

**LA CONSOMMATION D'ESPACE  
EN LANGUEDOC-ROUSSILLON**

**Au cours des 60 dernières années, la population de la région a doublé.  
Dans le même temps, la superficie urbanisée a triplé.**

La région Languedoc-Roussillon a connu et connaît toujours une croissance démographique importante. Cette population se concentre sur le littoral, 70 % des Languedociens vivant à moins de 15 kilomètres de l'autoroute le bordant.

La consommation foncière est toujours restée très élevée, avec un maximum dans les années 70. Elle continue au cours de ces dernières années. Ce sont plus de 100 000 hectares supplémentaires qui ont été urbanisés en 60 ans, soit 900 m<sup>2</sup> pour chaque nouvel habitant. La maison individuelle reste le mode d'habitat le plus usité dans la région, entraînant une faible densité de logements à l'hectare.

Ainsi la plupart des villes sont en situation d'étalement urbain. Même si le rythme ralentit, au cours des dernières années, il fallait encore 600 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire.

Parallèlement, les zones d'activité, très consommatrices d'espace, se développent. Les nouveaux modes de production et de consommation, dans les périphéries des centres urbains, génèrent une consommation d'espace sur un rythme supérieur à celui observé pour les logements.

Enfin, l'urbanisation des agglomérations s'est souvent faite sans tenir compte des potentialités agronomiques des sols. Les meilleures terres agricoles, les plus faciles à urbaniser, ont ainsi été surconsommées.

<http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/atlas-de-la-consommation-fonciere-en-languedoc-a4845.html>

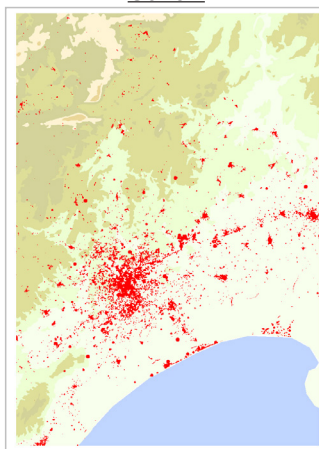
► Plus de 100 000 hectares urbanisés en 60 ans.

Évolution de l'urbanisation

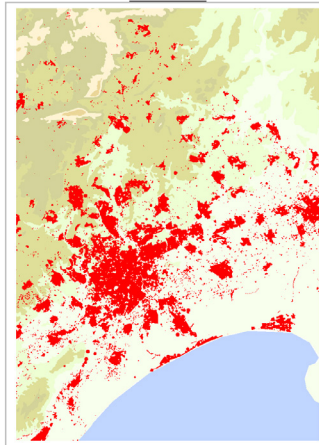
Plus de 100 000 hectares urbanisés en 60 ans

Tous les départements de la région sont concernés par cette croissance, qui s'est déroulée d'une manière un peu irrégulière : faible accroissement de l'urbanisation, de l'ordre de 1 % par an, dans les années 50, suivi d'une accélération jusqu'à 3 % par an dans les années 80 (développement de la péri-urbanisation en habitat individuel et de zones touristiques) avant de retomber à 1,5 % par an au cours de la dernière décennie. La pression foncière, la prise en compte de risques naturels et des enjeux environnementaux et la mise en place de documents d'urbanisme plus restrictifs ont permis cette modération.

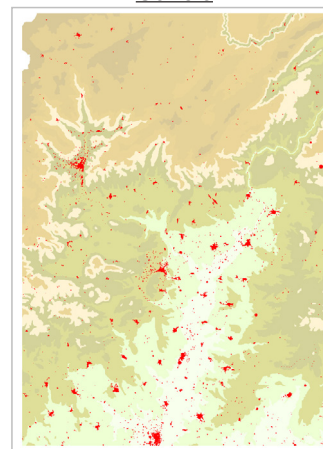
en milieu urbain  
Agglomération de Montpellier  
Carte 1



