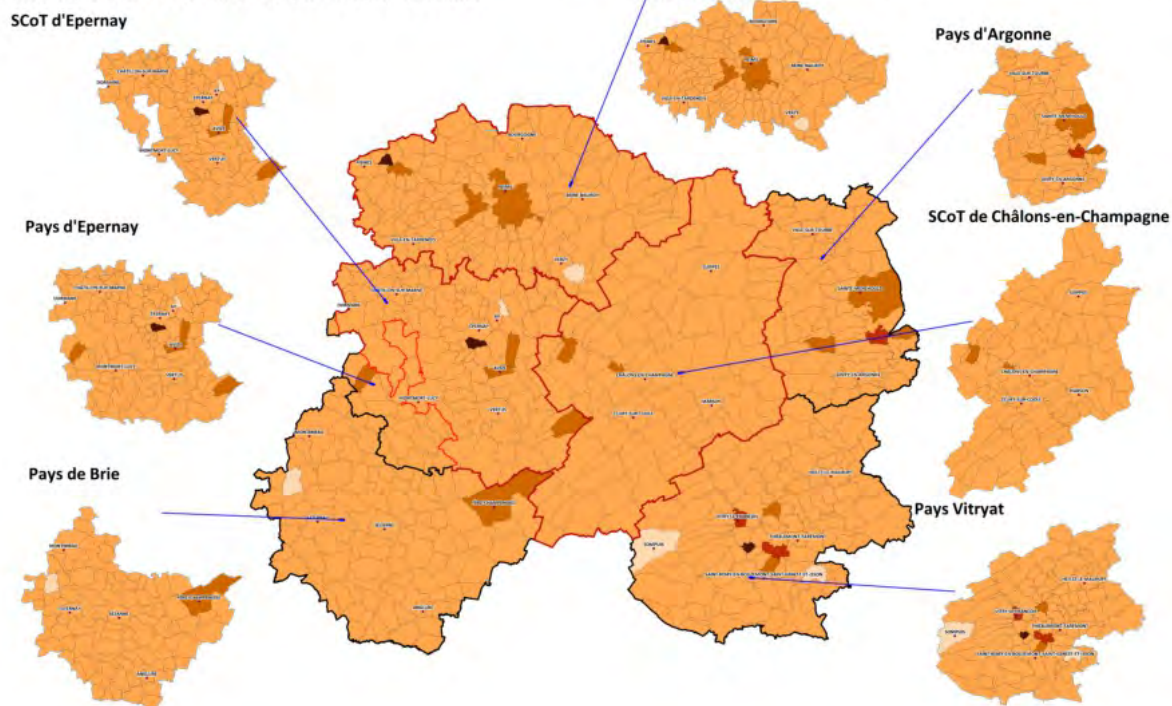


LEGENDE

Diminution forte -21,8 à -5 %	(3)
Diminution moyenne -5 à -3 %	(3)
Diminution faible -3 à 0,5 %	(18)
Stabilité -1 à 0,5 %	(591)
Augmentation 0,5 à 3,9 %	(5)

Evolution de la surface agricole entre 2009 et 2011

Source : DGFIP fichiers fonciers 2009 et 2011





Nomenclature		Surface au 1 ^{er} janvier 2009 (ha)		Surface au 1 ^{er} janvier 2011 (ha)		Evolution
Agricole	Terres	575 624,57	508 245,28	575 057,13	508 172,17	0,01%
	Prés		42 675,91		42 137,43	-1,26%
	Vergers		2 122,36		2 093,46	-1,36%
	Vignes		22 581,02		22 654,06	0,32 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces agricoles du département représentent 575 057 ha en 2011 soit 72 % du département.

Entre 2009 et 2011, l'évolution des espaces agricoles touche plus particulièrement les vergers et les prés en baisse respectivement de 1,36% et de 1,26 % alors que les vignes augmentent de 0,32 %. Quant aux terres agricoles, elles perdent environ 70 ha.

A noter : Concernant les grands travaux notamment le passage de la ligne LGV (mise en service en 2007) et le contournement autoroutier rémois (mise en service en mai 2011), il semblerait que dans certaines communes, les procédures de déclassement des parcelles aient été effectuées entre 2009 et 2011.



Pays Épernay

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
84 685	63,25 %	84 548	63,15 %	-137 ha	-0,16 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces agricoles occupent 63 % en 2011 de la surface du Pays d'Épernay. Ils ont perdu 137 ha entre 2009 et 2011 (- 0,16 %). Malgré sa forte occupation en terres agricoles et sa forte activité viticole, ce territoire connaît la plus importante perte d'espaces agricoles au sein du département marnais.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 2009 à 2011 :

Les communes les plus impactées par la perte de terres agricoles sont :

- Germinon : **- 42,80 ha (-2,32 %)**. Pour cette commune, plusieurs éléments pourraient potentiellement justifier cette perte importante de terres agricoles : terrain réservé à la construction de panneaux photovoltaïques (projet finalement refusé) + construction d'un lotissement d'après la révision de la carte communale en 2013 + construction d'éoliennes + construction de bureau pour la maintenance des éoliennes
- Piery : **-25,74 ha (-6,92 %)**. Création de la zone d'activités de la « porte sud »
- Avize : **-6,38 ha (-1,85 %)**. Déclaration de projet pour hôtel de luxe + transformation de caves en zone urbaine « projet titov »
- Oiry : **-10,07 ha (-1,17 %)**. Construction d'un centre de pressurage société MHCS (Moët et Chandon)
- Mutigny : **+ 1,02 ha (0,91 %)**. Révision du PLU en 2009 : révision de zone pour construction d'un hôtel de luxe (échange de terrain)

Pays Vitryat

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
94 472	66,69 %	94 469	66,69 %	-2,52 ha	0 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces agricoles occupent en 2011, 66,69 % de la surface du Pays Vitryat. La consommation de sols agricoles est très faible voire nulle sur le Pays Vitryat. Ce pays connaît toutefois des variations selon les territoires qui le composent.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 2009 à 2011 :

- Matignicourt-Goncourt : **- 20,57 ha (-3,42 %)**. Perte de terres agricoles en faveur des espaces artificialisés due à la construction de petits lotissements
- Bignicourt sur Marne : **-11,64 ha (-21%)** Terres agricoles en 2009 devenues des espaces naturels en 2011 (carrières)
- Plichancourt : **- 9,28 ha (-2,18 %)**. Perte de terres agricoles en faveur des espaces urbanisés due à la construction de petits lotissements

Partie 2 - Les caractéristiques foncières



Sompuis : **+ 95,66 ha (+ 3,85 %)**. Augmentation des espaces agricoles expliquée par :

- un remembrement agricole récent (2011)
- des parcelles défrichées (et reboisées depuis)
- des chemins d'association foncière supprimés.

Pays Argonne

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
52 160	62,56 %	52 071	62,45 %	-89 ha	-0,17 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces agricoles occupent 62,45 % en 2011 de la surface du Pays d'Argonne. La consommation de sols agricoles est de 89 ha (-0,17%) due au développement de l'habitat et de l'activité économique.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 2009 à 2011 :

Dampierre le Chateau : -22,45 ha (-2,23 %). Explication possible par le déclassement des terrains agricoles le long de la ligne LGV

Villers en Argonne : -19,49 ha (-3,31 %). Explication possible par le déclassement des terrains agricoles le long de la ligne LGV

Sainte Ménéhould : -12,84 ha (-1,06 %). Expliquée par la création d'une zone industrielle de 14 ha Albéa et Accrue II

SCoT de Châlons-en-Champagne

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
142 149	77,81 %	142 018	77,74 %	-131,47 ha	-0,09 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces agricoles occupent 78 % en 2011 de la surface du SCoT de Châlons et représentent la part la plus élevée du département marnais. Les espaces agricoles perdent 131 ha entre 2009 et 2011 (- 0,09 %).

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 2009 à 2011 :

Saint Gibrien : - 5,47 ha (-1,91 %) Construction de lotissements d'habitations

Jâlons : - 11,73 ha (-1,37 %) Construction de lotissements d'habitations

La Cheppe : -13,11 ha (-0,64 %) Construction de lotissements d'habitations

Saint Memmie : -5,15 ha (-0,53 %) Construction de lotissements d'habitations

Sarry : -5,62 ha (-0,34 %) Construction de lotissements d'habitations



SCoT Rémois

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
98 473	69,79%	98 356	69,71 %	-117,15 ha	-0,12 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces agricoles occupent 69,71 % en 2011 de la surface du SCoT de Reims. En 2011, la consommation d'espaces agricoles entre 2009 et 2011 s'élève à 117 ha, soit une baisse de 0,12 %. La construction de lotissements, de zones industrielles et commerciales, d'infrastructures ferroviaires et routières expliquent en grande partie ce phénomène.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 2009 à 2011 :

Thillois :	- 11,54 ha (- 2,40 %)	ZA IKEA
Ormes :	- 6,39 ha (- 1,15 %)	ZA Tinquieux et contournement autoroutier rémois
Pargny les Reims :	- 3,67 ha (- 1,48 %)	Construction de lotissements d'habitations
Isles sur Suippes :	- 8,21 ha (-0,81 %)	Construction de lotissements d'habitations
Chamery :	- 1,98 ha (- 0,57 %)	Construction de lotissements d'habitations
Cormontreuil :	- 3,23 ha (-2,66%)	Construction de lotissements d'habitations

Pays de Brie

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
103 686	76,13 %	103 595	76,06 %	-90,62 ha	-0,09 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Les espaces agricoles occupent 76 % en 2011 de la surface du Pays de Brie. Les espaces agricoles ont perdu 90 ha entre 2009 et 2011 (- 0,09 %).

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 2009 à 2011 :

Fère Champenoise :	-61,28 ha (-1,05 %)	Révision du PLU (anciennes zones classées en zones urbanisées : cas de la ZA « Buisson-Savin » qui compte 40 ha)
Tréfol :	-7,64 ha (-0,65 %)	Carte communale approuvée en 2009. Des terrains agricoles sont devenus constructibles.

Ce qu'il faut retenir :

Les Pays d'Argonne et d'Épernay sont les territoires les plus consommateurs d'espaces agricoles entre 2009/2011 par rapport à la surface totale de ces Pays (-137 ha soit -0,17 % et -89 ha soit -0,16 %)

Le SCoT de Châlons, connaît des migrations vers la périphérie du pôle urbain, ce qui peut expliquer la consommation de 131 ha de terres agricoles, soit une évolution de -0,09 %, de 2009 à 2011 avec la construction de nombreux lotissements

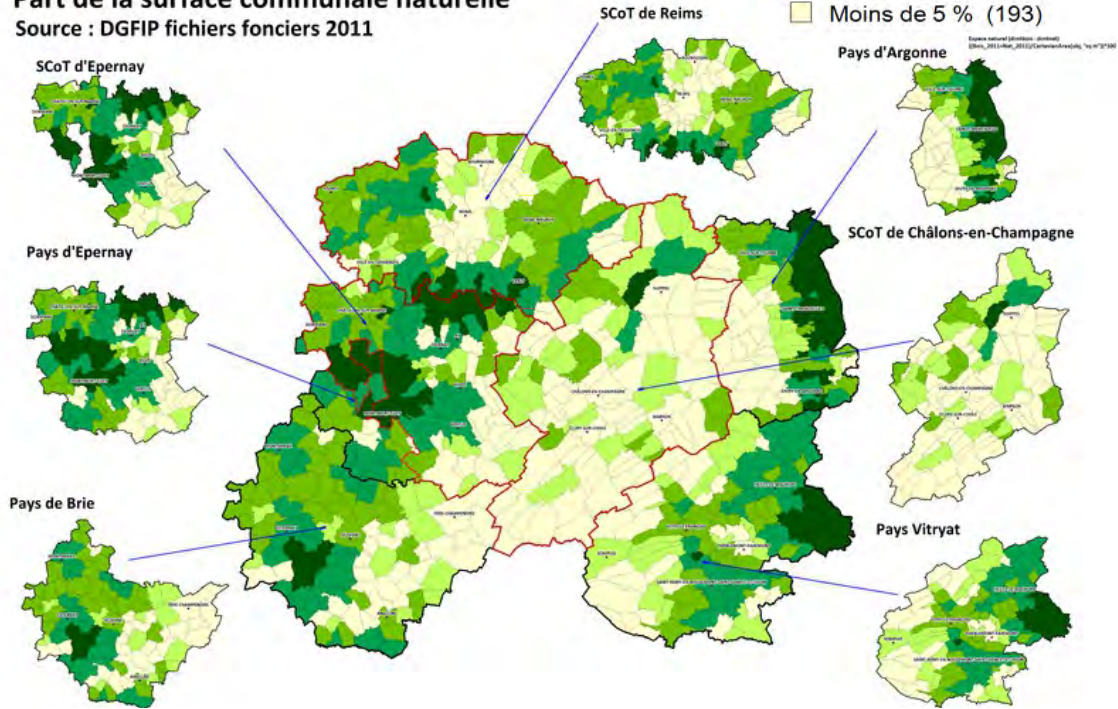
Pour le Pays de Brie, la consommation est de 91 ha et l'évolution de 2009 à 2011 est de -0,09 %

La superficie des espaces agricoles dans le Pays Vitryat n'a pas connu d'évolution en global.

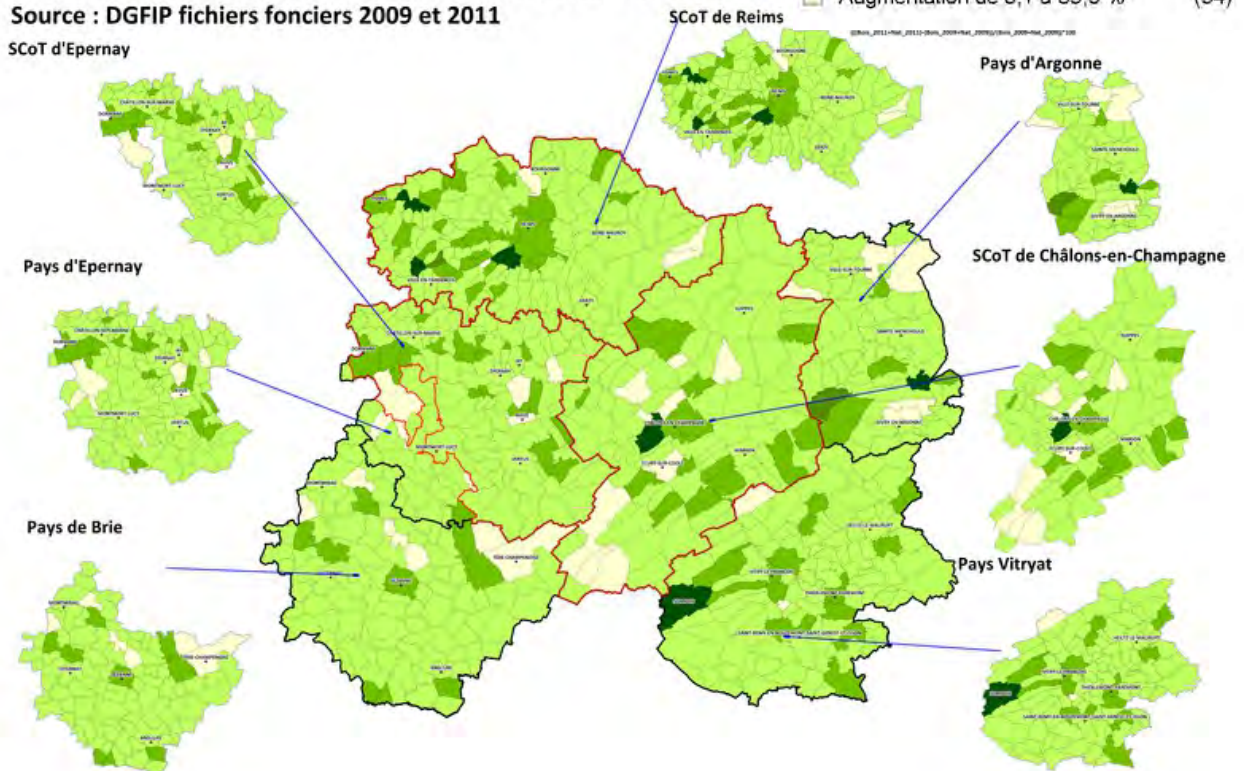


Occupation du sol par la surface forestière et naturelle

Part de la surface communale naturelle
Source : DGFIP fichiers fonciers 2011



Evolution de la surface naturelle entre 2009 et 2011
Source : DGFIP fichiers fonciers 2009 et 2011





Nomenclature		Surface au 1 ^{er} janvier 2009 (ha)		Surface au 1 ^{er} janvier 2011 (ha)	
Espaces naturels et forestiers	Bois	152 164,41	134 094,86	152 087,86	134 051,95
	Landes		17 168,93		17 127,73
	Carrières		900,62		908,19
			152 164,41		152 087,86

Source : DGFIP, fichiers fonciers 2009 et 2011

Dans la Marne, 77 ha de surfaces forestières et naturelles ont été consommés entre 2009 et 2011, soit une évolution de - 0,05 %.

A noter :

Le groupe de nature de culture « carrières » a été intégré dans la nomenclature « espaces forestiers et naturels » car les carrières ont le plus souvent vocation à retrouver un usage naturel après exploitation. De plus, l'emprise des parcelles concernées est souvent beaucoup plus vaste que la carrière en elle-même.



Pays Épernay

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Espace naturel et forestier	Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
Bois	36 246,49	27,07 %	36 258,04	27,08 %	11,55	0,03%
Autre espace naturel (landes et carrière)	1 863,95	1,39 %	1 863,65	1,39 %	-0,30	-0,02%
cumul	38 110,44	28,46 %	38 121,69	28,47 %	11,25	0,03%

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Le pays d'Épernay se caractérise par une forte proportion d'espaces forestiers et naturels, qui occupe 28,5 % de son territoire.

Ce pays est couvert à 27 % de bois, proportion la plus élevée de l'ensemble des pays du territoire marnais.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 2009 à 2011 :

Ce pays ne connaît pas de forte diminution de ses espaces forestiers et naturels. Au contraire, certaines communes gagnent des espaces naturels :

En espaces naturels boisés :

La Ville sous Orbais : + 10 ha (+ 2,23 %)

Ignny Comblizy : + 2,5 ha

Chouilly : + 1,8 ha

Autre espace naturel non-boisés (lande et carrière) :

Avize : + 5,5 ha

Pays Vitryat

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Espace naturel et forestier	Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
Bois	27 428	19,36 %	27 381	19,33 %	-46,15	-0,17%
Autre espace naturel (landes et carrière)	1 745	1,23 %	1 747	1,23 %	2,15	0,12%
cumul	29 172	20,59 %	29 128	20,56 %	-44	-0,15%

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

La surface du pays Vitryat est occupée essentiellement de bois à 19 % et à 1,23 % d'espaces naturels (lande et carrière). Le trait caractéristique du pays Vitryat, notamment le territoire du Perthois gréveux est la prédominance de sites d'extraction et d'exploitation des carrières, parfois au détriment des surfaces agricoles.

Comparé aux autres pays, la consommation des espaces forestiers et naturels est élevée sur le Pays vitryat : 46,15 ha de bois sont consommés entre 2009 et 2011 alors que les espaces naturels (landes et carrières) restent stables.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 200 à 2011 :

Sompuis connaît la plus forte diminution de 10 % soit 40 ha expliquée par :

- un remembrement agricole récent (2011)
- des parcelles défrichées (et reboisées depuis)
- des chemins d'association foncière supprimés.



Bignicourt-sur-Marne connaît une augmentation de 7 %, soit 10,78 ha lié à 10 ha en surface agricole en 2009 devenus des espaces naturels en 2011 (carrières)

Pays d'Argonne

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Espace naturel et forestier	Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
Bois	21 171	25,39 %	21 168	25,39 %	-2,47	-0,01 %
Autre espace naturel (landes et carrière)	753	0,90%	730	0,88 %	-22,97	-0,03 %
cumul	21 924	26,30 %	21 898	26,13 %	-25,44	-0,12 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Le pays d'Argonne est un territoire où la présence d'espaces naturels et forestiers est forte puisqu'elle occupe 26 % de son territoire (dont 25 % de bois), contre 19 % au niveau départemental.

Ce pays a consommé 26 ha entre 2009 et 2011 d'espaces forestiers et naturels : soit une perte de 0,12 %.

Analyse possible des principaux phénomènes par la connaissance territoriale de 2009 à 2011 :

Villers en Argonne est une commune plutôt boisée, les espaces forestiers y ont perdu 35 ha (-12 %) potentiellement liés au passage de la ligne TGV.

Vienne-le-Chateau est une commune qui a gagné 10 h d'espaces forestiers et naturels

Le Vieil-Dampierre, Servon-Melzicourt et la Neuville-aux-Bois sont des communes qui ont gagné environ 5 ha d'espaces forestiers et naturels.

Rouvroy Ripont : changement d'occupation du sol : espaces naturels devenus espaces urbanisés.²

SCoT de Châlons-en-Champagne

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Espace naturel et forestier	Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
Bois	7 016	3,84%	7 015	3,84 %	-0,52	-0,007 %
Autre espace naturel (landes et carrière)	7 396	4,05 %	7 420	4,06 %	23,66	0,32 %
cumul	14 412	7,89 %	14 435	7,90 %	23,14	0,16 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Le SCoT de Châlons se caractérise par une proportion des espaces forestiers et naturels représentant 7,90 % de la surface du SCoT en 2011 ; ils sont liés à la présence des camps militaires dont une partie est couverte par des savarts (sorte de landes) et des bois (3,84 %). Comparée à la surface marnaise (19%), sa proportion en surface naturelle et forestière est peu importante.

Fagnières a perdu 6 ha d'espace forestier et naturel entre 2009 et 2011 liés au contournement de Châlons.

Sommesous a gagné 15 ha d'espace forestier.

² Élément à prendre en compte sur la commune de Rouvroy Ripont : + 111 ha (15 %) de terrains militaires ont été rétrocédés à la commune (111 h d'espaces naturels en 2009 sont devenus des espaces urbanisés en 2011). Un redressement lié à un changement de classification de la surface naturelle en surface urbanisée a été effectué. Ce qui signifie que, pour les besoins de l'étude, les 111 ha sont restés des espaces naturels en 2011



ScoT Rémois

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Espace naturel et forestier	Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
Bois	20 458	14,5 %	20 436	14,48 %	-22	-0,107 %
Autre espace naturel (landes et carrière)	4 966	3,52 %	4 938	3,50 %	-28	-0,564 %
cumul	25 424	18,02 %	25 374	17,98 %	-50	-0,20 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Le SCoT rémois est couvert à 18 % par des espaces forestiers et naturels, majoritairement des bois à 14,5 %. C'est le territoire le plus consommateur d'espace naturel et forestier, car le SCoT Rémois a perdu 50 ha entre 2009 et 2011 (- 22 ha de bois et -28 ha d'espaces naturels : landes et carrières).

Pays de Brie

Analyse des données issues des fichiers fonciers :

Espace naturel et forestier	Surface 2009 en ha	Part de la surface en 2009	Surface 2011 en ha	Part de la surface en 2011	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution en %
Bois	21 776	15,99 %	21 792	16 %	16	0,07 %
Autre espace naturel (landes et carrière)	1 356	1,00 %	1 348	0,99 %	-8	-0,58 %
cumul	23 132	16,99 %	23 140	16,99 %	8	0,03 %

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Le pays de Brie est couvert à 17 % d'espaces forestiers et naturels, avec une forte dominance en espaces boisés (16%).

C'est le territoire qui consomme le moins d'espace forestier et naturel : 8 ha.

Fère Champenoise voit sa surface boisée augmenter de 10 % alors que ses espaces naturels baissent de 20 %.

Ce qu'il faut retenir :

Le SCot rémois et le Pays Vitryat sont les territoires les plus consommateurs d'espaces forestiers et naturels entre 2009/2011 (- 50 ha et - 44 ha).

Inversement, les pays d'Épernay et le SCoT de Châlons sont les territoires qui gagnent en espaces forestiers et naturels entre 2009/2011 (+11,25 ha et +23 ha).

Le SCoT de Châlons, malgré ces migrations vers la périphérie du pôle urbain, consomme peu d'espaces forestiers et naturels (+0,16 %) par rapport au territoire marnais, ce qui s'explique aussi par la faible proportion que ces espaces représentent sur ce territoire (environ 8%)



Les territoires par dynamique d'artificialisation de 2009 à 2011

Le département de la Marne reste très agricole à 72 %. Les espaces forestiers occupent 19% du territoire, ce qui est inférieur aux taux régional (29%) et national (39%). Toutefois, l'artificialisation au regard des autres surfaces augmente de façon non négligeable depuis 1997.

	la dynamique d'artificialisation en ha/an				Taux d'évolution des surfaces artificialisées		
	1997-2006	2006-2010	2010-2011		1997-2006	2006-2010	2010-2011
Marne	274	375	339	Marne	0,41%	0,61%	0,54%
Haute-Marne	128	159	172	Haute Marne	0,74%	0,88%	0,93%
Ardenne	140	172	179	Ardennes	0,72%	0,85%	0,86%
Aube	184	153	117	Aube	0,69%	0,55%	0,42%
France	33 296	33 745	28 324	France	1,09%	1,03%	0,84%

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 1997 à 2011

On observe que le département de l'Aube a surtout artificialisé jusqu'en 2006 alors que les départements des Ardennes et de la Haute Marne consomment encore du foncier.

L'artificialisation sur le territoire marnais est en nette évolution :

- Sur la période 1997-2006, en 9 ans l'artificialisation est de 274 ha/an en moyenne, sur le département de la Marne. Elle touchait principalement les villes centres, leurs agglomérations, leurs couronnes et les axes de communication.
- Sur la période 2006-2010, en 4 ans, l'artificialisation est de 375 ha/an en moyenne. 100 ha supplémentaires ont été consommés, (soit 37 % de plus par rapport à la 1ère période). Cette dynamique d'artificialisation des espaces s'est recentrée sur les pôles urbains principaux et secondaires, prolongeant ainsi les phénomènes de périurbanisation au sein de leurs couronnes.
- Sur la période 2010-2011, l'artificialisation est de 339 ha/an en moyenne. Cette importante hausse de l'artificialisation s'explique notamment par l'aménagement de zones d'activités et commerciales, le développement des infrastructures routières et ferroviaires et la construction de logements individuels et collectifs (3 180 logements autorisés en 2010 contre 2 623 en 1998).

Les territoires qui consomment le plus et ceux qui consomment le moins de foncier de 2009 à 2011

Pays d'Argonne, un des territoires le plus boisé (27%) mais aussi fortement artificialisé à 8% (malgré sa faible densité de population) et continue de progresser car, de 2009 à 2011, l'artificialisation évolue de 1 % (+66 ha artificialisés), aux dépens des espaces agricoles qui perdent 90 ha (- 0,17%).

