

Janvier 2011



# Observatoire du Foncier

dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne

## La consommation d'espace

dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne



# **La consommation d'espace**

dans le Pays de Châlons-en-Champagne



# Sommaire

|  |             |
|--|-------------|
| Méthodologie.....  | p 7         |
| Territoires d'études.....  | p 9         |
| <b>Partie 1. Occupation du sol.....</b>  | <b>p 11</b> |
| <b>La consommation foncière pose<br/>des problèmes écologiques et économiques.....</b>   | <b>p 13</b> |
| <b>Le Pays de Châlons-en-Champagne est<br/>un territoire peu urbanisé et essentiellement agricole.....</b>   | <b>p 14</b> |
| <b>Partie 2. Rythme de la consommation d'espace.....</b>   | <b>p 19</b> |
| <b>La consommation d'espace dans<br/>le Pays de Châlons-en-Champagne repart<br/>à la hausse après 2 décennies consécutives de baisse.....</b>  | <b>p 21</b> |
| <b>La consommation d'espace se fait à un rythme<br/>plus rapide que l'augmentation de la population.....</b>   | <b>p 23</b> |
| <b>Partie 3. Consommation d'espace et activité.....</b>  | <b>p 27</b> |
| <b>L'activité représente une part<br/>importante de la consommation d'espace<br/>dans l'agglomération et surtout dans le secteur Sud.....</b>  | <b>p 29</b> |
| <b>La couronne péri-urbaine et le secteur Sud<br/>présentent le rythme de construction de locaux d'activité<br/>le plus important durant les 2 dernières décennies.....</b>                            | <b>p 31</b> |
| <b>Partie 4. Consommation d'espace et habitat.....</b>   | <b>p 35</b> |
| <b>Les communes du secteur Sud et<br/>de la frange Est du Pays de Châlons présentent<br/>une consommation liée au logement proportionnellement<br/>plus importante que dans les pôles urbains.....</b> | <b>p 37</b> |
| <b>La consommation d'espace est essentiellement<br/>le fait de la construction de logements individuels.....</b>   | <b>p 40</b> |
| <b>La densité de l'habitat est en hausse dans les années 2000.....</b>   | <b>p 41</b> |



# Méthodologie

**La consommation d'espace peut être définie comme correspondant à la surface des parcelles artificialisées par la construction d'un bâti** pendant une période donnée et ce quelle que soit la proportion de la parcelle occupée par ce bâti. Elle est la conséquence du phénomène d'étalement urbain, traduction morphologique d'un mouvement de redéploiement des populations et dans une moindre mesure des activités du centre vers la périphérie de la ville.

Il n'existe pas d'indicateur statistique spécifiquement conçu pour évaluer la consommation d'espace. Les fichiers disponibles nécessitent donc un certain nombre de corrections et d'adaptations afin d'être utilisés à cet effet. L'analyse de la consommation d'espace dans le Pays de Châlons a ainsi été effectuée à partir des **fichiers Fonciers** qui constituent la documentation littérale du cadastre et comprennent donc les renseignements relatifs aux propriétés bâties et non bâties. L'ensemble de ces données est géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) sous un système appelé Majic II. Dans ce cas précis, les données ont été mises à disposition à l'Agence d'Urbanisme par la **Direction Départementale des Territoires de la Marne** dans le cadre d'une convention d'étude.

D'un point de vue géographique, les surfaces couvertes par les camps militaires de Mailly, Mourmelon et Suippes sont exclues de l'analyse en raison d'une moindre fiabilité des données du cadastre dans ces périmètres.

Il faut toutefois noter que :

- les corrections effectuées sont le fruit d'un certain nombre de règles qui peuvent être sujettes à débat (classement des parcelles pour lesquelles la date d'artificialisation est inconnue dans la période de construction dominante de la section cadastrale...),
- l'utilisation d'une méthode statistique sous-estime nécessairement la consommation d'espace puisqu'elle ne permet pas de prendre en compte l'artificialisation liée à la présence de voiries.

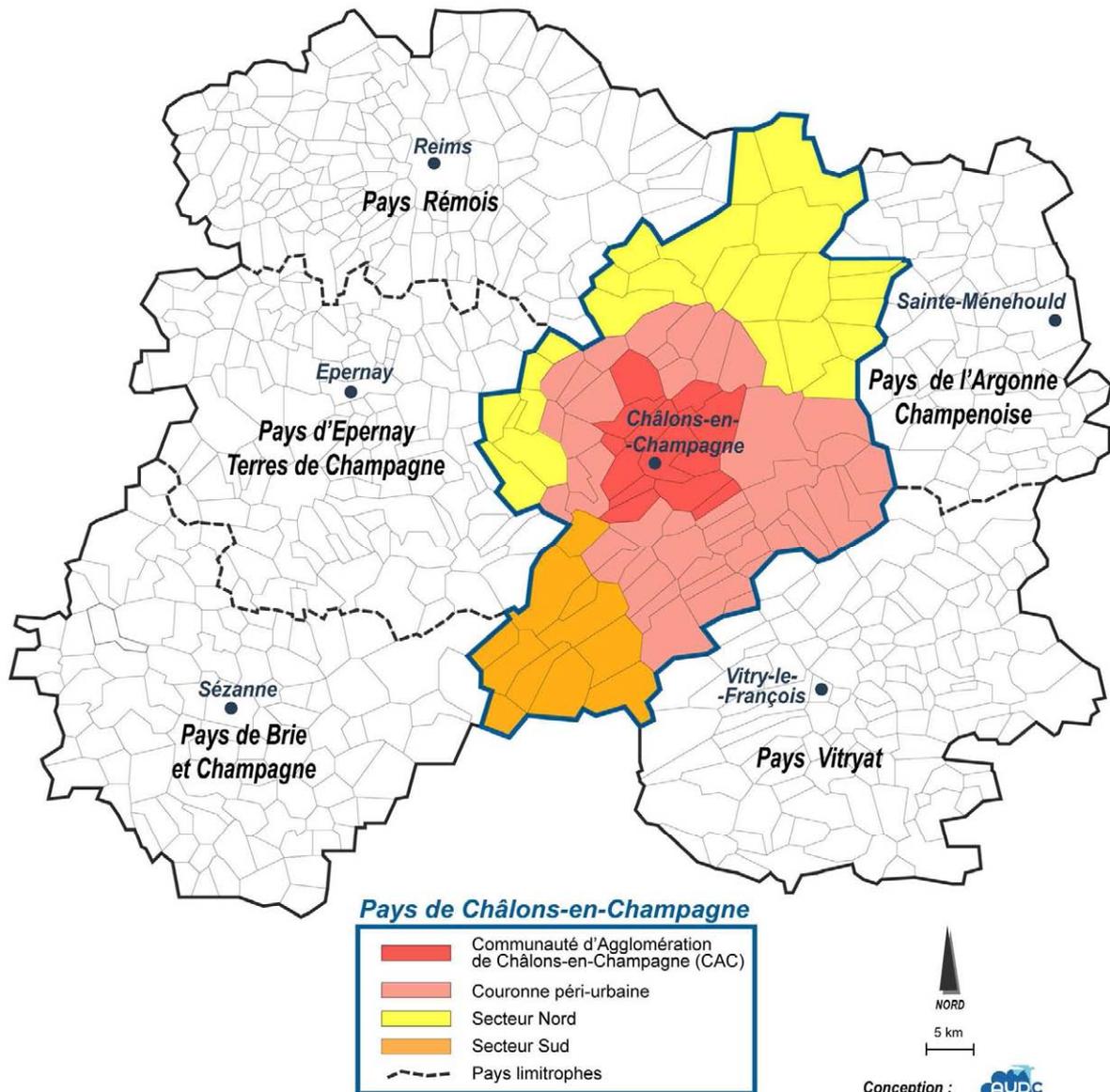
**Les résultats obtenus permettront de donner une estimation de la consommation d'espace mais pas d'en fixer une image précise.**

Les données du recensement de la population 2007 de l'INSEE permettront de comparer les consommations foncières des différents secteurs en les ramenant au nombre d'habitants ou au nombre d'emplois de ce secteur.

Enfin, les données sur la construction neuve de locaux d'activité sont issues de la base de données Sitadel, qui centralise toutes les étapes de la vie d'un permis de construire.



# Les territoires d'études du Pays de Châlons-en-Champagne





## Partie 1

### Occupation du sol



## La consommation foncière pose des problèmes écologiques et économiques

L'artificialisation des espaces résulte de l'urbanisation au sens large (habitat, infrastructures de transports, équipements publics, locaux d'entreprises, etc.). Elle entraîne des conséquences environnementales et économiques importantes.

Du point de vue environnemental, l'étalement urbain entraîne l'artificialisation des sols. Ce phénomène est ainsi l'une des principales menaces identifiée par la Commission européenne dans sa "stratégie thématique pour la protection des sols"<sup>1</sup>. Celle-ci a en effet de nombreuses conséquences :

- les revêtements urbains, augmentent le ruissellement des eaux, posent des problèmes d'érosion des sols, favorisent les crues des cours d'eau et gênent le rechargement des nappes phréatiques,
- l'artificialisation des sols appauvrit également la biodiversité, qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire, directement par la disparition des espèces animales et végétales concernées, mais aussi indirectement, par le morcellement de leurs biotopes. Cette discontinuité des écosystèmes, en empêchant le mélange des populations, appauvrit la diversité génétique des espèces et les rend plus vulnérables,
- l'urbanisation et les extensions de voirie qui l'accompagnent altèrent à l'évidence les sites naturels et le paysage,
- à travers l'accroissement de la dépendance automobile, l'étalement urbain augmente indirectement la contribution des villes au réchauffement climatique.