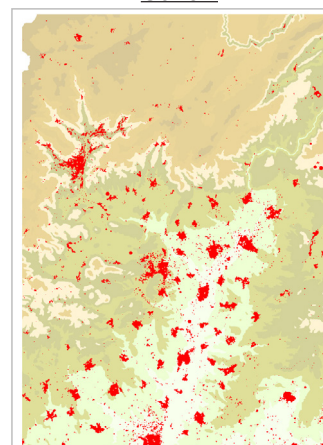
Carte 2



en milieu rural  
Zone Clermont l'Hérault  
Carte 3



Carte 4

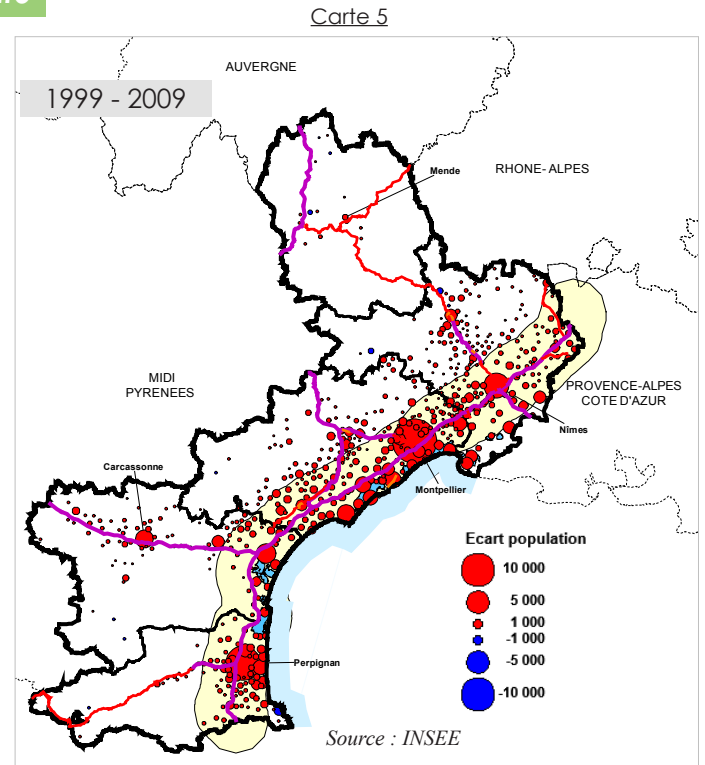


IGN - DREAL Languedoc-Roussillon  
Source : fichiers fonciers DGFIP 2011, traitement DREAL LR

## ► Une croissance démographique très importante

Depuis 50 ans la population languedocienne a augmenté d'un million d'habitants. Cette croissance s'accélère dans le courant des dernières décennies (+ 300 000 depuis 2000 contre + 200 000 dans la décennie précédente). À ce rythme, la population de la région aura doublé entre 1960 et 2020. Il faudra créer 200 000 logements dans la décennie 2010-2020, dont les deux tiers sur la plaine littorale.

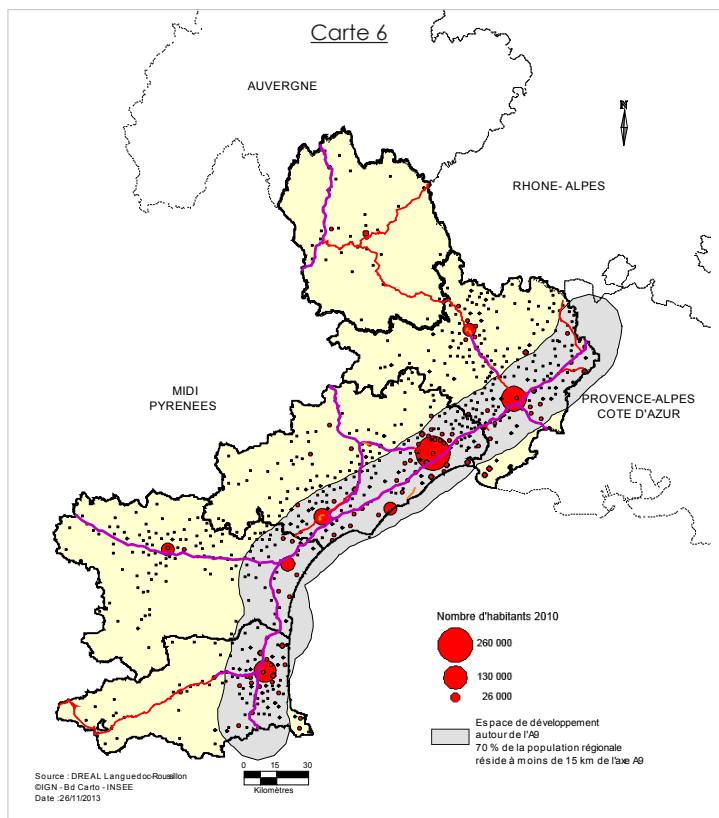
Les gains de population par département sont massifs sur la dernière décennie [carte 5] : +135 000 dans l'Hérault, +79 000 dans le Gard, + 53 000 dans les Pyrénées-Orientales, + 44 000 dans l'Aude. Ce département accueille 4 fois plus de nouveaux habitants que sur la décennie précédente. Les prévisions pour 2010-2020 sont du même ordre. Il faudra accueillir 300 000 habitants environ dans la région dont 200 000 dans la plaine littorale.



## Évolution de la population régionale

| Département | Pop 1962         | Pop 1968         | Pop 1975         | Pop 1982         | Pop 1990         | Pop 1999         | Pop 2009         | Pop 2020 (estimée) |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Aude        | 269 800          | 278 300          | 272 400          | 280 700          | 298 700          | 309 800          | 354 000          | 394 000            |
| Gard        | 435 100          | 478 500          | 494 600          | 530 500          | 586 000          | 623 100          | 701 900          | 778 000            |
| Hérault     | 516 700          | 591 400          | 648 200          | 706 500          | 794 600          | 896 400          | 1 032 000        | 1 138 000          |
| Lozère      | 81 900           | 77 300           | 74 800           | 74 300           | 72 800           | 73 500           | 77 200           | 82 000             |
| Pyr.Or      | 251 200          | 282 000          | 299 500          | 334 600          | 363 800          | 392 800          | 445 900          | 488 000            |
| <b>LR</b>   | <b>1 554 700</b> | <b>1 707 500</b> | <b>1 789 500</b> | <b>1 926 600</b> | <b>2 115 900</b> | <b>2 295 600</b> | <b>2 611 000</b> | <b>2 880 000</b>   |

