

# Etude de l'aire urbaine de Nantes

## 1. Etalement urbain et étalement économique

	Habitat	Activité	Divers	TOTAL
Surface urbanisée (ha)	24 315	4 850	5 315	34 480
Proportion	70,5%	14,1%	15,4%	100%

Tableau 8 - Répartition de la surface urbanisée par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Nantes en 2006.

Source: CLC

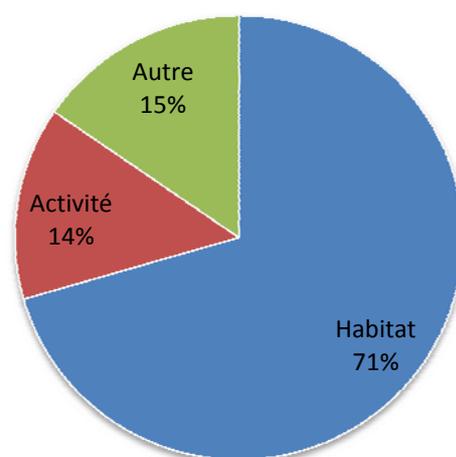


Figure 14 - Occupation de la surface urbanisée par secteurs sur l'aire urbaine de Nantes en 2006. Source: Corine Land Cover

L'aire urbaine nantaise est le deuxième territoire d'étude le plus urbanisé puisqu'environ 345 km<sup>2</sup> du territoire est artificialisé en 2006. On remarque que la catégorie 'divers', qui n'est ni due à l'habitat ni à l'activité a exactement la même proportion que sur l'aire urbaine d'Aix-Marseille (15,4%). En revanche, l'espace est davantage destiné à l'habitat puisque 70,5% du territoire est principalement dû à ce dernier, contre 2/3 pour l'aire urbaine marseillaise. Il y a donc un effet de balance sur l'espace artificialisé dû à l'activité, ce dernier représentant 14,1% de la zone d'étude, c'est-à-dire moins que les territoires artificialisés divers<sup>19</sup>.

	Habitat	Activité	Autre	Total
Surface urbanisée annuelle (ha)	116	59	18	192
Part par nouvel hectare urbanisé	60,2%	30,6%	9,2%	100,0%
Evolution annuelle	0,52%	1,50%	0,35%	0,61%

Tableau 9 - Nouvelles surfaces urbanisées par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Nantes entre 1990 et 2006.

Source: CLC

<sup>19</sup> Voir Tableau détaillé Annexe 2

En revanche, cette répartition n'est pas du tout la même lorsque l'on étudie uniquement les espaces urbanisés entre 1990 et 2006. En moyenne, 192 ha sont urbanisés par an sur l'aire urbaine nantaise. Parmi eux, 116 sont principalement dus au bâti résidentiel, ce qui représente 60,2% du total, soit 10,3 points de moins que l'espace déjà artificialisé. La part des espaces artificialisés divers créés est elle aussi plus basse que l'espace déjà urbanisé, à hauteur de 9,2% contre 15,4%. On comprend donc que le poids augmente uniquement en ce qui concerne l'espace urbanisé dû à l'activité. Alors que son poids n'est qu'habituellement de 14,1%, les nouveaux espaces d'activité artificialisés pèsent pour 30,6% de la totalité. Autrement dit, ces espaces croient en proportion à un rythme deux fois plus élevé que ceux déjà existants. En les comparant à l'habitat ou à l'artificialisation diverse, on constate même qu'il croit 3 fois plus vite que le premier et plus de 4 fois plus vite que le second.

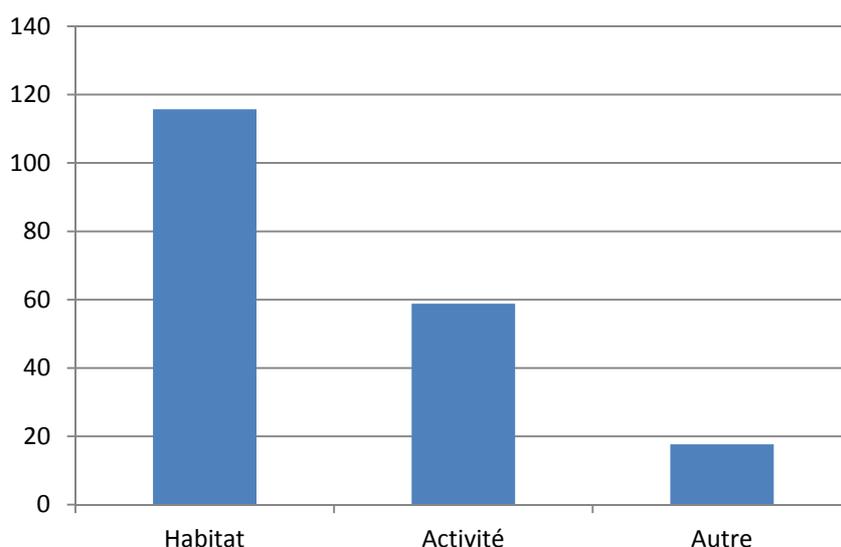


Figure 15- Surface urbanisée annuelle par type d'occupation entre 1990 et 2006 sur l'aire urbaine de Nantes.

Source: Corine Land Cover

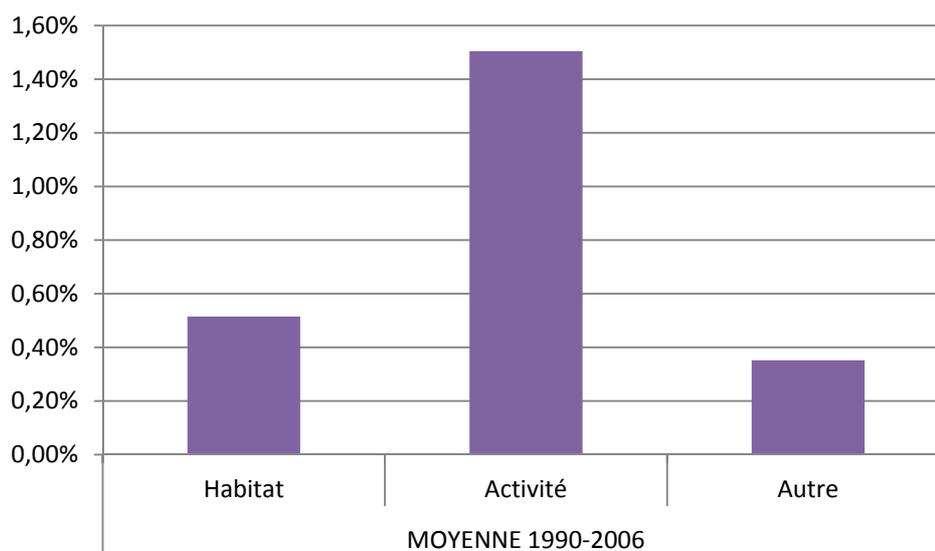
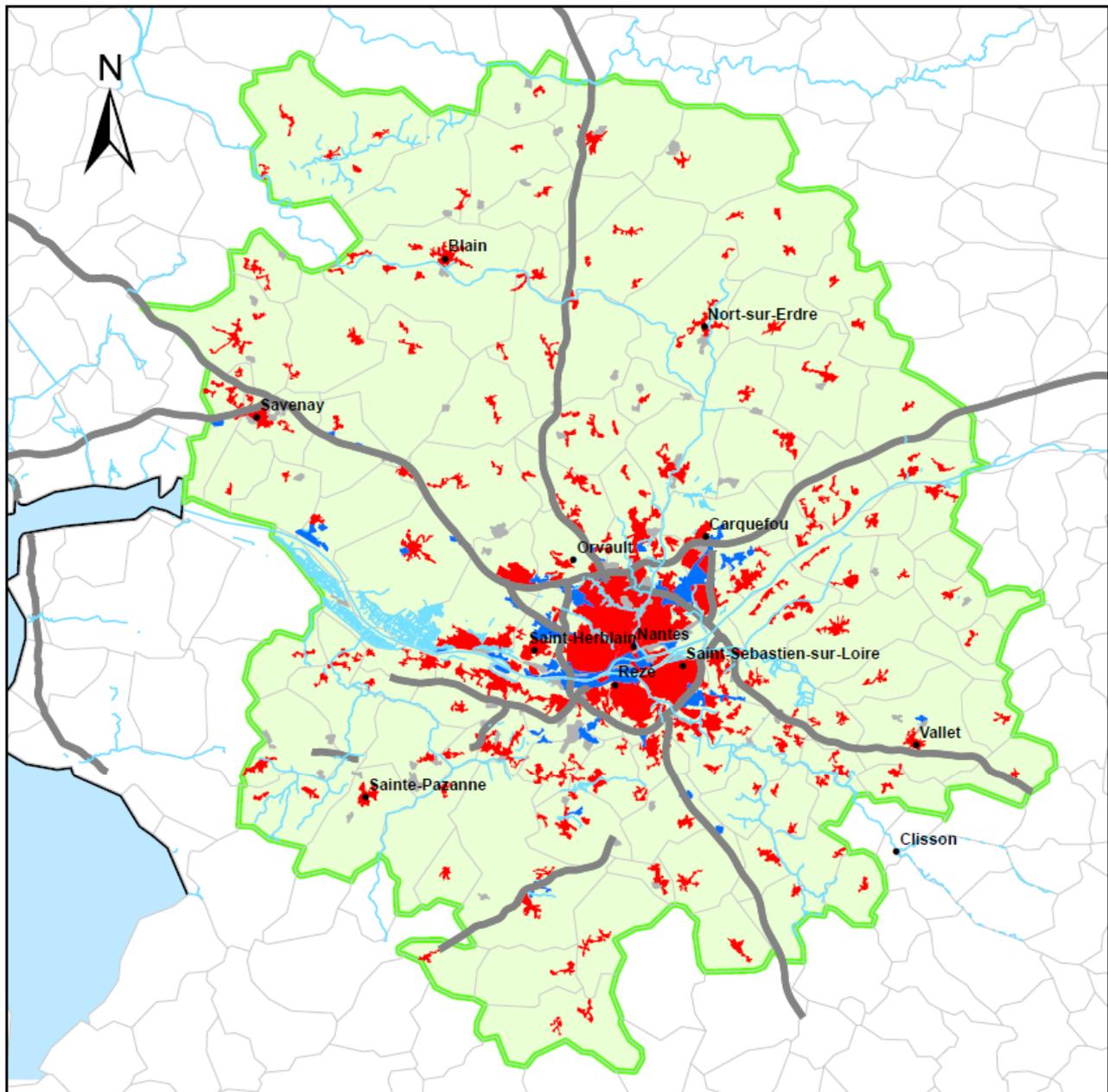


Figure 16 - Croissance de la surface urbanisée annuelle par type d'occupation entre 1990 et 2006 sur l'aire urbaine de Nantes. Source: Corine Land Cover

## 2. Localisation et Développement de l'artificialisation



### Légende

- Communes structurantes
- Fleuves
- Routes
- Urbanisation due à l'habitat
- Urbanisation due à l'activité
- Autre type d'urbanisation
- Limites communales
- Périmètre de l'aire urbaine 2010
- Limites départementales

0 5 10 20 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 6 - Surfaces artificialisées par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Nantes en 1990.