Pays d'Épernay, territoire qui compte le plus d'espaces naturels et forestiers (30%) mais qui reste très agricole et viticole à 66 % et qui connaît une évolution de 1,60 % de ses espaces artificialisés (+95 ha) au détriment des espaces agricoles (- 137 ha de perdus).

Pays de Brie, Pays très tourné vers l'agriculture (à 78%) ; bien qu'il soit le pays le moins artificialisé (4%), son artificialisation des sols a augmenté de 1,4 % ; 80 ha artificialisés au détriment des espaces agricoles (- 90 ha de perdus).

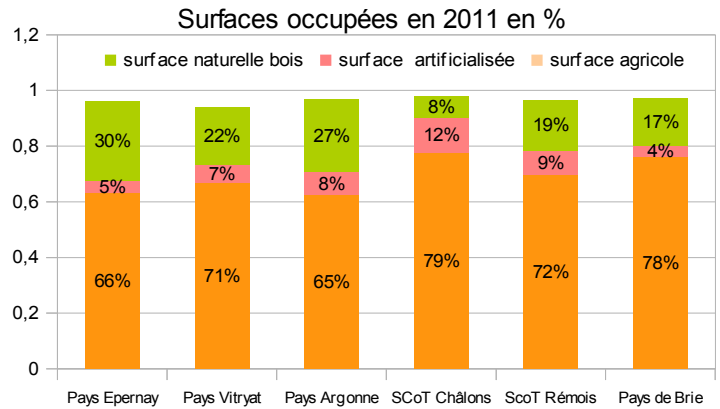
SCoT de Reims, territoire qui connaît un développement économique important, 117 ha du grand pôle urbain ont été artificialisés (+ 0,94 %), au détriment des espaces forestiers (- 50 ha) et agricoles (- 117 ha de perdus).



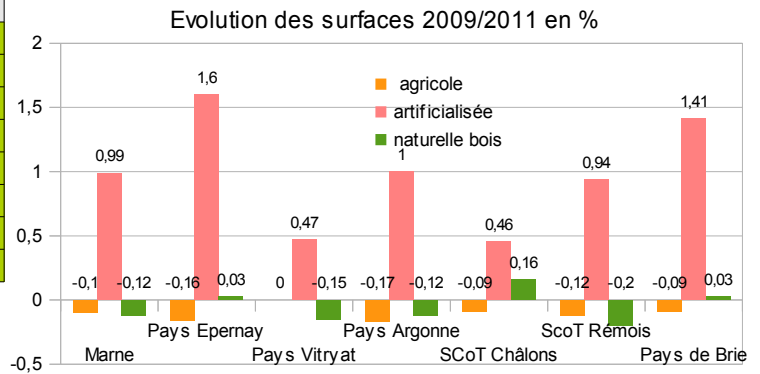
Pays Vitryat, préserve ses espaces agricoles, il perd légèrement en espaces forestiers (- 44 ha) pour artificialiser à 0,47 % (soit 45 ha). Assez mal relié et en faible densité de population, il reste pourtant un territoire assez artificialisé (à hauteur de 7%).

SCoT de Châlons, territoire le moins boisé (8%) mais très agricole à 79 %. Il est artificialisé à 12 % en 2011. Sa surface artificialisée a évolué de 0,46 %, avec 103 ha artificialisés.

	surfaces occupées en 2011 en %		
	surface agricole	surface artificialisée	surface naturelle bois
Pays Epernay	63,15%	4,48%	28,47%
Pays Vitryat	66,69%	6,71%	20,56%
Pays Argonne	62,45%	8,16%	26,26%
SCoT Châlons	77,74%	12,23%	7,90%
ScoT Rémois	69,71%	8,88%	17,98%
Pays de Brie	76,06%	4,18%	16,99%



	Evolution des surfaces 2009/2011		
	agricole	artificialisée	naturelle bois
Marne	-0,10%	0,99%	-0,12%
Pays Épernay	-0,16%	1,60%	0,03%
Pays Vitryat	0,00%	0,47%	-0,15%
Pays Argonne	-0,17%	1,00%	-0,12%
SCoT Châlons	-0,09%	0,46%	0,16%
ScoT Rémois	-0,12%	0,94%	-0,20%
Pays de Brie	-0,09%	1,41%	0,03%



Source : Fichiers fonciers – DGFIP 2009 et 2011

Consommation des surfaces de 2009 à 2011 (fichiers fonciers) en ha

	Marne	Pays Epernay	Pays Vitryat	Pays Argonne	ScoT Châlons	ScoT Rémois	Pays de Brie
Consommation surface artificialisée (en ha)	505	95	45	66	103	117	79
Evolution en %	1,00%	1,60%	0,47%	1,00%	0,46%	0,94%	1,41%
Consommation surface naturelle en ha	-77	11	-44	-25	23	-50	8
Evolution en %	-0,05%	0,03%	-0,15%	-0,12%	0,16%	-0,20%	0,03%
Consommation surface agricole en ha	-567,43	-137	-3	-89	-131	-117	-91
Evolution en %	-0,10%	-0,16 %	0 %	-0,17 %	-0,09 %	-0,12 %	-0,09 %

Ce qu'il faut retenir :

Les territoires ayant la plus grande part de surfaces artificialisées sont le SCoT de Châlons (12 %), le SCoT rémois (9 %) et le Pays d'Argonne (8%).

Les territoires ayant le plus artificialisé et consommé de terres agricoles entre 2009 et 2011 en valeur absolue sont le SCoT de Châlons (103 ha artificialisés pour 131 ha consommés), le SCoT rémois (117 ha artificialisés pour 117 ha consommés) et le Pays d'Epernay (96 ha artificialisés pour 137 ha consommés)

Les territoires ayant connu la plus importante évolution en valeur relative à la surface initialement dédiée aux activités agricoles sont le Pays d'Epernay (-0,16%) et dans une moindre mesure le SCoT rémois (-0,12%) et le Pays d'Argonne (-0,12%).



1 - 3 Typologies des infrastructures de déplacements et de transport

L'estimation des surfaces non cadastrées, constituées principalement de la voirie (l'artificiel) et des cours d'eau (le naturel) s'effectue à partir de la BD TPOP de l'IGN.

Les infrastructures naturelles

Une grande partie du réseau hydrographique et des voies navigables n'est pas cadastrée. La table hydrographique de la BD Topo (table N_SURFACE_EAU_BDT_051) a été utilisée pour évaluer les surfaces en eau.

L'estimation de la surface occupée par le réseau hydrographique et les voies navigables est de 7 815 ha en 2009 et 7 949 ha en 2011 et connaît une légère augmentation de 1,72 % entre 2009 et 2011.

Cela représente environ 1 % du département de la Marne.

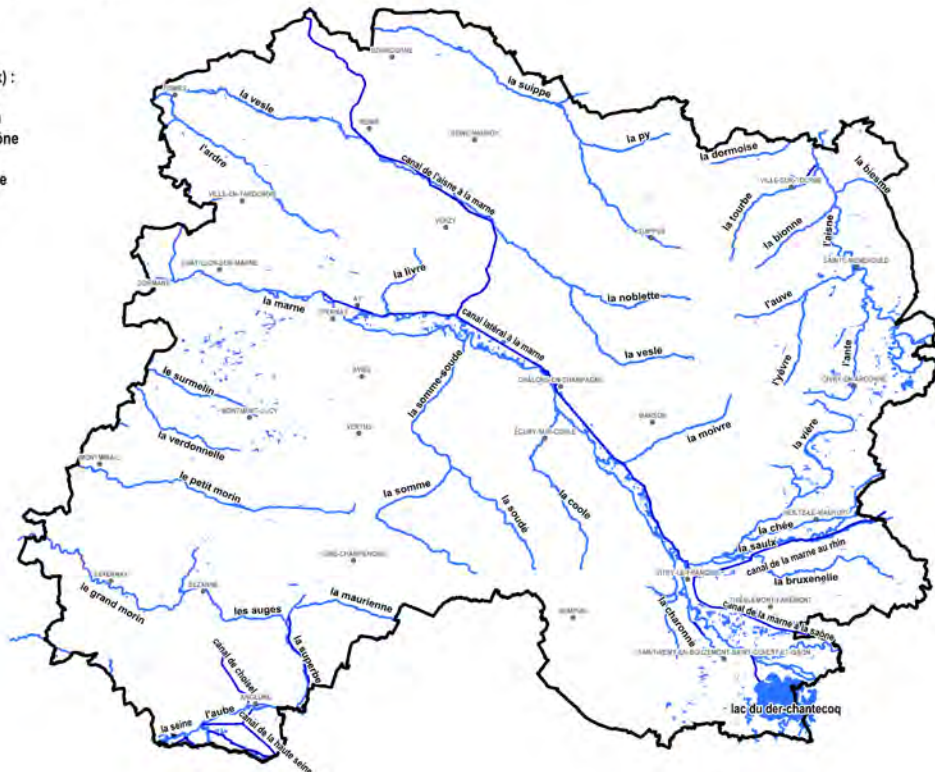
Nomenclature	Evolution 2009/2011 en ha	Evolution 2009/2011 en %
Eaux cadastrées	134,03	1,72%

Les infrastructures artificielles

Le réseau hydrographique et les voies navigables

Les voies navigables (5 canaux) :

- le canal de la Marne au Rhin
- le canal de la Marne à la Saône
- le canal latéral à la Marne
- le canal de l'Aisne à la Marne
- Le canal de la haute-Seine



REPRODUCTION INTERDITE
Conception DDT51 / STPP / APT
Sources CIGN-BDCARTO®
CT / janvier 2012



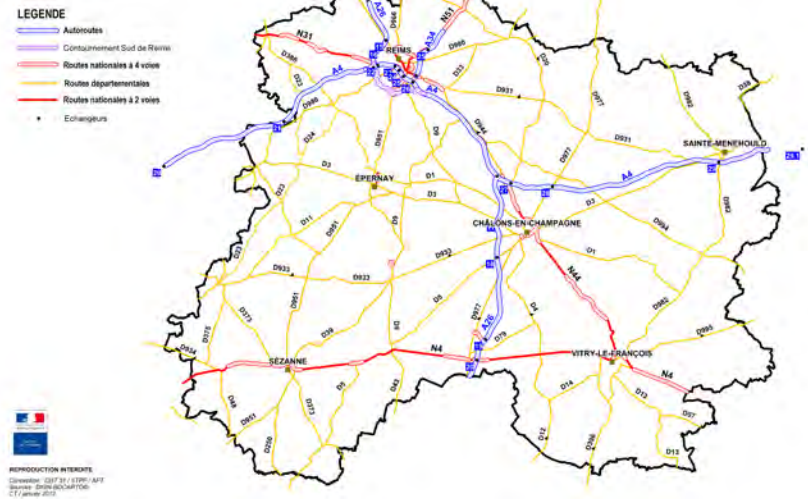
Le réseau routier

Les surfaces artificialisées liées à la voirie sont le plus souvent non cadastrées (domaine public) et échappent aux fichiers fonciers. Le mode de calcul pour estimer l'emprise d'une route s'appuie sur la notion du profil en travers définie par la chaussée (largeur des voiries) et les accotements (bande dérasée ou d'arrêt). La table ROUTE de la BD TOPO de l'IGN a été utilisée.

Les surfaces de voiries non cadastrées estimées (y compris les abords) sont non négligeables et représentent 1,33 % de la surface du département marnais.

L'estimation de la surface occupée par la voirie est de 10 900 ha.

Le réseau routier



Le réseau ferré

La table N_TRONCON_VOIE_FERREE_BDT_051 de la BD Topo a été utilisée pour évaluer l'emprise ferroviaire. Pour évaluer l'emprise ferroviaire, des calculs ont été effectués conformément aux dispositions de la loi du 16/07/1994 relative à la sécurité des chemins de fer. L'article 2 de la loi définit l'emprise des voies ferrées comme étant limitée par 2 lignes parallèles à la voie et tracées à 35 m de distance de part et d'autre de l'axe de cette voie.

L'emprise ferroviaire a ainsi été estimée à 5 247 ha (soit 0,64 % de la surface du département marnais).

Réseaux de transports ferroviaires



Ce qu'il faut retenir :

Les infrastructures de déplacements et de transports occupent une surface non-négligeable du département estimée à environ 3 % en 2011 dont 0,97 % pour les infrastructures « naturelles » (réseau hydrographique et voies navigables), 1,33 % pour le réseau routier et 0,64 % pour le réseau ferré.



1 - 4 Les espaces protégés

Sites naturels

Occupation du sol

Le Département de la Marne appartient à l'est du Bassin Parisien. Il présente des paysages très contrastés :

- à l'ouest, le plateau du Tardenois et de la Brie avec les célèbres vignobles de la Montagne de Reims et de Reims et de la côte des Blancs.
- au centre, la plaine crayeuse de 70 kms de large où la forêt est pratiquement absente pour laisser place aux grandes cultures.
- à l'est, le Perthois et la Champagne Humide, qui marquent la séparation entre la plaine de la craie et les plateaux de l'est
- au nord-est, l'Argonne, dernier rempart naturel avant Paris, qui marque la frontière entre le Bassin Parisien et la France de l'Est.

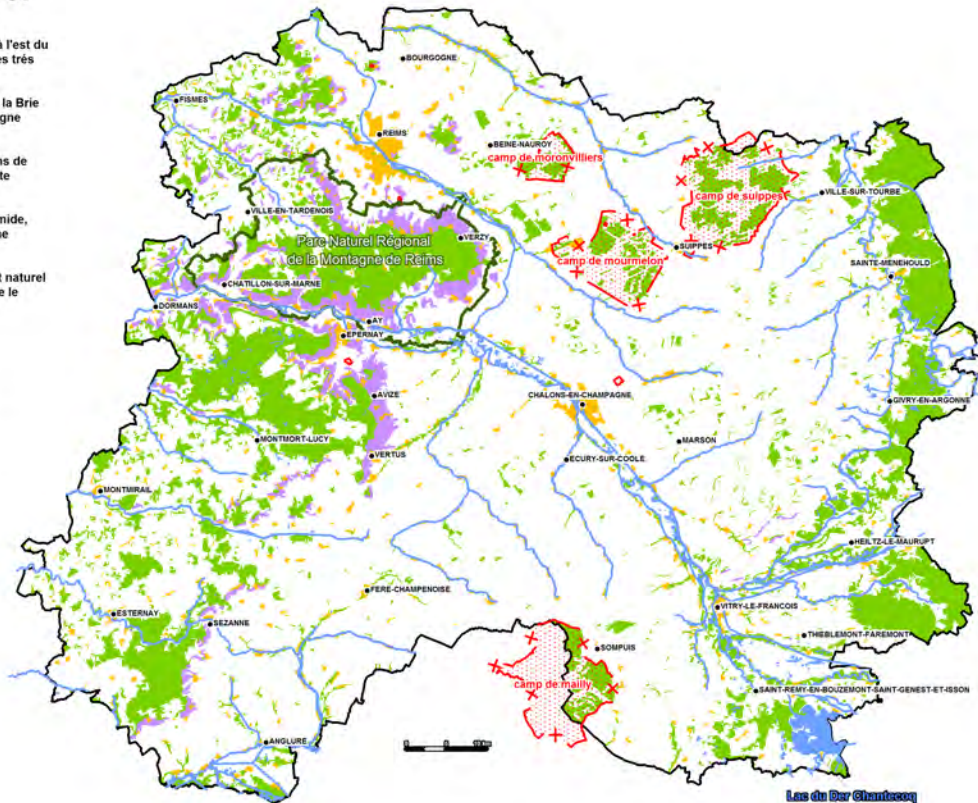
LEGENDE

- Rivières et canaux
- Parc Naturel Régional
- Terrains militaires
- Plans d'eau
- Forêts - bois
- Surfaces bâties
- Vignes ou vergers



REPRODUCTION INTERDITE

Conception : DDT 51 / STPP / APT
Sources : IGN-BDCARTO®
CT / janvier 2012



Les espaces protégés sont répartis comme le montre la carte ci-dessus et ci-contre sur le territoire marnais et leur présence peut constituer une contrainte à l'artificialisation.

Le département de la Marne possède un patrimoine protégé.

Il présente des enjeux forts en termes, de biodiversité, de préservation des espaces et donc de maîtrise foncière.

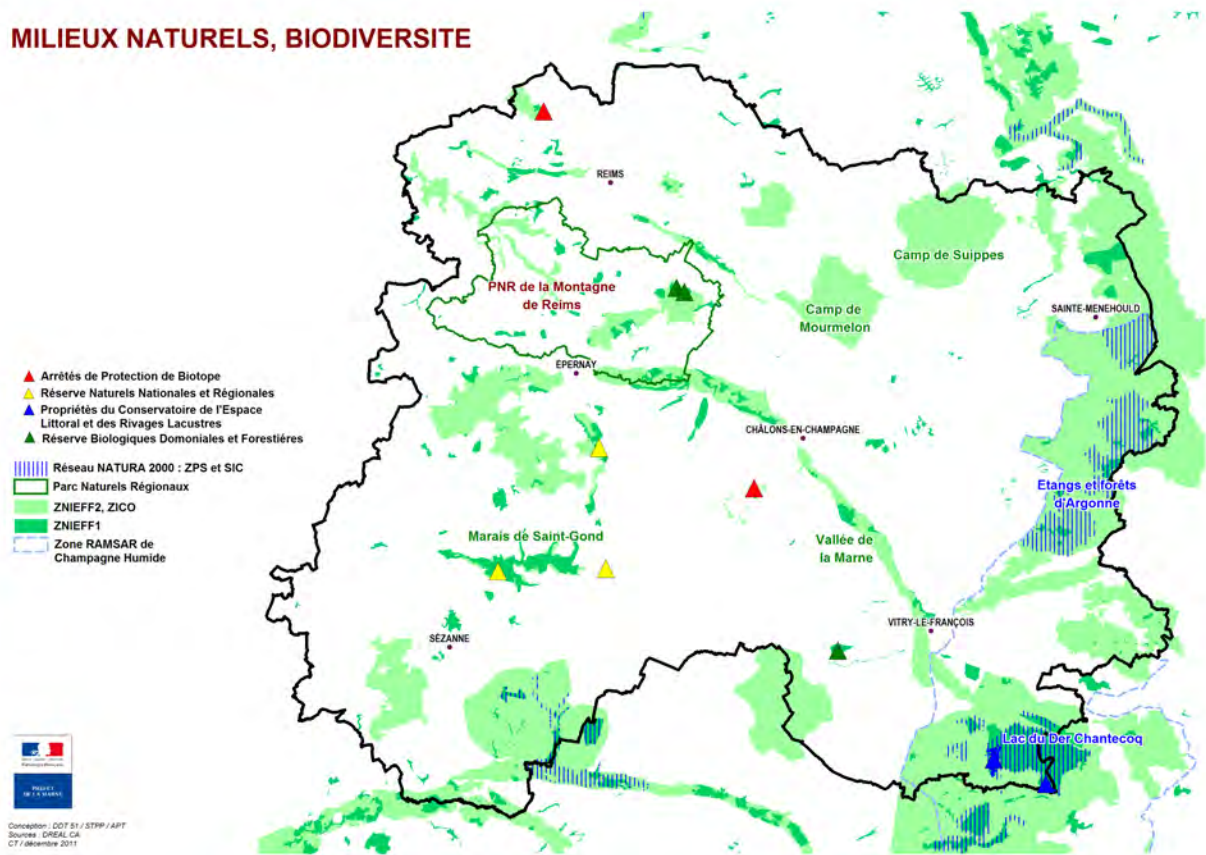
Surface recouverte en ha et en % par rapport à la surface du département :

ZICO :	76 974 ha (9,4 %)
ZNIEFF 2 :	139 047 ha (17 %)
ZNIEFF 1 :	25 628 ha (3,13%)

Partie 2 - Les caractéristiques foncières



MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE



(source Bd Carto)



PARTIE 3 :

Evolution des usages des sols

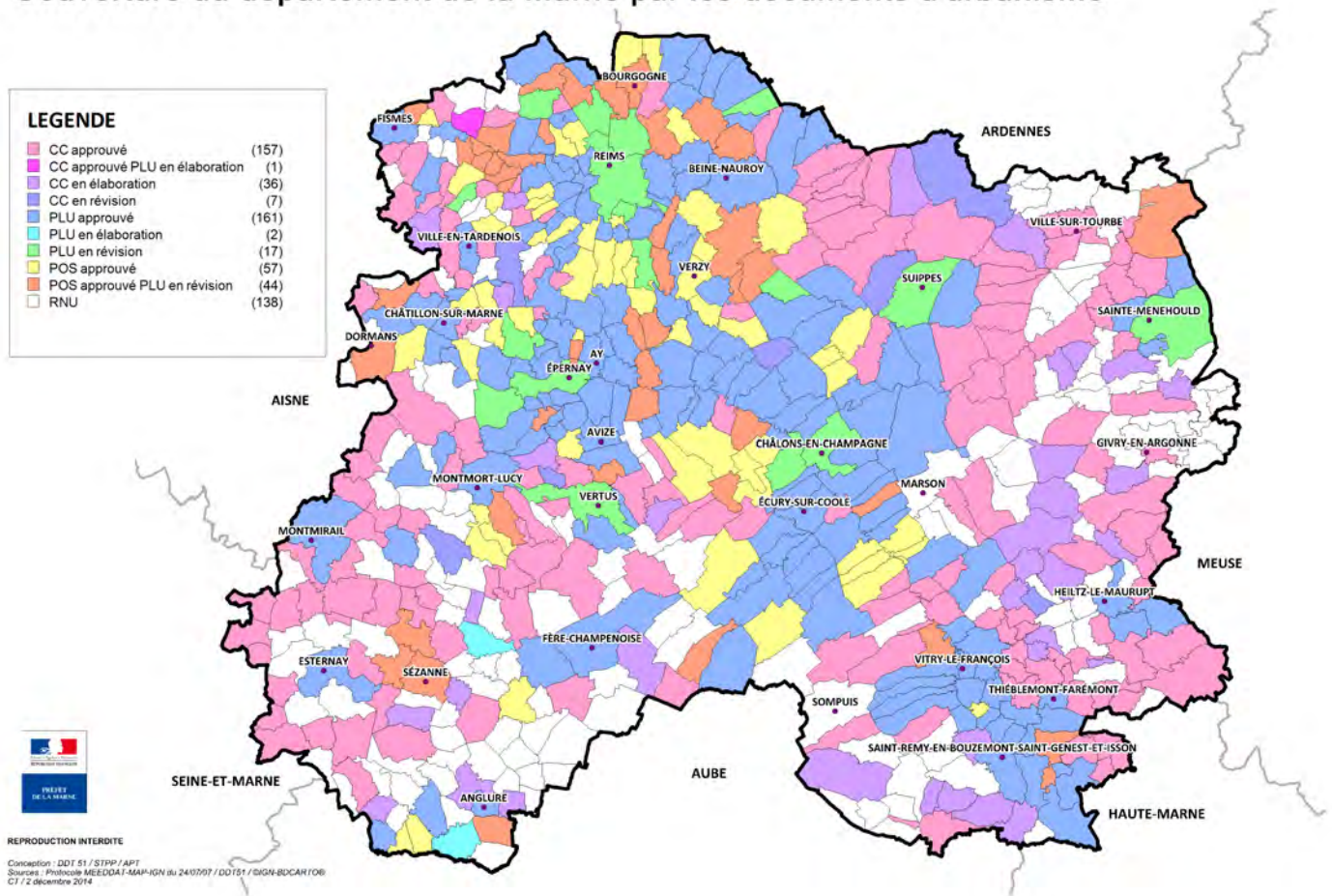






I/ Couverture du département de la Marne par les documents d'urbanisme

Couverture du département de la Marne par les documents d'urbanisme



78 % de la surface
Du département est couverte
Par un document d'urbanisme
(281 POS/PLU et 201 cartes
Communales pour 138
Communes en RNU



III/ Artificialisation des sols

Au regard des dynamiques démographiques et économiques, la croissance de la population et des ménages nécessite généralement l'artificialisation de terres notamment pour le développement de l'habitat. Néanmoins, d'autres activités humaines comme l'activité économique, les infrastructures routières et ferroviaires, sont aussi consommatrices d'espaces.

2 - 1 Par l'habitat

Evolution de la surface artificialisée ramenée aux ménages et à la population :

consommation espace habitat (ha) de 1968 à 2011 (traitement des fichiers fonciers – DGFIP « somme des parcelles construites »)						
1968	1975	1982	1990	1999	2008	2011
5 571	6 718	8 135	9 128	9 832	10 910	11 350

Source : Dreal CA/SLTP/fiches artificialisation/données départementales

Analyse et évolution des surfaces mobilisées par l'habitat, rapportées à la surface communale

Depuis 1968, l'artificialisation de nouvelles terres est en progression pour répondre aux besoins des ménages : logement, accès aux services, aux emplois et aux espaces d'échanges commerciaux et culturels.

- Les personnes qui habitent des logements individuels (maison/pavillon) vivent plutôt en périphérie voire en milieu rural, et sont à la recherche qu'une qualité de vie. Ce choix engendre une consommation des espaces agricoles et naturels.
- Occuper un logement collectif, plus répandus dans les villes centres, peut s'expliquer par la recherche d'un logement social, d'un petit logement pour les jeunes ou d'une accessibilité plus directe à l'emploi, donc une diminution du temps de transport domicile/travail, et aux équipements adaptés ou encore une proximité des écoles/collèges/lycées et commerces.

Sur 40 ans (de 1968 à 2008), l'artificialisation des terres par l'habitat est en augmentation moyenne de 1,70 % par an.

La mesure de la consommation des espaces

Quelques définitions pour mesurer l'étalement urbain (résidentiel) :

► Selon la définition de l'Agence européenne de l'environnement, il y a étalement urbain dès lors que l'évolution des surfaces artificialisées est supérieure à celle de la population. Il y a alors surconsommation d'espaces. La surconsommation est la différence entre la surface effectivement consommée et une surface consommée théorique, calculée en appliquant le coefficient d'évolution de la population à la surface artificialisée.