Unité : nombre d'habitants  
Source : INSEE



## ► La population se concentre sur l'arc méditerranéen

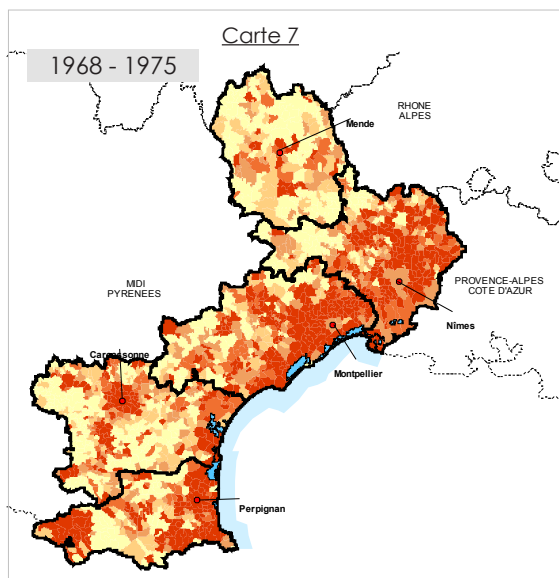
Les trois plus grandes communes de la région (Montpellier, Nîmes et Perpignan) regroupent 20 % de la population régionale. En y ajoutant les 5 communes de plus de 40 000 habitants, on arrive à 30 % de la population pour 0,5 % des communes. La moitié de la population est concentrée dans 4 % des communes. Les communes de plus de 500 habitants se concentrent le long de l'axe formé par l'autoroute longeant le littoral. Ce sont sept habitants sur 10 qui résident à moins de 15 kilomètres de cette artère.

À l'opposé, les communes de moins de 500 habitants, la moitié de l'ensemble, n'ont que 4 % des habitants de la région.

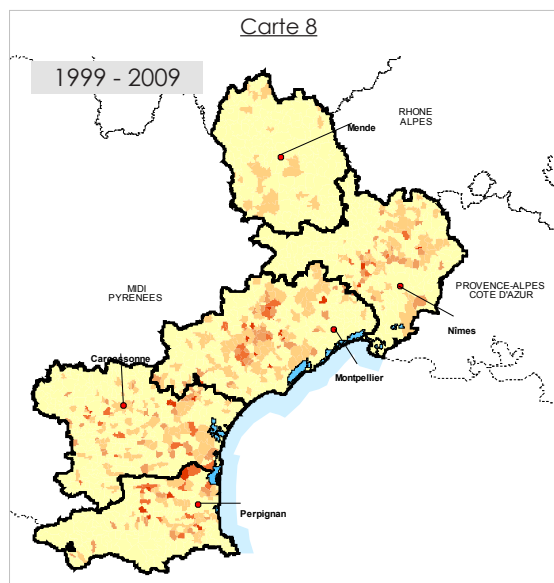
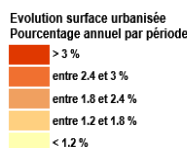
## ► Le taux annuel de croissance de l'urbanisation tend à baisser ...

Durant les périodes 1968-1975 et 1975-1982 de très nombreuses communes enregistraient une progression supérieure à 3 % de la tache urbaine.

Durant les deux dernières décennies, le taux de progression a baissé et durant la période 1999-2009, plus des 2/3 des communes affichaient un taux inférieur à 1,2 %. Le taux de croissance de la tache a donc nettement ralenti au cours des dernières décennies.



Cet indicateur indique le pourcentage annuel de progression de la tache urbaine entre deux dates de recensement



### Taux de croissance moyen annuel de la tache résidentielle

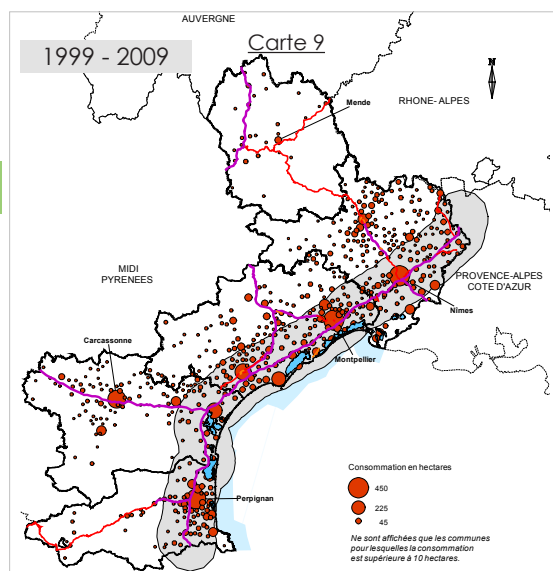
|                  | % annuel moyen<br>d' évolution par période |
|------------------|--|
| 1962-1968        | 2,1  |
| 1968-1975        | 3,2  |
| 1975-1982        | 3,5  |
| 1982-1990        | 2,2  |
| 1990-1999        | 1,3  |
| <b>1999-2010</b> | <b>1,2</b>                                 |

Source : DREAL Languedoc-Roussillon Unité : %

Pour la dernière décennie, plus des 2/3 des communes ont un taux inférieur à 1,2 %. Les communes dont le taux est supérieur à 1,2 % sont essentiellement localisées au nord de Montpellier, Nîmes et Béziers, à proximité des nouveaux axes structurants (A750, A 75), au sud de Narbonne, et dans la périphérie de Perpignan.