En termes de conséquences économiques, l'artificialisation des espaces contribue à la disparition des zones agricoles périurbaines ; ce qui implique une capacité de production réduite et une désorganisation des exploitations notamment par le biais des compensations après expropriation. On considère ainsi que 110 hectares consommés entraînent la disparition d'un exploitant agricole<sup>2</sup>. De plus, la création d'une nouvelle zone urbanisée entraîne des coûts importants en termes de développement et d'entretien des infrastructures qui lui sont nécessaires.

---

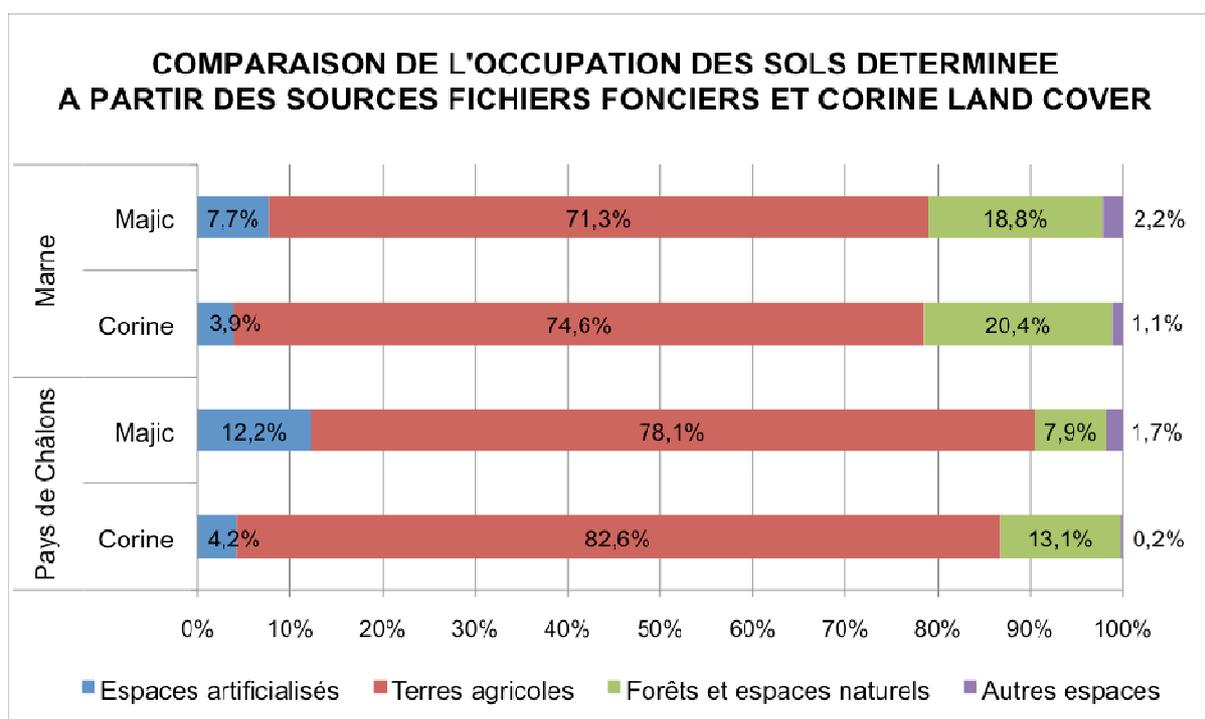
<sup>1</sup> Proposition de directive du Parlement et du Conseil Européen, définissant un cadre pour la protection des sols et modifiant la directive 2004/35/CE, 22 septembre 2006.

<sup>2</sup> En 2000, d'après le Recensement Agricole, la taille moyenne d'une exploitation dans le Pays de Châlons est de 112 hectares.

## Le Pays de Châlons-en-Champagne est un territoire peu urbanisé et essentiellement agricole

Les données Majic ou fichiers Fonciers ne sont disponibles qu'à l'échelle du Pays de Châlons et de la Marne. Toutefois, l'utilisation de la base de données sur l'occupation des sols CORINE Land Cover<sup>3</sup>, permettra, malgré un manque de précision à grande échelle, de comparer le mode d'occupation des sols du Pays de Châlons à ceux de la Marne, de la Champagne-Ardenne et de la France.

Ainsi, le Pays de Châlons-en-Champagne se caractérise par l'importance des surfaces agricoles qui représentent 83% de son territoire contre 75%, 68% et 68% au niveau départemental, régional et national. Toutefois, ce n'est pas pour autant que le Pays est peu urbanisé. Ainsi, un peu plus de 4% de son territoire est artificialisé, une proportion légèrement supérieure à celle que l'on peut observer dans le département et nettement plus importante que celle de la Champagne-Ardenne. Ce ratio reste malgré tout moins élevé que celui de la France.



Sources : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008 et CORINE Land Cover, 2006

<sup>3</sup> La base de données géographiques CORINE Land Cover est un inventaire de l'occupation des sols produit dans le cadre du programme européen CORINE. En France, sa production, sa maintenance et sa diffusion sont assurées par le Ministère de l'Environnement.

## L'occupation du sol en 2006

### Territoires artificialisés

- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales
- Mines, décharges et chantiers