### Légende

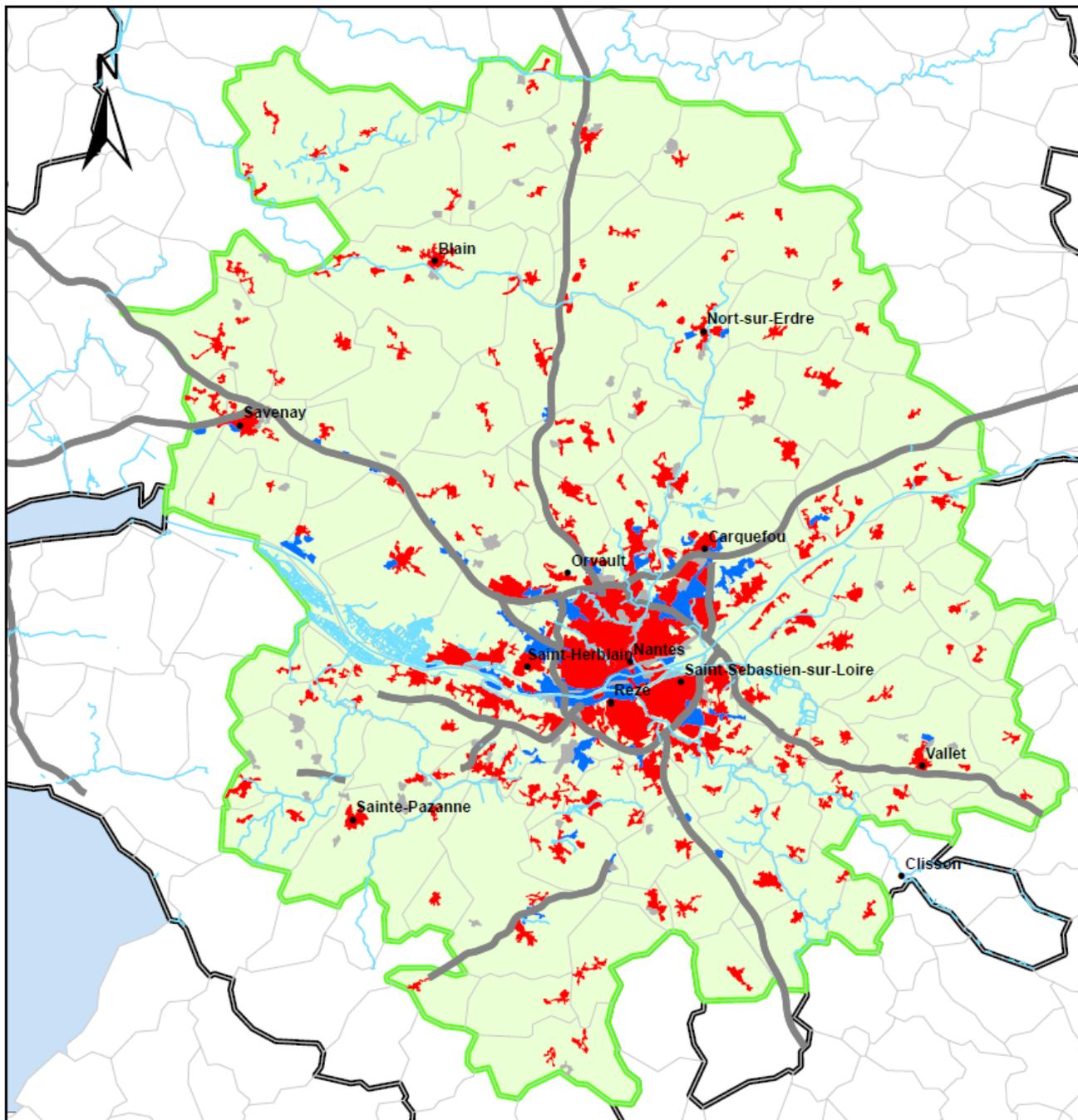
- Communes structurantes
- Fleuves
- Routes
- Urbanisation due à l'habitat
- Urbanisation due à l'activité
- Autre type d'urbanisation
- Limites communales
- Périmètre de l'aire urbaine 2010
- Frontières départementales

0 4,5 9 18 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 7 - Nouveaux espaces artificialisés par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Nantes entre 1990 et 2006.



### Légende

-  Frontières départementales
-  Limites communales
-  Communes structurantes
-  Fleuves
-  Routes
-  Urbanisation due à l'habitat
-  Urbanisation due à l'activité
-  Autre type d'urbanisation
-  Périmètre de l'aire urbaine 2010

0 5 10 20 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 8 - Surfaces artificialisés par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Nantes en 2006.

L'aire urbaine de Nantes est un territoire plus étendu du nord au sud que de l'est à l'ouest, coïncée par l'aire urbaine de St-Nazaire à l'ouest et par celle d'Ancenis à l'est. C'est un espace en étoile avec un centre très urbanisé marqué par un périphérique et quelques communes structurantes plus éloignées reliées au pôle urbain par des voies rapides; on peut notamment citer Savenay, Sainte-Pazanne ou encore Savenay. Outre l'urbanisation dense le long du périphérique, on constate une urbanisation plus importante le long de la Loire, qui est d'ailleurs relativement discontinue en raison du relief des coteaux. L'urbanisation est aussi nettement plus marquée le long des axes routiers, notamment en direction de Rennes au nord ou de Cholet au sud-est.

Globalement, il n'existe cependant pas de zone ou direction où l'urbanisation est plus ou moins accentuée qu'une autre. En effet, hormis le long de la Loire à l'ouest notamment comme cité plus haut, l'urbanisation est uniformément répartie dans l'espace à force que l'on s'éloigne de la ville-centre. Ceci est du moins vrai lorsque l'on prend en compte l'urbanisation générale. En revanche, la localisation de l'urbanisation due à l'activité est extrêmement hétérogène. En effet, cette dernière est presque exclusivement présente sur le territoire central très urbanisé, le long de l'axe périphérique. En dehors des rares espaces tels que ceux situés le long des routes au sud en direction de Niort ou au nord-ouest en direction de St-Nazaire, la quasi-totalité de l'espace urbanisé d'activité se trouve à proximité immédiate du réseau périphérique. Elles sont aussi plus densément présentes au nord de Nantes qu'au sud, à Saint-Herblain et Carquefou notamment. Le deuxième espace marqué par cet espace urbanisé d'activité est situé intra-périphérique le long de la Loire. Il s'agit de très anciennes zones industrielles basées en particulier sur la construction navale mais aussi sur le fret maritime.

Mais il est très intéressant de se concentrer uniquement sur la carte 8 qui représente les nouvelles surfaces artificialisées entre 1990 et 2006. On se rend compte alors que la part des territoires relativement éloignés du centre est plus importante que prévue. Même si elle reste plus concentrée le long du périphérique, elle l'est dans des proportions moindres et la deuxième couronne nantaise est un espace très dynamique. En revanche, on se rend compte que l'espace intra-périphérique qui regroupe les communes de Nantes, Rezé et Saint-Sébastien-sur-Loire était déjà un espace très condensé en 1990, et que par conséquent les nouvelles artificialisations ont été très rares depuis. Ce constat pourrait être le même mais pour d'autres raisons lorsque l'on s'éloigne vraiment du pôle urbain: dépassée la vingtaine de kilomètres du centre de Nantes, l'urbanisation est très faible voire presque inexistante au nord dans la région de Blain ou à l'extrême sud de l'aire urbaine.

De la même manière on remarque que l'urbanisation uniquement due à l'activité s'éloigne aussi de plus en plus du centre. On retrouve notamment une forte concentration de nouvelles terres d'activité artificialisées au nord-est nantais, dans la région de Carquefou. Plusieurs zones d'activités ont été créées sur l'axe en direction de Savenay ainsi que sur Saint-Herblain. En revanche, ces zones d'activités nouvelles sont absentes du sud nantais: on ne trouve aucune zone bleue dans le quadrant sud-est, où la totalité des espaces urbanisés (principalement le long du périphérique et en direction de Niort) est due à l'habitat! Le quadrant sud-ouest n'est pas très loin du même résultat, où l'on ne trouve que de rares espaces nouveaux au sud de Rezé.

Malgré que l'urbanisation nouvelle soit relativement uniforme en fonction de la distance au centre, on remarque donc une vraie disparité en ce qui concerne la nature de ces nouvelles urbanisations avec:

- au sud, une urbanisation presque exclusivement due à l'habitat
- une urbanisation mixte au nord.

### 3. Développement de l'activité par secteurs

	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'hébergement hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts	TOTAL
<b>TOTAL</b>	<b>16 558</b>	<b>58 486</b>	<b>96 214</b>	<b>22 866</b>	<b>60 986</b>	<b>34 773</b>	<b>45 889</b>	<b>335 772</b>
<b>Poids par secteur</b>	<b>4,9%</b>	<b>17,4%</b>	<b>28,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>18,2%</b>	<b>10,4%</b>	<b>13,7%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Nantes</b>	9 558	8 910	32 671	2 317	656	42	2 221	<b>56 375</b>
<b>Poids de Nantes</b>	57,7%	15,2%	34,0%	10,1%	1,1%	0,1%	4,8%	<b>16,8%</b>
<b>Nantes Métropole (sans Nantes)</b>	5887	29649	49478	7614	26797	4388	30096	<b>153 909</b>
<b>Reste de l'aire urbaine</b>	1 113	19 927	14 065	12 935	33 533	30 343	13 572	<b>125 488</b>

Tableau 10 - Surface autorisée par secteur dans l'aire urbaine de Nantes entre 2000 et 2010. Source: Sitadel2

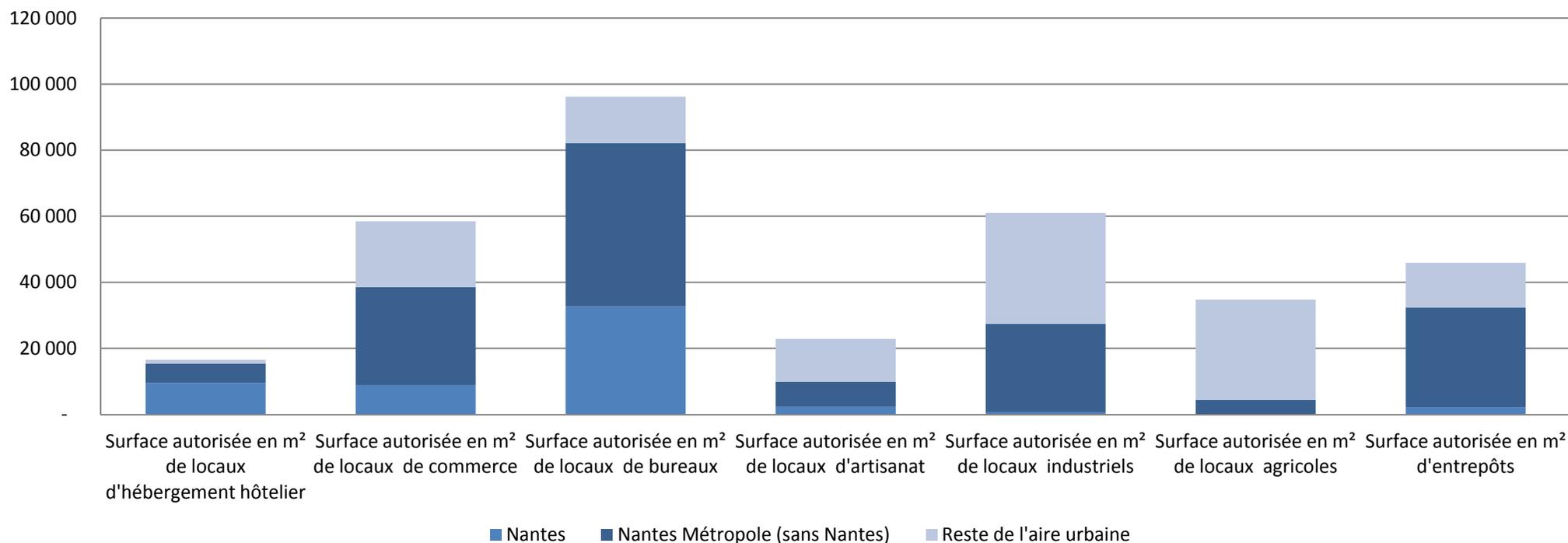


Figure 17 - Surface autorisée par secteur dans l'aire urbaine de Nantes entre 2000 et 2010. Source: Sitadel2

Le tableau 10 recense la surface en locaux destinés à l'activité autorisée sur l'aire urbaine entre 2001 et 2010, d'après les données Sitadel2. Comme pour l'aire urbaine d'Aix-Marseille, ces données ont ensuite été classées en fonction de 3 secteurs retenus: Nantes, Nantes Métropole (sauf Nantes) puis le reste de l'aire urbaine.