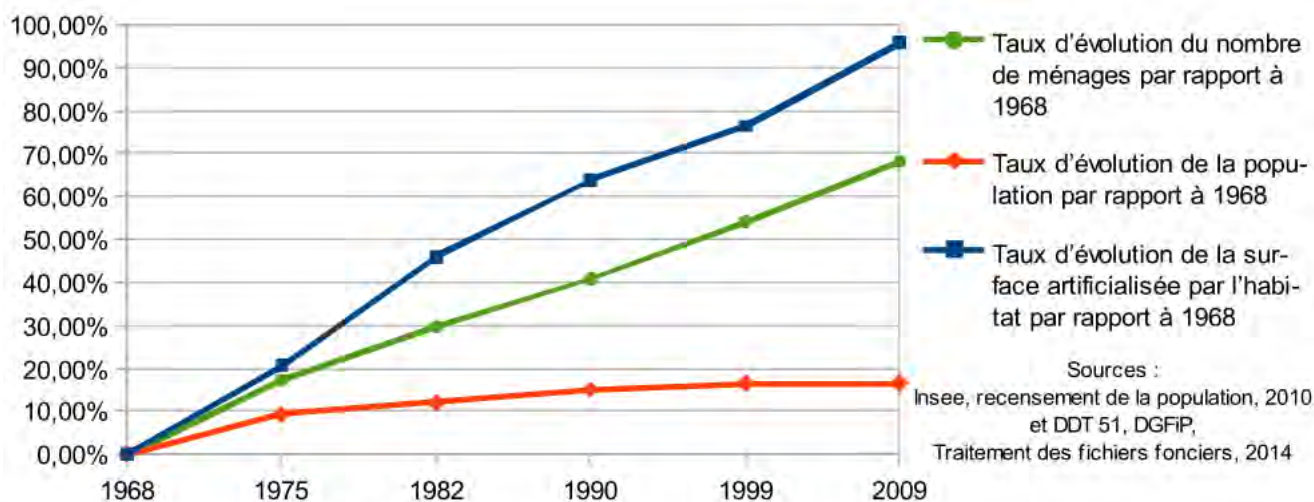
► Selon l'INSEE, l'étalement urbain a deux causes : la périurbanisation et la dé-densification des territoires (voir glossaire) :

- La **périurbanisation** est un phénomène de migrations résidentielles du pôle urbain vers la périphérie. La consommation par la périurbanisation est calculée par l'Insee à partir de l'évolution des surfaces résidentielles par l'habitat dans le pôle urbain et dans le périurbain.
- La **dé-densification** exprime le fait que le nombre d'habitants par hectare diminue ou, autrement dit, que la surface résidentielle par habitant augmente. Elle dépend principalement du nombre de logements par hectare et de la taille de ménages.

Selon la théorie, on peut ainsi calculer que, dans la Marne, entre 1968 et 2008, **sur une consommation réelle de 5 339 ha, 4 420 ha relèvent de la surconsommation**, c'est-à-dire que 83 % des surfaces artificialisées durant cette période relèvent d'une surconsommation. Cependant, la surconsommation telle que définie par l'INSEE ne prend pas en compte les évolutions sociétales « incontrôlables » telles que la diminution de la taille des ménages. En effet, le nombre d'habitants par logement diminuant, il faut plus de logements pour loger un même nombre de personnes. Si on prend en compte ce phénomène plutôt que l'évolution démographique, **la surconsommation dans la Marne concerne encore plus du quart des surfaces artificialisées, c'est-à-dire 1 544 ha.**

(Source : Mémoire de fin d'études de Poisson Félicia, stagiaire à l'Ecole Nationale Supérieure des Sciences Agronomiques de Bordeaux Aquitaine).

Taux d'évolution comparés de la population, du nombre de ménages et de la surface artificialisée par l'habitat dans la Marne entre 1968 et 2010.





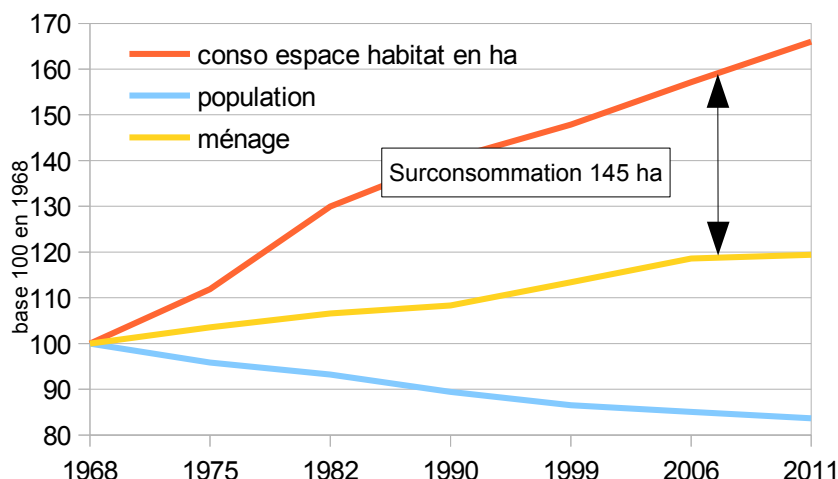
Comparaison de l'évolution de la population, des ménages et de l'artificialisation par l'habitat des 6 territoires étudiés et du département de la Marne, de 1968 à 2011 :

Pays d'Argonne

Pays d'Argonne	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
conso espace habitat en ha	312	349	406	438	462	491	518
population	14 848	14 236	13 839	13 283	12 849	12 631	12 425
ménage	4 586	4 750	4 888	4 968	5 201	5 440	5 477

Evolution de la population, des ménages et de l'artificialisation par l'habitat- Pays d'Argonne

De 1968 à 2011 : Surconsommation de 145 ha dans le pays d'Argonne qui voit progresser sa surface artificialisée par l'habitat (+ 66%) malgré une baisse de la population (-16%) mais compensée par une légère hausse des ménages de 10 % entre 1990 à 2006 suivie d'une stagnation. Le phénomène d'étalement urbain est présent.



Pays d'Épernay

Pays d'Épernay	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
conso espace habitat en ha	1 090	1 327	1 589	1 784	1 907	2 046	2 174
population	84 212	87 707	86 221	86 908	86 086	85 488	85 729
ménage	26 846	29 568	31 255	32 930	34 677	36 200	37 483

Evolution de la population, des ménages et de l'artificialisation par l'habitat Pays d'Épernay

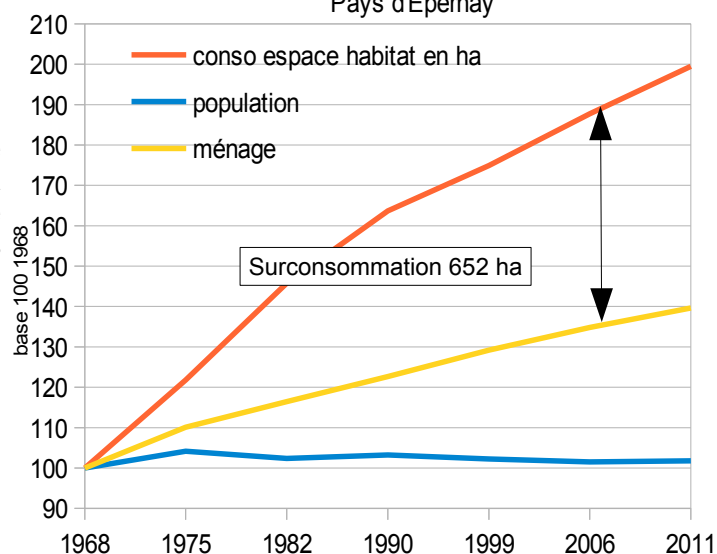
Croissance de l'artificialisation par l'habitat plus rapide que les ménages et la population

Surconsommation très forte de 652 ha dans le pays d'Épernay dont l'évolution entre 1968 à 2011 représente 99 % de la surface artificialisée par l'habitat. Elle est liée à l'évolution des ménages

(+ 39,6 %).

Sa population reste relativement stable voire en baisse.

Le phénomène d'étalement urbain est présent.



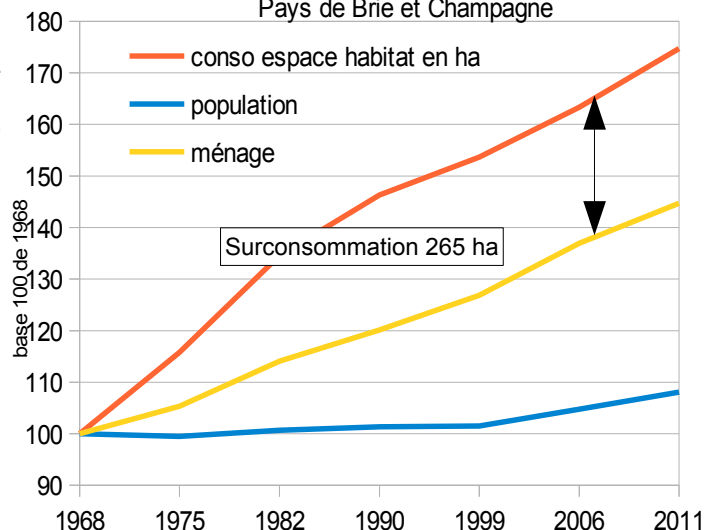


Pays de Brie et Champagne

Pays de Brie et Champagne	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
conso espace habitat en ha	883	1 022	1 188	1 292	1 356	1 442	1 543
population	32 835	32 679	33 066	33 290	33 335	34 399	35 486
ménage	10 592	11 159	12 086	12 726	13 440	14 509	15 327

De 1968 à 2011 : Surconsommation assez élevée de 265 ha dans le pays de Brie et Champagne qui représente 74 % de la surface artificialisée par l'habitat, liée à une hausse constante des ménages (45 %)
 La population reste stable jusqu'en 1999 puis augmente légèrement de 7 %
 Le phénomène d'étalement urbain est présent.

Evolution de la population, des ménages et de l'artificialisation par l'habitat
 Pays de Brie et Champagne

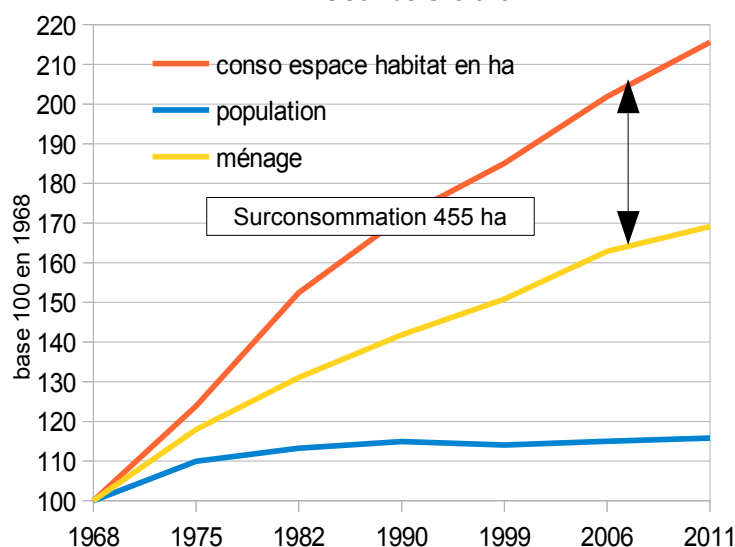


SCoT de Châlons

SCoT de Châlons	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
conso espace habitat en ha	981	1 215	1 496	1 682	1 816	1 981	2 115
population	84 393	92 795	95 546	96 954	96 261	97 032	97 743
ménage	24 386	28 760	31 963	34 589	36 785	39 723	41 251

De 1968 à 2011 : Surconsommation de 455 ha dans sur le SCoT de Châlons qui voit progresser sa surface artificialisée par l'habitat de 116 % alors que la population augmente de 15 % et les ménages de 69%.
 Le phénomène d'étalement urbain est présent.

Evolution de la population, des ménages et de l'artificialisation par l'habitat
 SCoT de Châlons





SCoT rémois

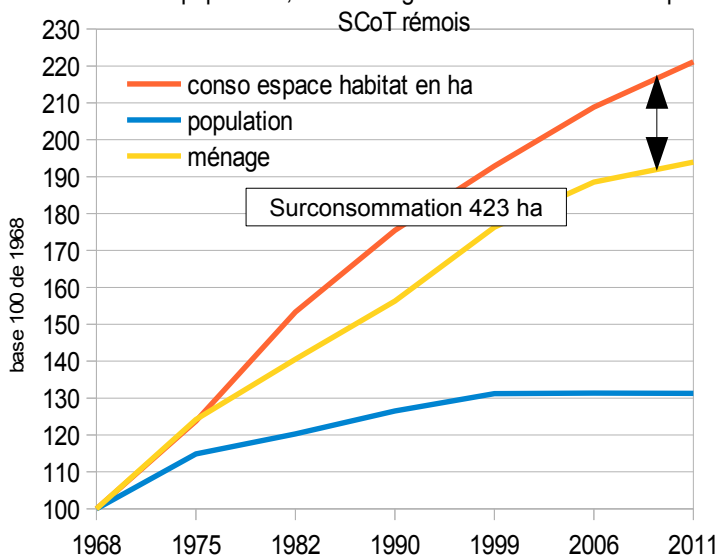
SCoT rémois	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
conso espace habitat en ha	1 556	1 926	2 386	2 730	3 001	3 250	3 442
population	219 795	252 396	264 342	278 011	288 348	288 707	288 452
ménage	67 738	84 095	95 171	105 847	119 424	127 693	131 374

La croissance de la population s'inscrit dans un contexte d'étalement urbain. En effet, la surface artificialisée pour l'habitat progresse à un rythme plus important que celui de la population (+ 31 % de 1968 à 2011). L'étalement urbain entraîne une consommation de 1800 ha de 1968 à 2011, soit une surconsommation de 423 ha qui s'explique non seulement par la périurbanisation (la population s'est installée à la périphérie du pôle urbain de Reims) mais aussi par les évolutions sociétales notamment la décohabitation, le desserrement des ménages.

Les ménages et les résidences principales évoluent de manière parallèle jusqu'en 1975. Les ménages restent en constante évolution.

Le phénomène d'étalement urbain est présent.

Evolution de la population, des ménages et de l'artificialisation par l'habitat

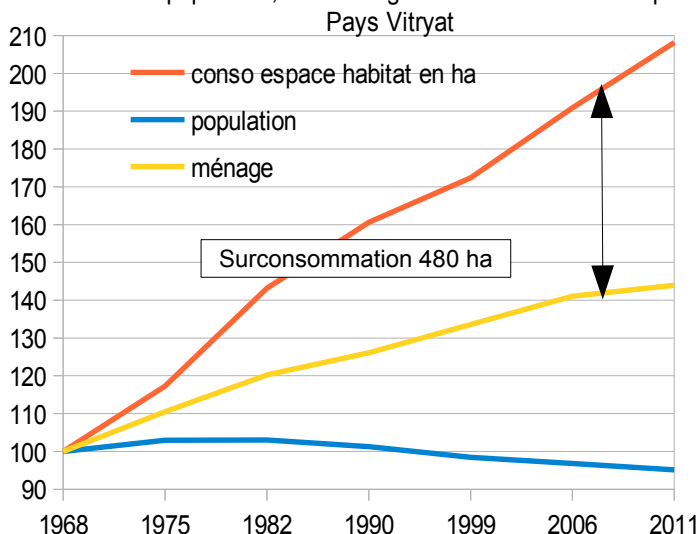


Pays Vitryat

Pays Vitryat	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
conso espace habitat en ha	748	878	1 071	1 202	1 290	1 429	1 558
population	49 143	50 586	50 613	49 771	48 347	47 583	46 736
ménage	14 063	15 536	16 905	17 734	18 788	19 839	20 243

Le pays Vitryat voit progresser sa surface artificialisée par l'habitat de 108 % alors que la population a baissé de 6 % depuis 1990 et que les ménages progressent moins vite depuis 2006. Le phénomène d'étalement urbain est présent.

Evolution de la population, des ménages et de l'artificialisation par l'habitat



L'ensemble des territoires infra-départementaux sont donc concernés par la surconsommation qui est la plus préoccupante sur le Pays d'Epernay (652 ha) et dans une moindre mesure sur le SCoT rémois et chalonnais (423 et 455 ha) et sur le Pays vitryat (480 ha).



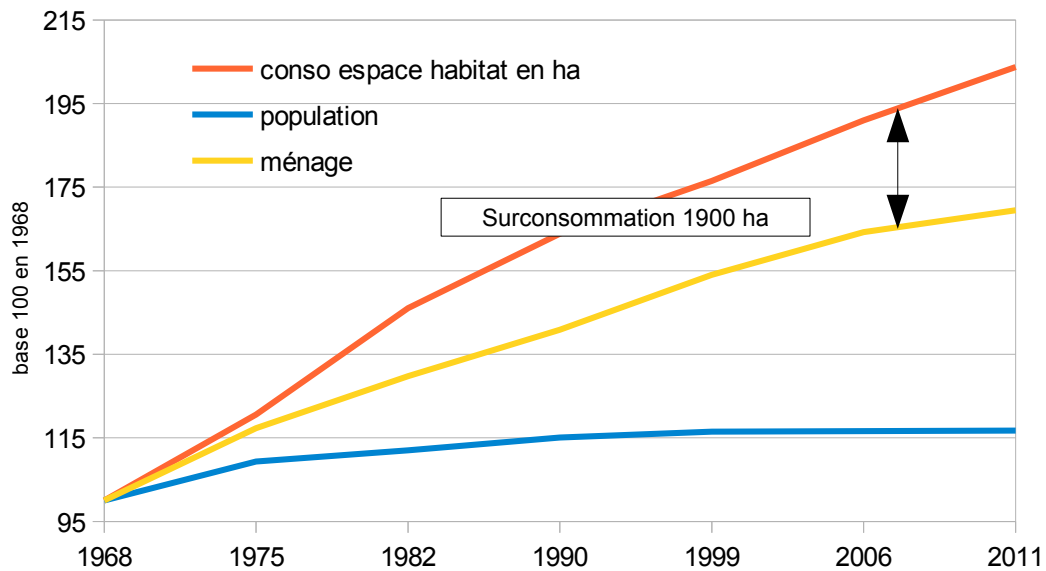
Département de la Marne :

Marne	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
conso espace habitat en ha	5 571	6 718	8 135	9 128	9 832	10 639	11 350
population	485 226	530 399	543 627	558 217	565 229	565 840	566 571
ménage	148 211	173 868	192 268	208 794	228 315	243 403	251 155

Le département de la Marne est un territoire qui surconsomme par rapport à la stabilité de sa population. En prenant en compte l'augmentation du nombre de ménages, correspondant à d'importantes et irréversibles évolutions sociétales, la surconsommation reste forte avec une artificialisation par l'habitat qui augmente, entre 1968 et 2011, plus rapidement que le nombre de ménages (voir figure ci-dessous).

La consommation d'espace par l'habitat est plus importante sur les SCoT de Reims et de Châlons en raison de la périurbanisation et de la dé-densification (diminution du nombre d'habitants par hectare).

Evolution de la population, des ménages et de l'artificialisation par l'habitat département de la Marne



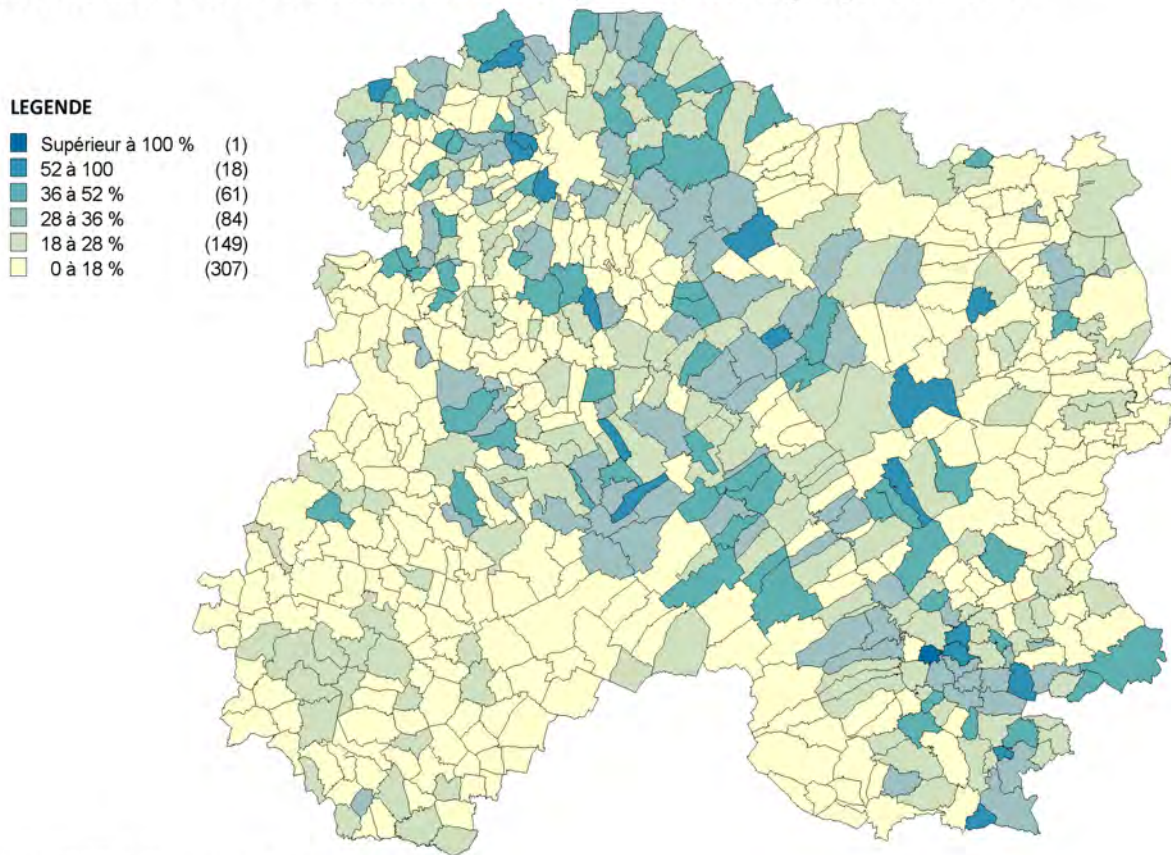


Evolution de l'artificialisation par l'habitat sur le département de la Marne

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
artificialisation (ha)	1 148	1 417	993	704	1 078
artificialisation (m ²)	11 475 675	14 166 225	9 929 275	7 041 597	10 778 416
Évolution de la population	45 173	13 228	14 590	6 936	2 579
m ² consommés par an	1 639 382	2 023 746	1 241 159	782 400	1 077 842
ha consommés par an	163,94	202,37	124,12	78,24	107,78
artificialisation/population (m ² par habitant)	254	1071	681	1015	4179
m ² consommés par habitant et par an	36	153	85	113	418

Sources : DGFIP Fichiers fonciers, INSEE RP, Traitement DREAL CA/ SLTP

Evolution de la consommation d'espace habitat (m²)1990-2009



source "DREAL Champagne Ardenne/SLTP"

L'artificialisation des terres pour l'habitat est variable selon les périodes. Entre 1975 et 1982, la consommation par l'habitat est particulièrement importante avec 202 ha consommés par an. Ce résultat s'explique par la volonté des ménages d'accéder à la propriété d'une maison individuelle avec un terrain. Sur les périodes suivantes, cette consommation annuelle diminue surtout dans les années 90.

La consommation d'espace pour l'habitat entre 1990 et 2009 est marquée le long des principaux axes routiers et plus particulièrement sur quelques communes en agglomération rémoise : telles que Thillois (+69%), Champigny (+89%) et Bezannes (+52%).

La périphérie châlonnaise connaît aussi une évolution de sa consommation d'espace pour l'habitat, avec des augmentations importantes dans des communes telles que Baconnes (+63%), Somme Vesle (+64%) ou encore St Hilaire au Temple (+54%).



Quant au pays Vitryat, la commune de Marolles connaît la plus forte évolution de la consommation d'espace par l'habitat : +110 % entre 1990 et 2008, liée à la construction de plusieurs lotissements. Les communes en périphérie de Vitry le François ont aussi développé la construction, comme Reims la Brulée (+77%) et Brusson (+68%).

En revanche, on constate que les pays de la Brie et de l'Argonne attirent moins les ménages.

Impact de la construction d'habitat individuel et collectif sur l'urbanisation

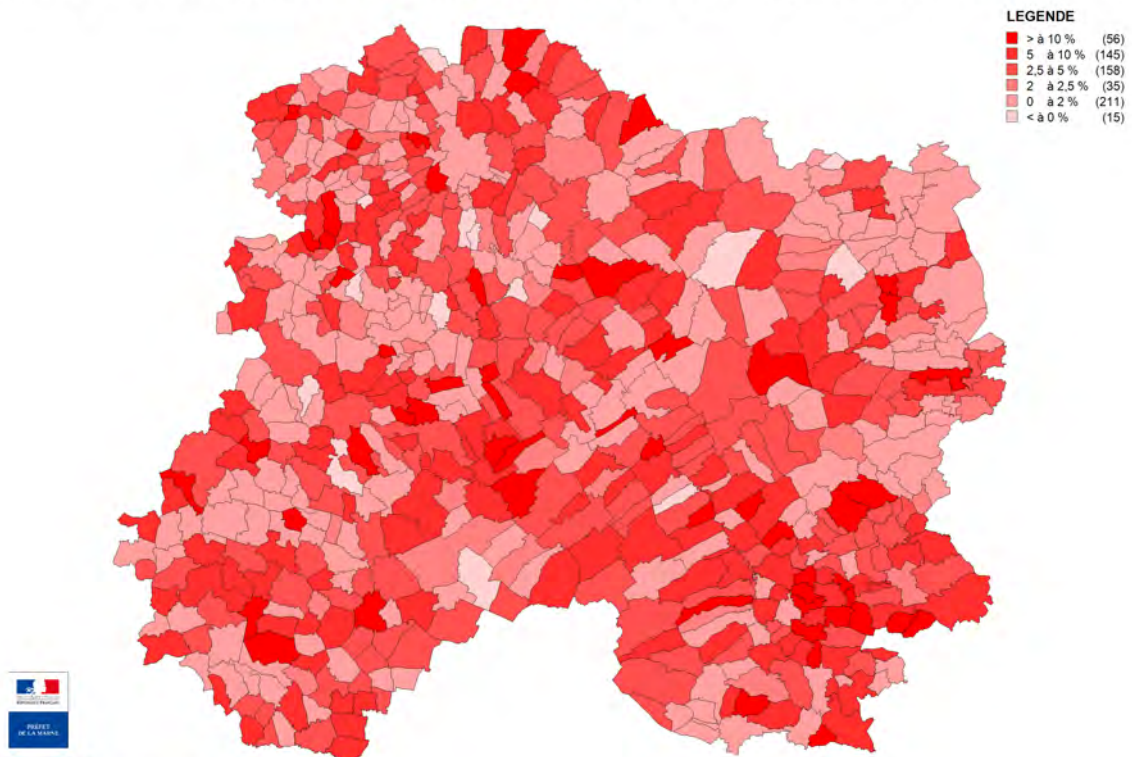
Les cartes ci-dessous déterminent la part du foncier urbain nouvellement dédié à un usage individuel ou collectif entre 2006 et 2010.