### Territoires agricoles

- Culture intensive
- Zones agricoles hétérogènes
- Prairies

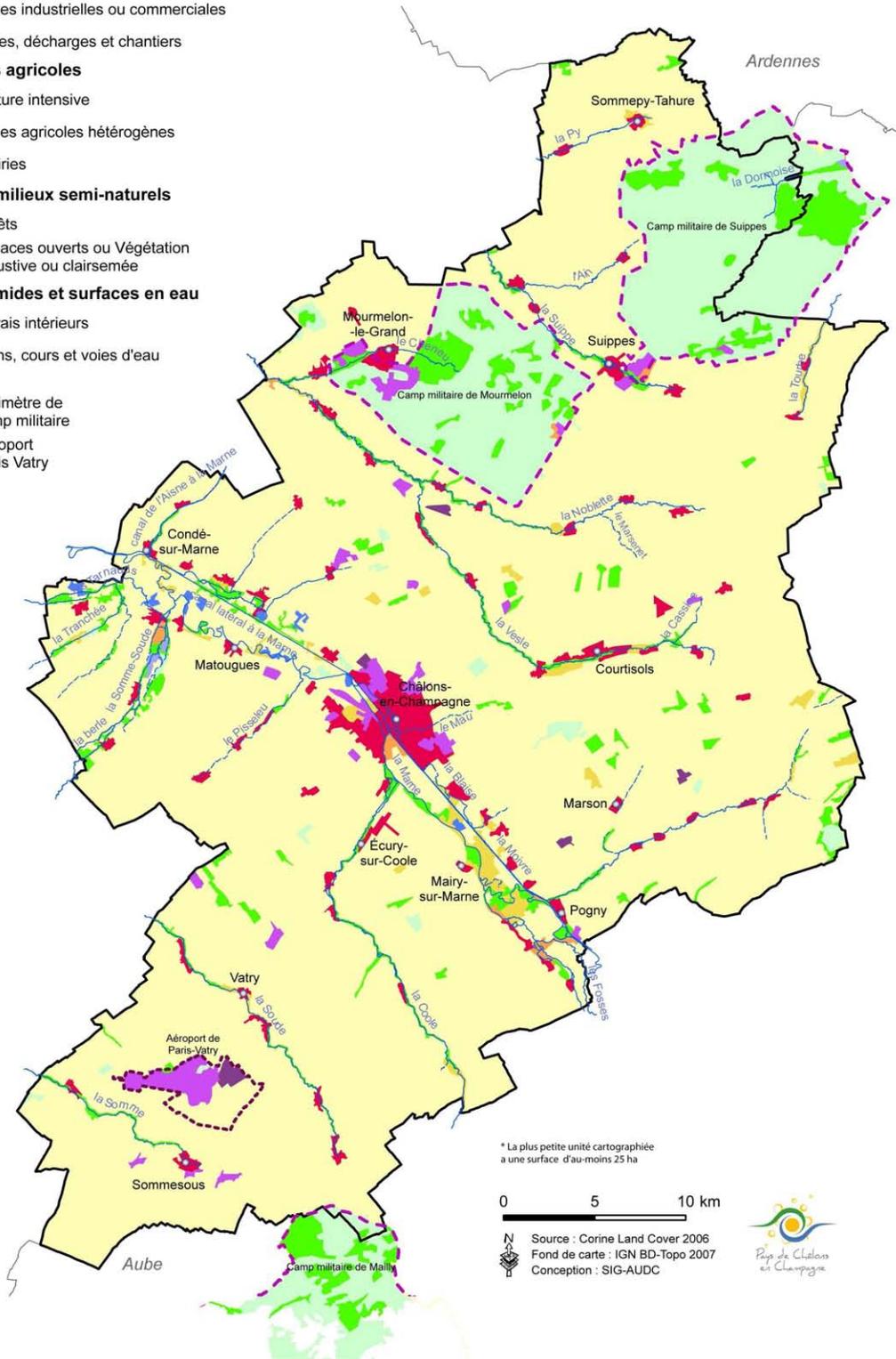
### Forêts et milieux semi-naturels

- Forêts
- Espaces ouverts ou Végétation arbustive ou clairsemée

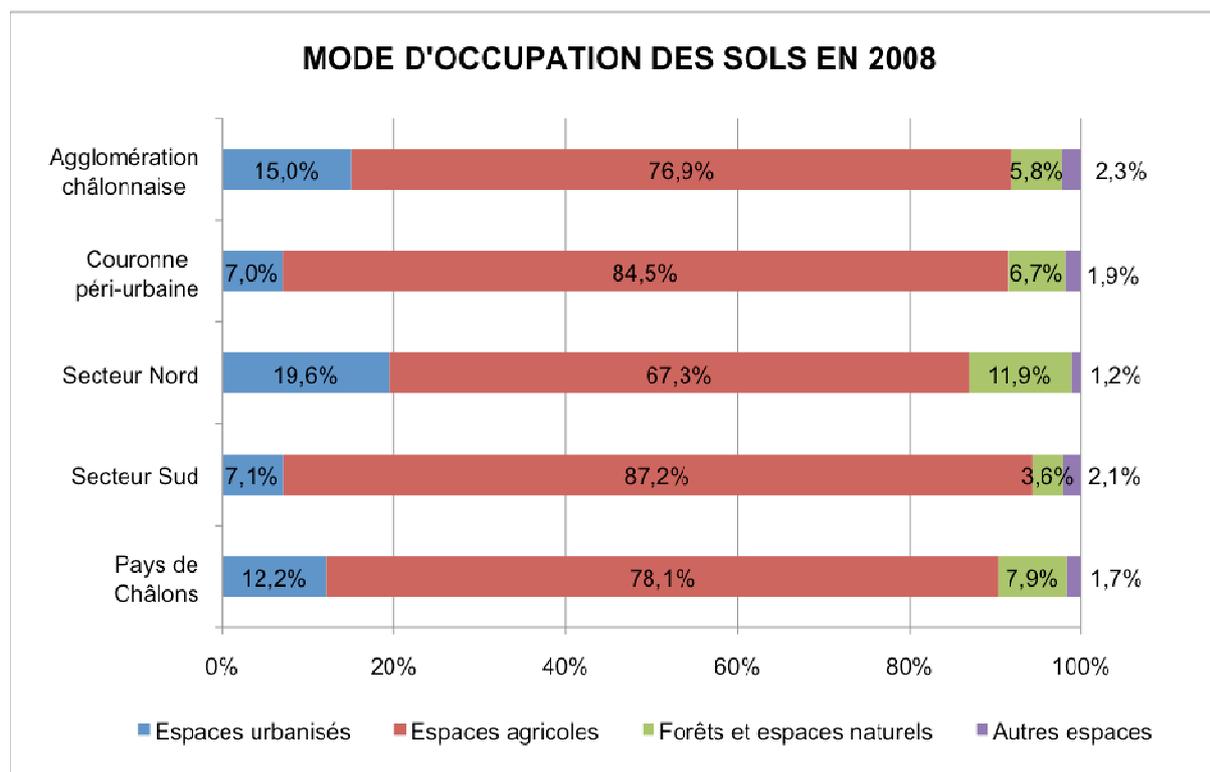
### Zones humides et surfaces en eau

- Marais intérieurs
- Plans, cours et voies d'eau

- Périmètre de camp militaire
- Aéroport
- Paris Vatry



Pour avoir une idée de la répartition des modes d'utilisation des sols à une échelle plus fine, on utilisera les fichiers Fonciers (ou fichiers Majic). Il faut tout de même noter des différences importantes entre les chiffres obtenus par le biais de CORINE Land Cover et de Majic qui s'explicitent par les spécificités de chacun de ces fichiers. En effet, dans le décompte des territoires artificialisés, les fichiers Fonciers prennent en compte toutes les parties de parcelles couvertes par du bâti. CORINE Land Cover, quant à lui, ne recense que les zones artificialisées dont la surface est supérieure à 5 hectares ; ce qui induit nécessairement une minimisation des espaces artificialisés. Ainsi les proportions d'espaces urbanisés dans le Pays de Châlons-en-Champagne varient de 4% pour CORINE Land Cover à 12% pour Majic.



Source : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008

Les données des fichiers Fonciers indiquent elles aussi une nette prédominance des espaces agricoles qui représentent 78% de la surface du Pays. 12% relèvent des espaces urbanisés, 8% des forêts et espaces naturels et environ 2% d'autres types d'espace. Toutefois, on peut observer de nettes variations selon le territoire du Pays considéré :

- **l'agglomération châlonnaise** présente une proportion d'espaces urbanisés très importante (15% de sa surface) et une part d'espaces agricoles relativement faible (77%). En effet, l'agglomération concentre 66% des habitants et 53% des logements du Pays de Châlons-en-Champagne en 2006,
- **la couronne péri-urbaine** présente la part de surfaces artificialisées la plus faible puisqu'elle n'atteint que 7% et une part de surfaces agricoles très importante avec 87%,

- **le secteur Nord** se caractérise par une forte proportion des espaces forestiers ou naturels et des espaces urbanisés. La forte proportion d'espaces naturels et forestiers est à relier à la présence des camps militaires dont une grande partie est couverte par des savarts (sortes de landes) et des bois. En ce qui concerne les espaces artificialisés, leur importance peut s'expliquer par la très relative fiabilité des données du cadastre concernant les camps et notamment des équipements qui y sont implantés pouvant induire une surévaluation des surfaces urbanisées,
- **le secteur Sud**, malgré une densité de population de 6,7 habitants au km<sup>2</sup>, présente une proportion d'espaces urbanisés similaire à celle que l'on peut observer dans la couronne péri-urbaine et ce en raison de la présence de l'Aéroport de Vatry et des zones d'activités situées autour. Le secteur Sud est également le secteur où la présence de l'agriculture est la plus forte puisque cette dernière occupe 87% de son territoire.



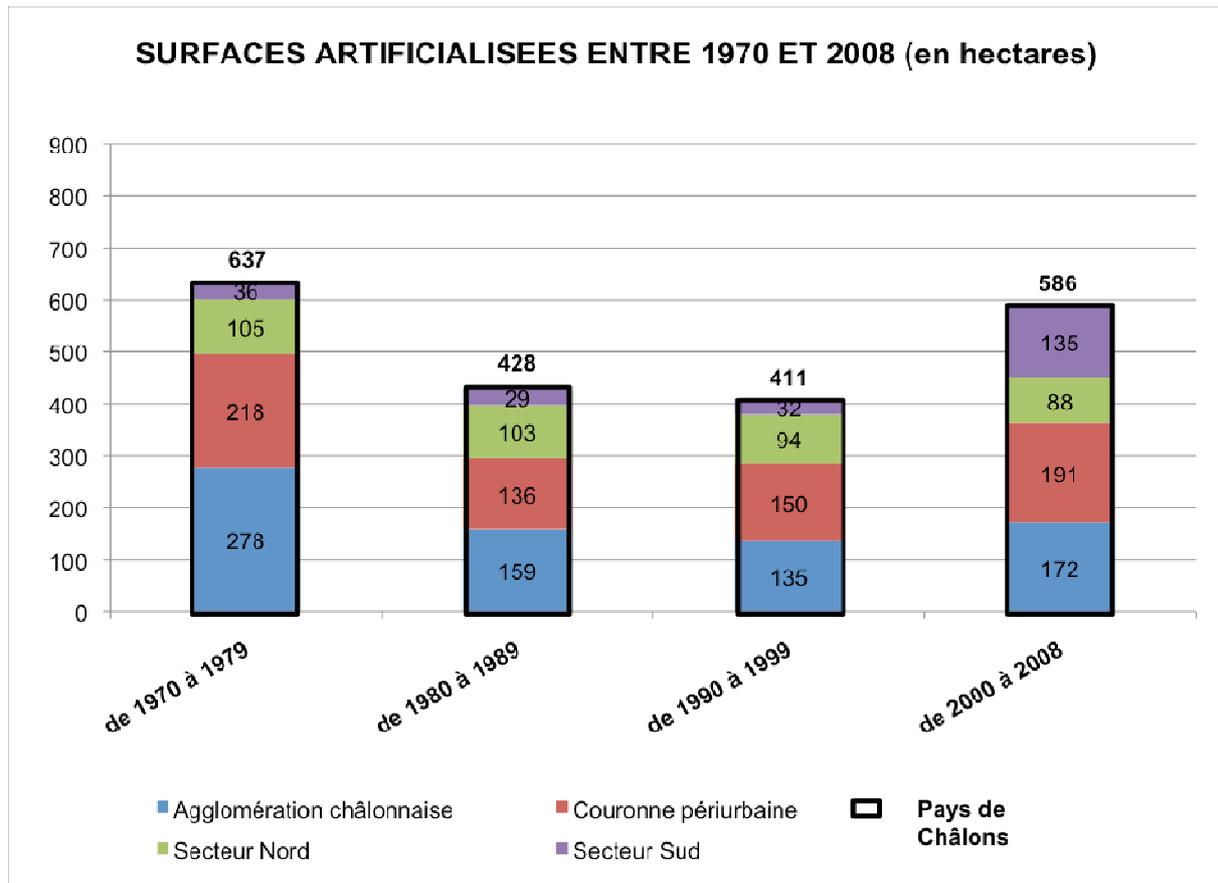
## Partie 2

# Le rythme de la consommation d'espace



## La consommation d'espace dans le Pays de Châlons-en-Champagne repart à la hausse après 2 décennies consécutives de baisse

En 2008, on recense 4 500 hectares de surfaces artificialisées dans le Pays de Châlons. L'agglomération châlonnaise regroupe 37% de cette consommation avec 1 660 hectares, la couronne péri-urbaine 28% avec 1 260 hectares et le secteur Nord 23% avec 1 020 hectares. Le secteur sud ne représente qu'une partie marginale des surfaces artificialisées du Pays avec seulement 570 hectares et 13%. Toutefois, ces secteurs présentent des rythmes d'artificialisation dans le temps assez différents.