Ici, la répartition en fonction des 7 secteurs d'activité retenus semble être plus équilibrée que sur l'aire urbaine marseillaise. Si l'on excepte les locaux d'hébergement hôtelier et les locaux d'artisanat qui ne pèsent chacun que pour moins de 7% du total, les 5 autres ont un poids significatif puisque tous dépassent les 34 000 m<sup>2</sup> de surface autorisée en 9 ans, soit 10% du stock créé. En effet, 335 000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à l'activité ont été autorisées sur l'aire urbaine nantaise durant cette période. Il s'agit d'un nombre important puisqu'il se rapproche même de la surface créée à Marseille et dans sa région (388 000 m<sup>2</sup>), alors que cette dernière a un poids démographique nettement supérieur.

On constate que le commerce qui est nettement prépondérant à Marseille ne prend ici que la 3ème place des secteurs les plus actifs. En effet, avec près de 100 000 m<sup>2</sup> de locaux autorisés, les bureaux sont les premiers consommateurs d'espace sur l'aire urbaine de Nantes. Ce qui est assez surprenant, c'est la part très importante de l'industrie, qui s'est vu autorisée plus de 60 000 m<sup>2</sup> d'espace, soit 18,2% du stock total. C'est en effet supérieur à la surface autorisée en locaux commerciaux qui ne représente elle qu'une part de 17,4%. Les locaux agricoles et les entrepôts ont connu eux aussi une belle dynamique puisque respectivement 35 000 et 46 000 m<sup>2</sup> y ont été autorisés.

Mais la grande différence avec le premier cas étudié est la répartition de ces surfaces sur le territoire. En effet, si Marseille avait un poids de 60% sur la surface totale en locaux autorisés, la commune de Nantes ne représente que 16,8% de l'ensemble: c'est la zone la moins forte en surface autorisée. L'hébergement hôtelier est d'ailleurs l'unique secteur dans lequel Nantes est majoritaire parmi les 3 zones, avec 57,7% de la surface hôtelière totale autorisée. Lorsque l'on s'intéresse aux deux secteurs tertiaires principaux dans lesquels le poids de Marseille était maximum (près de 70%), la commune de Nantes ne représente ici que 15% du commerce et 34% des bureaux. Par conséquent, cette faible part profite directement à la périphérie nantaise. Ainsi, respectivement 30 000 et 50 000 m<sup>2</sup> en locaux de bureaux et de commerce ont été autorisés au sein de Nantes Métropole, excepté la commune de Nantes. La seule commune de St-Herblain a d'ailleurs autorisé près de 26 000 m<sup>2</sup> de locaux de bureaux<sup>20</sup>! Cette hégémonie est aussi vraie pour les surfaces autorisées d'entrepôts puisque 65% d'entre eux ont été autorisés dans cette périphérie nantaise.

Encore mieux, et qui marque aussi une fracture avec le modèle marseillais, le reste de l'aire urbaine, à savoir l'aire urbaine excepté Nantes Métropole, a un poids considérable dans la quasi-totalité des secteurs d'activité. En effet, si l'on excepte le logement hôtelier qui reste très centré sur le pôle urbain et la surface de bureaux, la part des surfaces autorisées sur le reste de l'aire urbaine est supérieure à celle autorisée sur la commune de Nantes; ce constat est donc vrai pour les locaux commerciaux (20 000 contre 9 000 m<sup>2</sup>!). Ce constat est un puissant indicateur de l'étalement urbain généralisé au sein de l'aire urbaine de Nantes.

Moins surprenant, le reste de l'aire urbaine est aussi le principal territoire d'accueil des nouvelles industries (55%), des locaux agricoles (87%) et des locaux à usage artisanal (56,5%).

<sup>20</sup> Source Sitadel2

#### 4. La distribution des locaux autorisés par EPCI

	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'hébergement hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts	TOTAL
<b>CU Nantes Metropole</b>	15445	38559	82149	9931	27453	4430	32317	210284
<b>CC Cœur pays de Retz</b>	0	148	1114	1025	817	335	959	4398
<b>CC de Grand Lieu</b>	0	318	1031	3039	5620	3367	2678	16053
<b>CC Sevre Maine et Goulaine</b>	0	424	682	36	0	458	450	2050
<b>CC Vallet</b>	0	1301	308	2650	3282	656	1939	10136
<b>CC Loire Divatte</b>	99	404	1379	599	2815	91	2131	7518
<b>CC Erdre et Gesvres</b>	0	2222	2400	871	0	12532	1290	19315
<b>CC Region de Nozay</b>	0	0	197	402	3891	795	109	5394
<b>CC Region de Blain</b>	0	5694	1261	874	0	0	825	8654
<b>CC Cœur d'Estuaire</b>	0	2226	93	0	0	341	142	2802
<b>CC Loire et Sillon</b>	0	4947	2660	1625	3587	2654	72	15545

Tableau 11 - Surface autorisée par type et par EPCI sur l'aire urbaine de Nantes entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

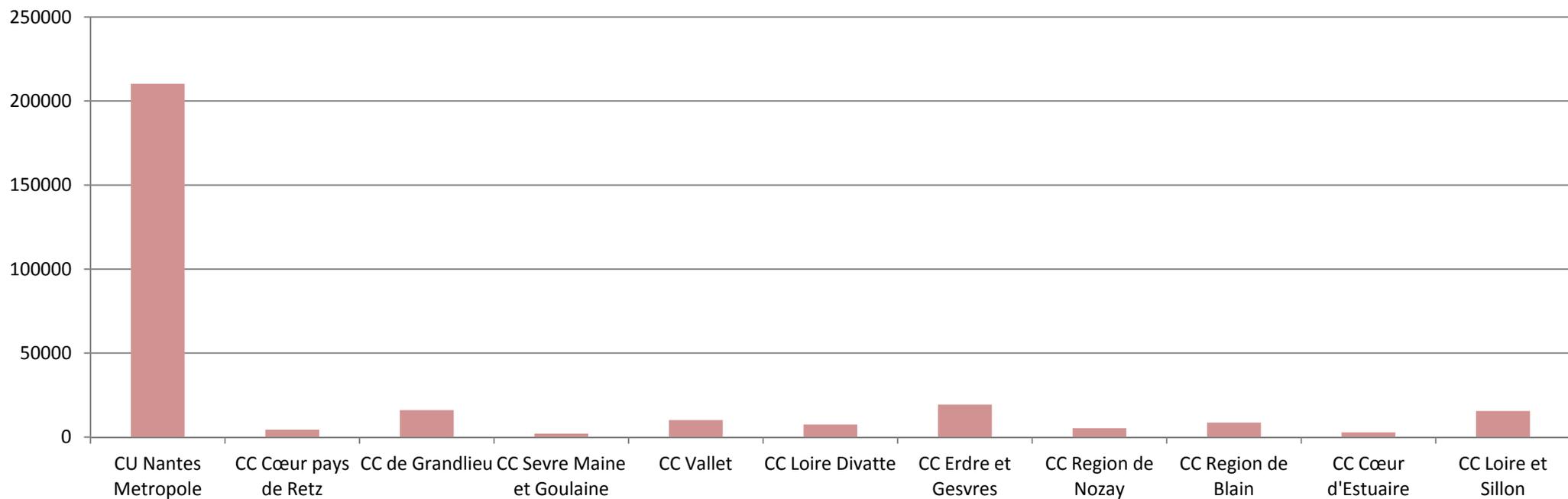


Figure 18 - Surface (m<sup>2</sup>) totale autorisée due à l'activité par EPCI sur l'aire urbaine de Nantes entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

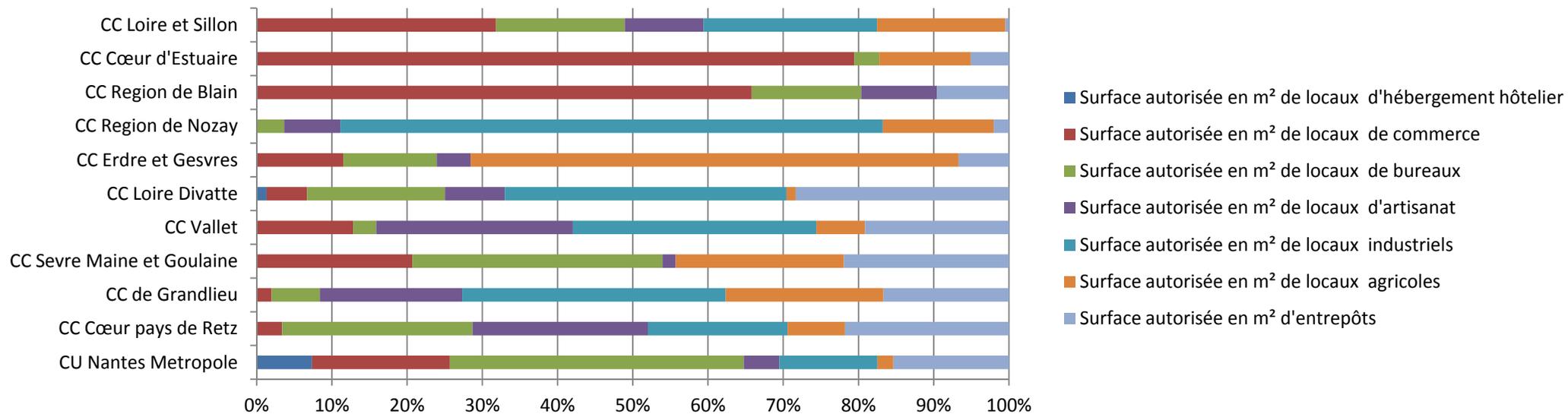


Figure 19 - Répartition par type de locaux des surfaces autorisées par EPCI sur l'aire urbaine de Nantes entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