En matière de logement, la moitié de la production permet de gérer le desserrement des ménages ; ce phénomène lié à l'évolution de la cellule familiale et aux conséquences du vieillissement de la population s'est fortement accentué ces dernières années (cf. partie 1 de l'observatoire du foncier).

Habitat individuel

L'activité foncière liée à l'habitat individuel est privilégiée hors des centres-villes où l'habitat collectif prends le relais. La carte ci-dessous montre bien le phénomène de diffusion de la construction individuelle dans les espaces ruraux.

Part de l'habitat individuel dans l'évolution de la surface parcellaire bâtie 2006-2010




REPRODUCTION INTERDITE
Conception : DDT55 / STPP / Analyse et prospective territoriale
Sources : non spécifiées
CT / 23 juillet 2013

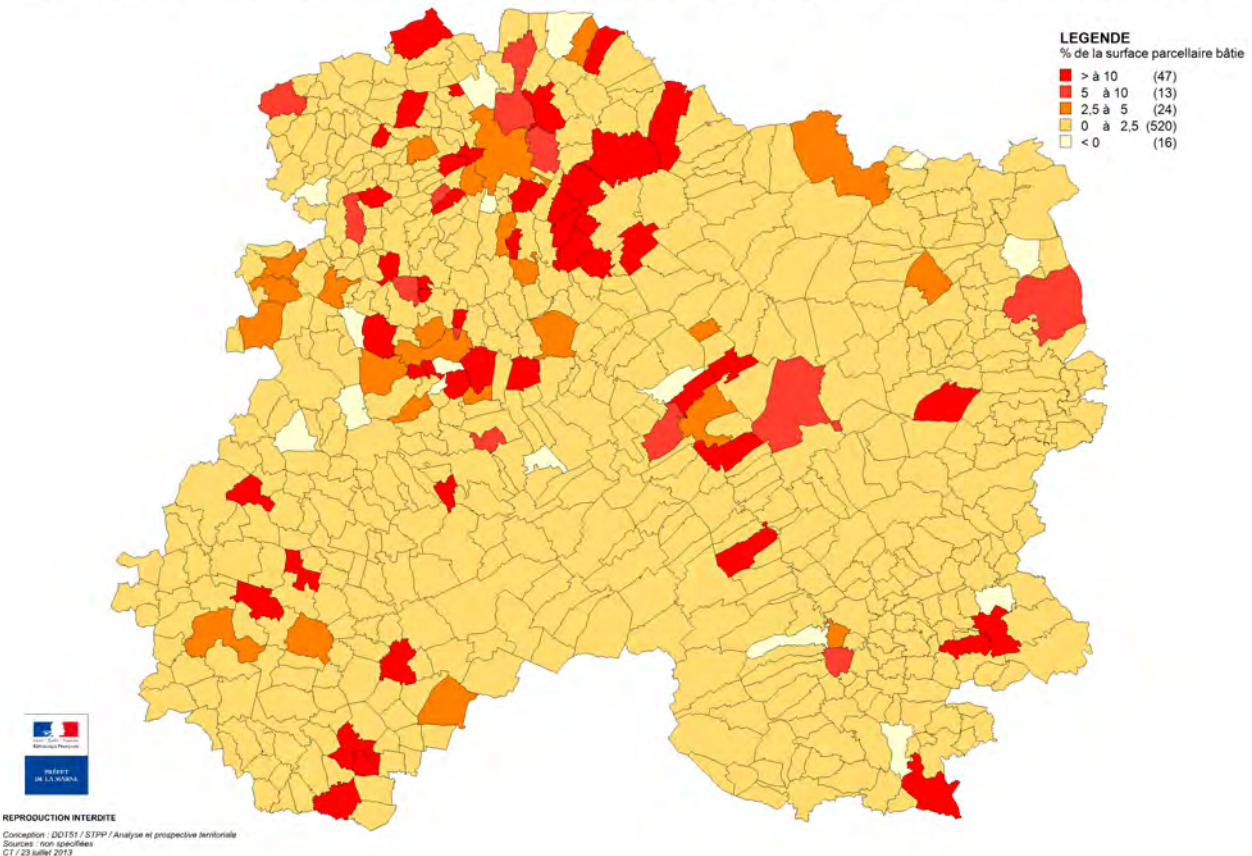


Habitat collectif

La consommation foncière liée à l'**habitat collectif** est par ailleurs bien concentrée dans les villes ou leur proximité immédiate.

On remarque quelques dynamiques de constructions neuves en collectif au sein des espaces ruraux.

Part de l'habitat collectif dans l'évolution de la surface parcellaire bâtie 2006-2010



Evolution de la construction de logement

En construction neuve, le volume en individuel pur dépasse largement le volume en individuel groupé, la construction organisée sous forme de lotissement ou de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) restant minoritaire dans la Marne.

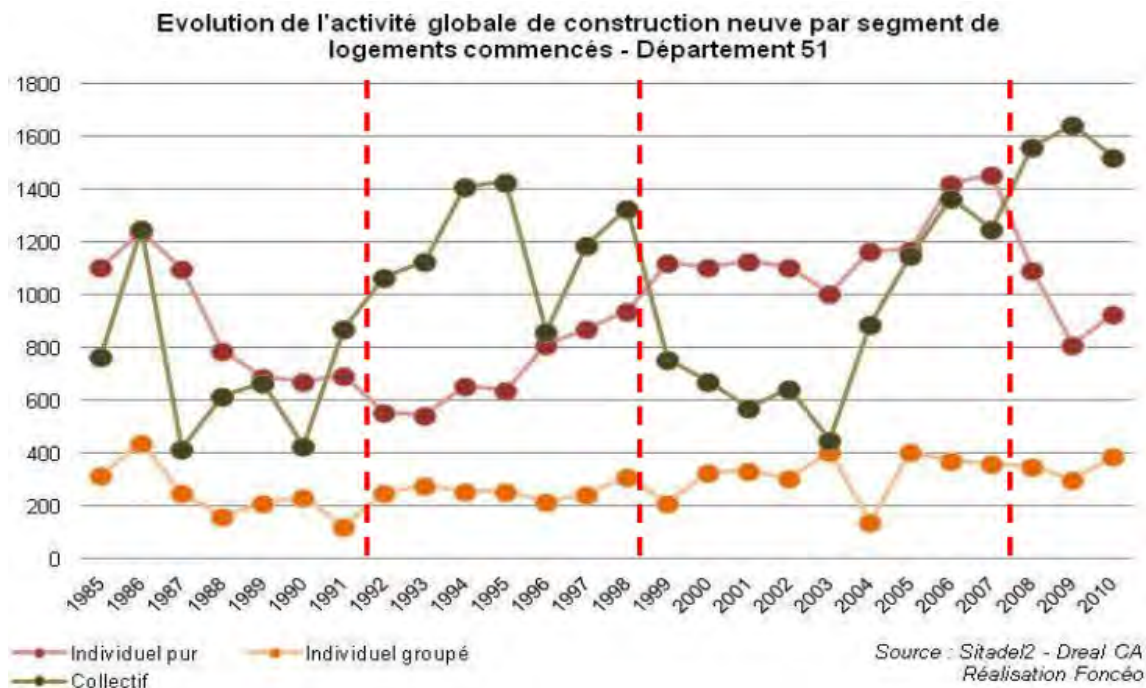
La surface annuelle moyenne du foncier consommé pour l'habitat neuf individuel. (source fichiers ADS 2007-2008-2013) en 2009 est de :

- 295 ha hors lotissement
- 32 ha en lotissement.

Parallèlement à ce phénomène, s'ajoute le fait que la consommation moyenne parcellaire reste élevée hors opérations groupées.

En effet, en 2009, la taille moyenne d'un terrain à bâtir hors lotissements s'élève à 1 000 m² sur la région Champagne Ardenne et 940 m² dans la Marne contre 860m² et 750m² pour un lot à bâtir en lotissement. (source stratégie foncière Dreal CA).

Ces deux phénomènes combinés accentuent ainsi la consommation de foncier dans la Marne.



Le graphique ci-dessus montre pour le département de la Marne, les périodes marquées par une activité en logement collectif supérieure à celle en individuel pur :

La 1^{ère} période : le repli. Jusqu'à 1991 le graphique montre des activités à la baisse.

Après le choc pétrolier de 1979, la surface mobilisée pour l'habitat diminue. Le logement collectif connaît un effondrement en 1987 alors que l'individuel pur prédomine légèrement.

La 2^e période 1992 à 1998 : **reprise du collectif puis décroissance.**

L'activité en individuel pur est à la hausse alors que le collectif marque un « mini cycle » (hausse puis baisse).

La 3^e période : 1999 à 2007 : le **retour de l'individuel**. Cette période est marquée par une activité en individuel pur toujours en hausse et celle du collectif qui connaît à nouveau une forte baisse puis une progression.

La 4^e période : 2008 à 2010 : **repli de l'individuel et reprise du collectif**. Cette période enregistre une baisse d'activités en individuel pur et une hausse en collectif.

Le département de la Marne a développé depuis 2003 le logement collectif par des opérations importantes de construction (notamment à Reims et Châlons en Champagne).

A noter que le taux de vacance en 2011 sur l'ensemble du parc marnais (source observatoire du logement 2013) est de 10,4 % avec un accroissement de 20 % entre 2007 et 2011.



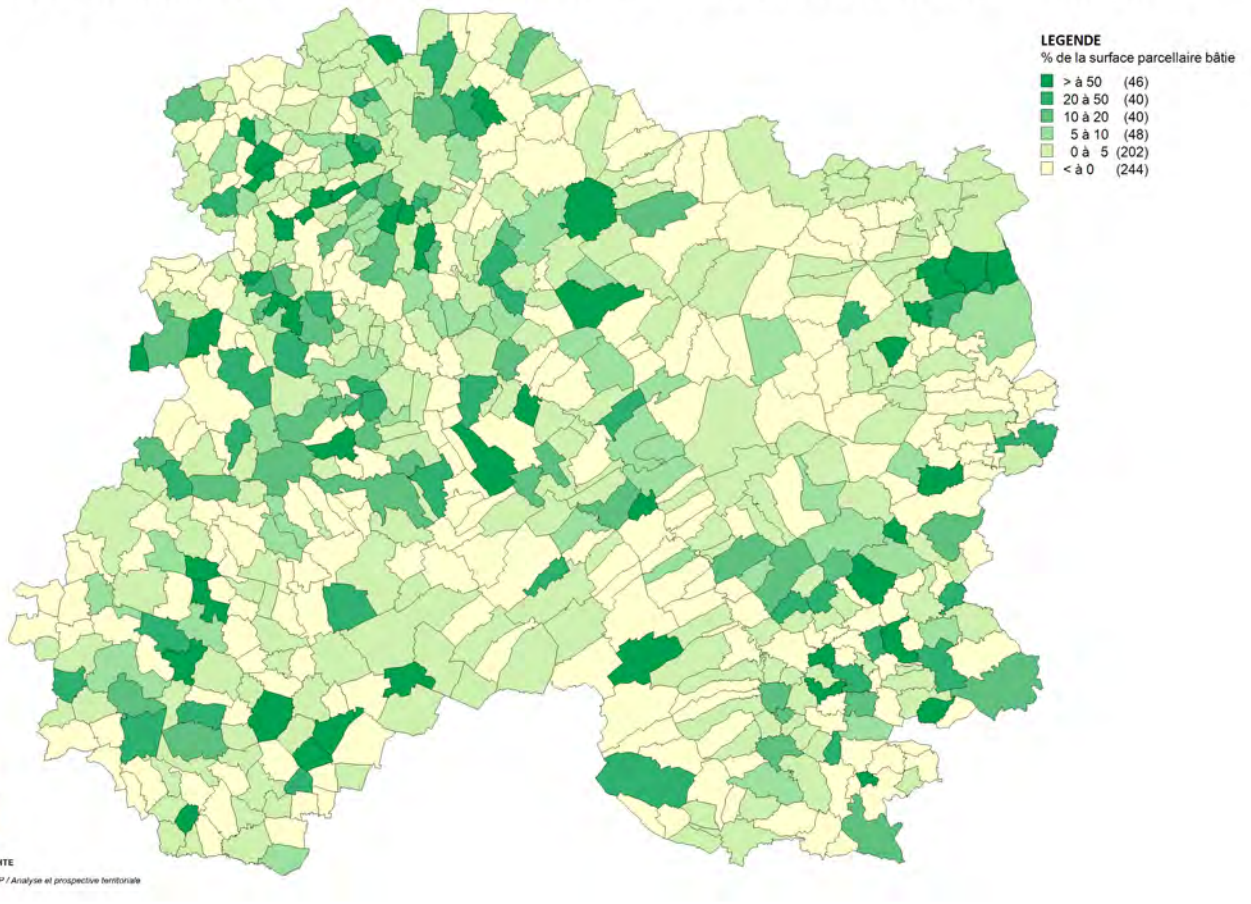
2 - 2 Par l'activité économique

Le foncier mobilisé pour les activités économiques :

Pour mesurer les surfaces mobilisées pour les activités économiques à partir des fichiers fonciers, il convient d'utiliser la date de construction des locaux.

En cohérence avec l'artificialisation par l'habitat, la consommation foncière par le **bâti économique** est concentrée autour des villes-centres, leur périphérie et se disperse légèrement en milieu rural.

Part du bâti économique dans l'évolution de la surface parcellaire bâtie 2006-2010



Evolution des zones d'activités

(Données issues de l'étude « recensement des Zones d'Activités 2012 » menée par le STPP/cellule APT depuis 2008, à partir de l'exploitation des documents d'urbanisme).

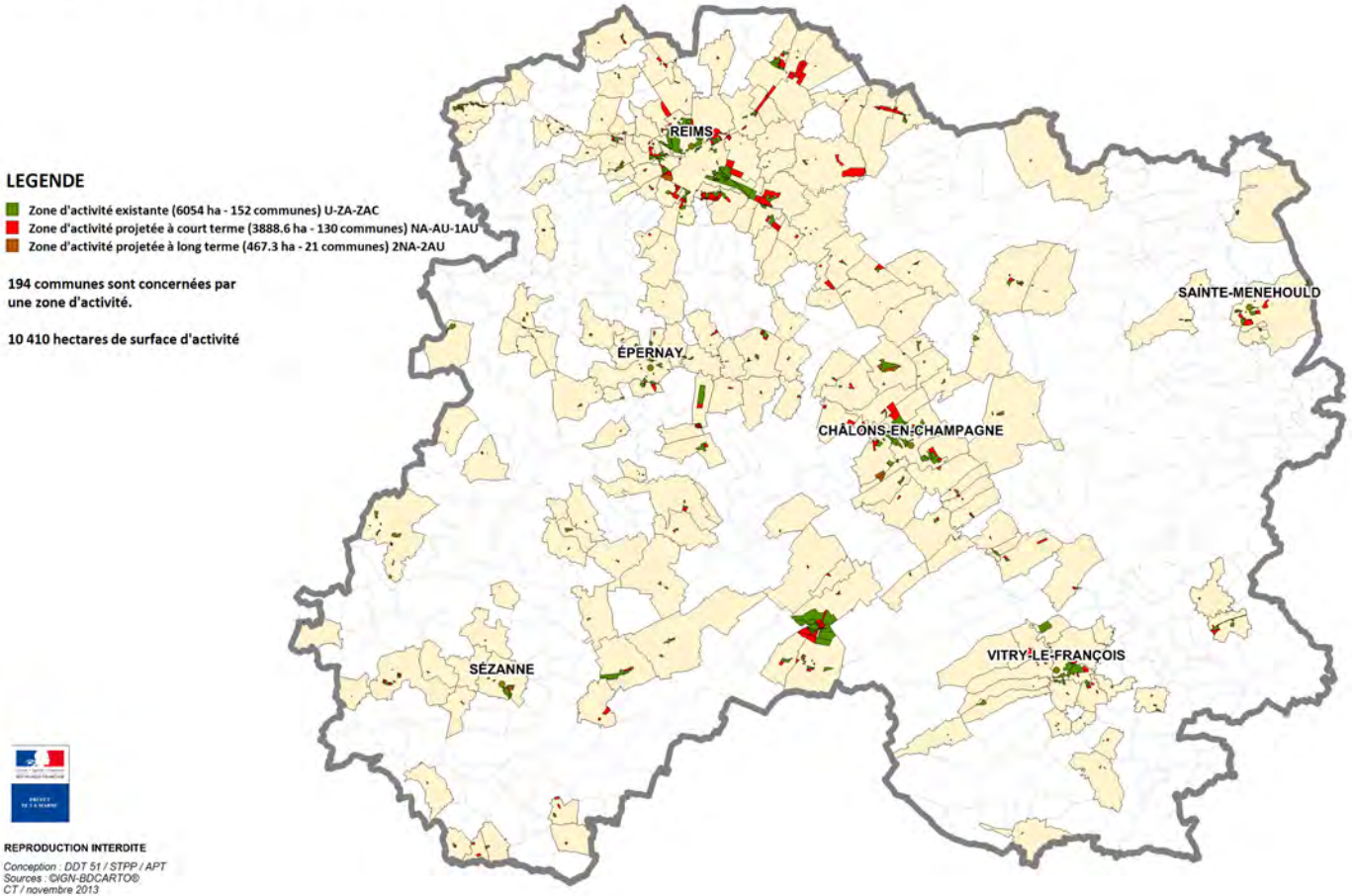
Zones d'activités en 2012 (tous types confondus)		
Existantes	6 054 ha	La surface des zones projetées représente 72 % de la surface des zones existantes dont 467 ha sont en zone 2AU (zones projetées à long terme) et 3 889 ha sont en 1AU (zones projetées à court terme)
Projetées	4 356 ha	
Total	10 410 ha	1,3 % de la surface du département



En 2012 : les zones d'activités :

- **Existantes** occupent 0,74% de la surface globale du département de la Marne soit 6 054 ha.
- **Projetées** occupent 0,53% de la surface globale du département de la Marne soit 4 356 ha.

Localisation des zones d'activités en 2012



Les surfaces entre 2011 et 2012 ont évolué de la manière suivante :

Surfaces existantes : + 478,8 ha, soit 8,6% de plus qu'en 2011.

Surfaces projetées : - 23,1 ha soit 0,5% de moins qu'en 2011, car des surfaces ont été basculées en zone naturelle (N) ou en zones existantes (zone U). Exemple avec la commune de Fère-Champenoise qui a basculé 110,3 ha de ses zones projetées, en zone naturelle (N).

Plus de 70% des surfaces des zones d'activités **existantes** du département de la **Marne** se situent dans :

- Le pays **Rémois**, **34,4%**
- Le pays de **Châlons en Champagne**, **36,3%**

Près de 80 % des zones d'activités **projetées** du département de la **Marne** se situent respectivement dans

- Le pays **rémois**, **53,3 %** (soit plus de la moitié des zones projetées)
- Le pays de **Châlons en Champagne**, **26%**

Il convient de préciser que pour les pays rémois et d'Argonne-Champenoise, la surface des zones d'activités projetées est quasi équivalente à la surface des zones d'activités existantes.



Méthodologie sur l'évolution des surfaces urbanisées : la vocation des parcelles bâties

Analyse des surfaces consommées à usage d'habitation et pour les activités économiques (commerce et industrie) en 2010 :

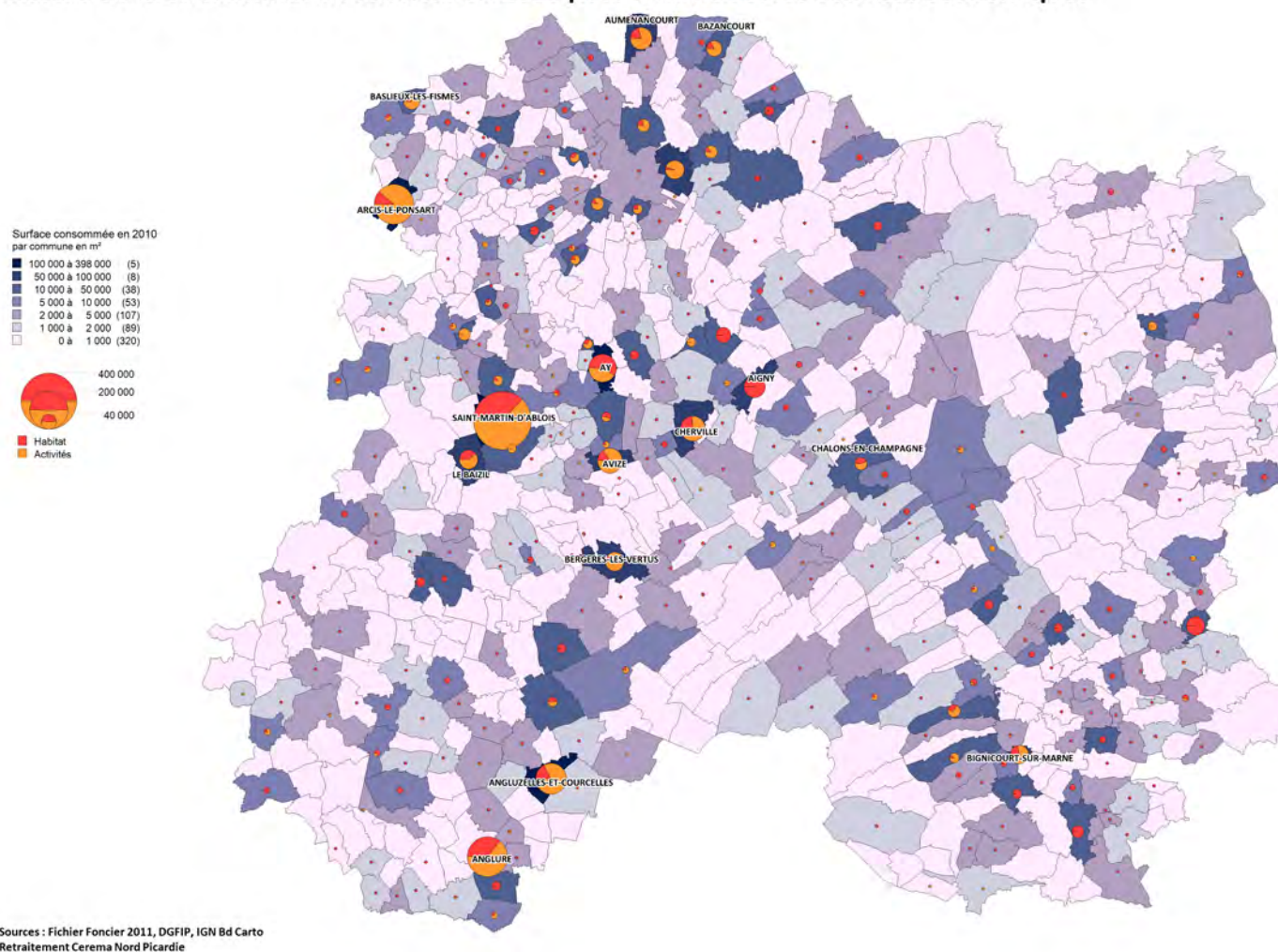
Les fichiers fonciers permettent d'aborder la question des surfaces urbanisées ou artificialisées de plusieurs façons :

- D'une part, l'information sur le groupe de nature de culture permet d'évaluer les surfaces nouvellement artificialisées entre 2 millésimes (cf. partie 2 de l'observatoire)
- D'autre part, l'information sur les locaux construits, avec leur date d'achèvement, permet d'évaluer les surfaces pour l'habitat et celles dédiées aux activités.¹

Méthodologie concernant le traitement des parcelles d'habitat et d'activités (en référence à la fiche 2.2 du Céréma Nord Picardie/PCI stratégies foncières) :

Au regard des millésimes disponibles des fichiers fonciers (2009 et 2011), la méthode consiste à utiliser la date de construction des logements et des locaux d'activités (avec la variable *jannatmin* des fichiers fonciers) et à mesurer la surface parcellaire associée. D'une part sont identifiées les parcelles à vocation d'habitat (individuel, collectif et mixte) et d'autre part celle à vocation d'activité. Puis, il s'agit de comparer le nombre de locaux d'habitation présents sur la parcelle (variable *nlochabit* des fichiers fonciers) au nombre de locaux d'activités (variable *nloccom* des fichiers fonciers).

Mesure de la consommation foncière en 2010 pour l'habitat et les activités économiques



1- Les surfaces artificialisées non bâties (infrastructures, terrains de sport et de loisirs, cimetières, etc.) échappent à l'analyse, car seule la date de construction associée aux locaux permet une analyse rétrospective (entre plusieurs millésimes des fichiers fonciers).



L'évaluation des surfaces mobilisées pour l'activité est moins évidente qu'avec l'habitat. En effet, la date de construction des locaux d'activité n'est renseignée qu'à 50 %. La saisie est devenue obligatoire depuis 2002. Ainsi, pour des raisons de fiabilité, l'analyse ne peut pas être menée avant 2003.

Attention : La date de construction des locaux d'habitation est bien enregistrée dans les fichiers fonciers depuis 1955. Toutefois, il est conseillé d'écarter les parcelles atypiques de très faible densité (logement sur exploitations agricoles ou forestières) pour ne pas fausser les calculs. On peut alors filtrer toutes les parcelles de densité inférieure à un logement par hectare ; dans le cas présent, nous avons filtré toutes les parcelles de densité inférieure à un logement par hectare.

La consommation foncière en surfaces artificialisées et les principales vocations de quelques communes en 2010 :

- Les communes de Saint-Martin-d'Ablis et d'Arcis-le-Ponsart consomment des espaces. Ces surfaces urbanisées en 2010 ont un usage tourné essentiellement vers les activités économiques et dans une moindre mesure vers l'habitat.
- La commune de Bergère les Vertus urbanise fortement pour un usage économique.
- Les communes d'Aigny et Alliancelles indiquent un usage dominant pour l'habitat.
- Les communes d'Anglure et d'Angluzelles et Courcelles urbanisent majoritairement pour les activités économiques

Mesure des territoires artificialisés

La comparaison du total des sols artificialisés (*variable dcntsol des fichiers fonciers*) permet d'estimer la consommation foncière entre 2 millésimes. Dans cette nouvelle approche et pour la suite des calculs, les chemins de remembrement qui sont inclus dans la catégorie terrain à bâtir et donc dans la catégorie artificialisée des fichiers fonciers seront exclus des calculs. En effet, dans la réalité les chemins de remembrement peuvent ne pas être considérés comme des terrains à bâtir et donc comme des surfaces artificialisées (*il ne s'agit pas des zones à bâtir des documents d'urbanisme*).

Sur le département de la Marne, les surfaces artificialisées entre 2009 et 2011 évoluent comme décrit dans le tableau ci-dessous. La consommation foncière entre 2009 et 2011, est de 573 ha.