Source : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008

A l'échelle du Pays de Châlons, on peut observer une nette progression de la consommation foncière après 2 décennies consécutives de baisse. Ainsi, entre 2000 et 2008, presque 590 hectares ont été consommés. Ce phénomène se retrouve pour tous les secteurs à l'exception du secteur Nord qui voit son rythme d'artificialisation des espaces diminuer de façon continue<sup>4</sup>.

**L'agglomération châlonnaise** se caractérise par l'importance de sa surface artificialisée durant les années 1945 à 1969 puis pendant la décennie 1970. En effet, respectivement 26% et 17% des terres urbanisées de ce territoire l'ont été durant ces périodes. Cela correspond aux opérations de construction de grands ensembles (Mont Saint-Michel, Bidée, Orléans, Schmit, Verbeau et Vauban), de grands lotissements pavillonnaires (principalement Croix Dampierre) et de la zone industrielle de Châlons / Saint-Martin. Dans les 3 décennies suivantes, l'urbanisation est moins intense.

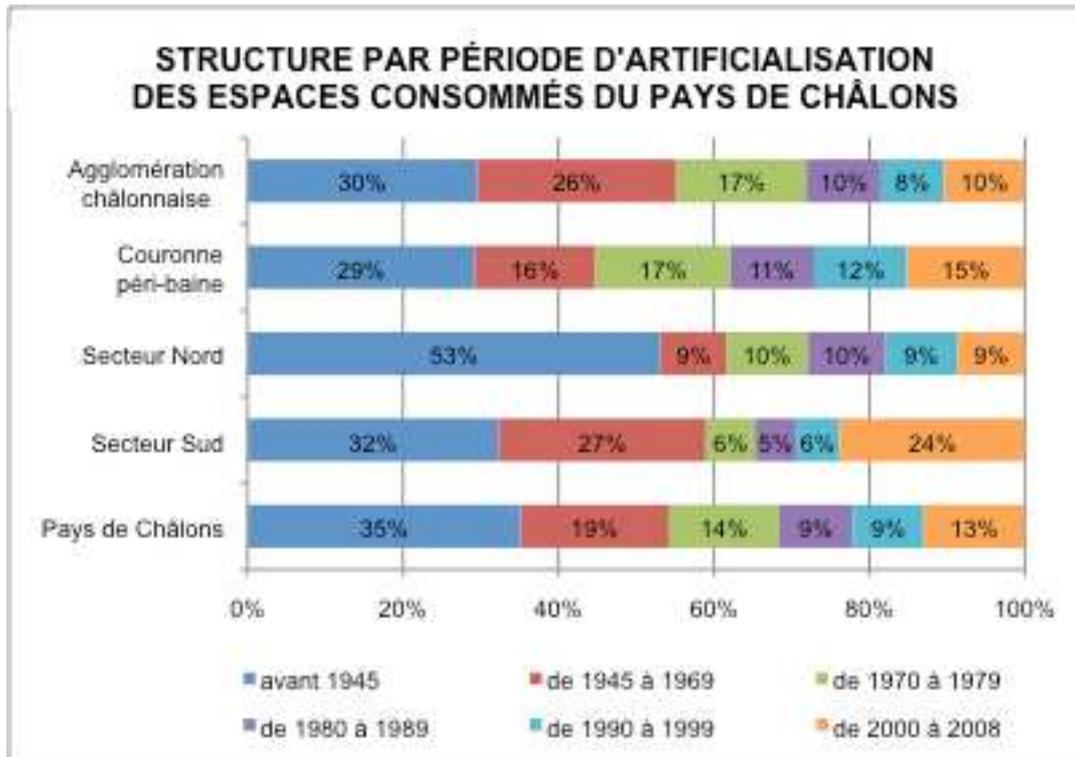
**La couronne péri-urbaine** suit la même tendance que l'agglomération châlonnaise bien que moins accentuée. Elle se distingue toutefois par la relative importance de son urbanisation dans les années 2000. Ainsi, 15% de ces surfaces artificialisées l'ont été durant cette période contre seulement 10% dans l'agglomération, notamment en raison d'un fort développement de l'habitat pavillonnaire.

**Le secteur Nord** se caractérise par une part élevée de surfaces consommées avant 1945 (5,0%). Ce constat peut s'expliquer par le développement des bourgs de Mourmelon et Suippes qui ont suivi l'implantation des camps militaires dans ces 2 villes respectivement dans la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle et après la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale. Par la suite, la consommation foncière se révèle homogène sur les périodes allant de 1945 à 2008.

L'urbanisation du **secteur Sud** présente la particularité d'avoir été particulièrement intense dans les années 1945 à 1969 puis de 2000 à 2008. Ces deux époques sont celles de la création de la base aérienne de l'OTAN à Vatry puis du développement de parcs d'activités autour de l'aéroport.

---

<sup>4</sup> Il faut toutefois noter que l'analyse ne prend pas en compte les phénomènes intervenant à l'intérieur des camps militaires de Suippes et de Mourmelon.



Source : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008

### La consommation d'espace se fait à un rythme plus rapide que l'augmentation de la population

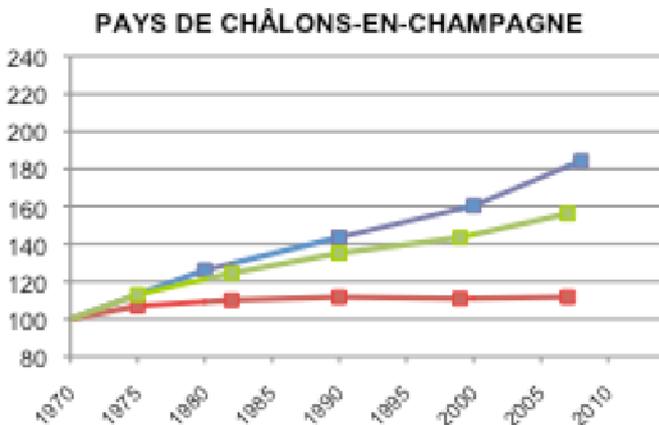
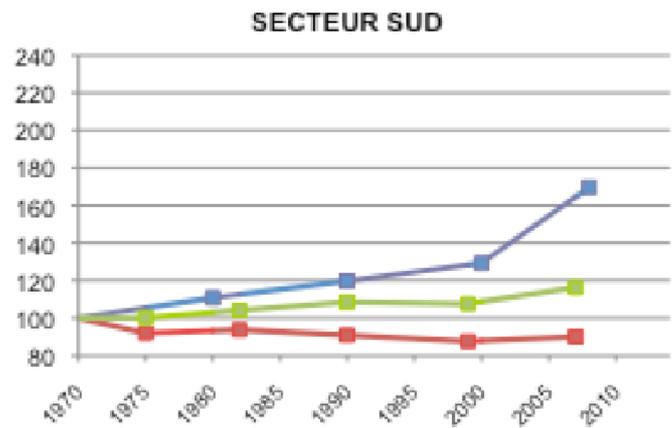
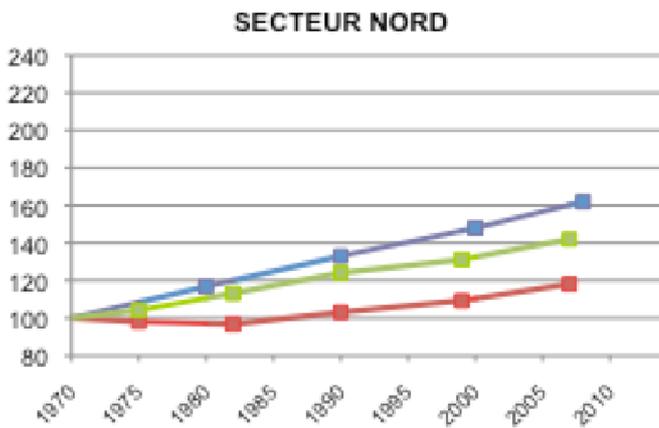
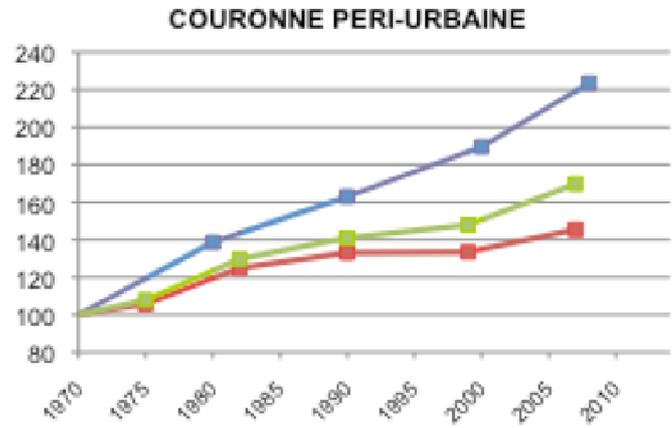
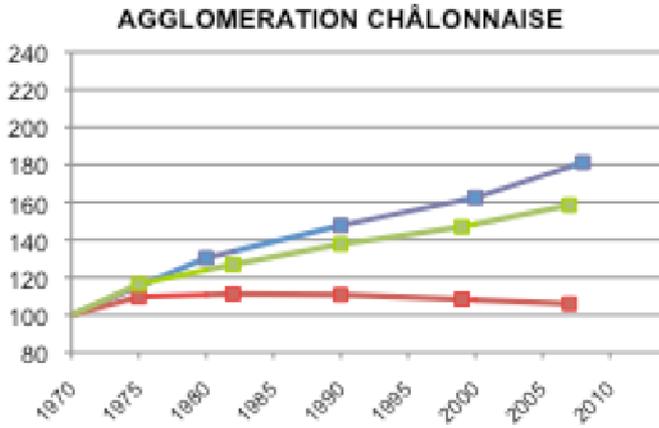
La consommation d'espace progresse plus vite que la population ou le parc de logements. Ainsi, entre 1970 et 2007, l'augmentation de la consommation d'espace dans le Pays de Châlons est estimée à près de 80%. Cette évolution est corrélée à l'augmentation importante du nombre de logements (+55%) intervenus dans cette période. Le différentiel entre progression de la consommation d'espace et progression du nombre de logements peut s'expliquer en grande partie par la consommation d'espace liée à l'activité.