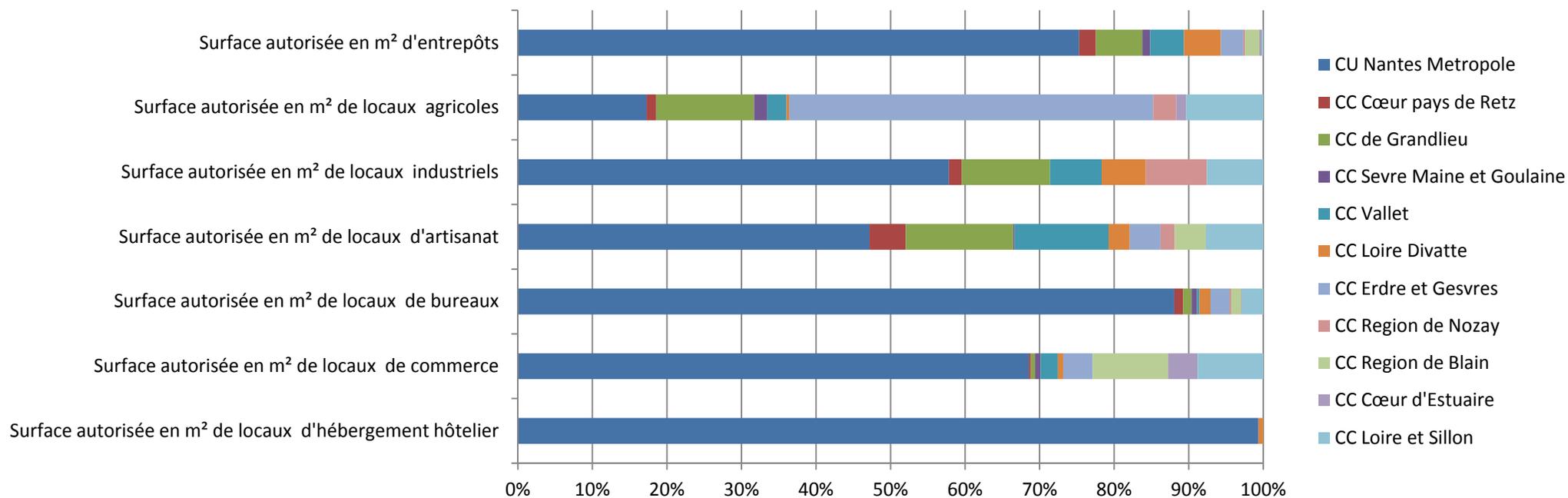
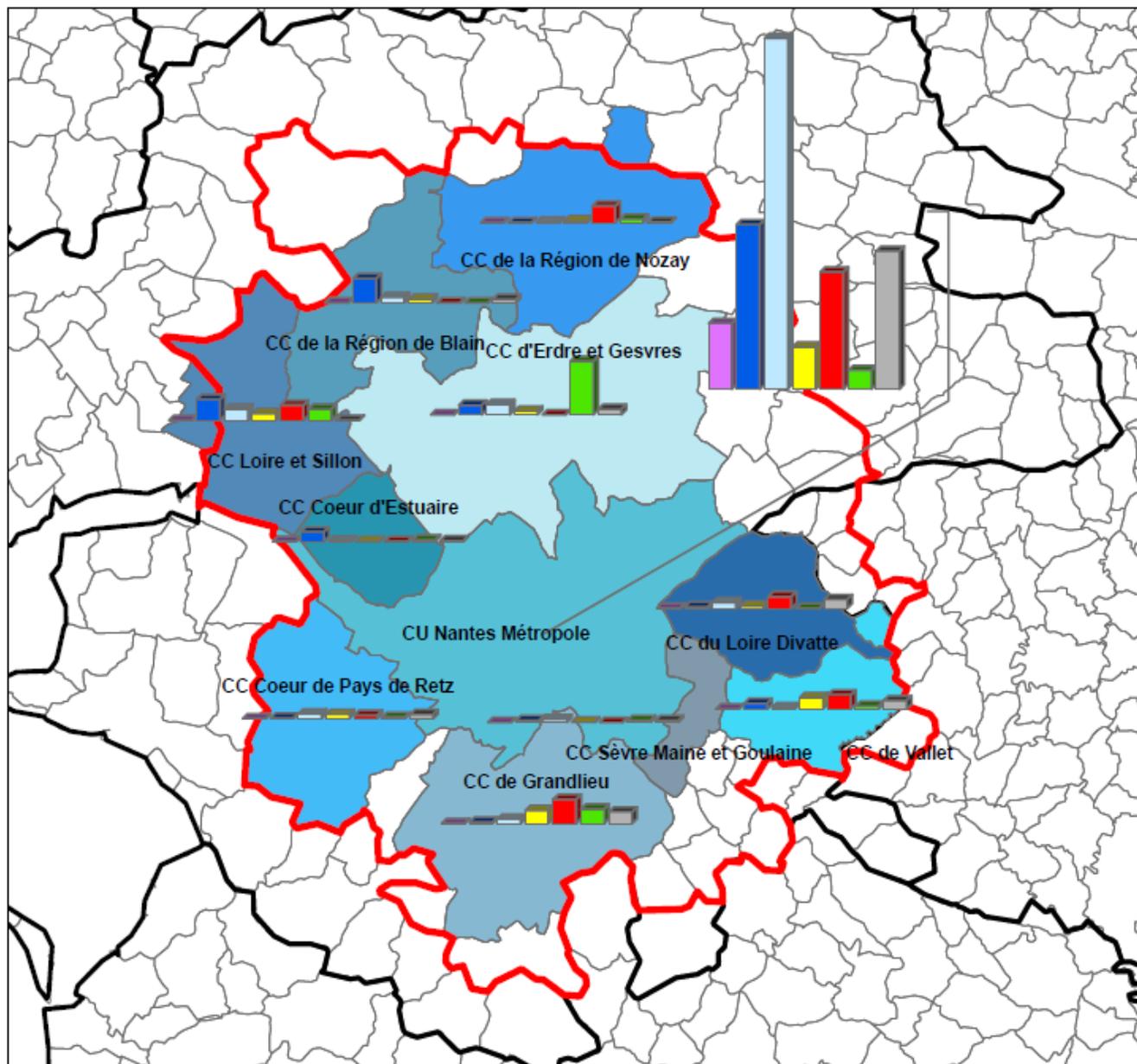
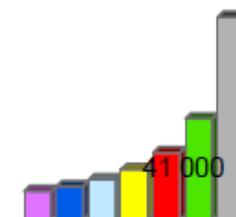


Figure 20 - Localisation des surfaces autorisées par type de locaux sur l'aire urbaine de Nantes entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2



### Légende

- Périmètre de l'aire urbaine 2010
- Limites départementales
- Limites communales



- hebergement\_hotelier
- commerce
- bureaux
- artisanat
- industrie
- locaux\_agricoles
- entrepots

0 10 20 40 Kilomètres

Sources:  
Sit@del2  
IGN

Réalisation: F.Margary

Carte 9 - Répartition des surfaces en locaux autorisés par EPCI et par secteur d'activité sur l'aire urbaine de Nantes entre 2001 et 2010.

On s'intéresse désormais à la répartition des locaux autorisés et leur localisation par EPCI. J'ai retenu 11 EPCI dans cette étude:

- CU Nantes Métropole, 580 839 habitants<sup>21</sup>
- CC Coeur du Pays de Retz, 15 577 habitants
- CC de Grand Lieu, 33 214 habitants
- CC Sevre Maine et Goulaine, 13 376 habitants
- CC Vallet, 17 860 habitants
- CC Loire Divatte, 22 424 habitants
- CC Erdre et Gesvres, 50 656 habitants
- CC Region de Nozay, 13 230 habitants
- CC Region de Blain, 13 524 habitants
- CC Coeur d'Estuaire, 11 145 habitants
- CC Loire et Sillon, 21 343 habitants

On remarque qu'en termes de poids démographique, la CU Nantes Métropole représente plus de 73% de la population de l'aire urbaine. En dehors de la CC Erdre et Gesvres et de la CC de Grand Lieu qui ont respectivement plus de 50 000 et 30 000 habitants, les 8 autres EPCI sont de petites intercommunalités de 11 000 à 23 000 habitants. La figure 18 montre bien le monopole général de la CU Nantes Métropole, puisqu'elle concentre 62,6% des surfaces en locaux autorisés entre 2001 et 2010. La figure 20 nous informe même qu'elle concentre 99% des surfaces autorisés destinés à l'hébergement hôtelier et 85% en bureaux<sup>22</sup>. Son poids est cependant nettement plus faible dans les secteurs des locaux agricoles et artisanaux, avec un poids respectif de 13% et 43%. Quelques EPCI ont cependant un poids significatif face à Nantes Métropole :

- la CC de Grand Lieu (14%), la CC Loire et Sillon (10%) et surtout la CC Erdre et Gesvres pour les locaux agricoles. Cette dernière représente en effet à elle seule près de 50% des locaux autorisés entre 1990 et 2006.
- la CC de Grand Lieu pour les locaux industriels (12%)
- la CC de Grand Lieu et la CC Vallet pour l'artisanat (respectivement 15% et 12%)
- la CC de la Région de Blain (10%) et la CC Loire et Sillon (8,5%) pour les locaux de commerce.

On se rend notamment compte de l'importance relative de deux EPCI dans plusieurs secteurs. Outre la CC de Grand Lieu qui a une part significative des locaux autorisés en ce qui concerne l'agriculture, l'industrie, l'artisanat mais aussi pour les entrepôts (6%); la CC Loire et Sillon a aussi un poids conséquent dans 4 secteurs: l'agriculture et le commerce ainsi que l'industrie (7,5%) et l'artisanat (8%). On rappelle que ces 2 EPCI ont un poids démographique assez important par rapport aux autres EPCI (excepté Nantes Métropole) puisqu'elles se classent respectivement 3ème et 5ème sur 11. Pour autant, on remarque par exemple le poids relatif très faible de la CC Erdre et Gesvres (50 000 habitants) dans des domaines plus 'urbains' tels que le commerce et les bureaux. Au contraire, comme dit plus haut, le secteur où son poids est le plus visible comparé aux autres est l'agriculture, alors que ce secteur est en général préféré des EPCI très ruraux.

Ces constats sont aussi visibles sur la carte 10. En dehors de Nantes Métropole, on s'aperçoit que le commerce se développe davantage au nord-ouest de l'aire urbaine, sur l'axe Nantes-Saint-Nazaire. A l'inverse, le sud-est est davantage tourné vers l'industrie, l'artisanat et les entrepôts. La CC Erdre et Gesvres, juste au nord de Nantes, fait office de paradis pour le développement des locaux agricoles.

<sup>21</sup> Recensement INSEE 2008

<sup>22</sup> Voir tableau détaillé Annexe 13

Cependant, ce poids relatif d'un EPCI par rapport aux autres pour un secteur d'activité donnée n'est pas forcément représentatif des directions prises par l'EPCI. En effet, un EPCI peut avoir un poids visible dans un secteur et peu dans un autre, tout est une question d'échelle et il se peut que la surface autorisée pour le deuxième secteur soit supérieure au premier. Ainsi, la figure 19 souligne cette idée en montrant le poids de chaque secteur de locaux autorisés par EPCI. On constate alors que certains EPCI sont très spécialisés dans un unique secteur :

- la CC Coeur d'Estuaire et la CC de la région de Blain dans le commerce, qui représente respectivement 79% et 65% de leur surface autorisée totale<sup>23</sup>.
- la CC de la Région de Nozay dans l'industrie (72%)
- la CC Erdre et Gesvres dans les locaux agricoles (66%)

A l'inverse, d'autres EPCI ont des surfaces de locaux autorisés très équilibrées entre les secteurs d'activité. C'est le cas par exemple de la CC de Grandlieu ou de la CC du Cœur du Pays de Retz qui autorisent chacune au moins 4 secteurs d'activité ayant un poids minimum de 18% de l'ensemble. D'ailleurs, on remarque que la CU Nantes Métropole a un profil nettement moins spécialisé que la CU Marseille Provence Métropole qui autorisait plus de 90% de sa surface dans les secteurs du commerce ou des bureaux. Ici, ces deux secteurs cumulés ne représentent qu'une part de 57%. Nantes Métropole a même autorisé des surfaces industrielles et d'entrepôts qui représentent chacune 13% et 16% de l'ensemble, alors que ces secteurs ont en général tendance à s'éloigner de plus en plus du pôle urbain.

Mais comme pour Marseille, la meilleure solution pour avoir une idée générale de l'emplacement des nouveaux locaux sur l'aire urbaine et de la répartition de chacun sur l'ensemble des locaux autorisés d'un EPCI est de créer un tableau qui croise ces deux données distinctes. J'ai donc réalisé un tableau similaire en faisant la moyenne entre la part d'un secteur d'activité dans l'ensemble des locaux autorisés de l'EPCI et du poids de ce secteur pour l'EPCI donné parmi l'ensemble des surfaces autorisés de ce secteur sur l'aire urbaine<sup>24</sup>. Autrement-dit, il s'agit d'une moyenne entre les figures 19 et 20.