Comparaison des surfaces artificialisées entre 2009 et 2011 sur le département de la Marne en ha		
	2009	2011
Sols artificialisés (dcntsol)	62 231	62 847
hors chemins de remembrement (schemrem)	9 017	9 060
surfaces artificialisées (dcntsol-schemrem)	53 214	53 787
consommation foncière en ha	573	

Source Fichier foncier/DGFIP

A noter que seules les surfaces cadastrées sont considérées dans ce calcul.

Sur le département de la Marne, la surface artificialisée due à l'habitat (individuel, collectif et mixte) et aux activités économiques, entre 2000 et 2010, est de 1 416 ha.

- 1 077 ha pour de l'habitat
- 339 ha pour de l'activité économique.



La consommation foncière pour l'habitat en ha				
	surfaces artificialisées à vocation d'habitat	surfaces cumulées	part dans les surfaces artificialisées à vocation d'habitat	part dans les surfaces artificialisées (53 787 ha)
Avant 1970	6 955	6 955	54,89%	12,93%
1970 à 1980	2 237	9 192	17,66%	4,16%
1980 à 1990	1 481	10 673	11,69%	2,75%
1990 à 2000	920	11 593	7,26%	1,71%
2000 à 2010	1 077	12 670	8,50%	2,00%

Source Fichier foncier 2009/DGFIP (parcelle supérieure à 1 lgt/ha)

Les surfaces artificialisées à vocation d'habitat entre 2000 et 2010 représentent 2 % de la surface artificialisée totale du département.

55 % de la surface totale mobilisée par l'habitat aujourd'hui a été artificialisée avant les années 70. Cette période a connu des opérations de logements collectifs.

La consommation foncière pour les activités économiques en ha			
	surfaces artificialisées à vocation activités économiques	part dans les surfaces artificialisées à vocation économique	part dans les surfaces artificialisées (53 787 ha)
2000 à 2010	339	1,10%	0,63%

Source : Fichier foncier 2009 (parcelle supérieure à 1 lgt/ha)

A noter : il est difficile de mesurer les évolutions de la consommation d'espace par les activités avec les fichiers fonciers en raison d'un taux de renseignement peu satisfaisant avant 2003. Les prochains millésimes faciliteront la comparaison pour la mesure des évolutions et permettront une quantification satisfaisante.

En 2011 (fichiers fonciers 2011/DGFIP), la surface mobilisée pour l'habitat est de **12 891 ha** dont

- 11 237 ha pour l'habitat individuel
- 1 092 ha pour l'habitat collectif
- 562 ha pour l'habitat mixte

En 2011, (fichiers fonciers 2011/DGFIP), la surface mobilisée pour les activités économiques est de **2 804 ha** (parcelle supérieure à 1 local/ha).



Ce qu'il faut retenir :

► L'artificialisation des sols par l'aménagement de zones d'activités, à partir des documents d'urbanisme (surfaces existantes et projetées) représente **1,3 % du département marnais en 2012, soit 10 410 ha** en 2012.

La surface des zones projetées représente 72 % de la surface des zones existantes dont 467 ha sont en zone 2AU (zones projetées à long terme) et 3 889 ha sont en 1AU (zones projetées à court terme).

Les pays qui possèdent le plus de surfaces pour les zones d'activités sont :

- Le pays de Châlons en Champagne qui possède 36,3% des surfaces existantes des zones d'activités du département de la Marne.

- Le pays rémois qui compte plus de la moitié des zones projetées (53,3 %) du département de la Marne, soit 2 320 ha. 2 084,7 ha des surfaces existantes occupent le pays rémois.

Cela suppose que 3,1 % de la surface totale du pays rémois est occupée par des surfaces en zones d'activité existantes et projetées.

► La consommation foncière (évolution des surfaces artificialisées) de 2009 à 2011 est de 573 ha.

► De **2000 à 2010** :

Les surfaces artificialisées à **vocation habitat** durant cette période représentent 2 % des surfaces artificialisées totale. 55 % des surfaces artificialisées pour l'habitat ont été consommées avant les années 1970.

Les surfaces artificialisées **pour les activités économiques** durant cette période représente 1,10 % des surfaces artificialisées à vocation économique, soit 0,63 % de la surfaces artificialisée totale du département.



III/ Changements d'usages

3 - 1 Au profit ou détriment des espaces non cadastrés

En m ² /an/ha	1997-2006	2006-2010	1997-2010
Marne	-29,28	-30,86	-29,76

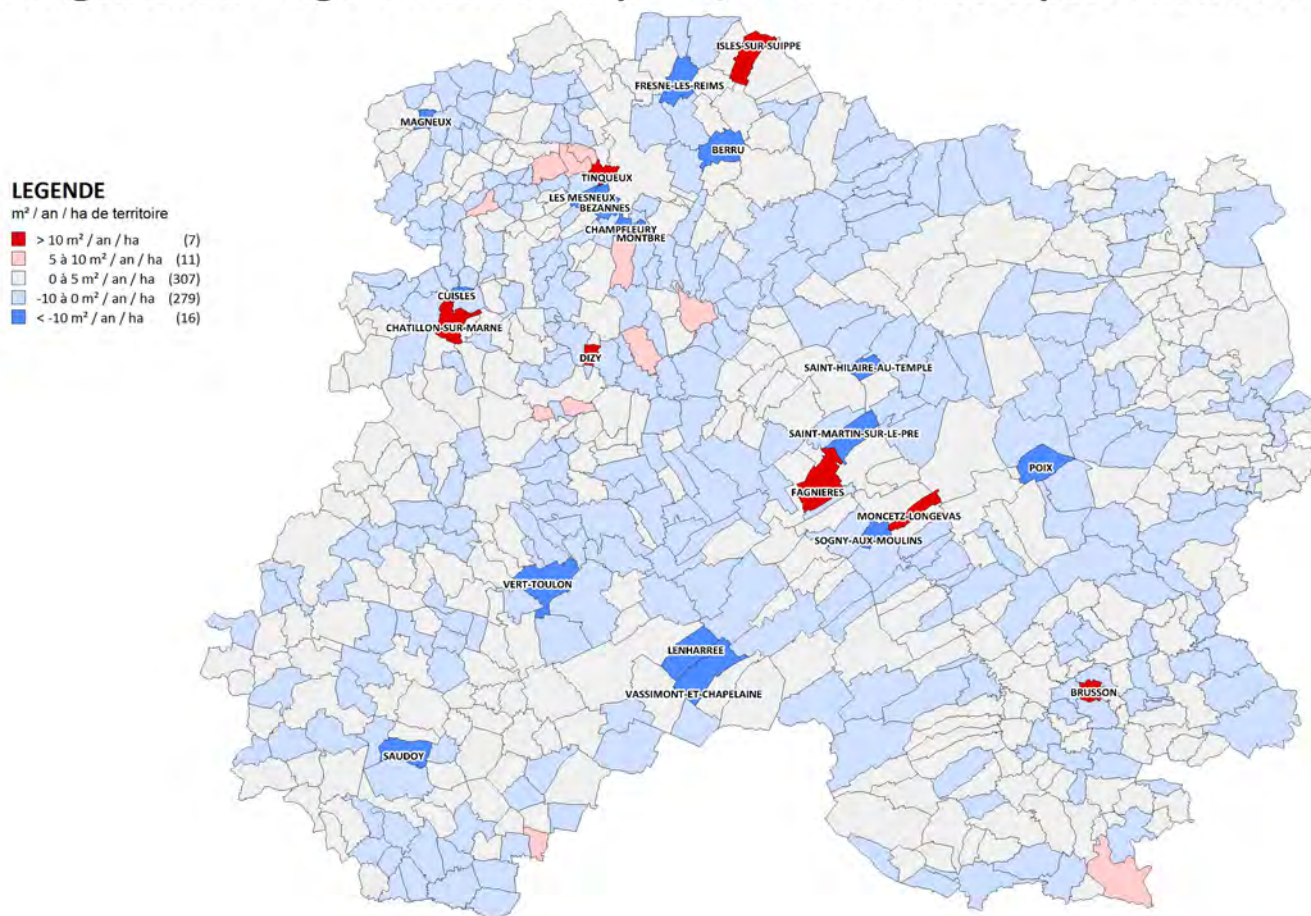
(Source : Dreal CA caractérisation des stratégies foncières 2014)

L'espace non cadastré correspond au domaine public des communes. Il peut s'agir de :

- surfaces artificialisées : voirie publique, places, bâtiments (écoles, hôpitaux, ...)
- surfaces non artificialisées : forêts domaniales, jardins publics, espace en eau

Les mouvements liés à la modification de cet espace peuvent faire transparaître le dynamisme lié par exemple à des aménagements de voiries ou à l'intégration dans le domaine public d'infrastructure routières et d'aires de stationnement. On remarque sur la carte ci-dessus que 295 (279 + 16) communes perdent des espaces non cadastrés (en bleu sur la carte). Ainsi, des flux relativement importants d'espaces non cadastrés sont constatés notamment sur les territoires qui connaissent une dynamique d'urbanisation.

Changement d'usage des sols ... au profit/détriment des espaces non cadastrés



(bleu perde et rouge gagne)



3 - 2 Au profit ou détriment des espaces agricoles

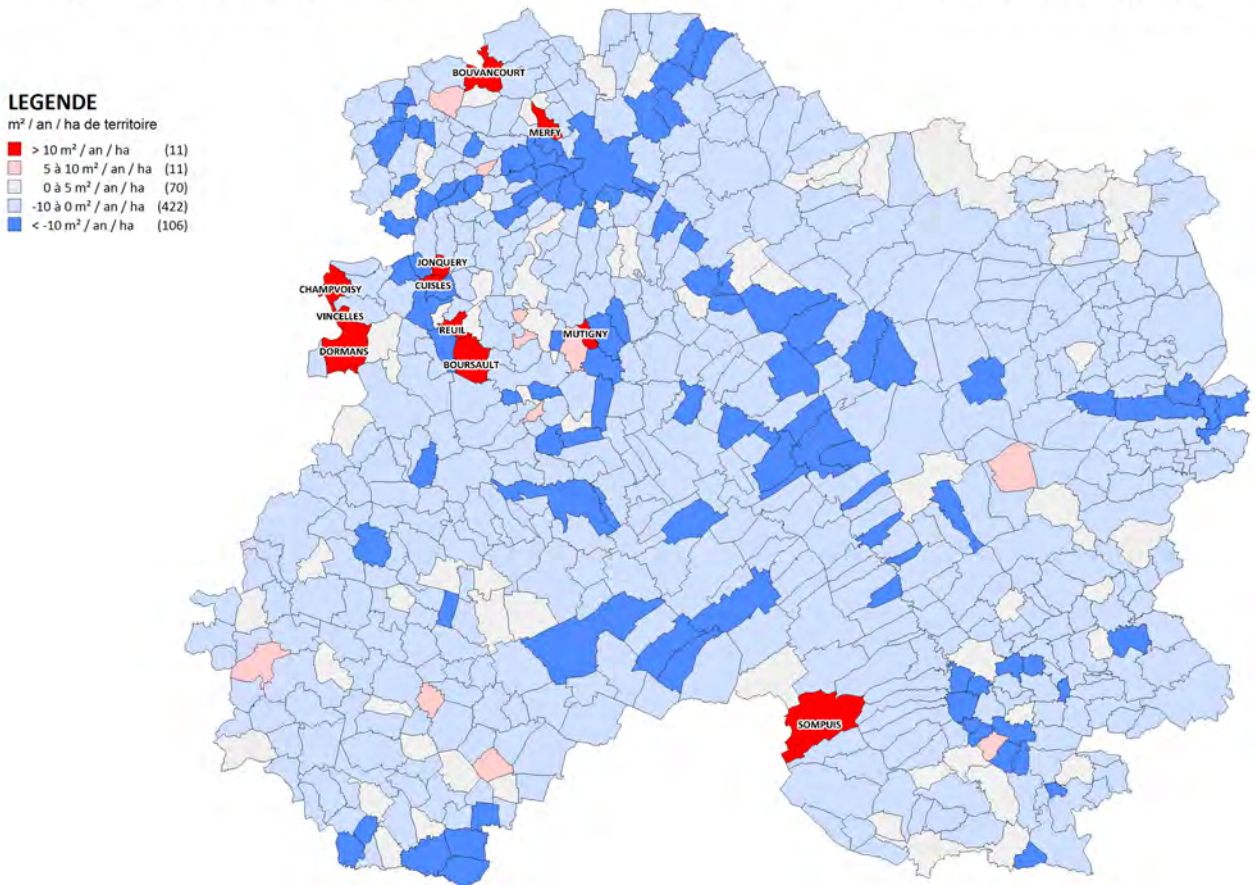
En m ² /an/ha	1997-2006	2006-2010	1997-2010
Marne	-423,32	-291,43	-382,74

(Source : Dreal CA caractérisation des stratégies foncières 2014)

On comptabilise 528 (422+106) communes à voir leur surface à vocation agricole diminuer. On remarque que les pertes en espaces agricoles se font principalement autour des pôles urbains (construction neuve) et des axes de déplacements (ligne LGV Est sur le Pays d'Argonne).

Les espaces agricoles occupent 72 % de la surface départementale et constituent la principale ressource de foncier pour l'artificialisation : 106 communes (en bleu sur la carte) ont une diminution de surface agricole au profit de l'artificialisé alors que 11 communes (en rouge sur la carte) en gagnent.

Changement d'usage des sols ... au profit/détriment des espaces agricoles



(bleu perde et rouge gagne)



PARTIE 4 :



Les disponibilités foncières et les ressources foncières mutables



1 - 1 Friches à enjeux

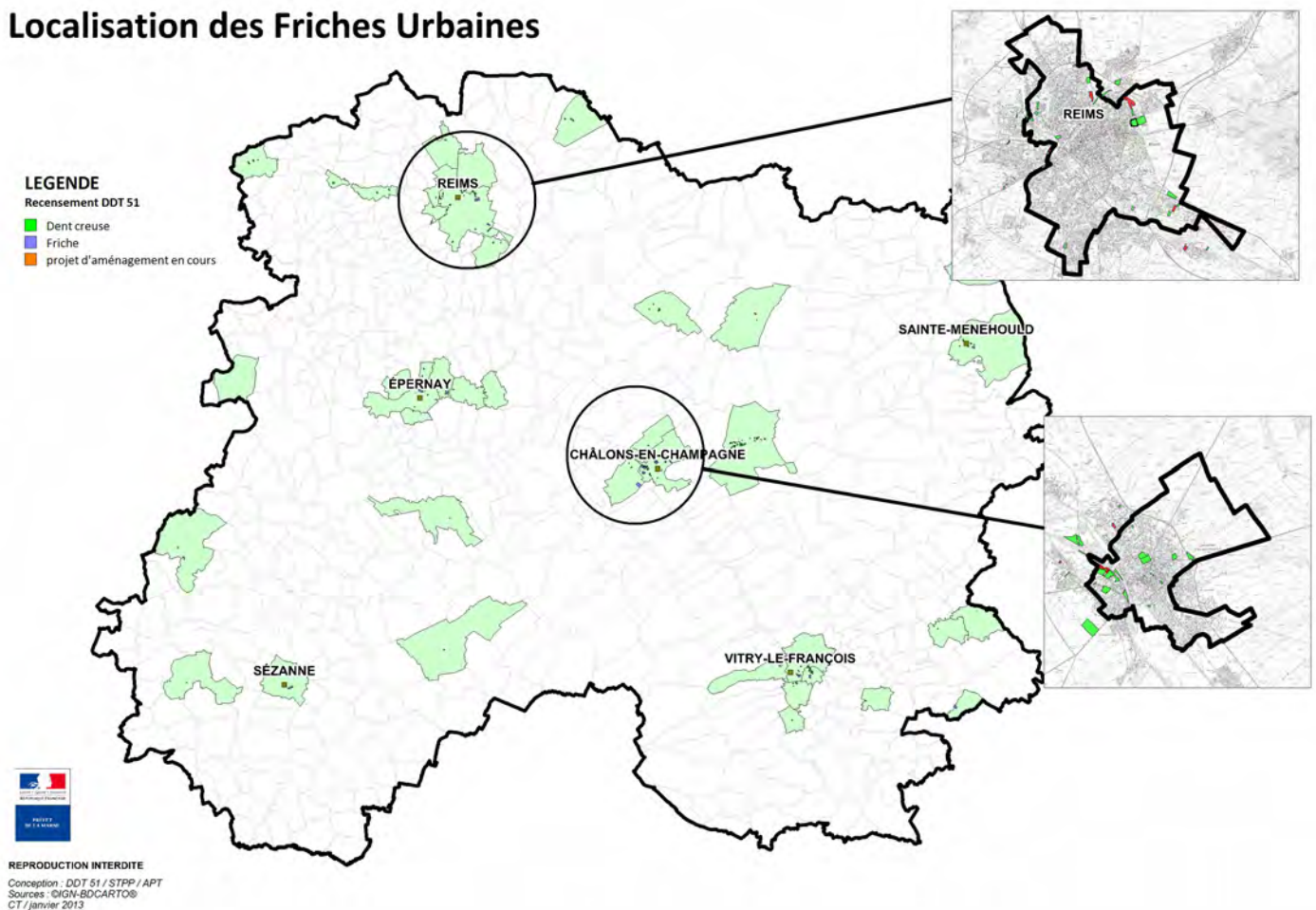
Même si la consommation foncière concerne en premier lieu le logement, les collectivités et les particuliers disposent de réserves foncières très importantes. Mais cela ne répond pas toujours à la demande des entreprises et des entrepreneurs, qui recherchent un aménagement organisé, un territoire en développement, plutôt que de grandes surfaces de foncier à réaménager.

Les ressources foncières mutables

Depuis 2011, la DDT 51 effectue un recensement des friches et dents creuses de plus de 5000 m² à partir des répertoires Basias et Basol. Elle complète sa connaissance territoriale par des visites « terrain » biannuelles. Ainsi en 2013, 74 friches et 73 dents creuses sont recensées. Les emprises foncières correspondantes d'une part à des friches urbaines connues ou probables de tout type (industrielles, ferroviaires, militaires, ...) et d'autre part à des espaces non aménagés qualifiés de « dents creuses ».

	FRICHES		DENTS CREUSES	
	Nombre	surface en ha	Nombre	surface en ha
Marne	74	213	73	115
Total	328 ha soit 0,04 % de la surface du département			

Localisation des Friches Urbaines





Dans le département, sur les principales agglomérations et bourgs centre, on constate une importante quantité de surfaces en friches (200 ha) mais leur répartition territoriale est assez inégale :

- Pratiquement la moitié des surfaces est située sur le Pays de Châlons en Champagne,
- Un quart sur le Pays rémois
- Le reste est réparti sur les quatre autres pays avec une spécificité de friches industrielles pour le pays Vitryat (impliquant des risques de pollution).

La majorité de ces terrains, abandonnés ou en mutation, est issue de trois sources : mutation des armées et désaffectation des sites militaires, les sites abandonnés ou en mutation de la SNCF, et les friches liées à l'activité économique (souvent implantées dans les zones d'activités). Elles sont principalement situées dans les agglomérations ou villes centres pour plus de 60%.

Territoires	FRICHES		DENTS CREUSES	
	NOMBRE	surface en ha	NOMBRE	surface en ha
Marne	74	213	73	115
Pays de Châlons	19	96	42	53
Pays Rémois	29	52	11	32
Pays d'Epernay	8	21	4	3
Pays de Vitry	10	19	10	20
Pays d'Argonne	3	8	5	6
Pays de Brie	5	17	1	1
CHALONS EN CHAMPAGNE	15	70	1	1
REIMS	13	23	6	18
EPERNAY	5	15	0	0
VITRY-LE FRANCOIS	3	7	3	7
Sainte MENEHOULD	3	8	5	6
SEZANNE	1	11	0	0
Total- Villes	40	134	15	31

Pour les dents creuses, la tendance s'inverse. Elles sont peu nombreuses dans les agglomérations, et elles sont concentrées sur les bourgs périphériques (70%).

L'émergence d'une opération d'aménagement sur ces sites est souvent l'initiative d'une collectivité ou d'un promoteur privé. Néanmoins, dans tous les cas, les activités antérieures localisées sur le site doivent être prises en compte dans la définition des nouveaux usages souhaités. Les anciens sites (gares, ports, lieux de stockage ou vente...) devenus des friches, nécessitent souvent une dépollution préalable parfois coûteuse. La disponibilité d'une friche ou dent creuse dépend donc de plusieurs critères de « mutabilité » qu'il convient d'étudier au préalable.



1 - 2 Les zones AU des PLU

Répartition des surfaces à urbaniser

Conformément à l'article R 123,6 du code de l'urbanisme, certaines zones peuvent constituer des réserves foncières pour la commune, en vue d'une urbanisation ultérieure.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) distinguent :

- Les zones « 1AU » : les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence d'équipements ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; cette zone est nommée « **1AU** »
- Les zones « 2 AU » : si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; on nomme cette zone « **2AU** ».

Dans la Marne, tous les documents d'urbanisme ont vocation à être numérisés en 2016. Au 01/01/2011, 123 sont déjà dématérialisés et permettent de constater la constitution d'un stock de réserves foncières réparti comme suit : 1/3 = 2AU et 2/3 = 1AU.

	Nbre de communes	Surface totale en ha (Bd parcellaire)	Surface zones AU en ha	
Département	620	818 807	-	-
Communes avec PLU/POS numérisés	123	163 101	4 218	2,59%
Dont Zone 1AU			3 074	1,88%
Dont Zone 2AU			1 144	0,70%



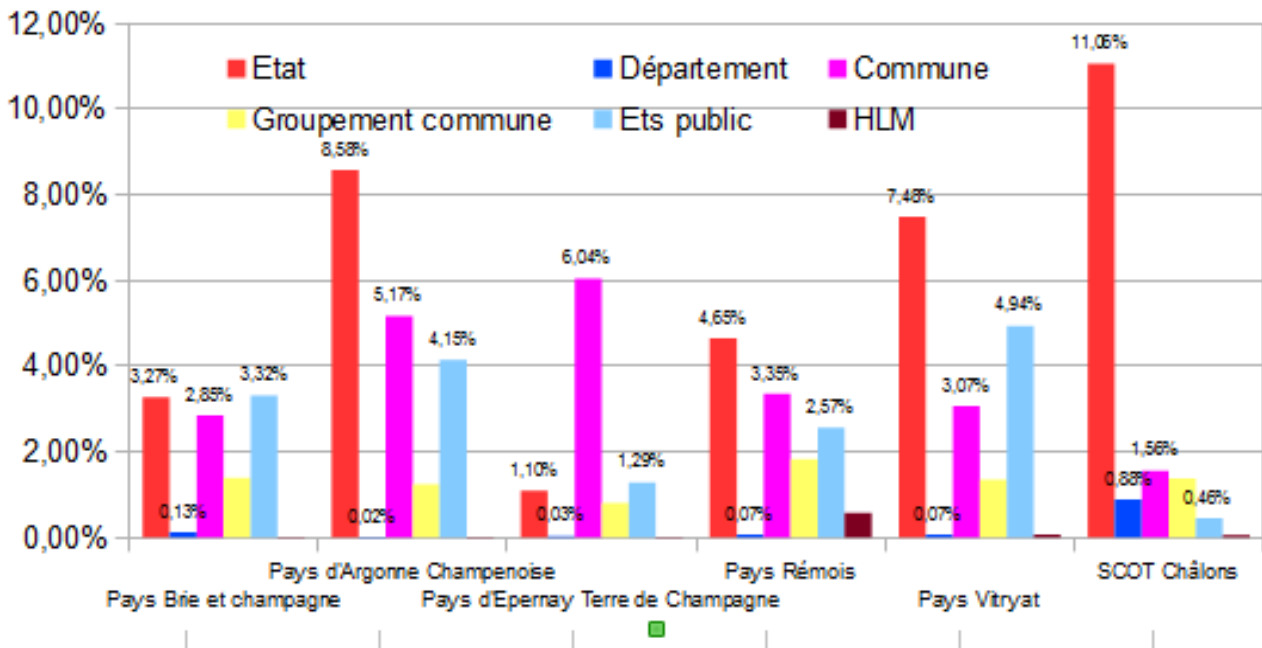
1 - 3 Les terrains de l'État mobilisables

L'analyse suivante présente un recensement global de la propriété publique par grand type de propriétaire public :

- L'État
- Le département
- Les communes
- Les groupements de communes (syndicats Intercommunaux, intercommunalités, CCAS, bureau de bienfaisance...)
- Les établissements publics ainsi que les parcelles détenues par les organismes HLM

Ce recensement s'inscrit dans une volonté de valoriser les biens de l'État et des autres propriétaires publics pour mener à bien la politique de mobilisation du foncier public en faveur du logement (loi du 18 janvier 2013).

Les propriétés foncières publiques





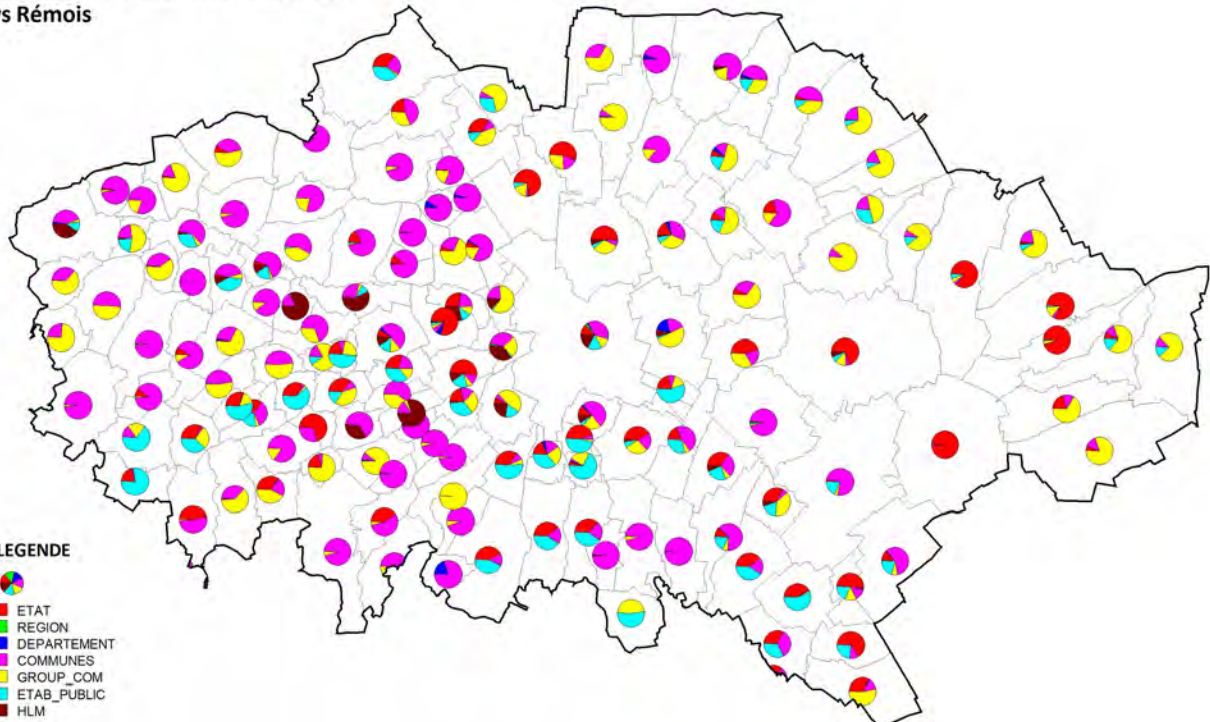
SCoT de Reims

L'État, les communes et le département sont les principaux propriétaires publics.