## ► ... mais les surfaces consommées repartent à la hausse

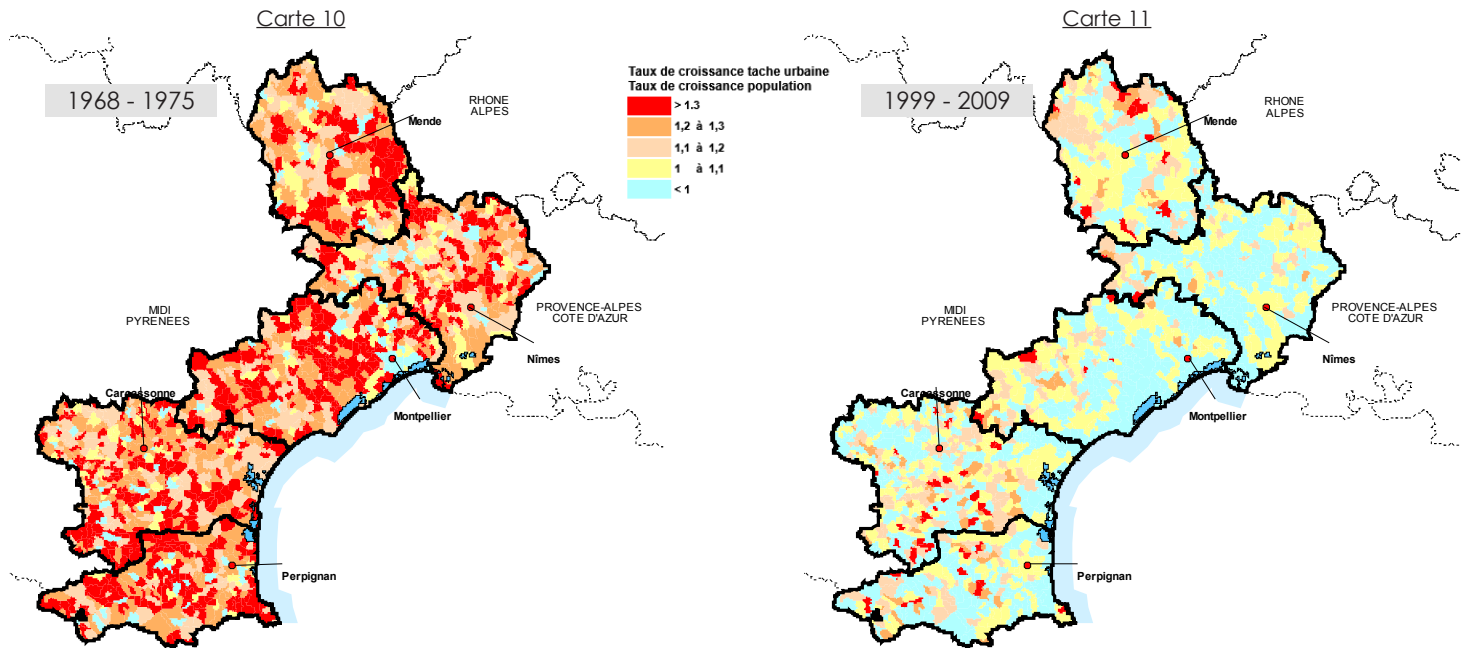
Sur la dernière décennie, le nombre de communes qui ont consommé plus de 10 hectares augmente. De très nombreuses communes sont dans ce cas, et pas uniquement dans les zones péri-urbaines. Les espaces ruraux, situés dans les zones tampon entre les grandes villes du littoral, ainsi que ceux le long d'axes de circulation structurants, se remplissent. Si le rythme de croissance tend à très légèrement baisser au cours de la dernière décennie, les surfaces consommées repartent à la hausse.



| Département                          | Surface urbanisée 1962 | Surface urbanisée 1968 | Surface urbanisée 1975 | Surface urbanisée 1982 | Surface urbanisée 1990 | Surface urbanisée 1999 | Surface urbanisée 2010 |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Aude                                 | 10 750                 | 11 760                 | 13 920                 | 16 950                 | 20 170                 | 22 260                 | 25 920                 |
| Gard                                 | 18 440                 | 21 030                 | 28 130                 | 32 830                 | 38 200                 | 42 220                 | 47 780                 |
| Hérault                              | 14 080                 | 16 360                 | 21 080                 | 27 820                 | 34 110                 | 39 250                 | 45 060                 |
| Lozère                               | 5 030                  | 5 380                  | 6 070                  | 7 070                  | 7 890                  | 8 680                  | 9 780                  |
| Pyr.Or                               | 6 260                  | 7 450                  | 9 950                  | 13 310                 | 16 260                 | 18 320                 | 21 040                 |
| <b>Région LR</b>                     | <b>54 560</b>          | <b>61 980</b>          | <b>77 150</b>          | <b>97 980</b>          | <b>116 630</b>         | <b>130 730</b>         | <b>149 580</b>         |
| <b>Consommation annuelle moyenne</b> |                        | <b>1 250</b>           | <b>2 200</b>           | <b>3 000</b>           | <b>2 300</b>           | <b>1 550</b>           | <b>1 720</b>           |

Unité : ha

## ► Les villes de la région sont en situation d'étalement urbain



**Définition :** Lorsque le rapport entre le taux d'évolution de la tache urbaine et le taux d'évolution de la population pour une période donnée est supérieur à 1, on parle d'étalement urbain ; lorsqu'il est inférieur à 1, on parle de densification.