	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'hébergement hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts
CU Nantes Metropole	***	***	***	***	***	*	***
CC Cœur pays de Retz			*	*	*		*
CC de Grand Lieu				*	**	**	*
CC Sevre Maine et Goulaine		*	**			*	*
CC Vallet				**	**		*
CC Loire Divatte			*		**		**
CC Erdre et Gesvres						***	
CC Region de Nozay					***	*	
CC Region de Blain		***	*				
CC Cœur d'Estuaire		***					
CC Loire et Sillon		**	*	*	*	*	

Tableau 12 - Représentation de la localisation des surfaces d'activités autorisés sur l'aire urbaine de Nantes entre 2001 et 2010 en fonction de leur poids parmi l'ensemble des secteurs d'activité et parmi l'ensemble des EPCI

<sup>23</sup> Voir tableau détaillé Annexe 12

<sup>24</sup> Voir Annexe 14. 0 étoiles: moyenne de 0 à 8%, 1 étoile: 8 à 16%, 2 étoiles: 16 à 24%, 3 étoiles: plus de 24%

## E. Etude de l'aire urbaine de Rennes

### 1. étalement urbain et étalement économique

	Habitat	Activité	Divers	TOTAL
Surface urbanisée (ha)	17 218	5 447	1929	24 594
Proportion	70,0%	22,1%	7,8%	100%

Tableau 13 - Répartition de la surface urbanisée par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Rennes en 2006.  
Source: CLC

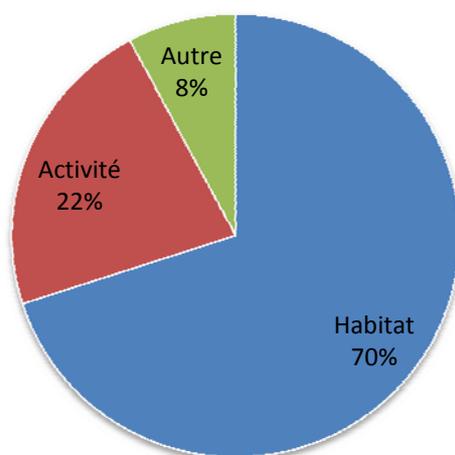


Figure 21 - Occupation de la surface urbanisée par secteur sur l'aire urbaine de Rennes en 2006. Source: Corine Land Cover

Si l'aire urbaine rennaise est nettement moins urbanisée que sa voisine nantaise, la répartition entre les types d'urbanisation est elle aussi très différente. Pourtant, avec 70% d'urbanisation due principalement à l'habitat, elle est très proche de Nantes (70,5%). En revanche, on constate un très gros contraste concernant l'activité et l'urbanisation diverse. En effet, si Nantes possède près de 10 000 ha urbanisés de plus que Rennes, l'urbanisation uniquement due à l'activité est plus importante en valeur sur l'aire urbaine bretonne (5 447 ha contre 4 850 ha). On devine donc que l'urbanisation diverse est alors nettement moins importante sur l'aire urbaine rennaise que sur l'aire urbaine nantaise (7,8% contre 15,4%). Rennes est donc globalement un territoire peu urbanisé et dont la part de l'urbanisation due à l'activité est relativement importante.

	Habitat	Activité	Autre	Total
Surface urbanisée annuelle (ha)	138	77	26	241
Part par nouvel hectare urbanisé	57,3%	32,0%	10,7%	100,0%
Evolution annuelle	0,92%	1,84%	1,71%	1,16%

Tableau 14 - Nouvelles surfaces urbanisées par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Rennes entre 1990 et 2006.

Le tableau 14 comptabilise uniquement les nouveaux espaces urbanisés entre 1990 et 2006. Comme pour les deux cas précédents, on se rend compte de l'évolution relative très importante de l'espace artificialisé dû à l'activité. Son poids dans le nouvel espace urbanisé est ainsi très proche d'un tiers, et il augmente au détriment de l'habitat qui ne représente plus que 57% de l'artificialisation nouvelle. La dernière catégorie augmente aussi en poids, avec 10,7% des surfaces nouvelles, pour une croissance très élevée à 1,71% annuel. D'ailleurs, avec 241 hectares urbanisés par an, l'aire urbaine rennaise est plus consommatrice d'espace que l'aire urbaine nantaise (192), et proche de l'aire urbaine marseillaise (274)! Ce constat est encore plus important en croissance, avec une tâche urbaine rennaise qui évolue à 1,16% annuel, loin devant Nantes (0,61%) et Marseille (0,52%).

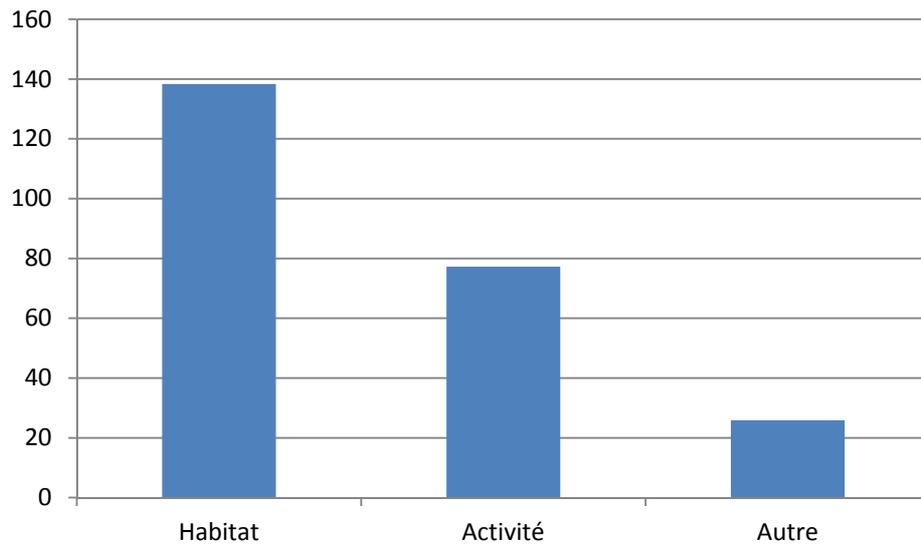


Figure 22 - Surface urbanisée annuelle par type d'occupation entre 1990 et 2006 sur l'aire urbaine de Rennes. Source: Corine Land Cover

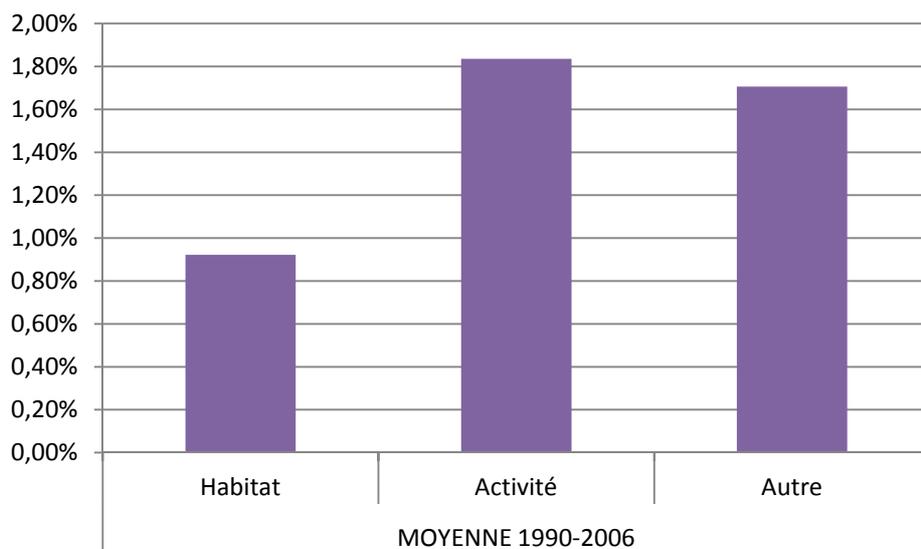
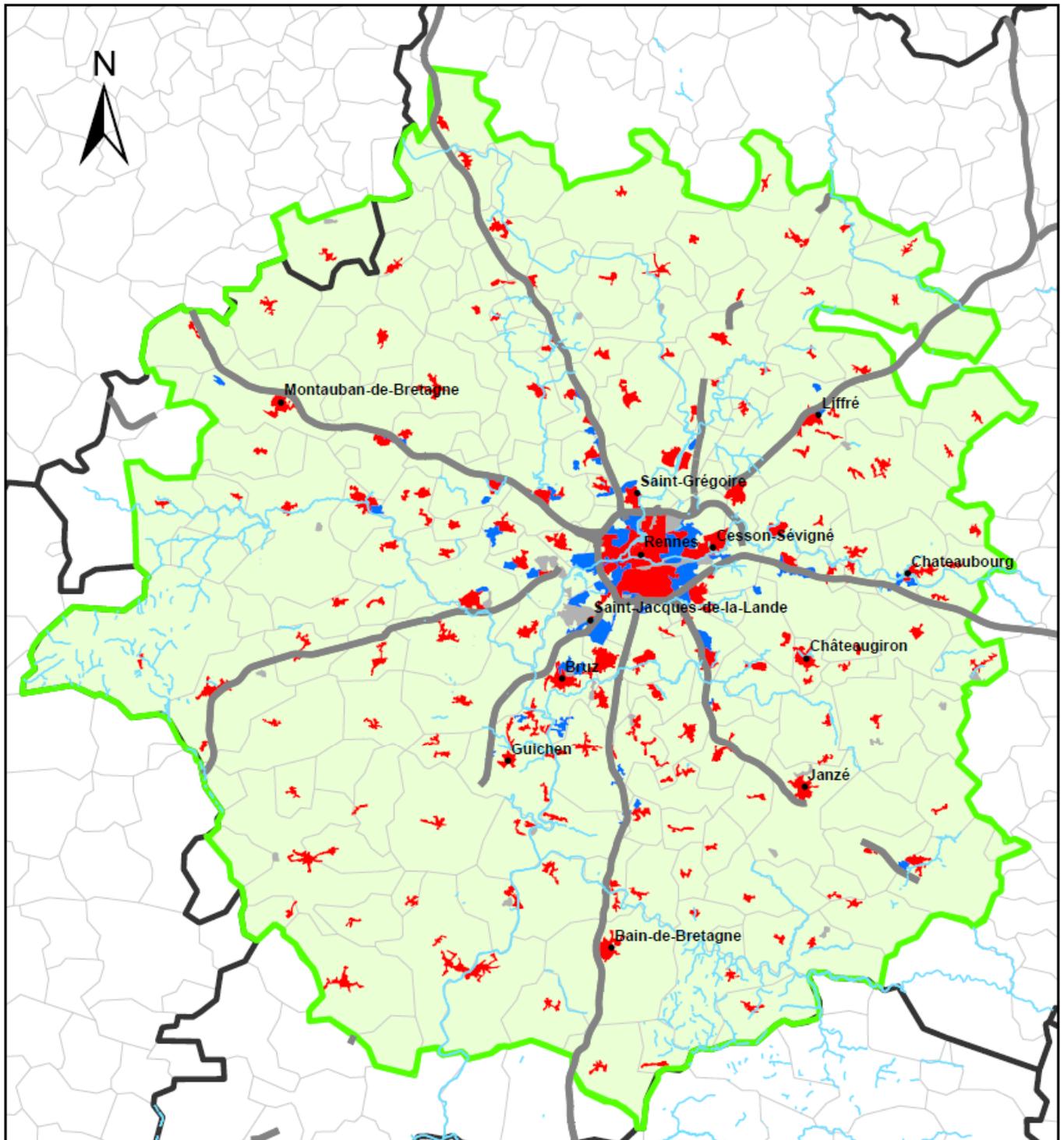


Figure 23 - Croissance de la surface urbanisée annuelle par type d'occupation entre 1990 et 2006 sur l'aire urbaine de Rennes. Source: Corine Land Cover

## 2. Localisation et Développement de l'artificialisation



### Légende

- Communes structurantes
- Fleuves
- Routes
- Urbanisation due à l'habitat
- Urbanisation due à l'activité
- Autre type d'urbanisation
- Limites départementales
- Limites communales
- ▭ Périmètre de l'aire urbaine 2010

0 5 10 20 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 10 - Surfaces artificialisés par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Rennes en 1990.