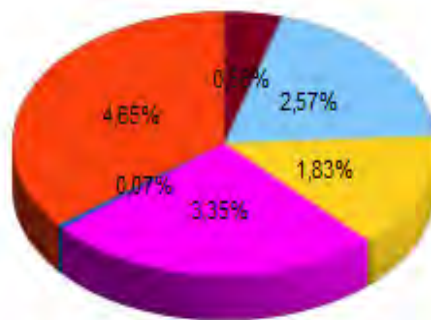
Recensement de la propriété publique

Source : DGFIP fichiers fonciers 2011

Pays Rémois



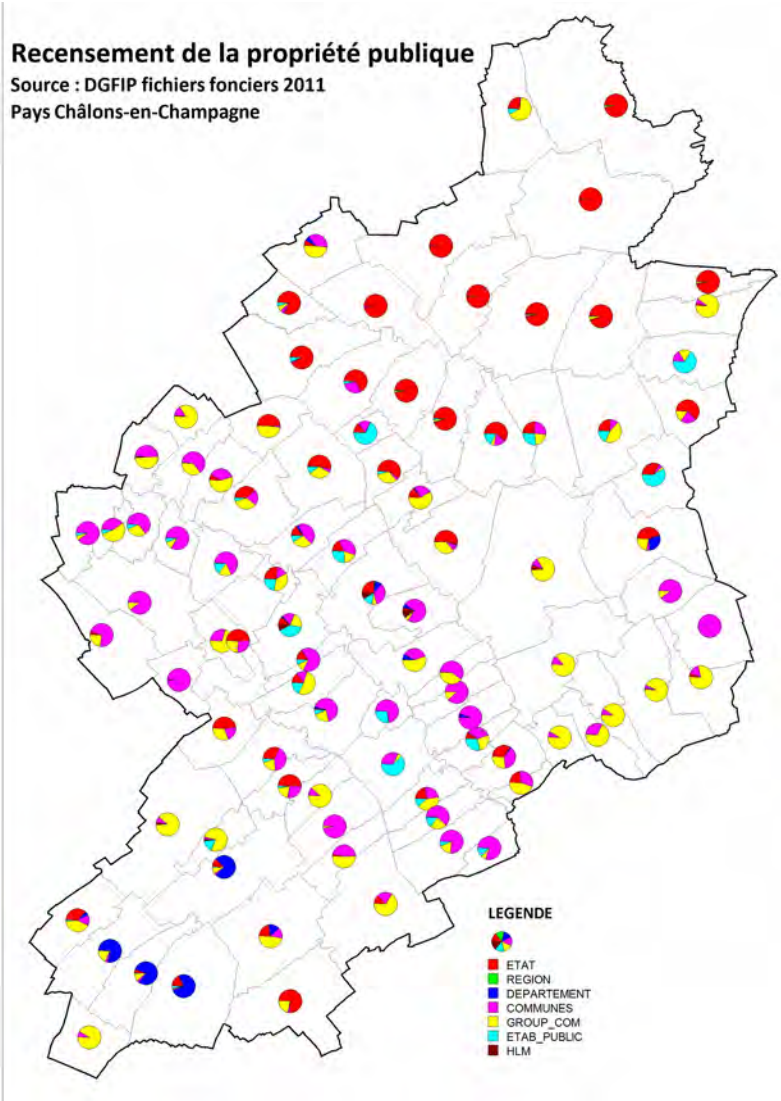
Les propriétaires foncières publiques du SCoT Rémois



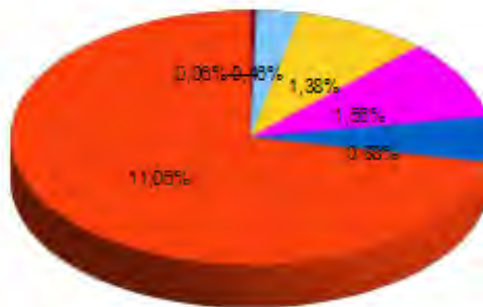


SCoT de Châlons

L'État est le propriétaire majoritaire.



Les propriétés publiques sur le SCoT de Châlons





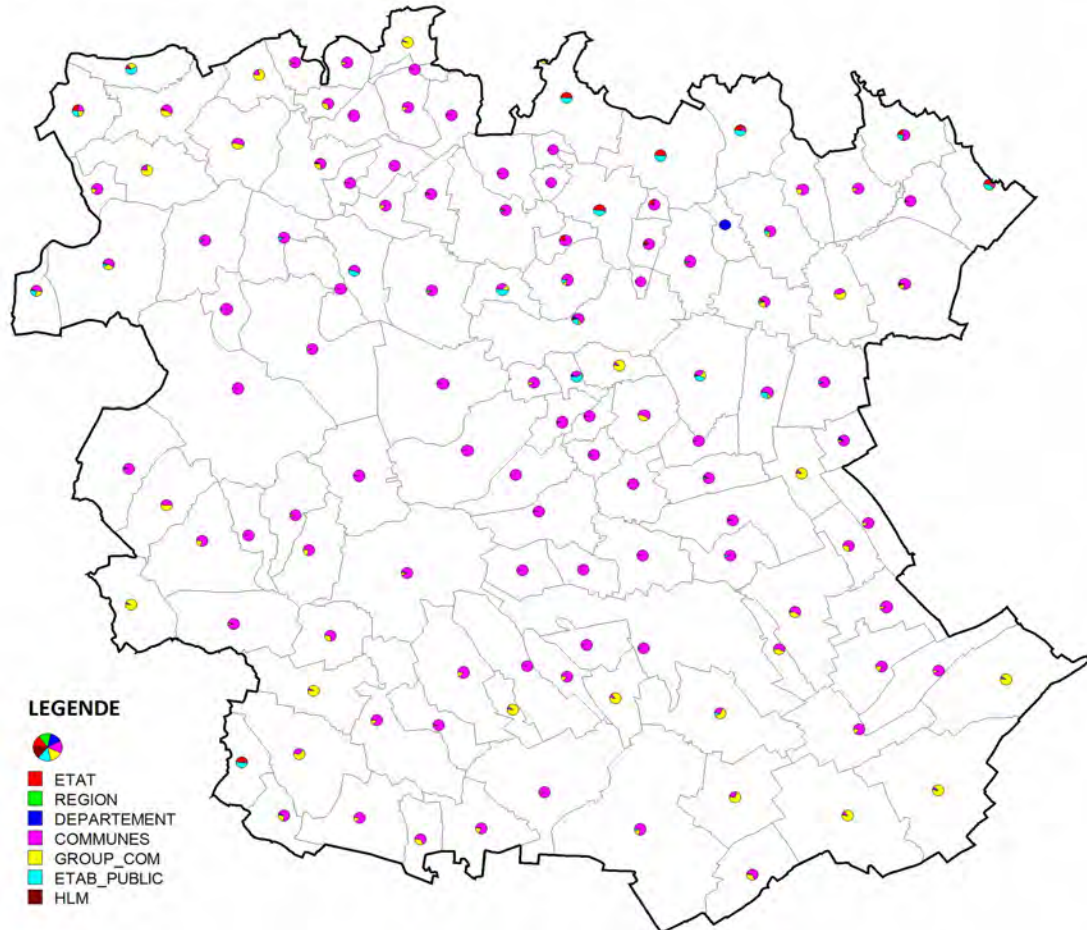
Pays d'Épernay

Les communes sont majoritairement propriétaires.

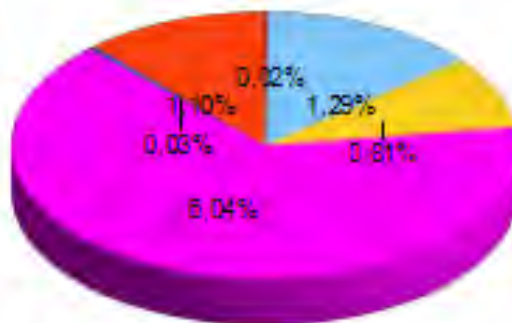
Recensement de la propriété publique

Source : DGFIP fichiers fonciers 2011

Pays Epernay, terre de Champagne



Les propriétés publiques du Pays d'Epernay





Pays vitryat

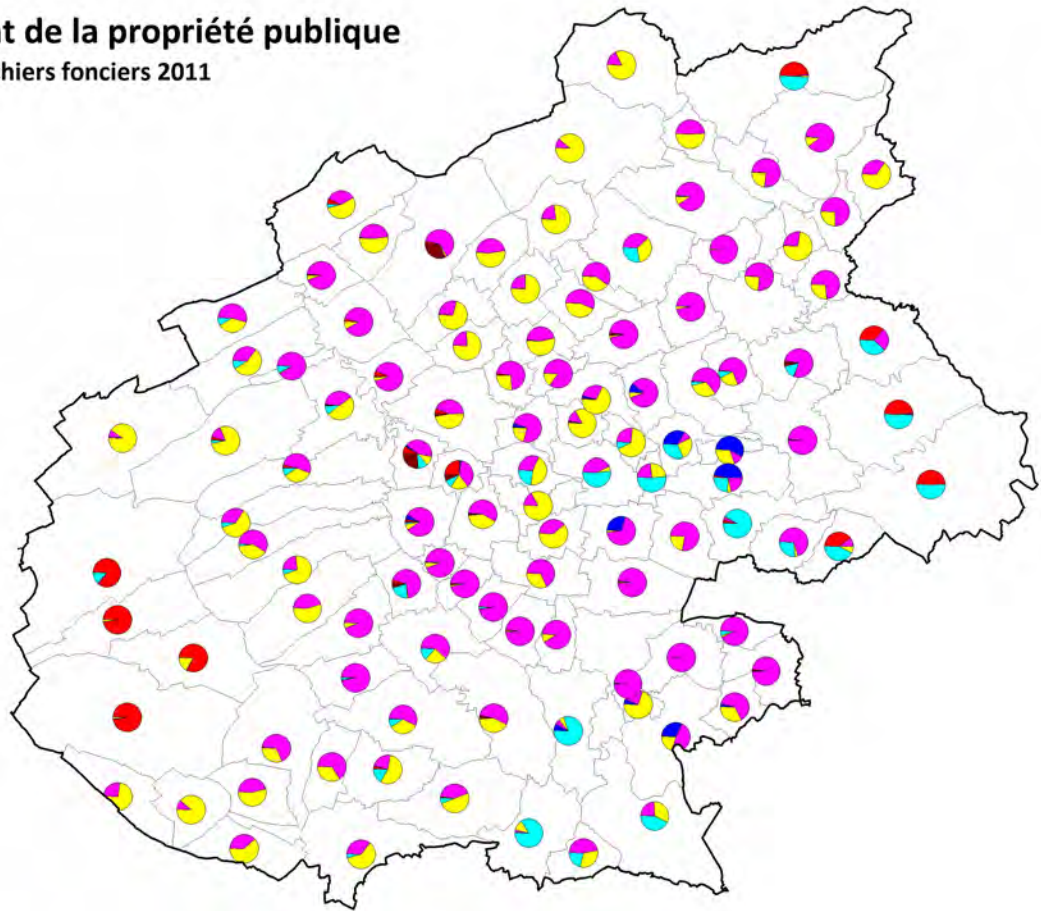
L'État est le principal propriétaire public.

Recensement de la propriété publique

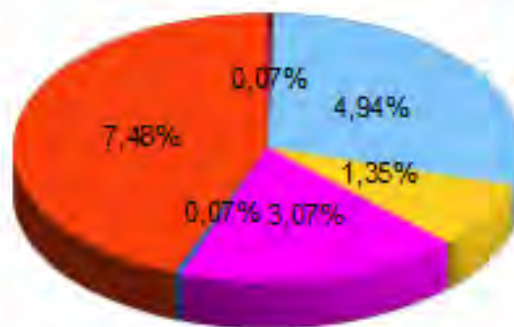
Source : DGFIP fichiers fonciers 2011

Pays Vitryat

LEGENDE



Les propriétés foncières publiques du pays Vitryat





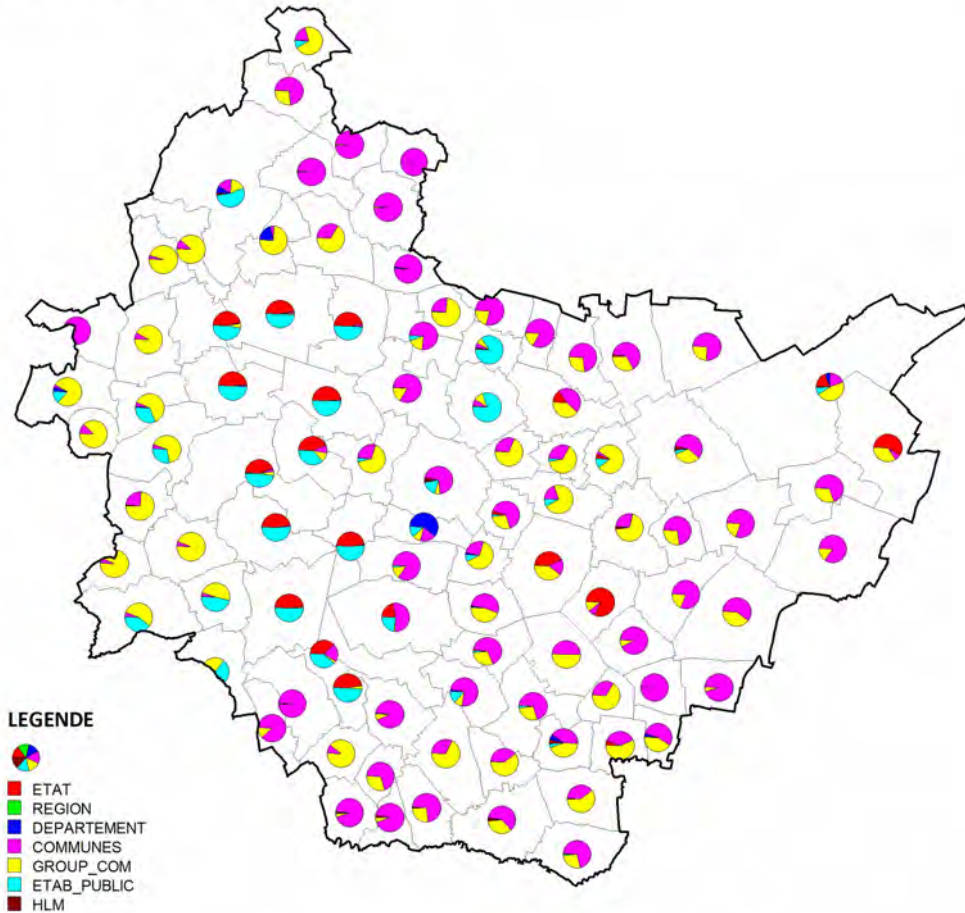
Pays de Brie et Champagne

L'État, les communes et les établissements publics sont les principaux propriétaires publics.

Recensement de la propriété publique

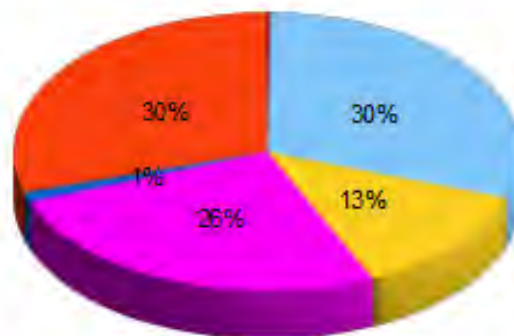
Source : DGFIP fichiers fonciers 2011

Pays Brie et Champagne



Les propriétés publiques sur le pays de Brie

Etat Département Commune Groupement commune
Ets public HLM





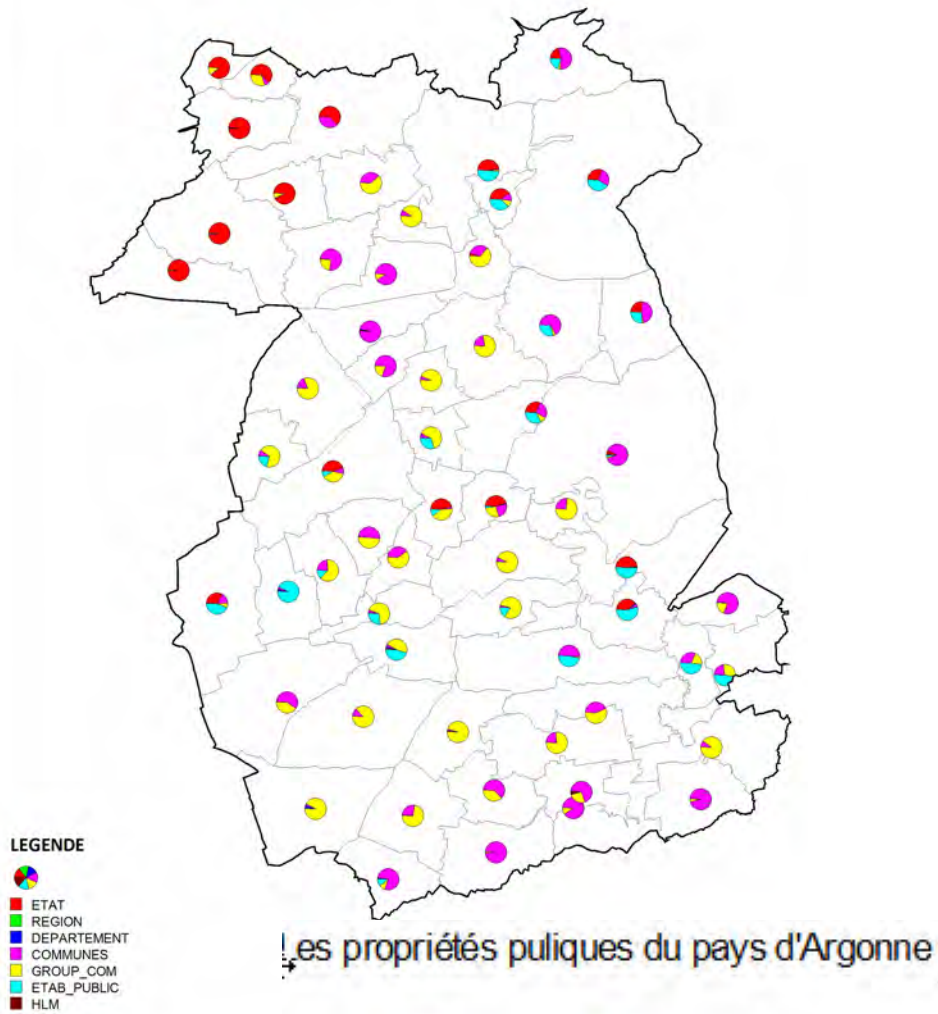
Pays d'Argonne

L'État, les communes et le département sont les principaux propriétaires publics.

Recensement de la propriété publique

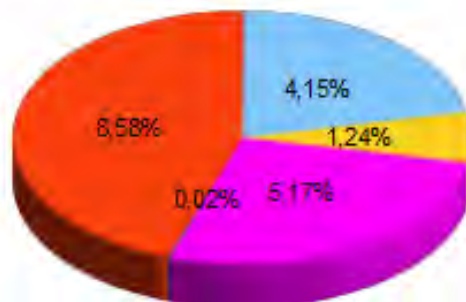
Source : DGFIP fichiers fonciers 2011

Pays d'Argonne Champenoise



Les propriétés publiques du pays d'Argonne

- Etat
- Département
- Commune
- Groupement commune
- Ets public
- HLM





Ce qu'il faut retenir

Des ressources foncières à reconvertir au sein des principaux espaces urbains : 328 ha soit 0,04 % de la surface du département.

- Pratiquement la moitié des surfaces est située sur le Pays de Châlons-en-Champagne,
- Un quart des surfaces sur le Pays rémois
- Le reste est réparti sur les 4 autres pays avec une spécificité de friches industrielles pour le Pays vitryat (risques de pollution).

Sur les 123 documents d'urbanisme numérisés (PLU/POS) :

Les réserves en zone 1 AU (court terme) sont de 3 074 ha, soit 1,88 % des communes numérisées.

L'ouverture à l'urbanisation à long terme (zone 2AU) est possible sur 1 144 ha, soit 0,70 % des communes numérisées.

L'État est le principal propriétaire public.



PARTIE 5 :

Les marchés fonciers agricoles et urbains







I/ Le marché foncier agricole

1 - 1 Prix des terres et prés libres, non bâtis

En 2012, le prix de terres **libres** a augmenté dans la Marne et a atteint 9 000 € l'hectare, avec des records en pays rémois : 12 110 €/ha et en Champagne crayeuse : 9 920 €/ha.

En comparaison, la région Champagne Ardenne voit les prix se stabiliser à 6 730 € l'hectare. Les prix dans la marne restent donc très supérieurs aux moyennes des autres départements de la région.

Evolution des prix des terres et prés libres 2013/2012 en euros courants par hectare (source site internet Safer : le-prix-des-terres.fr) :

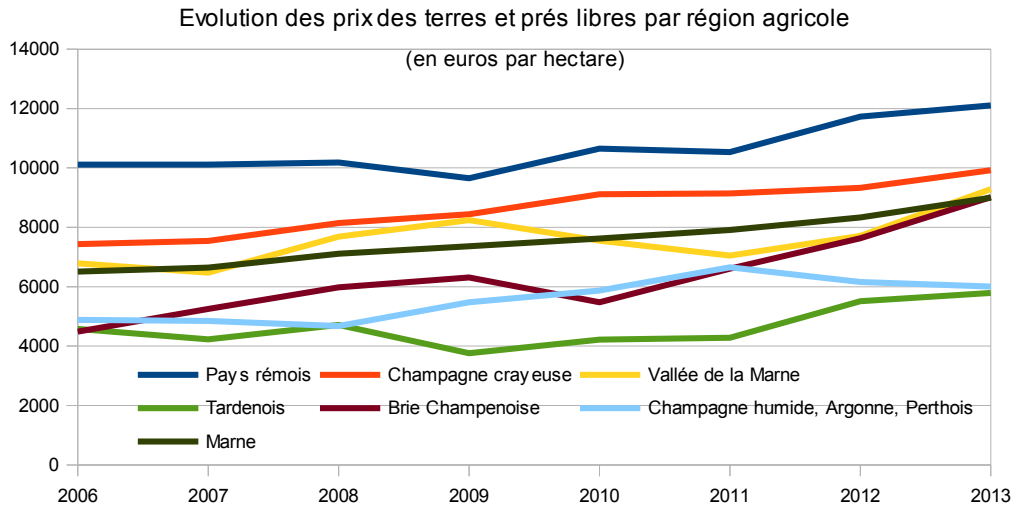
	Evolution 2013/2012	2012	2013
France Métropolitaine	+ 6,28 %	5 410	5 750
Région Champagne Ardenne	+ 3,2 %	6 520	6 730
Département de la Marne	+ 8 %	8 330	9 000

Le prix des terres et prés **libres** a augmenté en France de 6,28 % (contre 1,1 % en 2012/2011), à l'inverse la région progresse de 3,2 % mais reste en dessous du niveau national. Par contre la Marne tire toujours les prix vers le haut : + 8 % entre 2013/2012 (+ 9 % entre 2012/2011).

Analyse par territoires agricoles :

Le prix des terres et prés libres (en euros courants par hectare)-prix moyens triennaux											
Région agricole	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution2013/2012	Prix minimal 2013	Prix maximal 2013
Pays rémois	10 110	10 110	10 180	9 650	10 650	10 530	11 730	12 110	+ 3 %	7 560	15 000
Champagne crayeuse	7 430	7 540	8 140	8 440	9 110	9 140	9 330	9 920	+ 6 %	4 020	15 000
Vallée de la Marne	6 790	6 470	7 690	8 240	7 550	7 050	7 710	9 280	+ 20 %	5 190	25 000
Tardenois	4 580	4 230	4 710	3 760	4 220	4 280	5 510	5 790	+ 5 %	4 100	10 000
Brie Champenoise	4 490	5 250	5 980	6 310	5 480	6 610	7 630	9 020	+ 18 %	4 380	26 270
Champagne humide, Argonne, Perthois	4 880	4 850	4 680	5 480	5 870	6 650	6 160	6 010	- 2 %	2 060	11 690
Marne	6 510	6 640	7 110	7 360	7 620	7 910	8 330	9 000	+ 8 %	-	-

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr (journal l'Union 3/6/2014)



Les prix des terres et prés libres sont en constante évolution pour le pays rémois, la champagne crayeuse et la brie champenoise (notamment depuis 2010). Le Tardenois et la champagne humide, l'Argonne et le Perthois sont en légère évolution mais restent en dessous de la moyenne départementale.

Souvent, le positionnement des non-agriculteurs sur le marché des biens libres fait grimper les prix, pour des intérêts « non agricoles ».