La progression importante du nombre de logements (+55%) et ce, malgré une faible hausse de la population du Pays de Châlons-en-Champagne (+12%), s'explique par le phénomène de diminution de la taille des ménages ou décohabitation.

L'agglomération châlonnaise, le secteur Nord et le secteur Sud connaissent des évolutions assez proches de leur consommation foncière entre 1970 et 2006 (de +60% à +80%) avec toutefois des situations variées en termes d'évolution de la population et du nombre de logements :

- **l'agglomération châlonnaise** voit sa population stagner. Cette dernière n'a en effet augmenté que de 6% entre 1970 et 2007, et baisse depuis deux décennies. Parallèlement, son nombre de logements augmente assez rapidement (+58%) ce qui tendrait à indiquer un important phénomène de décohabitation. L'agglomération juxtapose un modèle de consommation dense dans le centre urbain et moins dense dans le reste de l'agglomération. Ainsi, un logement occupe en moyenne environ 380 m<sup>2</sup>. En effet dans le centre urbain, la création de nouveaux logements prend la forme de collectifs construits en densification du tissu urbain existant, et dans une moindre mesure de lotissements denses. Dans le reste de l'agglomération, la création de logements se fait par le biais de l'habitat pavillonnaire en lotissement selon un modèle un peu plus dense que ce que l'on peut observer dans les communes rurales, où les logements individuels sont plus diffus.
- **le secteur Nord** présente une augmentation assez homogène de sa population, du nombre de ses logements et de sa consommation d'espace (entre +20% et +40%). Là aussi on peut observer deux modèles de consommation d'espace, à savoir habitat pavillonnaire en lotissement dans les pôles urbains de Mourmelon-le-Grand et de Suippes, des communes de la Vallée de la Marne voire de la frange Ouest et habitat pavillonnaire diffus dans les communes les plus rurales. Ainsi, pour chaque logement environ 1 450 m<sup>2</sup> sont consommés.
- dans **le secteur Sud**, la population baisse de 10% entre 1970 et 2008 tandis que le parc de logements progresse peu (seulement 16%). Parallèlement, la consommation d'espace connaît une évolution relativement modérée jusqu'en 2000 suivie d'une consommation importante entre 2000 et 2008. Ce constat peut être relié au développement de la zone d'activité de l'aéroport de Paris-Vatry. Le secteur se distingue par un habitat pavillonnaire très consommateur d'espace, chaque logement occupant près de 3 260 m<sup>2</sup>. Il faut toutefois noter que la densité des constructions tout en restant faible tend à augmenter depuis les années 1990.
- **La couronne péri-urbaine** est le seul secteur à connaître une très forte progression de sa consommation d'espace (+120% en presque 40 ans). Cette hausse est associée à une croissance de la population et du nombre de logements relativement importante bien que moins intense (« seulement » +70% et +40%). Cette situation peut s'expliquer par une part importante de consommation liée à l'activité (avec notamment l'implantation des usines McCain et Omya Color) et surtout par l'augmentation de la taille moyenne des parcelles utilisées pour l'habitat individuel. La couronne péri-urbaine se distingue donc par un modèle de consommation peu dense constitué d'un habitat pavillonnaire diffus associé dans une moindre mesure à un habitat en lotissement. Ainsi un logement occupe en moyenne 1 630 m<sup>2</sup>.

**EVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE,  
DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS**  
(base 100 en 1970)



— Consommation d'espace  
— Population  
— Nombre de logements

Sources : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008 et INSEE, 2007



## Partie 3

# Consommation d'espace et activité



## L'activité représente une part importante de la consommation d'espace dans l'agglomération et surtout dans le secteur Sud

Les surfaces artificialisées dévolues à de l'activité économique dans le Pays de Châlons-en-Champagne représentent environ 1 130 hectares soit 1 quart de la surface consommée. Un peu plus de 40% de ces surfaces sont situées dans l'agglomération, 24% dans la couronne péri-urbaine comme dans le secteur Sud et 10% dans le secteur Nord.

Ces chiffres masquent toutefois des variations importantes selon le secteur que l'on considère :

- près de la moitié des surfaces artificialisées **du secteur Sud** sont dévolues à l'activité. Cette proportion très importante est à relier à la fois à la faible population de ce secteur et à l'implantation de l'aéroport de Paris-Vatry et de la zone d'activité située à côté,
- **l'agglomération châlonnaise** compte presque 30% de surfaces artificialisées à usage d'activité. Il s'agit d'un chiffre assez élevé mais qui n'est pas étonnant puisque l'agglomération concentre une grande partie des implantations d'activités du Pays,
- **la couronne péri-urbaine** présente une part relativement importante de surfaces artificialisées à vocation d'activité puisqu'elle atteint un peu plus de 20%. Ce chiffre s'explique en partie par la présence dans ce secteur de 24 petites zones d'activité occupant près de 160 hectares<sup>5</sup>, et des implantations de McCain et Omya Color,
- **le secteur Nord** ne présente qu'une faible part de sa surface artificialisée destinée à l'activité (un peu plus de 10%). En effet, le secteur, duquel ont été exclus les camps militaires pour cette analyse, ne compte que 9 zones d'activités.



Usine Omya  
Omey



Zone commerciale de Voitrelle  
Saint-Memmie

<sup>5</sup> Source : Atlas des zones d'activités, AUDC, 2010.

Si l'on s'intéresse à la densité de la consommation d'espace aux fins d'activité, le ratio espace consommé par emploi s'élève en moyenne à 273 m<sup>2</sup> dans le Pays de Châlons-en-Champagne.

Le ratio le plus faible s'observe dans l'**agglomération châlonnaise** où il n'est que de 140 m<sup>2</sup> par emploi. En effet, ce secteur concentre l'essentiel de l'activité économique du Pays, notamment des emplois de bureaux, relativement économes en espace.

Si l'on exclut les emplois liés aux camps militaires de Suippes et Mourmelon, le ratio estimé est d'environ 315 m<sup>2</sup> par emploi pour le **secteur Nord**. On peut relier ce constat au rôle de pôle secondaire joué par Mourmelon-le-Grand et Suippes qui implique une plus grande concentration de commerces et de services, généralement moins consommateurs d'espace que l'activité industrielle. La présence des camps militaires de Mourmelon et de Suippes permet également d'expliquer cette situation. En effet, ils occupent une grande partie du territoire du secteur Nord réduisant l'espace potentiellement allouables aux activités économiques et agricoles. Leur impact est d'autant plus fort qu'ils entourent les communes présentant le plus grand potentiel en termes de développement économique.

La **couronne péri-urbaine** présente un ratio de surface consommée à vocation d'activité par emploi proche de 900 m<sup>2</sup> par emploi. En effet, ce territoire ne bénéficie pas de la présence de pôles secondaires comme Mourmelon-le-Grand et Suippes et donc compte moins de commerces et de services de proximité. De plus, en termes de surface, les zones à vocation industrielle de McCain et Omya Color (très consommatrices d'espace) sont majoritaires. En effet, la seule entreprise Mc Cain représente près d'un tiers de la surface occupée par les zones d'activité à vocation industrielle dans le secteur.

Enfin, le **secteur Sud** présente le ratio le plus élevé avec plus de 1 800 m<sup>2</sup> consommés par emploi. En effet, ce secteur est très marqué par l'activité logistique, vocation principale des zones d'activité situées autour de l'aéroport Paris-Vatry, extrêmement consommateur d'espace et générant proportionnellement peu d'emplois jusqu'à présent.