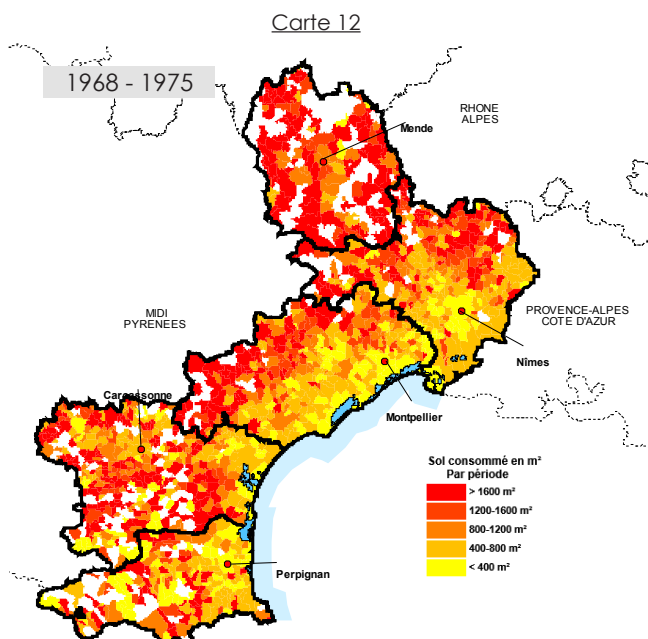
Dans la période 1968-1975, la quasi-totalité des communes était en situation d'étalement, avec une croissance de la tache résidentielle largement supérieure à celle de la population ; l'indicateur d'étalement était le plus souvent supérieur à 1,2, sauf dans quelques rares zones [carte 10]. Sur la dernière décennie [carte 11], la situation a radicalement changée : la moitié des communes est en situation de densification. Lors de la dernière décennie, cet indicateur était très proche de 1 sur l'ensemble de la région. Mais en dehors de la zone de Montpellier, les grandes agglomérations de la région restent en situation d'étalement : Nîmes, Béziers, Narbonne, Perpignan, Carcassonne.

### Étalement urbain de 1999 à 2009

| Département      | Étalement urbain 1999-2009 |
|------------------|----------------------------|
| Aude             | 1,02                       |
| Gard             | 1,00                       |
| Hérault          | 1,00                       |
| Lozère           | 1,07                       |
| Pyr. Or          | 1,01                       |
| <b>Région LR</b> | <b>1,01</b>                |

Source : DREAL LR

## ► Le sol mobilisé par habitant supplémentaire reste élevé



Au cours de la dernière décennie, la consommation d'espace par habitant supplémentaire est de 600 m<sup>2</sup>. La moindre pression sur les prix du foncier en zones rurales fait croître ce niveau jusqu'à plus de 3000 m<sup>2</sup> en Lozère [carte 12], avec une urbanisation diffuse. Par contre, dans les grandes villes et dans leurs périphéries immédiates, avec la construction de nombreux immeubles collectifs, beaucoup moins consommateurs d'espace par habitant, la consommation est souvent limitée à moins de 400 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire.

### Surface mobilisée par habitant supplémentaire

| Département      | Surface utilisée m <sup>2</sup> par habitant 1999-2009 |
|------------------|--|
| Aude             | 828  |
| Gard             | 705  |
| Hérault          | 429  |
| Lozère           | 3 014  |
| Pyr. Or          | 512  |
| <b>Région LR</b> | <b>598</b>   |

Source : DREAL LR

Unité : m<sup>2</sup>

## ► La part des maisons individuelles est prépondérante ...

Le modèle de construction de logements reste très marqué par les maisons individuelles, qui représentent près de 60 % des logements neufs, et souvent plus de 80 % dès que l'on sort des centres urbains [carte 13].

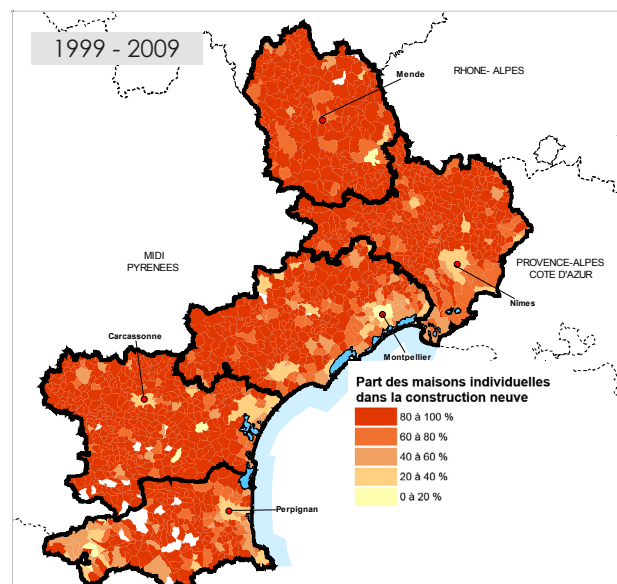
Toutefois, depuis une quinzaine d'années, la part des logements collectifs augmente dans la construction neuve alors que celle des maisons individuelles tend à baisser.

Par ailleurs, alors qu'au tournant des années 2000 une maison individuelle sur deux était bâtie sur un terrain de plus de 800 m<sup>2</sup> [graphique 1], cette taille est désormais de moins de 500 m<sup>2</sup>.

La baisse de la superficie consommée par habitant est liée à ces deux facteurs.

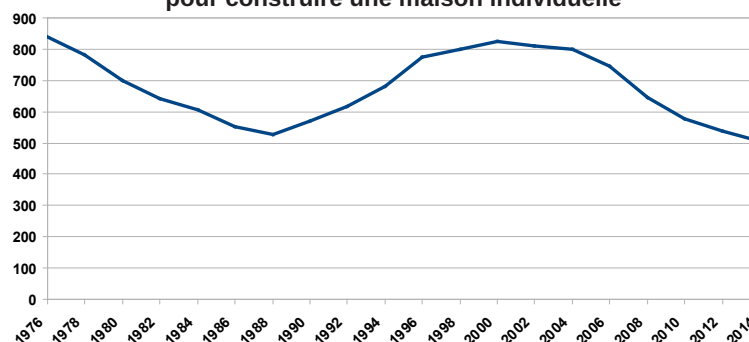
Enfin, le recul de la taille médiane des parcelles est lié principalement au triplement du prix du terrain à bâtir sur la même période.

