RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



DOCUMENTATION

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site https://doc-datafoncier.cerema.fr/, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées…), le lecteur est invité à consulter le site https://datafoncier.cerema.fr

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

Définition de la consommation d'espace

Calcul de la consommation

La consommation des espaces et ses cousins : glossaire des notions proches

Définition de la consommation d'espace

Sols urbanisés et consommation d'espaces

Chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci, on peut distinguer quatre grands types d'usages, à savoir les sols urbanisés d'une part et naturels, agricoles et forestiers (aussi appelé NAF) d'autre part. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aussi appelée urbanisation, se définit donc comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Une autre manière de présenter le sujet est de considérer que la consommation d'espaces est la conversion d'un espace « NAF » vers un espace « non-NAF ».

On utilise donc la notion de sol urbanisé pour parler du stock (ce qui est déjà présent) et la notion de consommation d'espaces pour parler du flux (ce qui était NAF et devient urbanisé).

La notion de « consommation d'espaces » ne doit pas être confondue avec la notion d'artificialisation (cf infra).

Comment définit-on un sol urbanisé ?

La mesure de la consommation d'espaces dépend donc grandement de la définition d'un sol urbanisé. Cependant, cette définition ne fait pas l'objet d'un consensus, pour trois raisons.

En premier lieu, il n'existe pas de classement clair de certains espaces, que l'on peut selon les sources classer ou non comme urbanisé. En effet, la distinction entre espaces NAF et urbanisés n'est pas normée.

Ainsi, certains espaces sont « ambigus », c'est-à-dire peuvent être classés dans une catégorie ou une autre, selon le point de vue choisi. À titre d'exemples, on peut citer les golfs, les carrières, les chemins ruraux ou les espaces partiellement construits (ex : aéroports qui sont composés de bâtis, mais aussi de grandes étendues enherbées).

Le tableau suivant liste les principaux espaces pour lesquels il existe une ambiguïté, ainsi que leur prise en compte dans les Fichiers fonciers et par conséquent dans les chiffres produits à l'échelle nationale.

Type d'espaces ambigus	Classement dans les chiffres produits	Commentaires

Aéroport ou aérodrome	Consommé	Certaines parcelles des aéroports peuvent changer de classement (passage à consommé) sans changement physique de la parcelle. Un retraitement manuel a été réalisé
Bâtiments agricoles (sauf serres)	Non Consommé	Les bâtiments agricoles ne payent pas de taxe foncière. Ceux-ci ne sont donc pas présents dans les Fichiers fonciers.
Camping et centre de loisir	Consommé	
Canaux	Consommé	Sauf si le canal est non cadastré.
Carrière	Consommé	À la fin de l'exploitation, les carrières peuvent retourner à l'état naturel. Dans les données du portail, les carrières sont considérées comme de la consommation d'espaces. Des tests sont cependant en cours pour compter à part ce type de consommation d'espaces.
Centrale solaire photovoltaïque	Consommé	Sauf exemption liée au décret
Chantiers et dépôts de marchandises	Consommé	
Chemins ruraux	Non Consommé	
Éolienne	Consommé	La consommation d'espaces reprend souvent le chemin d'accès ainsi qu'une surface correspondant à la dalle ou le chantier.
Golf	Non Consommé	En 2015, une réforme fiscale a classé l'intégralité des golfs en terrains urbanisés. Un retraitement manuel a été réalisé pour les retirer du calcul et avoir la même définition sur tous les millésimes.
Jardins	Consommé	
	Consommé	

Parkings (y compris végétalisés)		
Terrain militaire	Non Consommé	Les terrains militaires sont des espaces mal définis dans les Fichiers fonciers, pour lesquels l'occupation des sols peut changer sans changement d'usage. Un traitement à la main est réalisé pour les retirer du calcul.
Serres		Les serres soumises à une taxation foncière sont considérées comme urbanisées.
Zoos et parcs urbains	Consommé	

La temporalité : à partir de quand un espace est-il consommé ?

En second lieu, la date de prise en compte de la consommation d'espace est importante. À titre d'exemple, un terrain agricole converti en lotissement est-il considéré comme consommé à partir du moment où :

- Le terrain n'est plus exploité par l'agriculteur ?
- Le terrassement est réalisé ?
- La voirie et les aménagements sont réalisés ?
- La première maison individuelle est construite ?
- La dernière maison individuelle est construite ?

Pour un aménagement, il peut ainsi se passer 5 ans entre la première et la dernière opération.

Calcul de la consommation

Le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) repose sur une source fiscale (les Fichiers fonciers retraités par le Cerema à partir des données MAJIC de la DGFiP au 1er janvier de chaque année) et non sur une photo-interprétation ou la mesure de l'emprise bâtie. À l'échelle de chaque parcelle cadastrale, l'espace est découpé en subdivisions fiscales (dites « suf ») auxquelles l'administration fiscale attribue l'une des 13 catégories de « nature de culture » (valeur locative). Ces 13 modalités sont regroupées en deux grands ensembles : les catégories non urbanisées / NAF (terres, prés/herbages, vergers, vignes, bois, landes/marais, ainsi que certaines eaux) et les catégories urbanisées (sols,

terrains à bâtir, terrains d'agrément, jardins non agricoles, chemins de fer/canaux, carrières faisant l'objet d'un traitement dédié).