### Ratio de surface consommée à usage d'activité par emploi (situation en 2008)

|                                      | Surfaces consommées<br>par l'activité en 2008 |                        |
|--------------------------------------|---|------------------------|
|                                      | ha  | m <sup>2</sup> /emploi |
| <b>Agglomération<br/>châlonnaise</b> | 462   | 140                    |
| <b>Couronne<br/>périurbaine</b>      | 275   | 897                    |
| <b>Secteur Nord</b>                  | 118   | 315 <sup>6</sup>       |
| <b>Secteur Sud</b>                   | 276   | 1 805                  |
| <b>Pays de<br/>Châlons</b>           | 1 132   | 273                    |

Sources : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008 et INSEE, 2007

<sup>6</sup> Le total des surfaces artificialisées ne prenant pas en compte les camps militaires de Mourmelon et de Suippes, l'estimation de ce ratio a été réalisée en supprimant les emplois militaires ou civils de la Défense dans le secteur.

## La couronne péri-urbaine et le secteur Sud présentent le rythme de construction de locaux d'activité le plus important durant les deux dernières décennies

Les données des fichiers Fonciers concernant la date de construction des locaux d'activités sont très incomplètes et il est donc impossible d'analyser l'évolution de la consommation d'espace liée à l'activité par cette source. Pour pallier à cela, 3 autres sources pourront être mobilisées :

- un travail sur la construction des locaux d'activités entre 1990 et 2007<sup>7</sup> effectué par l'AUDC en 2009 et 2010, pourra être utilisé pour dessiner les tendances sur cette période,
- des informations fournies par le service Développement économique de l'agglomération châlonnaise ont permis de déterminer la date d'urbanisation des grandes zones d'activité de l'agglomération châlonnaise,
- les documents locaux d'urbanisme.

**L'agglomération châlonnaise** présente 3 temps distincts dans sa production de locaux d'activité :

- une consommation importante de foncier dans les années 1970 avec la création de la zone industrielle de Châlons/Saint-Martin-sur-le-Pré, des zones commerciales du Mont Bernard et de la Croix Dampierre à Châlons, de la zone économique de Coolus (silos) et l'implantation de la sucrerie à Fagnières,
- entre 1990 et le début des années 2000, elle connaît un rattrapage en matière de grands équipements commerciaux. Cela se traduit par la création accélérée de plusieurs grandes zones commerciales qui ont très certainement contribué à la mise en chantier de près de 118 000 m<sup>2</sup> de SHON pour les locaux commerciaux sur l'ensemble de cette période,
- entre le début des années 2000 et 2007, l'agglomération se place dans un contexte de rattrapage au niveau national sur l'activité logistique et d'une pénurie de zones sur les territoires limitrophes au niveau local. Près de 170 000 m<sup>2</sup> de SHON sont ainsi créés (principalement Parc industriel de Cités-en-Champagne, parc d'activité de la Petite Gironde à Saint-Gibrien, zones Voitrelle et Mont Michaud, parc PME/PMI et zone ludique des Escarnotières).

### Surface artificialisée par les zones d'activité de l'agglomération châlonnaise

| Période d'artificialisation | Surface Totale (en ha) |
|-----------------------------|------------------------|
| Avant 1945                  | 94,9                   |
| De 1945 à 1959              | 31,2                   |
| De 1960 à 1969              | 221,5                  |
| De 1970 à 1979              | 158,6                  |
| De 1980 à 1989              | 48,7                   |
| De 1990 à 1999              | 44,9                   |
| De 2000 à 2010              | 228,1                  |
| Non déterminée              | 23,1                   |

Sources : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008,  
Direction du développement économique de la CAC,  
Documents locaux d'urbanisme

<sup>7</sup> La construction neuve de locaux d'activité dans l'agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne, AUDC, mai 2010.

Entre 1990 et 1999, **la couronne péri-urbaine** connaît le rythme de mise en chantier le plus soutenu du Pays de Châlons avec en moyenne près de 22 000 m<sup>2</sup> de SHON par an. Il s'agit essentiellement des locaux à usage agricole auxquels on peut rajouter l'implantation de McCain à Matougues. Cette observation peut expliquer la différence entre le rythme de la consommation foncière et le rythme de progression du parc de logements dans ce secteur.

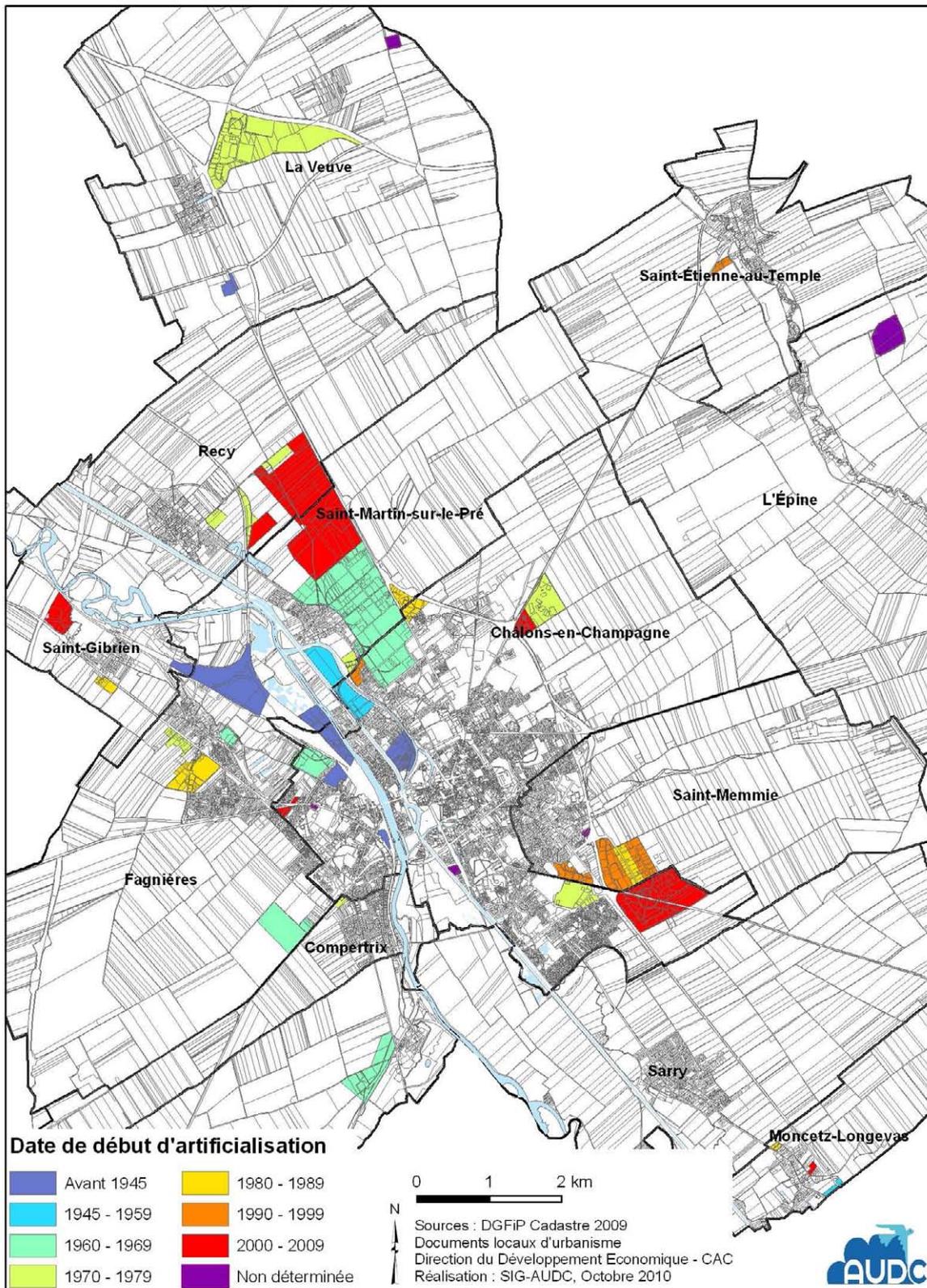
Entre 1990 et 1997, **le secteur Sud** présente un très faible rythme de création de locaux d'activités. Toutefois, dès 1998, on assiste autour de la plateforme multimodale de l'aéroport de Paris-Vatry à l'envol des surfaces mises en chantier. Avec le développement de l'aéroport et des zones d'activités associées, plus de 38 000 m<sup>2</sup> de SHON mise en chantier chaque année entre 1998 et 2007.

Entre 1990 et 2007, **le secteur Nord** connaît le rythme de mise en chantier de locaux d'activité le plus faible du Pays de Châlons avec seulement un peu plus de 12 000 m<sup>2</sup> de SHON engagés annuellement.



Hangar agricole en construction  
Courtisols

## PERIODE D'ARTIFICIALISATION DES ZONES D'ACTIVITES DE L'AGGLOMERATION CHALONNAISE





## Partie 4

# Consommation d'espace et habitat



## Les communes du secteur Sud et de la frange Est du Pays de Châlons présentent une consommation liée au logement proportionnellement plus importante que dans les pôles urbains

L'habitat est le mode de consommation d'espace le plus important dans le Pays de Châlons. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2008, 3 375 hectares ont été artificialisés par de l'habitat soit 75% de l'ensemble des surfaces bâties du Pays de Châlons. Ainsi, pour se loger, chaque habitant du Pays consomme 348 m<sup>2</sup>.