Carte 13



Graphique 1

Taille médiane des parcelles utilisées pour construire une maison individuelle



## Part des maisons individuelles dans la production de logements neufs

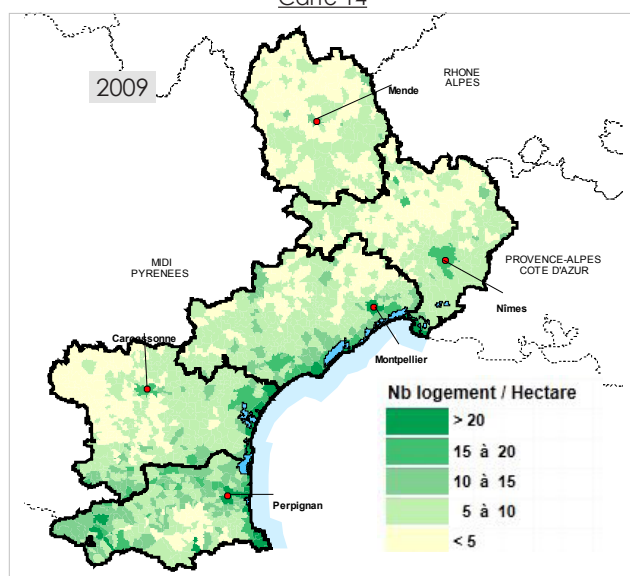
| Département      | % maison individuelle 1999-2009 |
|------------------|---------------------------------|
| Aude             | 68                              |
| Gard             | 67                              |
| Hérault          | 45                              |
| Lozère           | 85                              |
| Pyr. Or          | 54                              |
| <b>Région LR</b> | <b>56</b>                       |

Source : DREAL LR

Unité : %

## ► ... ce qui se traduit par une densité résidentielle toujours faible

Carte 14



## Nombre de logement par hectare en 2009

| Département      | Nombre logt/ha Année 2009 |
|------------------|---------------------------|
| Aude             | 9                         |
| Gard             | 8                         |
| Hérault          | 14                        |
| Lozère           | 6                         |
| Pyr. Or          | 15                        |
| <b>Région LR</b> | <b>11</b>                 |

Source : DREAL LR

Unité : Nbre

*Définition* : Nombre de logements par hectare urbanisé

Même s'il faut désormais moins de 600 m<sup>2</sup> de terrain pour construire une maison individuelle, ce chiffre reste très élevé. Avec seulement 11 logements par hectare de tache résidentielle, il reste encore des progrès à faire afin d'accroître cette densité.

Au fil du temps, les zones littorales et les centres d'agglomération ont accru leur densité, mais dans les entre-deux (arrière-pays, vallée de l'Hérault) le modèle des lotissements de maisons individuelles se substituant à l'habitat groupé des centres-bourgs ou villages tend à faire baisser cette densité résidentielle.

## ► La part des locaux d'activité croît fortement

Entre 2000 et 2010, la tache résidentielle s'est accrue de 15 %. Pendant la même période, la tache « activité pure », au sein de laquelle on ne trouve aucun logement, s'est accrue de 25 %. Plus la zone est urbanisée, plus sa croissance est forte et plus la pression exercée par les locaux d'activité est élevée. La création de zones d'activités monofonctionnelles, le développement de centres commerciaux ou logistiques y contribuent largement. Parfois ces nouvelles zones ne font que déplacer des anciennes zones, qui deviennent alors des friches industrielles ou commerciales, plus ou moins stérilisées et difficiles à reconvertir.

S'il existe des réglementations contraignantes en matière de densité de logement, les outils concernant les zones d'activité sont moins développés. Il est plus délicat d'anticiper correctement dans les documents d'urbanisme le développement de celles-ci.