### Légende

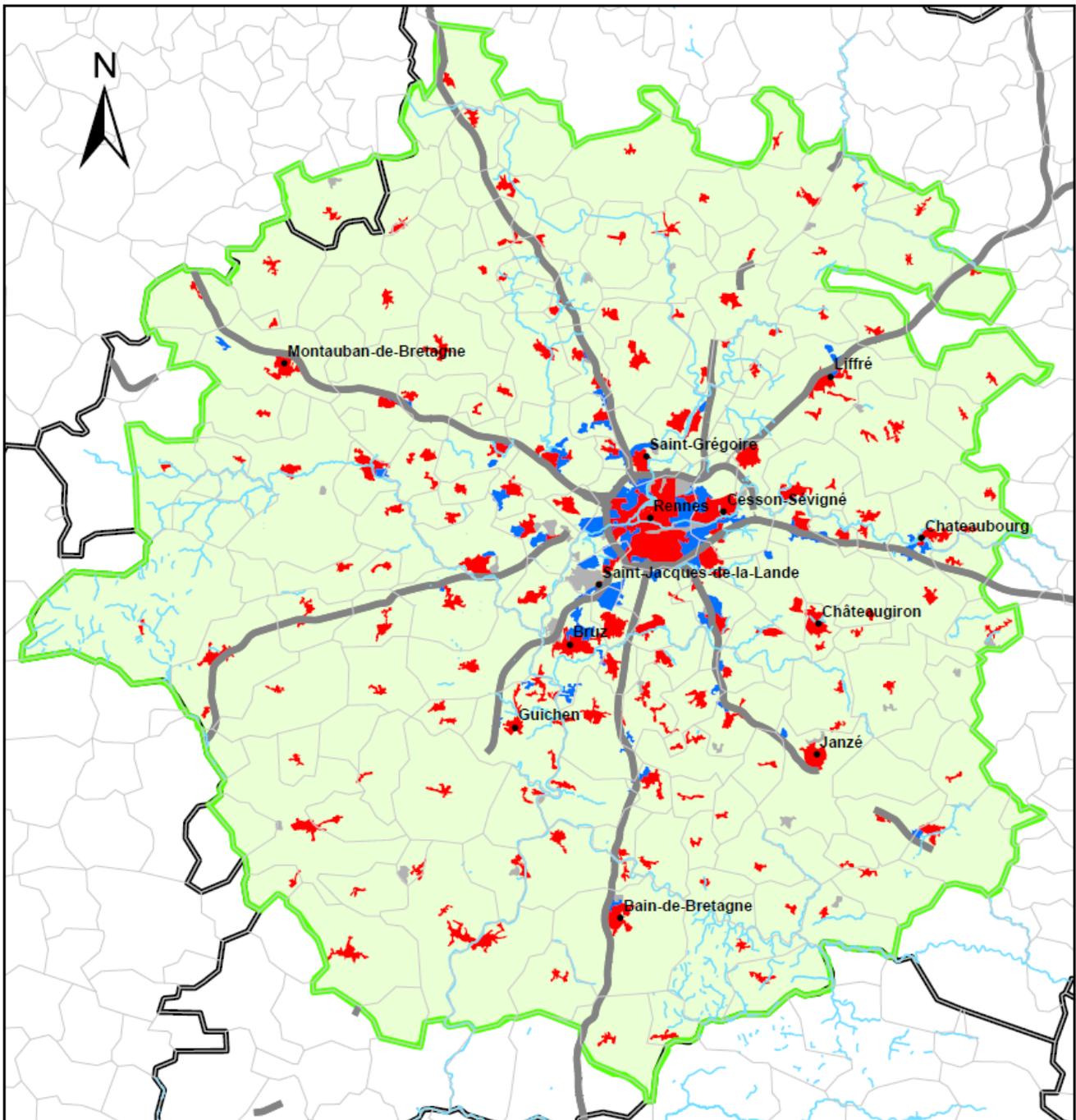
- Communes structurantes
- Fleuves
- Routes
- Urbanisation dûe à l'habitat
- Urbanisation dûe à l'activité
- Autre type d'urbanisation
- Limites départementales
- Limites communales
- Périmètre de l'aire urbaine 2010

0 5 10 20 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 11 - Nouveaux espaces artificialisés par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Rennes entre 1990 et 2006.



### Légende

- Communes structurantes
- Limites départementales
- Limites communales
- Fleuves
- Routes
- Urbanisation due à l'habitat
- Urbanisation due à l'activité
- Autre type d'urbanisation
- Périmètre de l'aire urbaine 2010

0 5 10 20 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 12 - Surfaces artificialisées par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Rennes en 2006.

L'aire urbaine de Rennes est relativement vaste puisqu'elle s'étend sur plus de 3 700 km<sup>2</sup>. On remarque qu'elle tend à se développer plus vers l'ouest et le reste de la Bretagne que vers l'est, où elle est bloquée par l'aire urbaine de Vitré. A l'ouest, ses limites sont à quelques exceptions près les mêmes que les limites départementales. Cette remarque est aussi vraie entre le nord et le sud, où l'aire urbaine tend à se développer au sud en direction de Nantes, bloquée par l'aire urbaine de Saint-Malo au nord. Les cartes 11 et 13 représentent respectivement l'état des lieux de l'urbanisation sur l'aire urbaine en 1990 et en 2006. On constate que Rennes est, comme Nantes, un espace en étoile avec un centre urbain principal et des pôles satellites reliés au pôle urbain par de nombreux axes routiers. Ce qui est frappant, c'est la présence d'une importante ceinture verte. En effet, la rocade rennaise marque une frontière importante entre un espace intra-rocade très dense et un espace extérieur marqué par la présence d'espaces naturels ou agricoles à la porte même du périphérique. A l'image de Nantes, l'espace intra-périphérique (qui regroupe les communes de Rennes et Cesson-Sévigné) est très urbanisé et les terres disponibles sont de plus en plus rares. On note tout de même un espace foncier encore non-urbanisé au nord-est de l'espace intra-périphérique, sur la commune de Cesson-Sévigné. Cependant, cet espace est l'objet d'un projet de grande envergure qui permettra d'accueillir d'ici à 2040 un nouveau quartier peuplé de plus de 40 000 habitants. La ceinture verte rennaise en fait un territoire très spécifique avec une unité urbaine très petite ne regroupant qu'une dizaine de communes. C'est ainsi un espace marqué par un mitage important et la présence d'un grand nombre de communes moyennes (entre 5 000 et 15 000 habitants) toutes séparées entre elles par des espaces naturels.

Globalement, on sent que le sud de l'agglomération est tout de même plus urbanisé que le nord; cette urbanisation est aussi très marquée le long des axes de communication, que ce soit en direction de Nantes, Saint-Malo, Vitré, Vannes ou encore Saint-Brieuc. Comme dit plus haut, environ 70% des espaces urbanisés le sont principalement en raison de l'habitat. Ces zones d'habitat sont présentes dans le cœur du pôle urbain, mais surtout dans la multitude de communes satellites que l'on trouve éparpillées dans toutes les directions. Concernant l'activité, le modèle rennais se rapproche une fois de plus de l'exemple nantais. Absentes du cœur urbain, la quasi totalité de l'espace artificialisé dû à l'activité se concentre dans un rayon de 15-20 kilomètres autour de Rennes. On remarque notamment deux grandes poches de concentration de l'activité. A l'ouest, on retrouve une densité très forte d'activités tout le long de la rocade, avec notamment le pôle de la route de Lorient, qui est une zone industrielle ancienne, ou au sud-ouest où la deuxième plus grande usine PSA de France s'est installée. L'autre zone de concentration d'activités se situe à l'est de Rennes, le long de la frontière avec la commune de Cesson-Sévigné; ici, l'on trouve davantage de bureaux et d'activités nouvelles. En dehors de ces deux grandes zones, le reste des zones d'activités est concentré à proximité immédiate des axes de communication, notamment au nord en direction de Saint-Malo et au sud-est en direction d'Angers.

Il est aussi très intéressant de se focaliser uniquement sur les nouveaux espaces artificialisés entre 1990 et 2006, comme le montre la carte 12jk. Comme pour le cas de Nantes, on constate que les urbanisations nouvelles intra-rocade sont très peu nombreuses. Cependant, contrairement à Nantes où ces nouvelles zones se trouvaient en majorité très proches du périphérique, on remarque que les nouvelles zones urbanisées de l'aire urbaine de Rennes sont situées plus loin du centre urbain, jusqu'à la 3ème couronne de l'agglomération. Ce qui est frappant, c'est la séparation des types d'artificialisation. D'un côté, la très grande majorité des espaces d'habitat urbanisés sont situés à plus de 5 kilomètres de la rocade (sauf à l'est). De l'autre, les nouveaux espaces d'activité artificialisés sont situés dans la première couronne rennaise, toujours à proximité immédiate de la rocade ou d'un axe routier majeur. Cette artificialisation due à l'activité est d'ailleurs beaucoup plus marquée à l'ouest qu'à l'est.

### 3. Développement de l'activité par secteurs

données	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'hébergement hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts	Total
<b>TOTAL</b>	<b>3 211</b>	<b>71 354</b>	<b>75 793</b>	<b>24 067</b>	<b>42 360</b>	<b>6 225</b>	<b>54 856</b>	<b>277 866</b>
Poids par secteur	1,2%	25,7%	27,3%	8,7%	15,2%	2,2%	19,7%	100,0%
Rennes	519	2 614	4 777	-	4 966	165	1 679	14 720
Poids de Rennes	16,2%	3,7%	6,3%	0,0%	11,7%	2,7%	3,1%	5,3%
Rennes Métropole (sauf Rennes)	2492	55157	58374	6983	7375	296	23987	154664
Reste de l'aire urbaine	200	13 583	12 642	17 084	30 019	5 764	29 190	108 482

Tableau 15 - Surface autorisée par secteur dans l'aire urbaine de Rennes entre 2000 et 2010. Source: Sitadel2

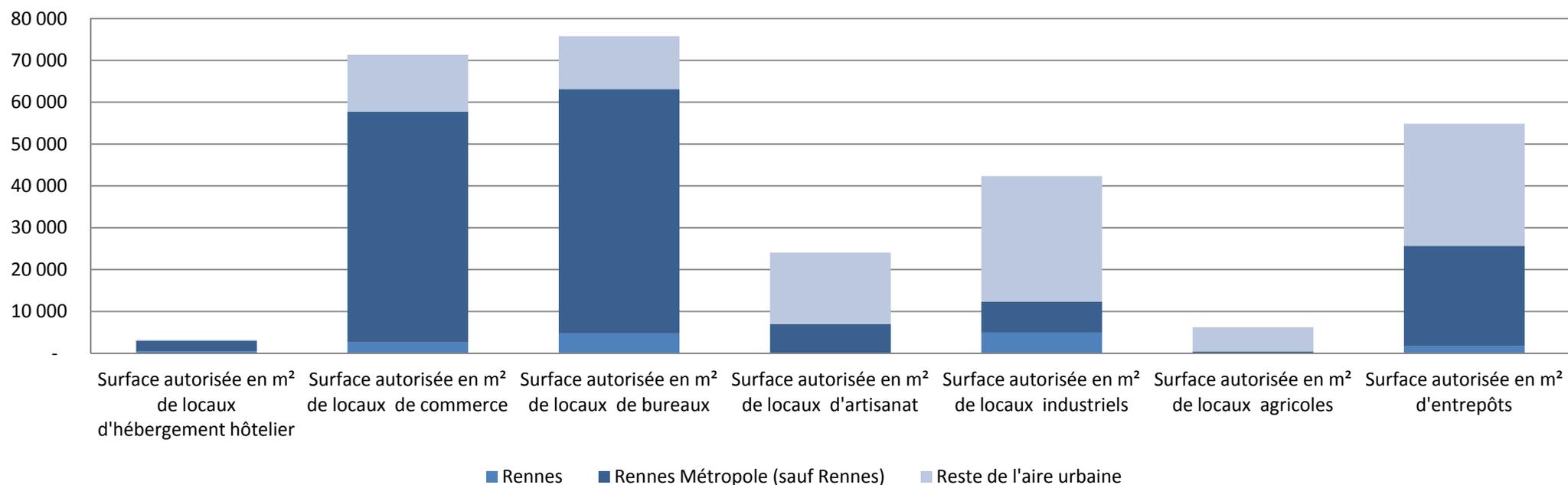


Figure 24 - Surface autorisée par secteur dans l'aire urbaine de Nantes entre 2000 et 2010. Source: Sitadel2

Les données Sitadel2 nous indiquent que 278 000 m<sup>2</sup> de locaux destinés à l'activité ont été autorisés sur l'aire urbaine rennaise entre 2001 et 2010. C'est un chiffre important puisque, comme pour l'artificialisation des sols, l'aire urbaine rennaise est plus active que l'aire nantaise, qui en a autorisé durant la même période 210 000 m<sup>2</sup>. Si la proportion en surface de bureaux est semblable à Nantes (27% contre 29%), on remarque tout de même que la proportion en surface de commerce est supérieure à cette dernière: 25% contre 17%. On remarque un important nombre d'entrepôts autorisés puisqu'ils représentent près de 20% des surfaces autorisées totales. L'industrie est aussi présente avec un poids supérieur à 15%. En revanche, on note une très faible part des locaux agricoles autorisés, puisqu'ils ne représentent que 2% de l'ensemble, dans les mêmes proportions que l'aire urbaine d'Aix-Marseille.