1 - 2 Prix des terres et prés loués, non bâtis

Evolution des prix des terres et prés loués 2013/2012 en euros courants par hectare
(source site internet Safer : le-prix-des-terres.fr) :

	Evolution 2013/2012	2012	2013
France Métropolitaine	+ 4,4 %	4 060	4 240
Région Champagne Ardenne	+ 7,2 %	6 390	5 960
Département de la Marne	+ 4 %	8 220	8 580

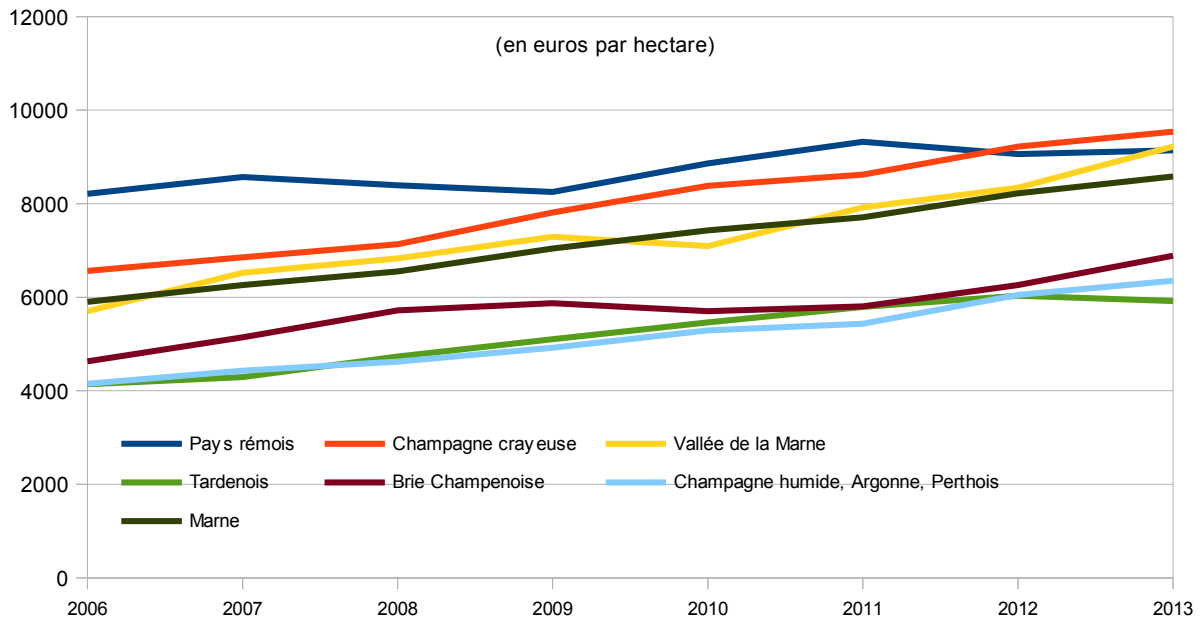
Le prix des terres et prés loués en Champagne Ardenne a progressé (7,2 % en 2013/2012 contre 6 % en 2012/2011) et est nettement au-dessus du niveau national. Cet écart est notamment dû à des niveaux de prix encore élevés dans la Marne (+ 4 % en 2013/2012 contre 7 % en 2012/2011).



Le prix des terres et prés loués (en euros courants par hectare)-prix moyens triennaux											
Région agricole	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution 2013/2012	Prix minimal 2013	Prix maximal 2013
Pays rémois	8 210	8 570	8 390	8 250	8 860	9 320	9 060	9 140	+ 1 %	6 020	15 000
Champagne crayeuse	6 560	6 850	7 130	7 810	8 380	8 620	9 220	9 540	+ 3 %	6 100	13 500
Vallée de la Marne	5 700	6 520	6 830	7 290	7 090	7 920	8 340	9 220	+ 11 %	4 200	13 000
Tardenois	4 140	4 290	4 730	5 100	5 460	5 790	6 030	5 920	- 2 %	3 860	9 990
Brie Champenoise	4 630	5 140	5 720	5 870	5 700	5 800	6 260	6 890	+ 10 %	4 960	9 850
Champagne humide, Argonne, Perthois	4 150	4 430	4 620	4 920	5 290	5 430	6 050	6 350	+ 5 %	3 430	11 000
Marne	5 900	6 260	6 550	7 040	7 430	7 710	8 220	8 580	+ 4 %	-	-

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr (journal l'Union 3/6/2014)

Evolution des prix des terres et prés loués par région agricole



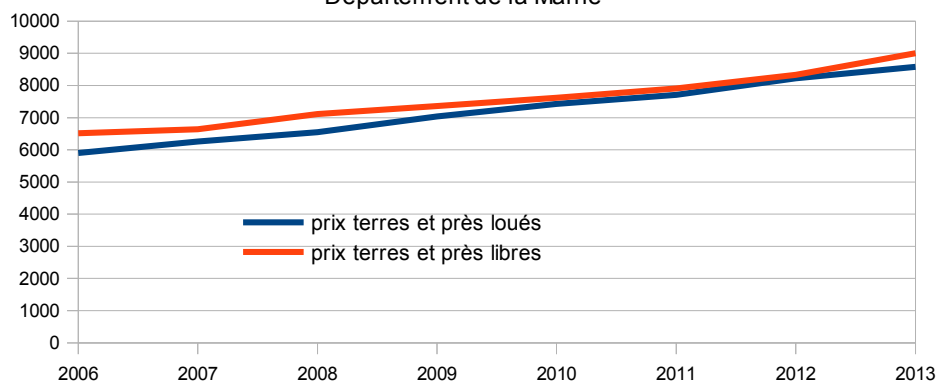
Le prix des terres et prés loués sont pour l'ensemble des régions agricoles en augmentation depuis 2006.

Louer des terres est un moyen d'agrandissement des exploitations. Les terres louées font parfois l'objet de succession. Elles deviennent la propriété de personnes ayant des liens familiaux avec l'exploitant. Une terre louée est vendue moins fréquemment qu'une terre libre, c'est un marché qui sert de plus en plus à conforter l'assise foncière des exploitants en place, bénéficiaires d'un droit de préemption en cas de vente.



1 - 3 Le marché des terres libres et louées

évolution du prix des terres et prés non bâtis entre 2006 et 2013
Département de la Marne



Depuis 2006, les prix continuent d'augmenter :

- Les terres louées (terres où le propriétaire loue les parcelles à un fermier qui exploite) : + 45 % de 2006 à 2013
- Les terres libres (terres libres de tout bail) : + 38 % de 2006 à 2013

Le prix des terres louées rattrape parfois celui des terres libres.

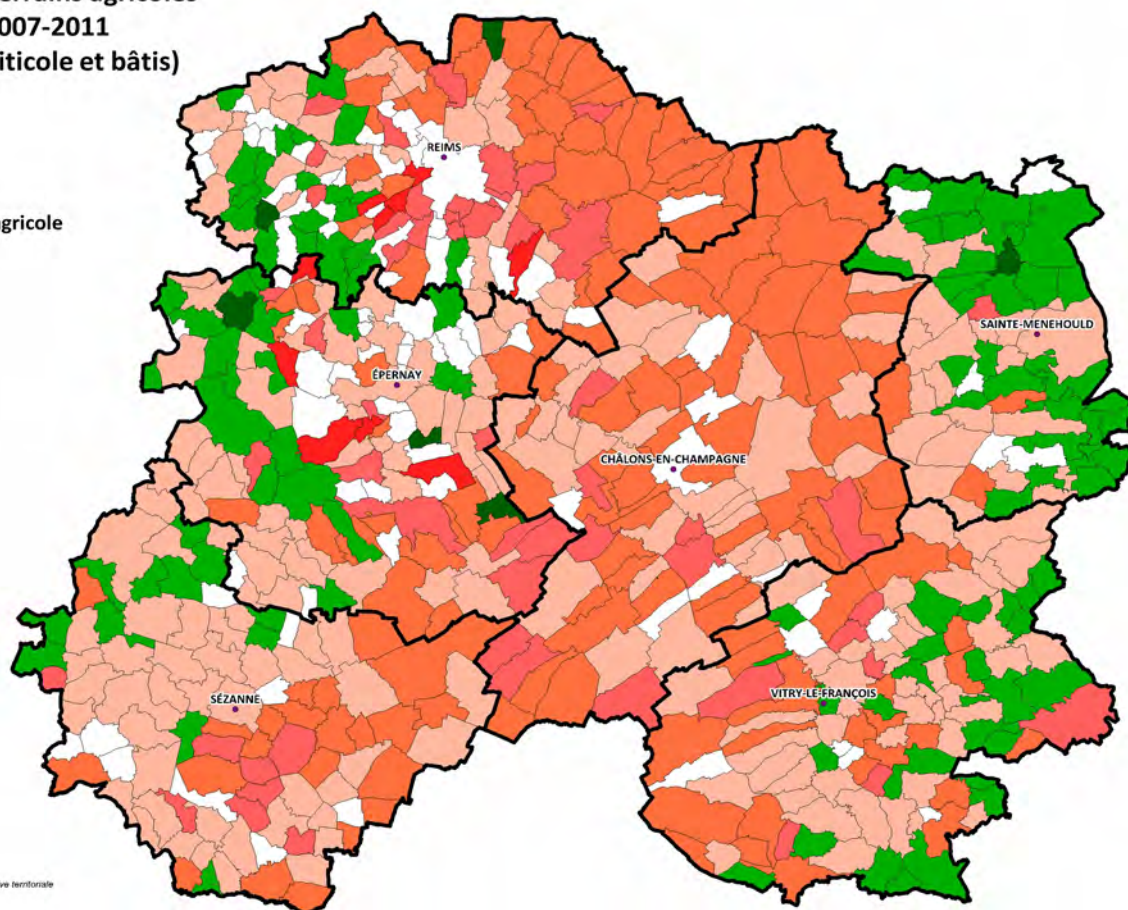
1 - 4 L'évolution des prix des terres agricoles et non agricoles

Le marché des terrains agricoles : le prix des grandes cultures culmine.

Prix moyen des terrains agricoles
Marché 2007-2011
(hors terrains viticole et bâtis)

Prix moyen du terrain agricole
Moyenne 2007-2011 €/m²

- > 2
- de 1 à 2
- de 0,75 à 1
- de 0,5 à 0,75
- de 0,25 à 0,5
- < 0,25



Conception : DDT51 / STPP / Analyse et prospective territoriale
Sources : DREAL CA
CT / janvier 2014



Les prix des terres du marché agricole reflète la localisation et la rentabilité des productions :

L'analyse du marché agricole porte sur les biens dont la destination agricole est certaine. On constate des variations de prix importantes selon les régions agricoles. Les tensions les plus fortes se situent à proximité de Reims (les communes de Verzenay, Tinquieux, Les Mesneux, Sacy) et Épernay (Oeuilly, Champlat et Boujacourt, Brigny-Vaudancourt, Chavot-Courtcourt, Oger) dont les prix évoluent et sont supérieurs à 2 € le m².

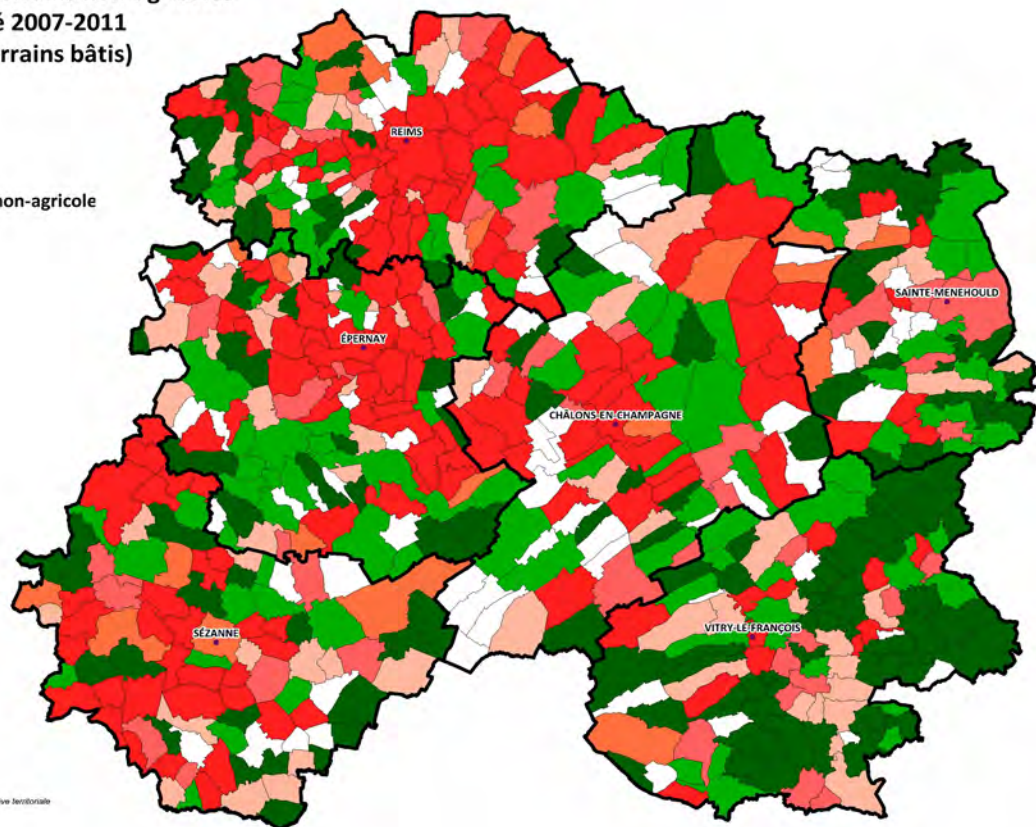
Quant à la plaine chalonnaise et la champagne crayeuse, elles connaissent également des prix en évolution. Ces terres présentent un potentiel agronomique permettant la culture de céréales et de betterave à haute valeur ajoutée.

À l'inverse, les prix les moins élevés sont enregistrés sur les territoires tournés vers l'élevage Pays vitryat et de l'Argonne (Commune de Vienne la Ville) ainsi que l'ouest du département : le rémois (communes de Saint Etienne sur Suipe et Lhéry) et sur le pays d'Epernay (Vouzy, Vaudrières, Cramant) où les prix ne dépassent pas les 0,25 €/m².

Le marché des terrains non agricoles : une anticipation vers l'urbanisation

Prix moyen des terrains non-agricoles Marché 2007-2011 (hors terrains bâtis)

Prix moyen du terrain non-agricole
moyenne 2007-2011 €/m²



Conception : DDT51 / STPP / Analyse et prospective territoriale
Sources : DREAL CA
CT / janvier 2014

Le marché des terres non agricoles porte sur les biens dont la destination n'est pas agricole. Ce sont les terrains constructibles non viabilisés ou des terrains agricoles utilisés pour du loisir ou du petit résidentiel. Il peut également s'agir de biens non productifs (landes, étangs...).

En termes d'évolution, les progressions sont importantes, le prix des terres non agricoles sont supérieurs à 3 €/m² notamment autour des grandes villes : Reims, Epernay, Châlons-en-Champagne mais aussi Sézanne et Montmirail (à proximité des départements de la Seine et Marne et de l'Aube). Le marché des terres non agricoles fait apparaître une importante pression foncière sous une forte influence urbaine.



Ce qu'il faut retenir :

Le prix des terres louées rattrape parfois celui des terres libres (ce marché se ferme de plus en plus).

Les prix des terres sur le pays rémois et la Champagne crayeuse ne cessent d'augmenter et atteignent des records.

Les prix des terres non agricoles sont en évolution et progressent davantage autour des grandes villes dépassant parfois le prix des terres agricoles.

Le système de production dominant localement explique les niveaux de prix : les territoires à grandes cultures à haute valeur ajoutée (Pays rémois et Châlonnais) affichent des prix plus élevés, à l'inverse des zones d'élevage comme le Pays d'Argonne.



III/ Le marché foncier urbain

Evolution des marchés fonciers urbains

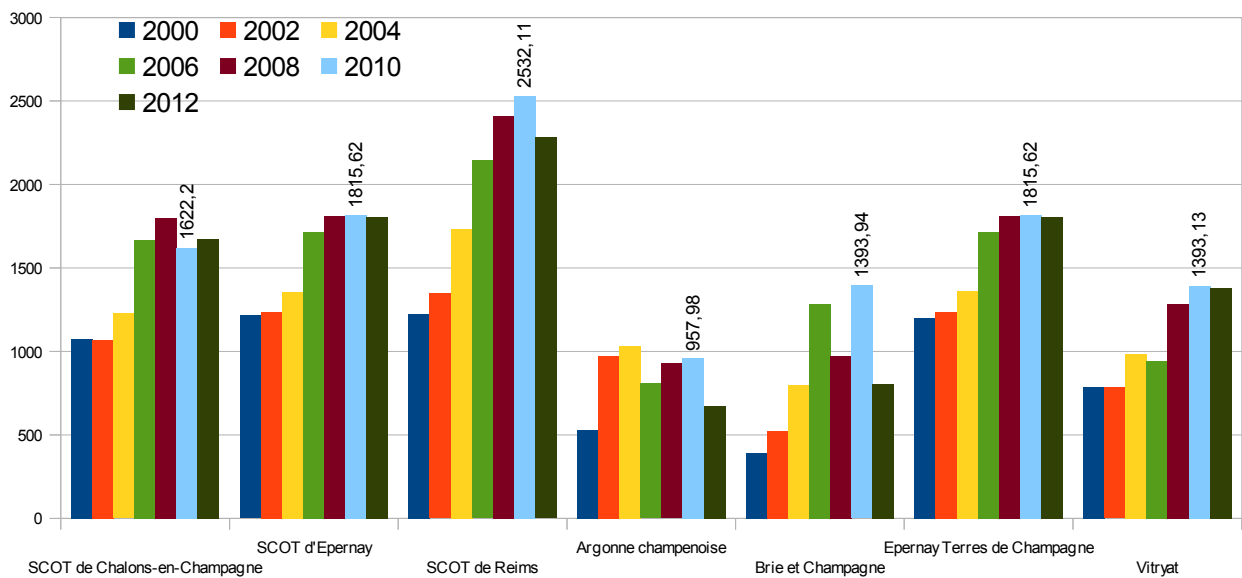
2 - 1 Les appartements

Le prix moyen de vente au m²

	Prix au m ²						
	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
SCOT de Chalons-en-Champagne	1 073 €	1 070 €	1 227 €	1 667 €	1 801 €	1 622 €	1 673 €
SCOT d'Epernay	1 215 €	1 238 €	1 358 €	1 716 €	1 811 €	1 816 €	1 804 €
SCOT de Reims	1 221 €	1 346 €	1 732 €	2 144 €	2 410 €	2 532 €	2 281 €
Argonne champenoise	527 €	975 €	1 031 €	808 €	928 €	958 €	671 €
Brie et Champagne	392 €	525 €	796 €	1 285 €	973 €	1 394 €	805 €
Epernay Terres de Champagne	1 199 €	1 238 €	1 359 €	1 716 €	1 811 €	1 816 €	1 804 €
Vitryat	789 €	784 €	981 €	942 €	1 282 €	1 393 €	1 380 €

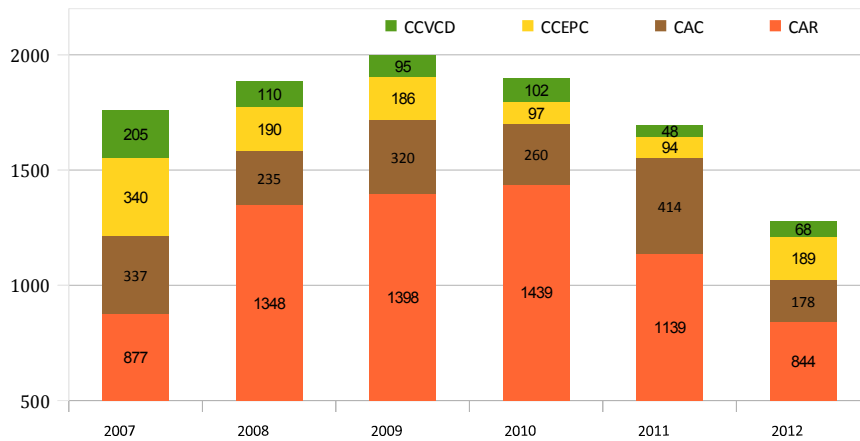
Source : Sidauh/Perval

prix au m² des appartements





Logements commencés des agglomérations entre 2007 et 2012



Record pour le rémois : Depuis 2000, les prix ne cessent d'augmenter. En 2010, les prix atteignent un pic (2 530 € en 2010 contre 1 200 € en 2000). Néanmoins, depuis 2012, les prix sont en baisse, c'est le retour à des valeurs plus justes après de fortes hausses.

Sur l'ensemble des territoires, ce scénario se vérifie par une hausse des prix entre 2004 et 2010, puis une baisse depuis 2012. Ce constat se vérifie surtout sur le pays de la Brie Champenoise qui connaît une hausse de ces prix de 43 % entre 2008 et 2010 puis une baisse de 42 % entre 2010 et 2012. En 10 ans, ce pays a vu ses prix passer de 392 € à 1 394 € le m² soit 1000 € supplémentaire.

À l'inverse, le pays Vitryat reste stable depuis 2008 après son augmentation progressive en 10 ans.

Le nombre d'actes de vente

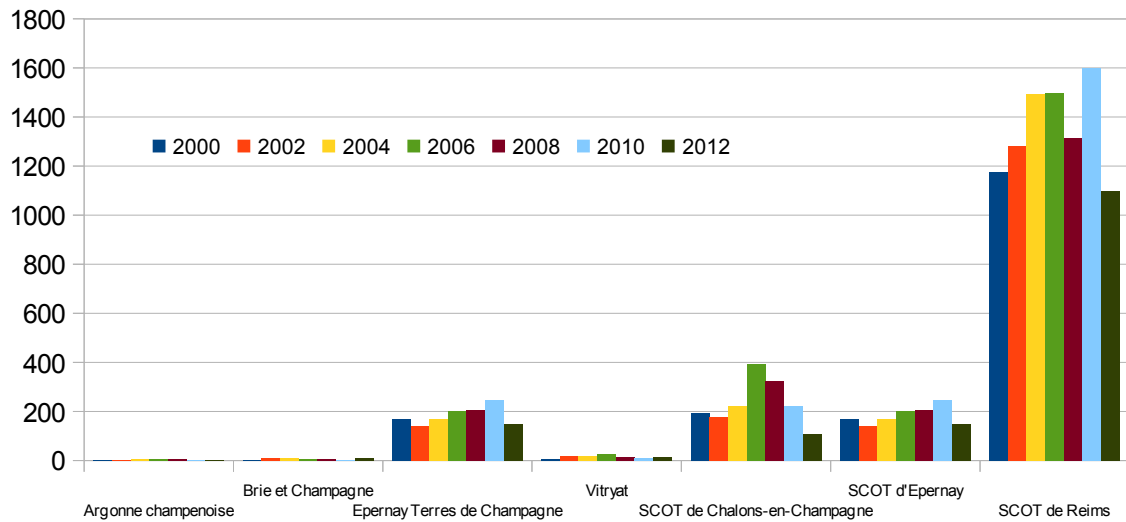
	Nb. actes						
	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
SCOT de Chalons-en-Champagne	194	178	221	393	323	221	107
SCOT d'Épernay	167	139	169	201	206	246	146
SCOT de Reims	1177	1280	1495	1497	1314	1598	1100
Argonne champenoise	2	3	5	5	6	2	2
Brie et Champagne	3	8	11	5	5	1	8
Epernay Terres de Champagne	168	139	170	201	206	246	146
Vitryat	6	17	18	27	14	8	14

Source : Sidauh/Perval

À noter : Pour le pays Vitryat, les statistiques renseignent seulement sur 4 communes.



nombre d'actes de vente d'appartements de 2000 à 2012



Peu d'appartement sont vendus sur les pays d'Argonne, de Brie et la Vitryat, territoires plutôt rural. Les ventes se situent majoritairement sur le rémois.

2 - 2 Les Maisons

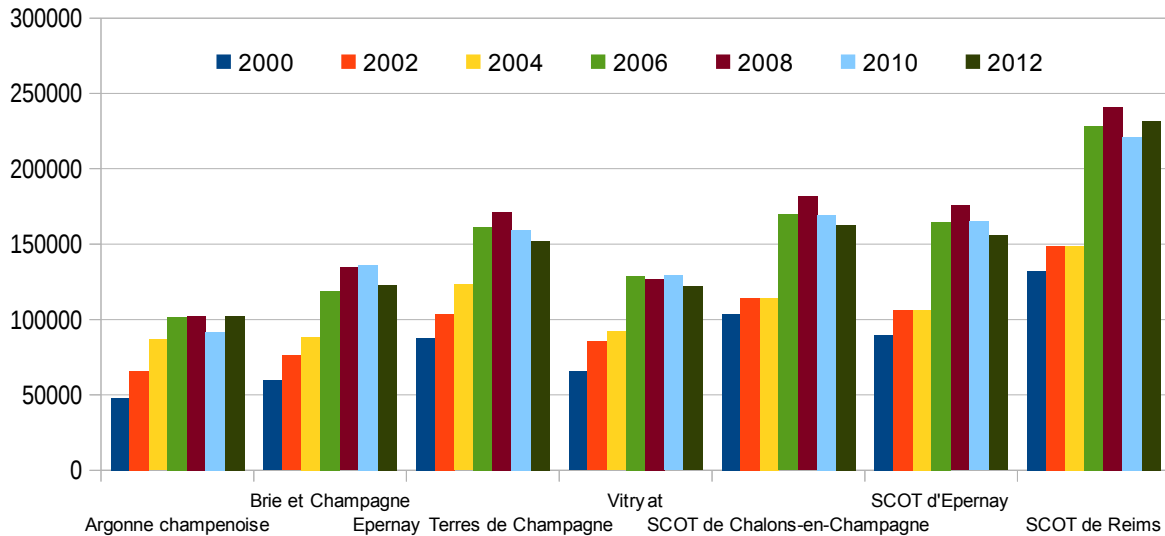
Le prix moyen de vente des maisons

	Montant moyen des prix de vente des maisons						
	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Argonne champenoise	47 832 €	66 010 €	86 586 €	101 780 €	102 344 €	91 866 €	102 254 €
Brie et Champagne	59 532 €	76 287 €	88 238 €	119 076 €	134 389 €	136 280 €	122 868 €
Epernay Terres de Champagne	87 926 €	103 529 €	123 365 €	161 199 €	171 329 €	159 378 €	151 962 €
Vitryat	65 623 €	85 369 €	91 966 €	128 821 €	127 082 €	129 069 €	121 968 €
SCOT de Chalons-en-Champagne	103 877 €	114 449 €	114 449 €	169 726 €	181 520 €	169 345 €	162 513 €
SCOT d'Epernay	89 626 €	106 302 €	106 302 €	164 504 €	175 761 €	164 952 €	155 733 €
SCOT de Reims	132 066 €	148 786 €	148 786 €	228 282 €	241 017 €	221 081 €	231 681 €

Depuis 2000, les prix au m² des maisons progressent pour atteindre leur apogée de 2008 à 2010. L'année 2012 s'oriente vers une baisse sauf pour le SCoT rémois qui revient à la hausse.



montant moyen des prix de vente des maisons



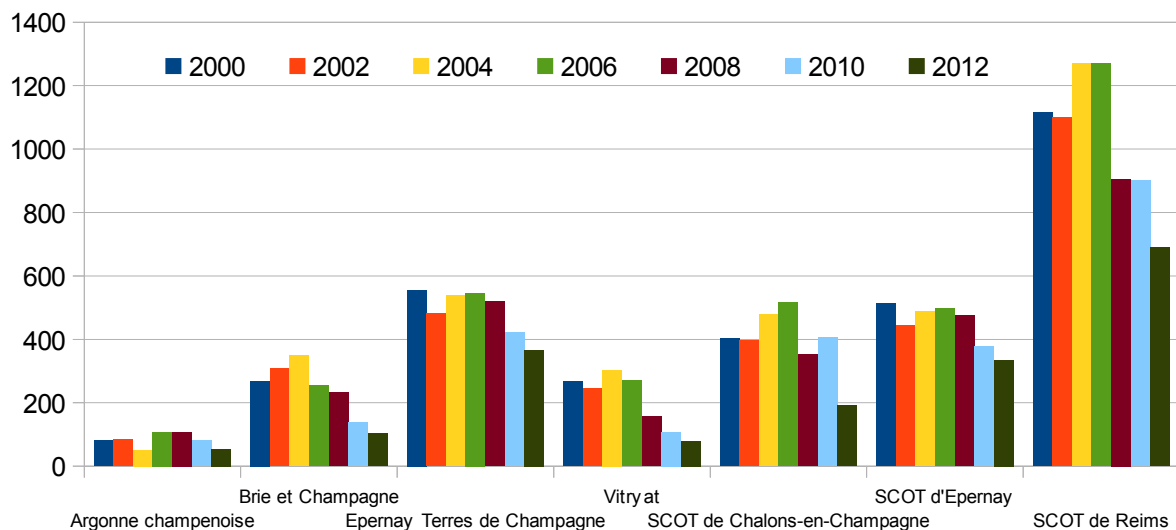
Le nombre d'actes de vente

	Nb. actes						
	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Argonne champenoise	81	83	51	108	108	81	55
Brie et Champagne	268	308	348	255	233	137	103
Epernay Terres de Champagne	556	481	539	546	519	421	366
Vitry at	267	246	303	270	157	108	79
SCOT de Chalons-en-Champagne	402	397	478	517	352	406	191
SCOT d'Epernay	513	443	489	497	476	378	335
SCOT de Reims	1116	1100	1269	1270	905	900	689

Les ventes principales sont localisées majoritairement sur le rémois et en partie sur le Pays d'Epernay. Le SCOT de Châlons semble moins attractif depuis 2010 compte tenu de la baisse (plus de la moitié) du nombre d'actes de ventes.