### Part des locaux d'activités dans l'urbanisation totale

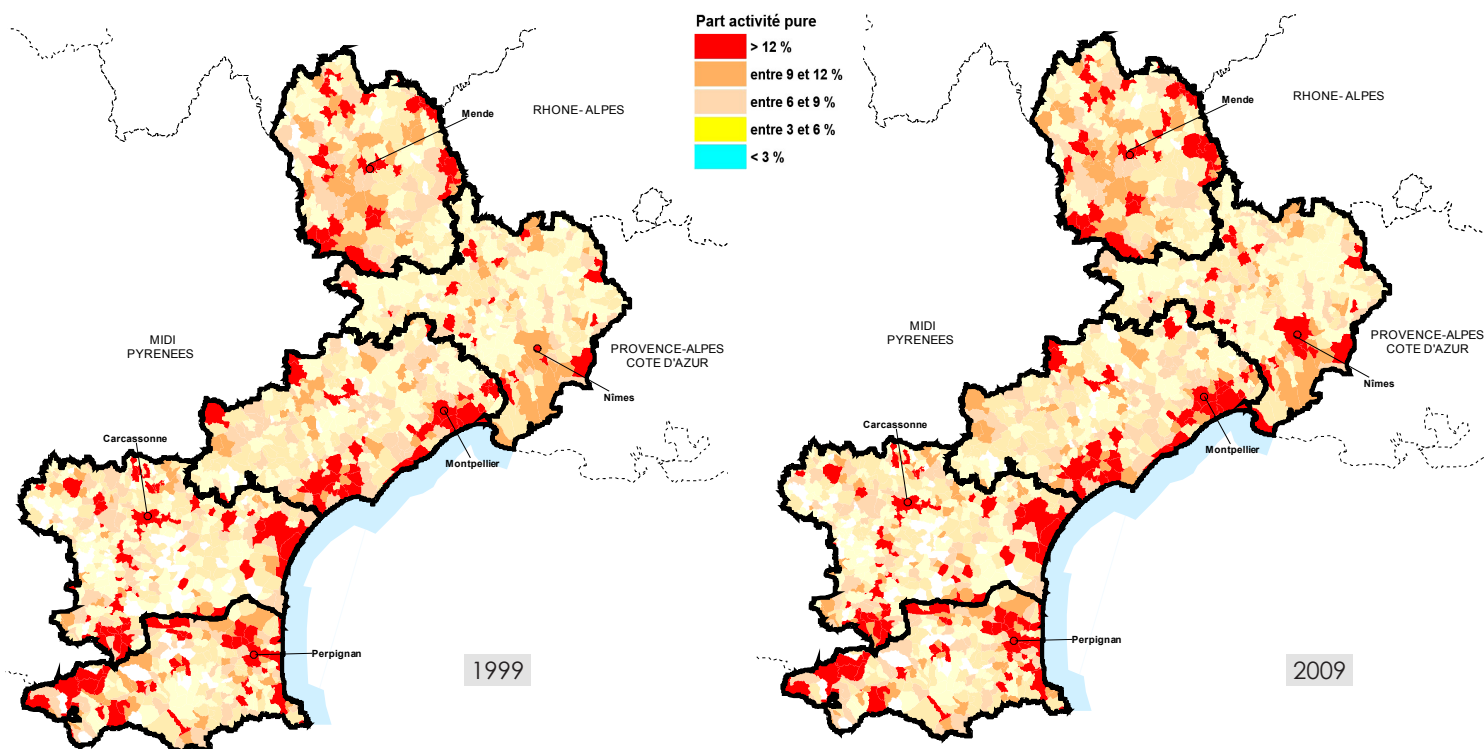
| Département      | Evolution<br>Activité<br>2000-2010 | Evolution<br>Résidentiel<br>2000-2010 | Evolution<br>Urbanisation<br>2000_2010 | Part Activité<br>pure 1999 | Par Activité<br>pure 2010 |
|------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|----------------------------|---------------------------|
| Aude             | 22,8%                              | 16,4%                                 | 16,8%                                  | 7,9%                       | 8,2%                      |
| Gard             | 24,4%                              | 13,1%                                 | 13,7%                                  | 6,2%                       | 6,6%                      |
| Hérault          | 27,1%                              | 14,8%                                 | 15,7%                                  | 9,1%                       | 9,8%                      |
| Lozère           | 20,6%                              | 12,7%                                 | 13,2%                                  | 8,5%                       | 8,9%                      |
| Pyr.Or           | 25,8%                              | 14,8%                                 | 16,0%                                  | 10,0%                      | 10,8%                     |
| <b>Région LR</b> | <b>25,1%</b>                       | <b>14,4%</b>                          | <b>15,1%</b>                           | <b>8,1%</b>                | <b>8,6%</b>               |

Source : DREAL LR

Unité : Pourcentage

Carte 15

Carte 16



## ► Les meilleures terres agronomiques sous pression

### Part des très bons sols

| Département      | % Surface des très bons sols classe 1 et 2 |
|------------------|--|
| Aude             | 22   |
| Gard             | 28   |
| Hérault          | 25   |
| Lozère           | 6  |
| Pyr. Or          | 10   |
| <b>Région LR</b> | <b>19</b>                                  |

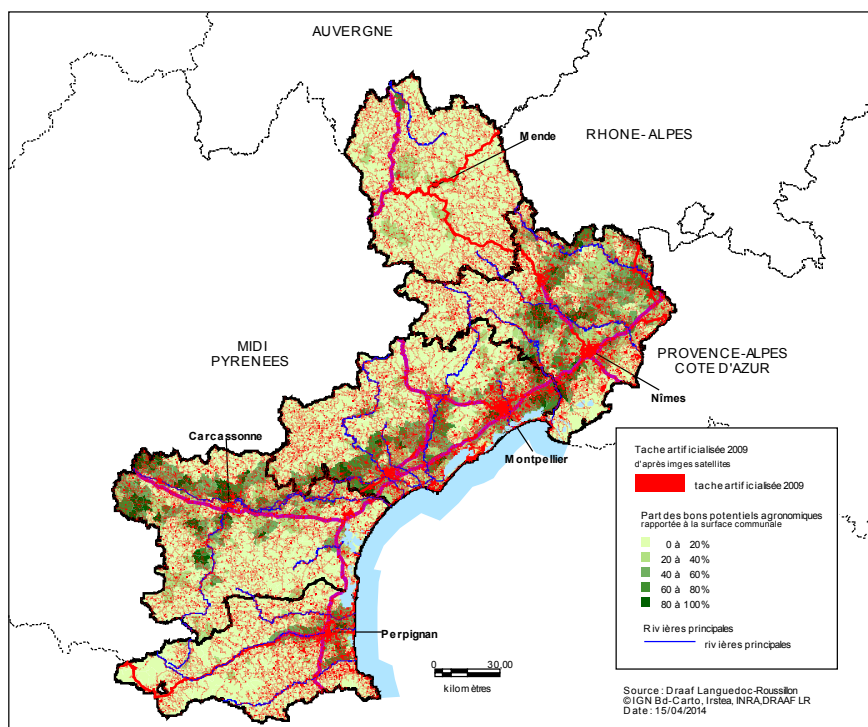
Source : DREAL LR

Unité : %

Depuis 2007, la DRAAF Languedoc-Roussillon a développé avec l'appui de l'Irstea et de l'Inra une analyse de l'impact de l'aménagement du territoire sur le potentiel agronomique de la région (ces potentiels étant caractérisés par leur aptitude à porter des grandes cultures et des cultures diversifiées essentielles vis-à-vis de l'enjeu alimentaire). La pente est de fait un facteur limitant (critère de mécanisation pris en compte).