La figure 24 nous renseigne sur la localisation de ces surfaces d'activité autorisées entre 2001 et 2010, parmi 3 zones: Rennes, son agglomération (Rennes Métropole sans Rennes) et le reste de l'aire urbaine. On se souvient du poids impressionnant de la commune de Marseille parmi la totalité des surfaces nouvelles bâties. On constate à l'inverse ici que le principal lieu de localisation des nouvelles activités est la périphérie rennaise. La seule commune de Rennes ne représente ainsi que 5,3% du stock. Alors que Nantes représentait respectivement 15% et 34% des nouvelles autorisations sur son aire urbaine en commerces et en bureaux, la ville de Rennes n'a qu'un poids de 4% et 6% pour ces deux secteurs!

A l'inverse, la périphérie rennaise a un poids très significatif puisqu'elle concentre 55% des surfaces d'activités nouvelles. Son poids est en particulier très important concernant 3 secteurs: l'hébergement hôtelier, le commerce et les bureaux. Elle concentre ainsi 78% des nouveaux hôtels, mais surtout 72% sur la seule commune de Bruz, au sud-ouest. De la même manière, on constate que même si la première couronne concentre 77% des nouveaux bureaux et 76% des nouveaux commerces, on remarque que cette répartition est très inégale dans la première couronne rennaise. Ainsi, comme pour Bruz avec l'hébergement hôtelier, on remarque que la seule commune de Saint-Grégoire, au nord, concentre 53% des surfaces commerciales autorisées entre 2001 et 2010 et que la commune de Cesson-Sévigné, à l'est, concentre à elle seule 46% des nouvelles de surfaces de bureaux autorisées sur la même période.<sup>25</sup>

Mais le reste de l'aire urbaine est aussi un endroit d'accueil dynamique concernant des locaux destinés à l'activité. Si la périphérie rennaise est majoritairement active en termes d'hôtels, de bureaux et de commerce, l'espace plus éloigné du pôle urbain se spécialise davantage dans l'industrie, l'artisanat et les locaux agricoles, avec des poids respectifs de 71%, 71% et 93% parmi le total de ces surfaces autorisées sur l'aire urbaine.

Le dernier secteur, à savoir les entrepôts, est très également réparti entre la périphérie rennaise et le reste de l'aire urbaine avec des parts respectives de 44% et 53%, le reste se trouvant dans la commune de Rennes.

---

<sup>25</sup> Source Sitadel2

#### 4. La distribution des locaux autorisés par EPCI

	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'hébergement hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts	TOTAL
CA Rennes Metropole	3011	57771	63151	6983	12341	461	25666	<b>169384</b>
CC Pays de Chateaugiron	0	669	264	2351	17841	40	4890	<b>26055</b>
CC Pays de Liffré	0	25	871	432	3084	0	3561	<b>7973</b>
CC Pays d'Aubigné	0	53	0	247	571	0	424	<b>1295</b>
CC Val d'Ille	0	4913	1262	2828	6	0	3736	<b>12745</b>
CC Pays de Bécherel	77	0	196	896	0	540	0	<b>1709</b>
CC Pays de Montauban	0	0	567	759	56	2229	0	<b>3611</b>
CC Monfort	0	168	1194	228	0	1704	250	<b>3544</b>
CC Brocéliande	0	1130	678	1014	705	0	6676	<b>10203</b>
CC pays de Maure	0	66	134	0	0	7	304	<b>511</b>
CC Canton de Guichen	0	2455	762	2255	0	90	1636	<b>7198</b>
CC Moyenne Vilaine et Semnon	123	2751	2040	1136	1086	65	98	<b>7299</b>
CC Pays Roche aux fées	0	44	2048	620	1211	729	1839	<b>6491</b>

Tableau 16 - Surface autorisée par type et par EPCI sur l'aire urbaine de Rennes entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

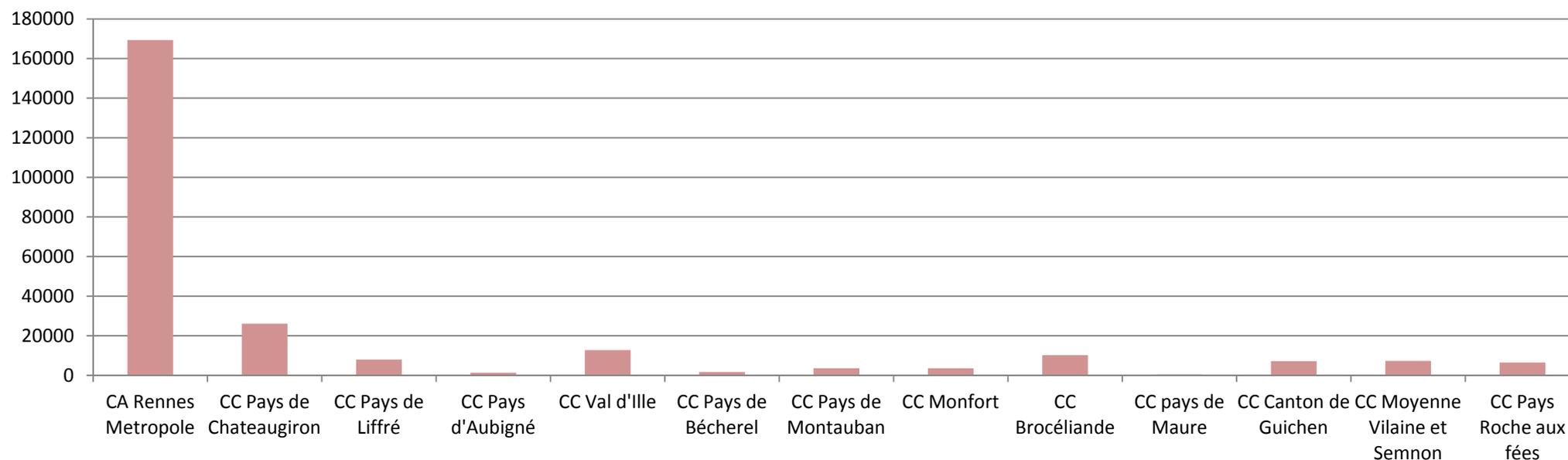


Figure 25 Surface (m<sup>2</sup>) totale autorisée due à l'activité par EPCI sur l'aire urbaine de Nantes entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

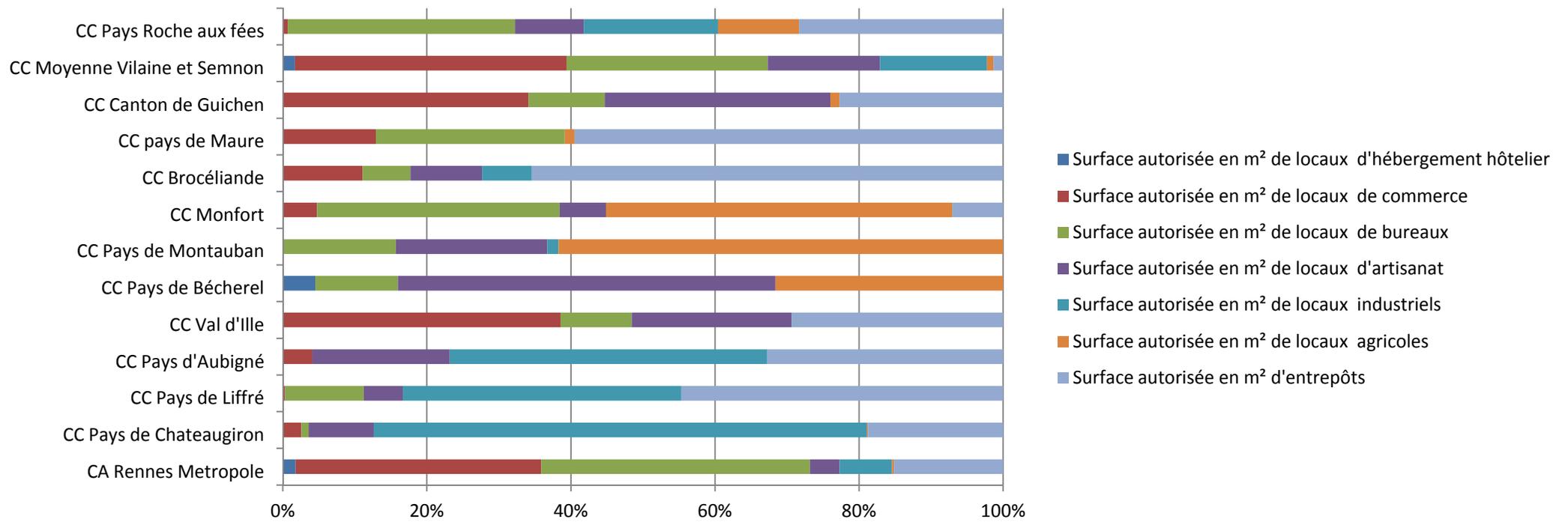


Figure 26 - Répartition par type de locaux des surfaces autorisées par EPCI sur l'aire urbaine de Rennes entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