### Ratio de surface consommée à usage d'habitat par habitant en 2008

|                           | Surfaces consommées par l'habitat en 2008 |                     |
|---------------------------|---|---------------------|
|                           | ha  | m <sup>2</sup> /hab |
| Agglomération châlonnaise | 1 200                                     | 187                 |
| Couronne périurbaine      | 985                                       | 681                 |
| Secteur Nord              | 899                                       | 547                 |
| Secteur Sud               | 292                                       | 1 575               |
| Pays de Châlons           | 3 375                                     | 348                 |

Sources : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008 et INSEE, 2007

Si l'on détaille ce ratio dans les différentes communes du Pays, on peut observer :

- une meilleure optimisation de la consommation d'espace pour l'habitat dans **le pôle urbain principal de Châlons et dans les pôles secondaires de Mourmelon-le-Grand et de Suippes**. Ces communes regroupent en effet l'essentiel du parc de logements du Pays de Châlons. Ainsi l'agglomération compte 56% d'appartements parmi ses logements, Mourmelon-le-Grand 37% et Suippes 22%. De plus, depuis 1970, la construction neuve de logements s'y est principalement effectuée dans les dents creuses ou en continuité du tissu existant,



Vue générale  
Châlons-en-Champagne

- **le secteur Sud et la frange Est du Pays** se caractérisent par des ratios de surface consommée à vocation résidentielle par habitant très importante. Il s'agit en effet de communes à l'urbanisation plus diffuse et où le coût moins élevé du foncier permet l'achat de grandes parcelles. Là aussi, ces territoires vont avoir tendance à attirer les ménages souhaitant accéder à la propriété pour lesquels les prix de l'agglomération sont trop élevés. Toutefois, cette demande est moins intense car ces territoires sont faiblement peuplés et plus éloignés des pôles d'emploi et de services,



Habitat diffus  
Sommesous

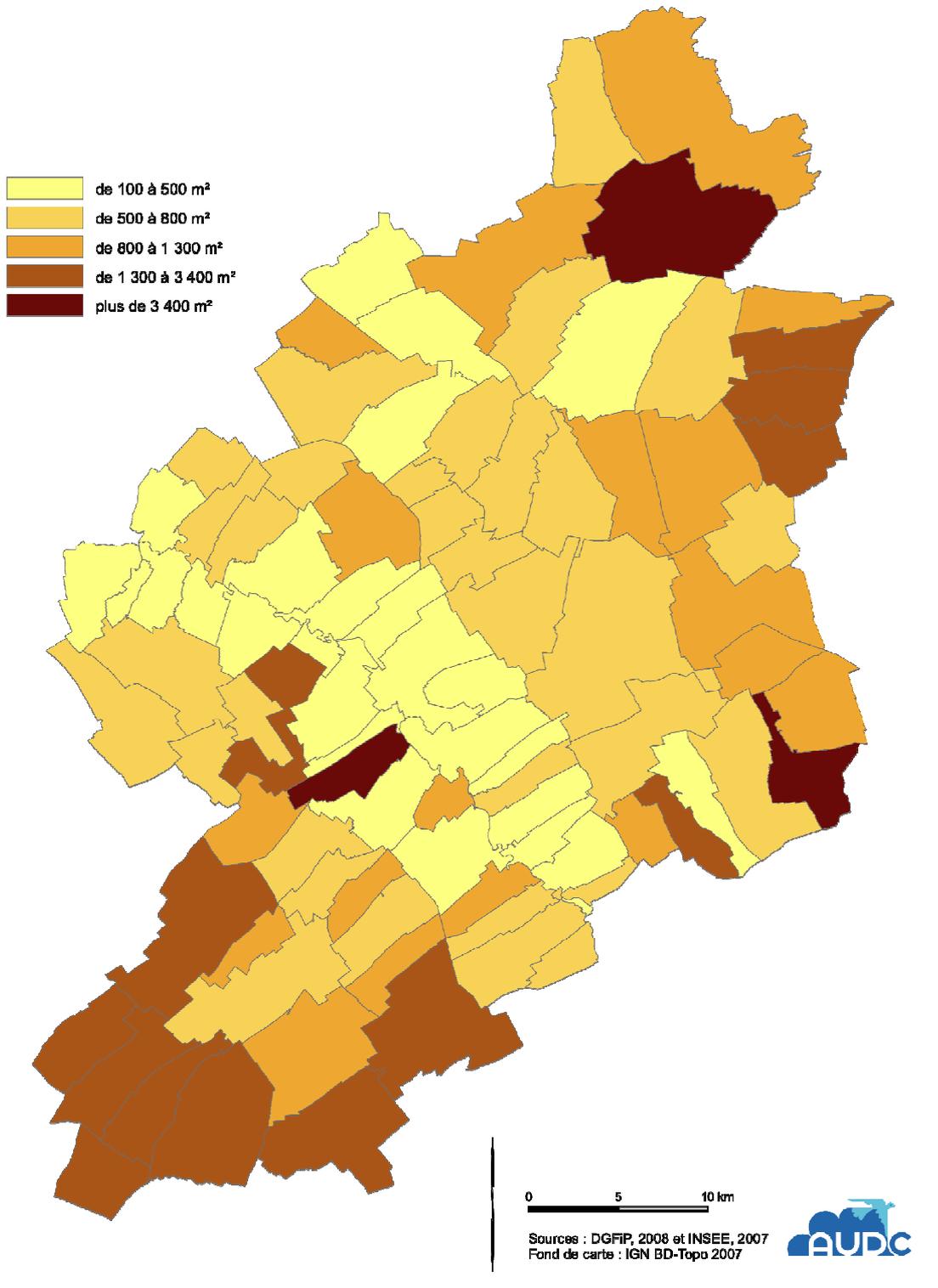
- enfin, on observe un large couloir de consommations médianes d'espaces **le long de la Vallée de la Marne et sur la frange Nord-Ouest du Pays**, sous l'effet du triangle Châlons-Epernay-Reims. Ces territoires sont plutôt attractifs du fait du prix du foncier moins élevé que dans le reste du Pays et de la proximité des axes de transports et des pôles d'emploi. La couronne péri-urbaine attire donc des ménages biactifs souhaitant accéder à la propriété dans un espace offrant une diversité d'emplois et de services mais pas forcément capable de le faire dans l'agglomération. Il faut toutefois noter que les prix du foncier sont tout de même plus élevés que dans le reste du Pays (hors agglomération), ce qui a tendance à réduire la taille des parcelles acquises. En effet, le prix médian d'un terrain à bâtir dans l'agglomération châlonnaise en 2008 est de 50€ du m<sup>2</sup> contre 30 en moyenne dans le Pays<sup>8</sup>.



Lotissement  
Sarry

<sup>8</sup> « Le marché foncier bâti et à bâtir dans le Pays de Châlons-en-Champagne en 2008 », AUDC, étude d'après les données Perval en cours de réalisation

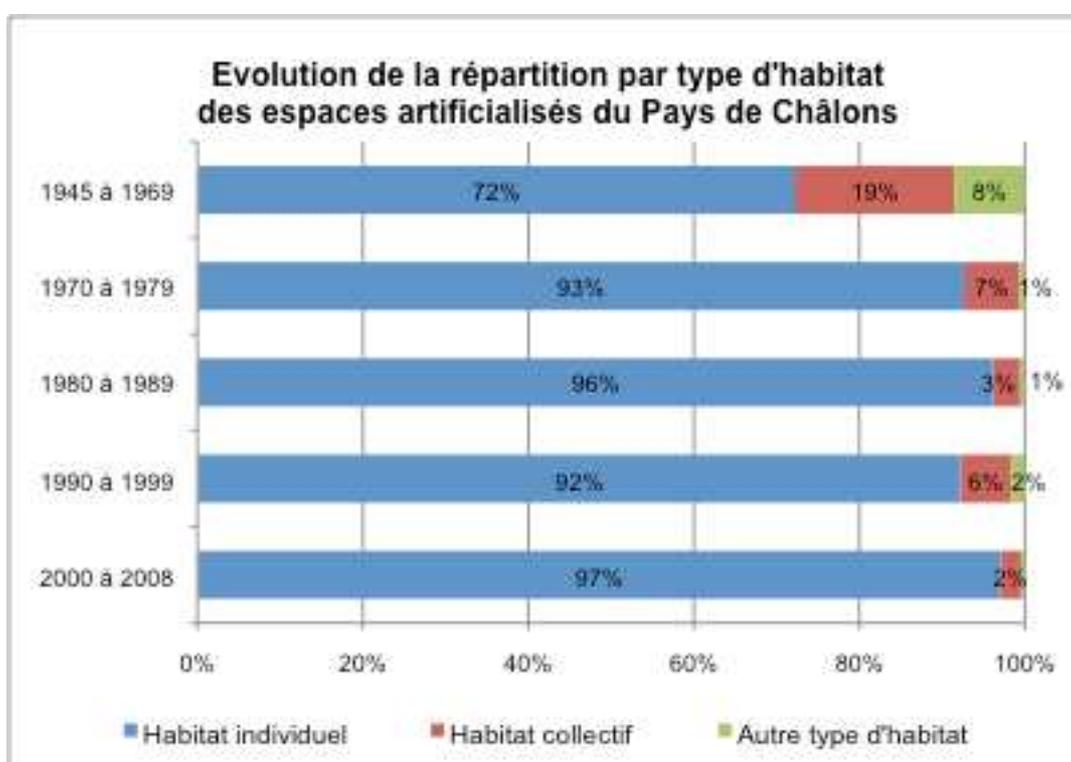
## SURFACE ARTIFICIALISEE A VOCATION RESIDENTIELLE PAR HABITANT



## La consommation d'espace est essentiellement le fait de la construction de logements individuels

A elles seules, les maisons individuelles représentent près de 9 hectares consommés par de l'habitat sur 10, soit une surface totale de plus de 1 820 hectares. Même dans l'agglomération qui concentre l'essentiel du parc de logements collectifs, seules 16% des surfaces consommées l'ont été par de l'habitat collectif et 79% par de l'habitat individuel, le reste relevant d'un type d'habitat différent ou non connu. Dans les autres secteurs, la consommation d'espace liée à l'habitat collectif est quasiment nulle (de 1 à 3%).