Cet état des lieux a mis en évidence la vulnérabilité du patrimoine agronomique face à l'urbanisation.

Carte 16



## ► Les sols de très bonnes qualité sont les plus consommés

### Nature des sols consommés 1950/2010

|           | Point état zéro DRAAF 1950 | Consommation 1950/2010 | % de la consommation 1950-2010 | % de ressource de départ consommé entre 1950 et 2010 |
|-----------|----------------------------|------------------------|--------------------------------|--|
| Qualité-1 | 390 602                    | 32 580                 | 34,0%                          | 8,3%   |
| Qualité-2 | 126 427                    | 7 025                  | 7,3%                           | 5,6%   |
| Qualité-3 | 213 950                    | 6 162                  | 6,4%                           | 2,9%   |
| Qualité-4 | 342 261                    | 8 112                  | 8,5%                           | 2,4%   |
| Qualité-5 | 215 646                    | 8 887                  | 9,3%                           | 4,1%   |
| Qualité-6 | 1 312 710                  | 27 976                 | 29,2%                          | 2,1%   |
| Qualité-7 | 67 035                     | 5 108                  | 5,3%                           | 7,6%   |
| <b>LR</b> | <b>2 668 631</b>           | <b>95 850</b>          | <b>100,0%</b>                  | <b>3,6%</b>  |

Source : DRAAF / DREAL

Unité : ha, %

Les choix d'implantation historiques des villes correspondaient souvent à des impératifs : accès à l'eau, accès à la nourriture, facilité à défendre. Aujourd'hui, les facilités d'accès à l'eau et la capacité de l'arrière-pays à nourrir la ville ont en grande partie disparu. Mais cette capacité à nourrir, fondée en partie sur la forte valeur agronomique des terres environnantes, est aussi souvent une capacité à étendre la ville : zones plates, au sein desquelles l'eau peut être amenée, les routes bâties.

Du coup, les terres les plus fertiles sont aussi celles qui sont soumises à la plus forte pression urbaine : environ 15 % des meilleures terres de la région ont été consommées entre 1950 et 2010, alors que sur la même période ce n'est que 4 % du territoire régional qui a été consommé. Cette urbanisation ne s'effectue pas que sur ces bonnes terres : la géographie et la pédologie de la région ont aussi mené à consommer des terres de moins bonne qualité agronomique. Mais cette faible qualité agronomique peut aussi cacher des fortes qualités environnementales (terrains pentus, sols salins, etc.).

## ► Conclusion : Vers une métropole languedocienne ?

L'aménagement du Languedoc-Roussillon se fait actuellement sur un modèle de Métropole linéaire, alternant pôles urbains et zones périurbaines le long de l'A9 entre Nîmes et Perpignan.

Ce modèle est fortement consommateur d'espace et glouton en énergie fossile. À court et moyen terme se poseront (se posent déjà) des problèmes de saturation des axes routiers existants, de pollution, de précarité énergétique.

En outre, cette métropole languedocienne de 1,8 million d'habitants se construit sur les meilleurs sols agricoles qui sont définitivement perdus pour l'alimentation et la biodiversité.

Au vu des estimations d'arrivée de nouvelles populations et des modifications des modes de vie, il faudra bâtir environ 20 000 logements par an jusqu'en 2030 dans la région.

Dans l'Hérault par exemple, il va falloir construire une ville de 100 000 habitants en 10 ans, cela équivaut à construire un deuxième Béziers. À ce jour, cette « ville-nouvelle » n'est pas planifiée. La situation est sensiblement la même dans le Gard, dans une moindre mesure dans l'Aude ou les Pyrénées-Orientales (+ 40 000 habitants).

Un accueil décent de ces nouvelles populations et des activités induites est un des principaux défis à relever au cours des prochaines années. Cet accueil devra garantir le bon fonctionnement urbain tout en limitant la consommation foncière. L'articulation entre les différents espaces (logement, activité, transport, loisir, nature, agriculture, etc.) devra faire l'objet d'une attention accrue. L'échelle de gouvernance devra s'affranchir des limites administratives actuelles pour faciliter la réussite de ce défi.

### A retenir :

- plus de 100 000 hectares urbanisés en 60 ans
- plus d'un million d'habitants supplémentaires entre 1950-2010
- 5,7 % du territoire de la région est occupé pour loger la population

*L'étalement urbain a été reconstitué à partir des fichiers fiscaux Majic qui contiennent la déclaration de l'année de la première construction des locaux avec une information sur la parcelle. Le traitement de ces données parcellaires et leur croisement avec la géolocalisation des parcelles permet de construire une «tache urbaine» à différentes années.*



Direction Régionale  
de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement Languedoc-Roussillon  
520, Allées Henri II de Momorency  
CS 69007  
34064 MONTPELLIER cedex 2  
Tél. : 04 34 46 34 00

Service Aménagement  
Division Observation statistique et SIG

Contact :  
statistique.dreal-lr@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication :  
**Didier KRUGER**  
directeur régional de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement

Rédaction :  
Alain CHOUVENC  
Julien MERCÉ  
Bertrand ODDO

Mise en page :  
Sylviane SUSPÈNE