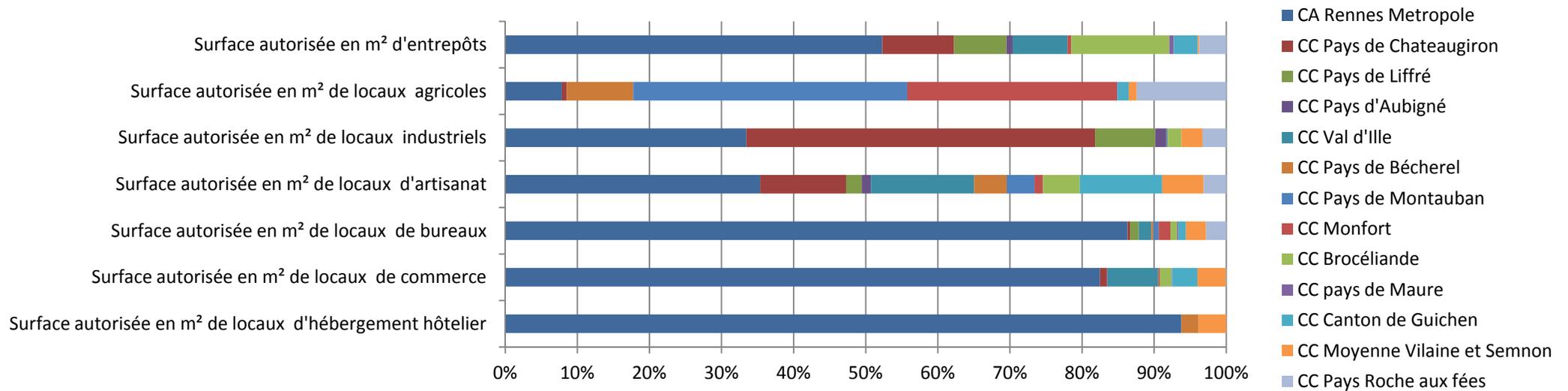
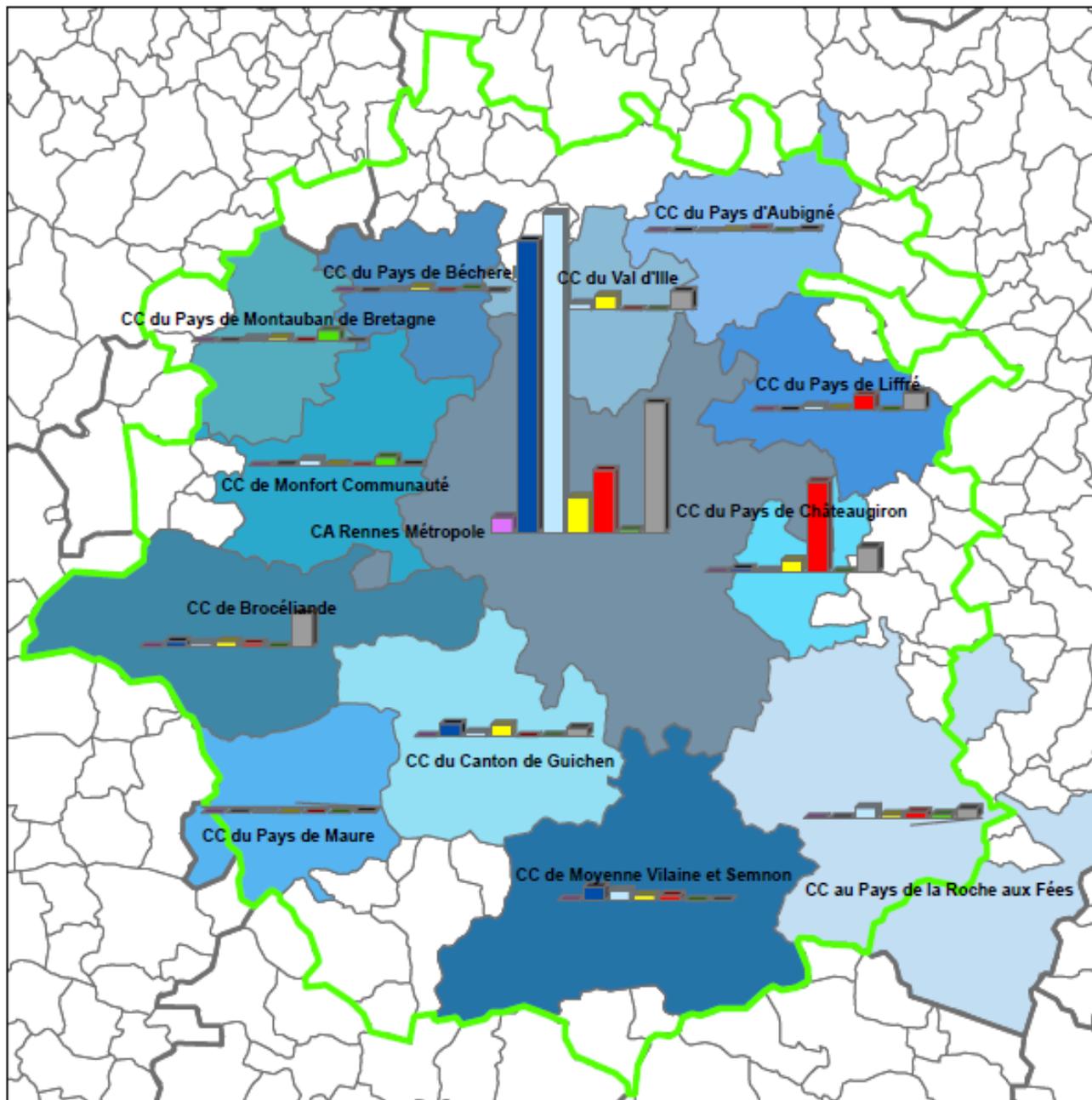
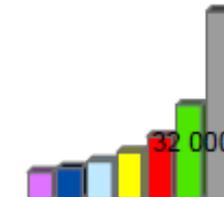


Figure 27 - Localisation des surfaces autorisées par type de locaux sur l'aire urbaine de Rennes entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2



### Légende

- Périimètre de l'aire urbaine 2010
- Limites départementales
- Limites communales



- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Bureaux
- Artisanat
- Industrie
- Locaux agricoles
- Entrepôts

Sources:  
Sit@del2  
IGN



Réalisation: F.MARGARY

Carte 13 - Répartition des surfaces en locaux autorisés par EPCI et par secteur d'activité sur l'aire urbaine de Rennes entre 2001 et 2010.

Dans cette quatrième partie, on s'intéresse à la distribution des locaux autorisés par EPCI. Ici, cela nous permet d'avoir une vision générale des tendances de chaque EPCI dans l'autorisation des locaux, à la fois en termes de quantité mais aussi concernant la nature de ces locaux. Les graphiques et tableaux ci-dessus nous donnent ainsi un aperçu des secteurs privilégiés par les EPCI, et notamment la spécialisation de ces derniers dans un ou plusieurs domaines, ou à l'inverse des tentatives d'homogénéisation des secteurs d'activité. Dans tous les cas, comme pour Nantes et Marseille, il faut penser que les EPCI ont à la fois entre eux des relations de concurrence, de compétitivité et de collaboration. Reste à savoir à quels degrés ces relations sont jaugées.

Tout d'abord, j'ai retenu 13 EPCI au vu de leur situation géographique et de leur appartenance ou non à l'aire urbaine de Rennes. Il s'agit d'un nombre important puisque supérieur à l'étude de Nantes (11 EPCI) mais surtout deux fois supérieur à l'aire urbaine d'Aix-Marseille (6 EPCI). Les EPCI retenus sont donc:

- CA Rennes Métropole, 394 214 habitants<sup>26</sup>
- CC du Pays de Chateaugiron, 22 618 habitants
- CC du Pays de Liffré, 15 158 habitants
- CC Val d'Ille, 18 132 habitants
- CC du Pays de Bécherel, 10 277 habitants
- CC du Pays de Montauban, 9 838 habitants
- CC Monfort Communauté, 22 695 habitants
- CC de Brocéliande, 15 104 habitants
- CC du Pays de Maure, 7 625 habitants
- CC du Canton de Guichen, 24 984 habitants
- CC Moyenne Vilaine et Semnon, 25 687 habitants
- CC de la Roche aux Féés, 28 707 habitants

Le poids démographique de la CA Rennes Métropole est très important puisqu'elle concentre un peu plus de 60% de la population totale de l'aire urbaine. Du fait de son étendue importante, l'aire urbaine empiète sur de nombreux EPCI. Contrairement à Marseille et à Nantes, on remarque qu'aucun autre EPCI n'a de poids démographique significatif. A Nantes par exemple, on se rappelle que la CC Erdre et Gesvres dépassait les 50 000 âmes. Malgré cela, on constate tout de même que 5 EPCI ont des populations supérieures à 22 000 habitants, et que les 3 plus importantes se trouvent au sud de l'agglomération (même si leur superficie est elle aussi en moyenne plus élevée).

La figure 25 nous renseigne sur la surface totale autorisée en locaux par EPCI entre 2001 et 2010. Rennes Métropole représente à elle seule 65,5% de ces surfaces. Derrière, seul la CC du Pays de Chateaugiron a un poids significatif avec 26 000 m<sup>2</sup> autorisés, soit 10% du stock. 5 EPCI ont autorisé moins de 4 000 m<sup>2</sup>, ce qui est très faible, allant même jusqu'à seulement 511 m<sup>2</sup> autorisés en dix ans sur la CC du Pays de Maure! Les 6 EPCI restant ont des poids raisonnables variant entre 3% et 5% de l'ensemble. Paradoxalement, aucun des 3 EPCI les plus peuplés derrière Rennes Métropole ne fait partie des 3 premiers EPCI autorisateurs en locaux d'activité.

La figure 27 synthétise le poids de chaque EPCI pour un secteur donné. On constate que Rennes Métropole est archi-dominant en ce qui concerne l'hébergement hôtelier, le commerce et les bureaux, avec des poids respectifs dans ces 3 secteurs de 93%, 82% et 86%. Seule la CC Moyenne Vilaine et Semnon a un poids visible dans ces 3 secteurs en dehors de Rennes Métropole (4,5%, 4,5% et 3%). La CC Val d'Ille représente elle aussi 8% des locaux destinés au commerce, autorisés sur l'aire urbaine entre 2001 et 2010.

<sup>26</sup> Recensement INSEE 2008

Même si son poids est moins conséquent, Rennes Métropole est aussi très dynamique dans les secteurs des entrepôts, de l'artisanat et de l'industrie (52%, 35%, 34%). Malgré cela, le secteur industriel est dominé par le pays de Chateaugiron qui concentre 48% des nouvelles surfaces. Ce secteur est d'ailleurs le seul dans lequel Rennes Métropole n'est pas le plus actif, en dehors de l'agriculture bien sûr. Cette dernière est majoritairement présente sur les CC des pays de Montfort et de Bécherel, mais aussi dans des proportions moindres sur Rennes Métropole, la CC du pays de Montauban et la CC du Pays de la Roche aux Fées. Au final, les secteurs les plus homogénéisés à travers le territoire restent l'agriculture et l'artisanat, soit les deux secteurs que l'on retrouve en général le plus éloigné du pôle urbain.

Mais pour se donner une meilleure idée des stratégies des EPCI, il faut mieux se référer à la figure 26. Ainsi l'on s'aperçoit que certains EPCI se spécialisent très visiblement vers un secteur, c'est le cas notamment de:

- la CC du Pays de Chateaugiron pour l'industrie (à hauteur de 69%) ;
- les CC du pays de Maure et de Brocéliande pour les entrepôts (60% et 65%) ;
- Monfort Communauté et la CC du pays de Montauban pour les locaux agricoles (48% et 62%) ;
- la CC du Pays de Bécherel pour l'artisanat (53%) ;

Mais encore une fois, ce constat peut être trompeur. Ainsi, même si la CC du Pays de Maure semble se spécialiser vers l'autorisation d'entrepôts, il ne faut pas oublier que cette dernière n'a autorisé que 500 m<sup>2</sup> de locaux en 10 ans! Ainsi, la création d'une surface autre que destinée à l'entrepôt, même petite, aurait pu radicalement changé ce constat. Comme pour les 2 aires urbaines précédentes, j'ai donc réalisé un tableau croisant les figures 26 et 27 dans le but de réduire au maximum les effets d'échelle. Plus le nombre d'étoiles est important<sup>27</sup> dans une case, plus cela signifie que le poids de ce secteur pour cet EPCI donné est important d'une part par rapport aux autres secteurs mais d'autre part par rapport aux autres EPCI. Le tableau est donc lisible dans les deux sens.

	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts
CA Rennes Metropole	***	***	***	**	**		***
CC Pays de Chateaugiron				*	***		**
CC Pays de Liffré					***		***
CC Pays d'Aubigné				*	***		**
CC Val d'Ille		***		**			**
CC Pays de Bécherel				***		**	
CC Pays de Montauban			*	*		***	
CC Monfort			**			***	
CC Brocéliande				*			***
CC pays de Maure			*				***
CC Canton de Guichen		**		***			*
CC Moyenne Vilaine et Semnon		**	**	*	*		
CC Pays Roche aux fées			**		*	*	**

Tableau 17 - Représentation de la localisation des surfaces d'activités autorisées sur l'aire urbaine de Rennes entre 2001 et 2010 en fonction de leur poids parmi l'ensemble des secteurs d'activité et parmi l'ensemble des EPCI

<sup>27</sup> Moyenne entre la poids du secteur X sur le territoire Y par rapport aux autres secteurs et le poids du secteur X sur le territoire Y par rapport aux autres EPCI. 0 étoiles: moyenne de 0 à 7%, 1 étoile: 7 à 14%, 2 étoiles: 14 à 21%, 3 étoiles: plus de 21%. Voir les annexes 15,16 et 17