Le milieu rural semble être moins recherché, car le nombre d'actes de vente de maison est peu élevé notamment sur les Pays de l'Argonne, du Vitryat et de a Brie.

nombre d'actes de ventes de maison





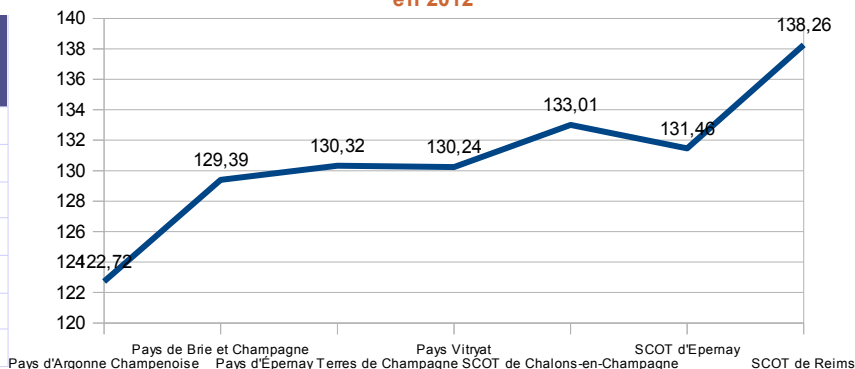
La superficie moyenne

La surface moyenne d'une maison est de 130 m².

Libellé de la zone	superficie moyenne des maisons
Pays d'Argonne Champenoise	123
Pays de Brie et Champagne	129
Pays d'Épernay Terres de Champagne	130
Pays Vitryat	130
SCOT de Chalons-en-Champagne	133
SCOT d'Épernay	131
SCOT de Reims	138

Source : Dreal CA/SLTP (eptb)

superficie moyenne des maisons (m²) en 2012



2 - 3 Les terrains

Superficie moyenne

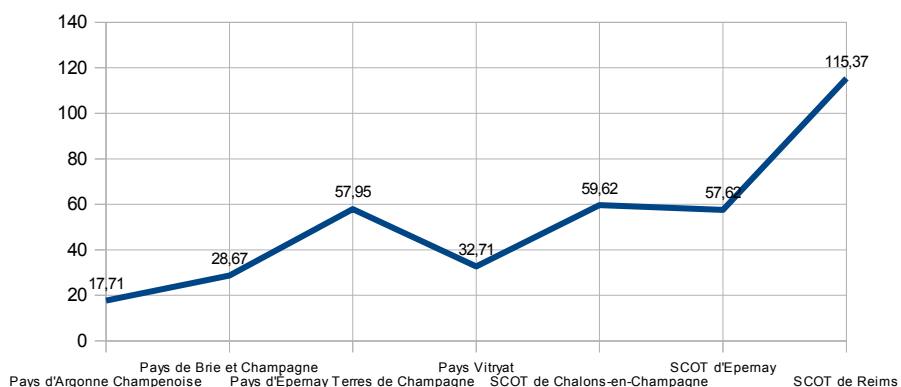
Les maisons individuelles sont construites sur une **parcelle moyenne de 940 m²** pour le département de la Marne et 1000 m² pour la région en 2009. (source Stratégie foncière – Dreal CA).

Le prix moyen au m²

Prix moyen des terrains achetés par m² (en euros) en 2012

Libellé de la zone	prix au m ²
Pays d'Argonne Champenoise	18 €
Pays de Brie et Champagne	29 €
Pays d'Épernay Terres de Champagne	58 €
Pays Vitryat	33 €
SCOT de Chalons-en-Champagne	60 €
SCOT d'Épernay	58 €
SCOT de Reims	115 €

Prix moyen des terrains achetés par m² en 2012



Le prix moyen des terrains à bâtir en région Champagne Ardenne est passé de 24 853 € en 2000 à 52 551 € en 2008, soit + 111 %.



Pour le département de la Marne, les prix moyens des terrains à bâtir et les évolutions sont les suivants :

	2008		2009	
	Prix/m ² moyens terrains	Surfaces moyenne terrains	Prix/m ² moyens terrains	Surfaces moyenne terrains
Département 51	80 €	867 m ²	70 €	937 m ²
Evolution %	+ 12 %	+ 6 %	- 12 %	+8 %

Source : Dreal CA/SLTP – Stratégie foncière

Dynamique en %	2000-2008			2008-2010		
	Prix moyens terrains	Prix/m ² moyens terrains	Surfaces moyenne	Prix moyens terrains	Prix/m ² moyens terrains	Surfaces moyenne
Département 51	+ 107 %	+128 %	-9 %	+5 %	+26 %	-17 %

Source : Dreal CA/SLTP – Stratégie foncière

Ce qu'il faut retenir :

Le prix du terrain acheté au m² (2012) varie de 18 € (Pays d'Argonne) à 115 € (SCoT Rémois)

Les investissements en maison :

- la surface moyenne d'une maison varie de 123 m² (Argonne) à 138 m² (Rémois)
- la superficie moyenne d'une maison dans le département est de 130 m²
- le nombre d'actes de vente est à la baisse depuis 2010 surtout sur le SCoT de Châlons
- le prix est à la baisse en 2012 sauf pour le SCoT rémois

Les investissements en appartement :

- le prix est à la baisse en 2012
- les territoires plutôt ruraux ont connu des augmentations

Budget logement des ménages en accession :

Depuis 2000, les prix ne cessent d'augmenter jusqu'à 2010, les prix atteignent un pic notamment pour le SCoT de Reims avec :

- Appartements (prix m²) 2530 € en 2010 contre 1200 € en 2000
- Maison (montant moyen) 132 000 € en 2000 contre 231 700 € en 2012



La construction neuve (source Observatoire du logement 2013-DDT 51)

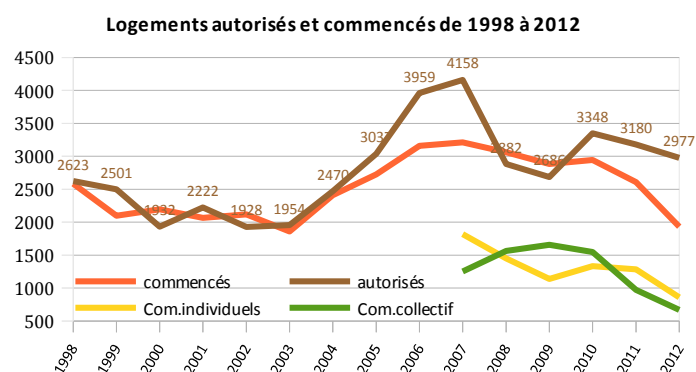
		Autorisations. En nombre de logements en dates réelles au 05/09/2013						
		Marne	2007	2008	2009	2010	2011	2012
SITADEL 2 4 Evaluer la tension sur le foncier Autorisations et mises en chantier (en dates réelles)	collectifs		2 145	1 280	1 159	1 525	1 464	1 288
	individuels		1 851	1 284	1 372	1 403	1 459	1 224
	Dont individuels purs		1 423	1 017	867	1 114	1 068	901
	Dont individuels groupés		428	267	505	289	391	323
	en résidence		162	318	155	420	257	465
	total logements autorisés		4 158	2 882	2 686	3 348	3 180	2 977
	Pays							
	Pays d'Argonne		37	43	32	30	22	33
	Pays d'Epernay		345	224	439	364	334	187
	Pays de Brie et Champagne		251	175	117	110	104	67
	Pays de Châlons		502	364	496	692	477	372
	Pays Rémois		2638	1773	1354	1959	2007	2165
	Pays Vitryat		385	303	248	193	236	153
	Agglomérations							
	CAR		2177	1375	923	1541	1616	1766
	CAC		303	229	352	480	343	227
	CCEPC		117	16	216	164	147	40
	CCVF		175	80	117	72	113	60
			Commencés. En nombre de logements en dates réelles au 05/09/2013					
			Marne	2007	2008	2009	2010	2011
	collectifs		1 252	1 562	1 658	1 548	972	669
	individuels		1 819	1 451	1 138	1 331	1 286	859
	Dont individuels purs		1 455	1 099	814	937	968	679
	Dont individuels groupés		364	352	324	394	318	180
	en résidence		142	48	87	64	352	406
	total logements commencés		3 213	3 061	2 883	2 943	2 610	1 934
Pays								
	Pays d'Argonne		47	37	26	30	24	21
	Pays d'Epernay		566	402	374	295	266	305
	Pays de Brie et Champagne		237	246	113	99	73	60
	Pays de Châlons		578	383	451	424	580	291
	Pays Rémois		1373	1732	1707	1889	1515	1116
	Pays Vitryat		412	261	212	206	152	141
Agglomérations								
	CAR		877	1348	1398	1439	1139	844
	CAC		337	235	320	260	414	178
	CCEPC		340	190	186	97	94	189
	CCVF		205	110	95	102	48	68

Logements en résidence : logements pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes...logements se caractérisant par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte.

Le nombre de **logements autorisés** poursuit sa tendance à la baisse en 2012.

Les **logements commencés** révèlent en 2012 un rythme de construction identique à l'année 2003, date du début de la spéculation immobilière. Depuis 2007, année du pic de la construction dans le département, la courbe est à la baisse.

En 2012, les logements en résidence contribuent à limiter la baisse. Ils représentent 21 % des logements commencés.





PARTIE 6 :

Les outils d'observation et d'analyse foncière



I/ Les outils d'observation et d'analyse foncière

Cette 6^e partie a pour objet de proposer une liste des études et outils SIG contribuant à alimenter l'analyse foncière dans le département de la Marne.

1 - 1 Études

Les études listées ci-après sont produites par l'ensemble des partenaires de l'observatoire du foncier : la DRAAF, les agences d'urbanisme, la SAFER, la DREAL CA et la DDT de la Marne.

1 - 2 Outils SIG d'analyse foncière

Plusieurs outils SIG répondent actuellement à certaines thématiques d'analyse foncière. La présente partie propose la liste des outils mis en place par la DREAL, et la DDT de la Marne.

Études

Intitulé et producteur	Objet	Lien
Les ressources foncières mutables au sein des espaces urbains dans la Marne - DDT 51	Recensement des friches et dents creuses de + de 5000 m ² dans le département de la Marne et analyse des critères de mutabilité <ul style="list-style-type: none">situation géographiqueimage pour la collectivitérisques pour la sécurité des personnes ou pour l'environnement...	http://intra.ddt-marne.i2/les-ressources-foncieres-mutables-a14250.html
État des lieux économique et qualitatif des zones d'activités dans le département de la Marne - DDT 51	Recensement des zones d'activités existantes et projetées dans le département de la Marne, à partir des informations figurant dans les documents d'urbanisme. Analyse qualitative de chaque zone - insertion dans l'environnement, fonctionnement de la zone, desserte...	http://intra.ddt-marne.i2/IMG/pdf/zones_d_activites_phase_1_cle26d11f-1.pdf
Evolution de l'occupation des sols dans le département de la Marne - DDT 51	A partir d'une base de données d'images satellitaires, analyse des surfaces marnaises selon 4 usages : sols artificialisés, agricoles, forestiers, surface en eau Evolution de ces surfaces entre 2006 et 2010.	http://intra.ddt-marne.i2/IMG/pdf/evolution_surfaces_1990_2006_1_cle7d5651.pdf
Cartographie de l'aléa « affaissement et effondrement de cavités souterraines sur la CAC » - DDT 51	Inventaire des cavités souterraines sur le territoire de la CAC. Cartographie des cavités et des aléas d'effondrement	http://www.marne.gouv.fr/Securite-protection-pop/Prevention-risques-naturels/risque-cavites-sur-le-secteur-de-Chalons-en-Champagne



<i>Intitulé et producteur</i>	<i>Objet</i>	<i>Lien</i>
Étude de l'aléa « glissement de terrain » sur le département de la Marne - DDT 51	Cartographie de l'aléa « glissement de terrain » sur le département de la Marne	http://www.marne.gouv.fr/Securite-protection-pop/Le-risque-glissements-de-terrain-dans-la-Marne
Étude de l'aléa « glissement de terrain » Côte Ile de France, Vallée de la Marne - DDT 51	Cartographie de l'aléa « glissement de terrain » sur la côte Ile de France et la Vallée de la Marne	http://www.marne.gouv.fr/Securite-protection-pop/Prevention-des-risques-naturels/Glissements-de-terrains/Le-PPRn-GT-vallee-de-la-Marne
Cartographie de l'aléa « retrait gonflement » des sols argileux dans le département de la Marne - DDT 51	Cartographie de l'aléa « retrait gonflement des argiles » dans la Marne	http://www.marne.gouv.fr/Securite-protection-pop/Prevention-risques-naturels/Carte-alea-retrait-gonflement-des-argiles
Cartographie des plus hautes eaux connues sur le département de la Marne - DDT 51	Cartographie des plus hautes eaux connues sur le département de la Marne	http://cartorisque.prim.net/dpt/51/51_ip.html
PPRI secteur Châlons en Champagne – cartographie de l'aléa inondation - DDT 51	Cartographie de l'aléa « inondation » sur 32 communes de la Vallée de la Marne	http://www.marne.gouv.fr/Securite-protection-pop/Prevention-risques-naturels/Risque-Inondation/Le-PPRI-de-la-Marne-Secteur-Chalons-en-Champagne
PPRI secteur Vitry le François DDT 51	Réalisation de 75 fiches historiques sur le phénomène « débordement de la Rivière Marne » secteur de Vitry le François	http://www.marne.gouv.fr/Securite-protection-pop/Prevention-risques-naturels/PPRI-Marne-Secteur-Vitry-le-Francois
État des lieux des infrastructures et des services de transport dans le département de la Marne - DDT 51	Diagnostic des infrastructures et services de transports marnais, analyse des forces et faiblesses	http://intra.ddt-marne.i2/IMG/pdf/deplacements_sept_2011_cle774e75-1.pdf
Aménagement numérique du territoire de la Marne - DREAL/CA	Recensement des réseaux et services présents sur le territoire marnais	http://www2-champagne-ardenne.COUV_ADSL_SYNTHESE_MARNE
Diagnostiques territoriaux - DDT 51	Diagnostiques thématiques assortis d'une analyse des perspectives effectuées par pays	http://intra.ddt-marne.i2/diagnostics-r3160.html
Analyse territoriale de la Région Champagne-Ardenne pour déterminer des périmètres opportuns de SCOT - DREAL CA	Analyse conduisant à la délimitation d'ensemble de communes fortement liées les unes aux autres en termes de déplacement des populations. L'accès aux équipements Les migrations résidentielles Le Patrimoine	http://intra.dreal-champagne-ardenne.rapport_etude_scot



<i>Intitulé et producteur</i>	<i>Objet</i>	<i>Lien</i>
Caractérisation des stratégies foncières en Champagne-Ardenne DREAL CA	Analyse de la consommation d'espace et de son évolution en région CA	http://intra.dreal-champagne-ardenne.caracterisation-des-strategies
Prix des terrains à bâtir en 2006 en région Champagne-Ardenne - DREAL CA	Étude caractérisant le prix des terrains à bâtir en 2006 en région Champagne-Ardenne, notamment sur les principales aires urbaines	http://www2-champagne-ardenne.application/prix_des_terrains
Observatoire du foncier - Agence d'urbanisme de la région de Reims	Marché des terrains à bâtir agricoles et viticoles sur Reims Métropole	www.audrr.fr
Observatoire du foncier - Agence d'urbanisme de l'agglomération de Châlons en Champagne	Analyse de l'artificialisation des sols par l'habitat et les activités et des marchés fonciers sur le territoire de la CAC	http://www.paysdechalonsenchampagne.com
Vigifoncier - SAFER (identification mot de passe - site d'accès restreint)	Observatoire des marchés fonciers agricoles	www.champagneArdennes.vigifoncier (payant)



Outils SIG d'analyse foncière

<i>Intitulé et producteur</i>	<i>Objet</i>	<i>Lien</i>
OMARE - outils de mesure de l'artificialisation résidentielle et économique - DREAL	Carte dynamique permettant de comparer à la maille communale, l'évolution de l'artificialisation par l'habitat, l'économie et l'évolution de la population et des ménages	http://intra.dreal-champagne-ardenne.omar
Friches et dents creuses dans le département de la Marne	Recensement et localisation des friches et dents creuses de plus de 5000 m ² dans la Marne	http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr
Etat des lieux spatial des zones d'activités dans le département de la Marne - DDT 51	Recensement et localisation des zones d'activités existantes et projetées dans le département de la Marne	http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr
SIG foncier en cours de construction - DDT 51	Visualisation à la maille communale, des zonages issus des documents d'urbanisme et des prescriptions	http://cartelie.application.i2/cartelie/voir.do?carte=SUIVI_NUMERISATION&service=DDT_51

A large, irregular map outline of a region, filled with four landscape photographs. The top-left photo shows a river flowing through a lush green forest. The top-right photo shows a long, straight asphalt road leading towards a large industrial facility with several tall chimneys. The bottom-left photo shows a church with a prominent steeple in a rural setting with green fields and trees. The bottom-right photo shows an aerial view of a village with many houses and a church, surrounded by agricultural fields.

Glossaire





Les aires urbaines

Les zonages de l'INSEE

Les aires urbaines sont définies en 3 catégories et la notion d'espace rural disparaît, depuis 2010.

L'unité urbaine

L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

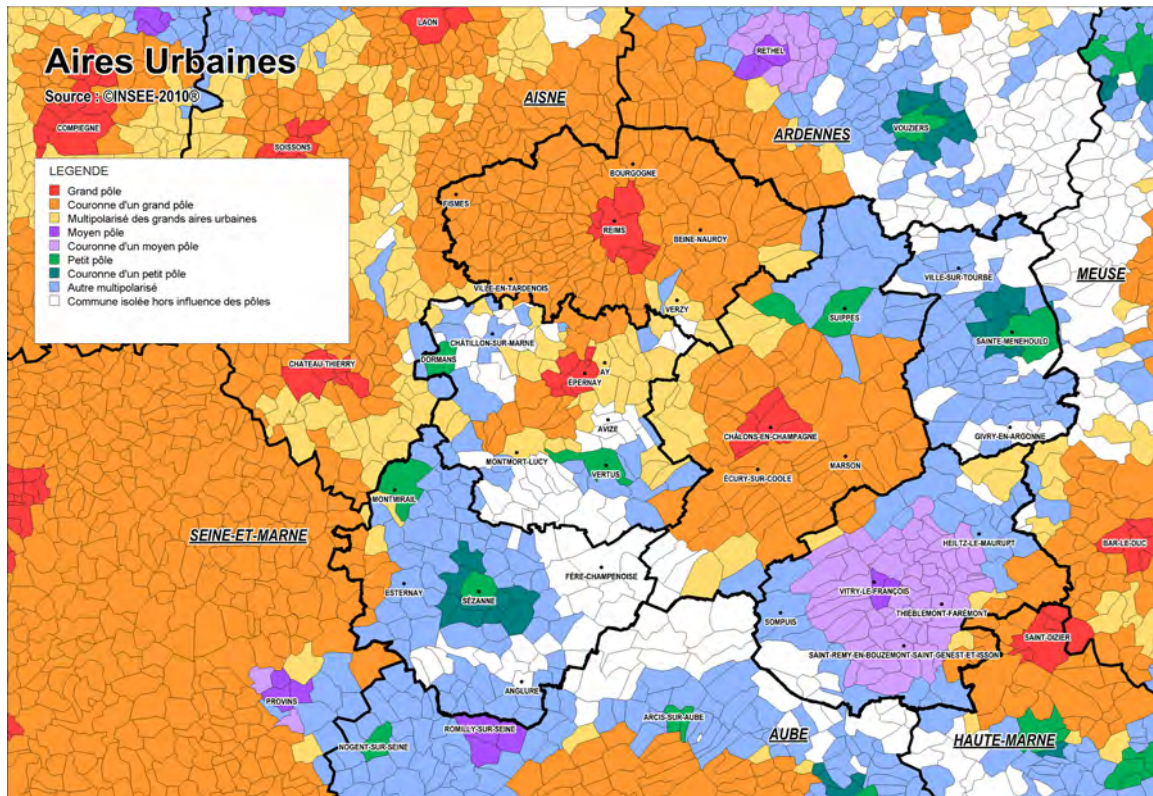
Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des moyens pôles - unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles - unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

La couronne recouvre l'ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Ce sont des communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

L'aire urbaine

L'aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Aire urbaine = pôle urbain (unité urbaine) + communes monopolarisées (couronne périurbaine).

Zonages en Aires Urbaines
<p>Grand Pôle unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois</p>
<p>Moyen pôle unité urbaine offrant de 5 000 à 10 000 emplois</p>
<p>Petit pôle unité urbaine offrant de 1 500 à 5 000 emplois</p>
<p>Couronne d'un grand pôle au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci</p>
<p>Couronne d'un moyen pôle au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci</p>
<p>Couronne d'un petit pôle au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci</p>
<p>Communes multipolarisées des grandes aires urbaines communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant</p>
<p>Autres communes multipolarisées communes situées hors des grandes aires urbaines, des moyennes aires, des petites aires, hors des communes multipolarisées, des grandes aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.</p>



Artificialisation

L'artificialisation correspond à la transformation de zones naturelles, agricoles ou forestières, en zones artificielles qui mettent fin, de manière définitive, au caractère initial de la zone (bâti résidentiel, commercial, industriel, infrastructures routières ou ferroviaires,...).

Consommation d'espace

L'INSEE donne comme définition générale : « toute surface de terre sur laquelle est réalisé un "aménagement" ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé de la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état ».

Il est parfois proposé de considérer comme espace " consommé " ce qui est artificialisé, au sens donné ci-dessus. Il est à noter que la consommation d'espaces s'applique aussi entre espaces naturels ou agricoles ou forestiers et pas seulement avec les espaces urbanisés. En assimilant " consommation d'espace" à " artificialisation ", on perd la lecture de certaines consommations/régressions, par exemple d'espaces agricoles au profit de boisements ou inversement.

Densification urbaine

La *densification urbaine* est un concept qui consiste à faire vivre davantage de [population](#) sur un même espace urbain. C'est ainsi, par exemple, que lorsqu'on passe d'un quartier en habitat individuel (petites maisons unifamiliales) à un quartier d'habitat collectif (avec des immeubles où les gens partagent un [immeuble](#) en plusieurs appartements) on effectue une densification urbaine

Densité

La densité est un indicateur permettant de mesurer la concentration d'un élément quantifiable sur une surface de référence. La densité s'exprime comme un nombre d'éléments par unité de surface. Elle permet aussi de comparer des niveaux de concentration entre des espaces de même échelle ayant des surfaces différentes (périmètres administratifs de même niveau, périmètres morphologiques, périmètres fonctionnels, etc.). La densité peut être rapportée à un maillage régulier (carroyage).



Dé densification

Le nombre d'habitants par hectare diminue. La surface résidentielle par habitant augmente. Elle dépend principalement du nombre de logements par hectare et de la taille de ménages.

Étalement urbain

L'étalement urbain désigne, selon la définition de l'Agence européenne de l'Environnement, toute extension des surfaces artificialisées supérieure à celle de la population. Il entraîne ainsi une baisse de la densité de population. Soit extension des surfaces artificialisées supérieure à celle de la population entraînant ainsi une baisse de la densité de population.

Ménage

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Mode de cohabitation

Le classement par mode de cohabitation s'appuie sur les définitions suivantes :

- une personne vivant seule, une personne adulte occupant une résidence principale ;
- un couple, au sens du recensement de la population, est composé de deux personnes de sexe différent qui cohabitent dans la même résidence principale. Les couples sont des couples de fait, les conjoints pouvant être mariés ou non ;
- un enfant d'une famille désigne toute personne légalement célibataire, sans enfant ni conjoint au domicile, vivant au sein du même ménage que son (ses) parent (s). Aucune limite d'âge n'est fixée pour être enfant d'une famille ;
- un parent d'une famille monoparentale est un parent résidant sans conjoint avec son ou ses enfant(s) célibataire (s) (n'ayant pas d'enfant).

Périurbanisation

La périurbanisation désigne le phénomène d'installation des populations à la périphérie des pôles urbains.

Rurbanisation

le mot « rurbanisation », néologisme datant à peine d'une trentaine d'années, désigne le « retour » des citadins dans des zones qualifiées de rurales.

Solde migratoire

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la période de référence. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Surface résidentielle par habitant

La surface résidentielle par habitant est le rapport entre le nombre d'hectares artificialisés par l'habitat et le nombre d'habitants. Elle correspond donc à l'inverse de la densité résidentielle.

Surfaces urbanisées

Les surfaces urbanisées correspondent aux espaces bâtis et aux espaces artificialisés non bâtis (voir définition " artificialisation ").