Globalement, on peut dire qu'on construit de plus en plus de logements individuels et de moins en moins de logements collectifs. Ainsi, les logements individuels représentent 72% de la consommation d'espace liée à l'habitat entre 1945 et 1969 contre 97% entre 2000 et 2008.



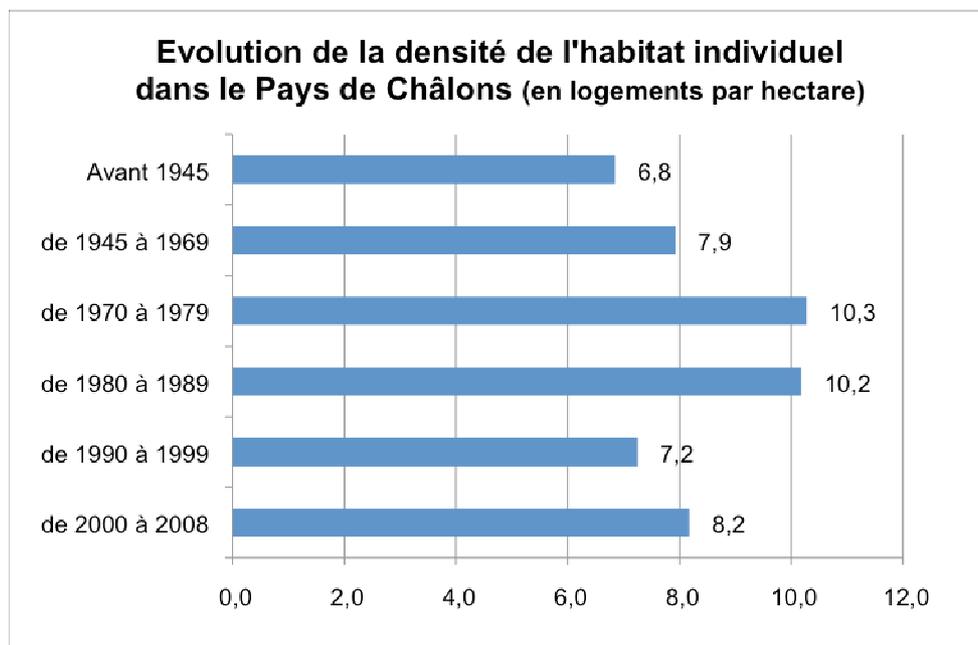
Source : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008

## La densité de l'habitat est en hausse dans les années 2000

Sur l'ensemble du Pays et toutes époques de construction confondues, on peut observer une densité de 8,1 maisons individuelles à l'hectare et de 75,4 logements collectifs à l'hectare. Toutefois, ces chiffres varient beaucoup à la fois selon l'époque et le secteur concerné.

### ➤ Habitat individuel

La densité des espaces consommés pour l'habitat individuel atteint un point haut dans les années 1970 et 1980 avec un peu plus de 10 logements par hectare. Dans la décennie suivante, elle connaît une baisse importante avant de repartir à la hausse dans les années 2000 tout en restant très largement inférieure à son niveau le plus élevé (seulement 8,2 logements à l'hectare).



Source : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008

La densité des espaces consacrés à l'habitat individuel varie également beaucoup selon le secteur où ils sont situés :

- l'agglomération présente une densité de 14 logements à l'hectare, beaucoup plus forte que dans le reste du Pays. On peut expliquer ce constat par la présence à la fois d'un habitat individuel ancien en centre ville de type maison mitoyenne sur des parcelles peu étendues et par le niveau de prix des terrains à bâtir qui font que les acheteurs se tournent plutôt vers de petites parcelles,
- le secteur Sud présente une densité très faible avec seulement 3 logements à l'hectare, ce que l'on peut attribuer à une urbanisation très diffuse,
- enfin, la couronne périurbaine et le secteur Nord se situent en position médiane avec dans les deux cas une densité de 6 logements à l'hectare.

### Densité des espaces artificialisés à vocation résidentielle en 2008

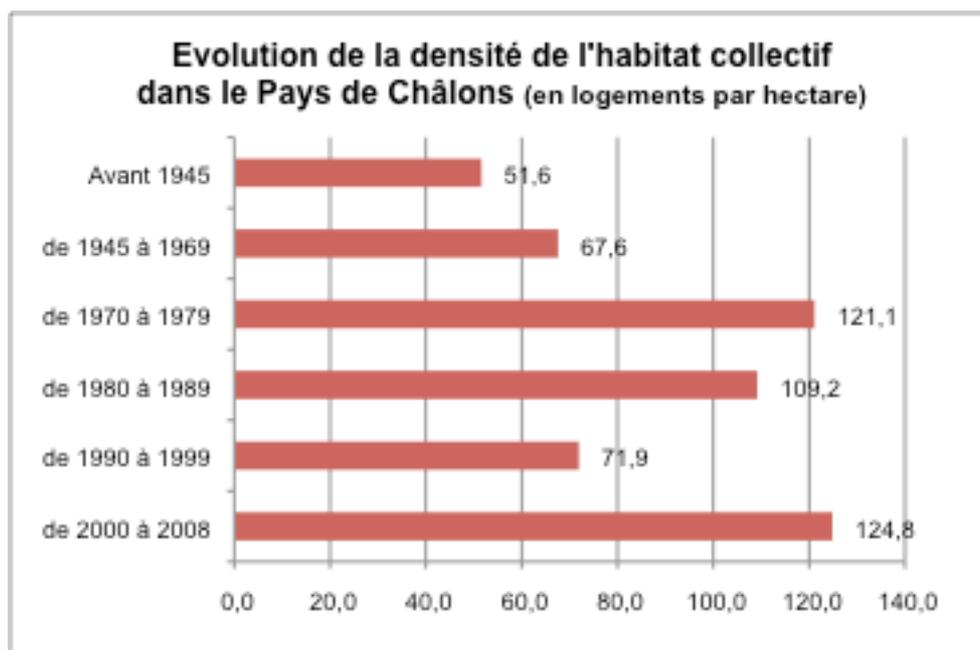
|                       | Habitat individuel | Habitat collectif |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Agglomération         | 13,5               | 91,6              |
| Couronne péri-urbaine | 6,2                | 9,2               |
| Secteur Nord          | 6,0                | 31,4              |
| Secteur Sud           | 3,0                | s                 |
| Pays de Châlons       | 8,1                | 75,4              |

Source : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008

#### ➤ Habitat collectif

L'agglomération concentre près de 94% des logements collectifs de l'agglomération, le secteur Nord 4%, la couronne péri-urbaine 1% et le secteur Sud 0,2%. L'analyse du ratio de surface consommé pour l'habitat par personne, même si elle s'intéresse au Pays de Châlons-en-Champagne, concernera en fait essentiellement l'agglomération.

La densité des espaces consommés pour l'habitat collectif évolue presque de la même façon que celle des territoires consacrés à l'habitat individuel : point haut dans les années 1970, suivi de 2 décennies de baisse puis retour à une hausse très marquée dans les années 2000. Toutefois, le ratio enregistré entre 2000 et 2008 est très élevé, dépassant même celui que le Pays de Châlons a connu dans les années 1970. En effet, les opérations de logements collectifs de cette période sont réalisées en densification du tissu urbain sur des dents creuses ou après démolition du bâti existant.



Source : Fichiers Fonciers, DGFIP, 2008

Parmi les différents secteurs du Pays de Châlons-en-Champagne, la couronne péri-urbaine est celle qui se caractérise par la plus faible densité de logements à l'hectare. En effet, celle-ci est à peine supérieure à celles que l'on peut observer pour de l'habitat individuel soit 6,2 logements à l'hectare contre 9,2 pour le logement collectif. En effet, la plupart des parcelles occupées par du logement collectif ne comptent que peu de logements.

Le secteur Nord présente une densité de 31 logements collectifs à l'hectare qui reste relativement faible par rapport à la densité présente dans l'agglomération. En effet cette dernière compte 91 logements pour chaque hectare consacré à l'habitat collectif.



Habitat individuel  
Pogny



Habitat collectif  
Mourmelon-le-Grand





# La consommation d'espace

dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne

est une publication de l'Observatoire du Foncier du  
Pays de Châlons-en-Champagne réalisée par  
l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération  
et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC)



Agence d'Urbanisme et de  
Développement de l'agglomération et  
du pays de Châlons-en-Champagne  
13 rue des Augustins  
BP 13  
51005 Châlons-en-Champagne CEDEX  
Tél : 03 26 64 60 98  
Mél : [accueil@audc51.org](mailto:accueil@audc51.org)