Modalité	Catégorie retenue (NAF / Urbanisé)	Signification (cgrnumtxt)
1	**Non Urbanisé (NAF)**	TERRES
2	**Non Urbanisé (NAF)**	PRÉS, PRAIRIES NATURELLES, HERBAGES ET PÂTURAGES
3	**Non Urbanisé (NAF)**	VERGERS, CULTURES FRUITIÈRES D'ARBRES, ARBUSTES
4	**Non Urbanisé (NAF)**	VIGNES
5	**Non Urbanisé (NAF)**	BOIS, AULNAIES, SAUSSAIES, OSERAIES
6	**Non Urbanisé (NAF)**	LANDES, PÂTIS, BRUYÈRES, MARAIS, TERRES VAINES ET VAGUES
7	**Urbanisé**	CARRIÈRES [1]
8	**Non Urbanisé (NAF) / Urbanisé**	LACS, ÉTANGS, MARES, ABREUVOIRS, FONTAINES, CANAUX NON NAVIGABLES ET DÉPENDANCES, SALINS, SALINES, MARAIS SALANTS
9	**Urbanisé**	JARDINS (AUTRES QUE LES JARDINS D'AGRÉMENT)
10	**Urbanisé**	TERRAINS À BÂTIR
11	**Urbanisé**	TERRAINS D'AGRÉMENT
12	**Urbanisé**	CHEMINS DE FER ET CANAUX
13	**Urbanisé**	SOLS

La consommation d'espace est mesurée exclusivement sous la forme d'un flux, par comparaison différentielle entre deux millésimes consécutifs. Dès qu'une subdivision fiscale bascule d'une catégorie NAF vers une catégorie urbanisée, sa superficie est comptabilisée

dans le champ « conso » (dès le premier mètre carré ou à partir de 50 m² pour les consommations isolées). Ce calcul intègre ainsi l'ensemble du terrain d'assiette reclassé (jardins, accès, cours) indépendamment de la surface strictement imperméabilisée ou construite, et s'applique partout où un flux fiscal est constaté, y compris au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La consommation des espaces et ses cousins : glossaire des notions proches

Enfin, la notion de consommation des espaces, ou d'urbanisation peut se confondre avec des notions proches, mais néanmoins différentes, ce qui peut brouiller le message.

La notion de « conversion urbaine de terres » est une définition plus juste, moins connotée, et plus utilisable sur un plan scientifique. Elle est synonyme d'urbanisation. Cependant, elle est très peu utilisée dans le débat public, et peu utilisée hors du monde universitaire.

La notion d'artificialisation est définie, dans la loi « Climat et résilience », comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » [2]. Cette définition a depuis été complétée par un décret ciblant quels types de sols sont ou non artificialisés [3].

L' « imperméabilisation » est pour sa part reliée à des notions de gestion des eaux. Il s'agit d'espaces pour lesquels l'eau ne peut s'infiltrer. Si elle est, elle aussi, reliée à des changements d'usages des sols, elle ne peut être confondue avec les notions précédentes. À titre d'exemple, un centre commercial avec parking sera considéré comme urbanisé sur la totalité de l'opération. La partie imperméabilisée sera pour sa part constituée du bâtiment, du parking (si celui-ci n'est pas végétalisé) et de la voirie. À l'inverse, les surfaces enherbées du centre commercial ne seront pas comptées. L'imperméabilisation est donc une notion plus restrictive. A titre d'exemple, pour la construction d'une maison avec sol ennherbé sur une parcelle agricole, l'intégralité de la parcelle sera artificialisée, mais seul le bâti (maison + accès + terrasse) sera imperméabilisé.

L' « extension urbaine » est l'accroissement de l'espace bâti en périphérie des villes. Il s'agit donc de l'extension d'un espace déjà bâti (parfois aussi appelé « tache urbaine ») dans son environnement immédiat. À l'inverse de la consommation des espaces, ce phénomène ne porte que sur des espaces déjà constitués (notamment les villes). Il ne prend donc pas en compte le bâti isolé, et selon les auteurs ne prend parfois pas en compte l'extension des villages, hameaux ou petits bourgs. Par contre, la tache urbaine peut intégrer des espaces non urbanisés (aussi appelés « dents creuses »), compris dans un environnement urbain.

Un territoire est en « étalement urbain » lorsque l'extension urbaine est plus rapide que la croissance démographique [4]. Ce terme est cependant, par abus, parfois utilisé en tant que synonyme de l'extension urbaine.

La « périurbanisation » ne fait pas l'objet d'une définition unique. Dans sa première définition, elle s'intéresse aux ménages : il s'agit ainsi d'un mouvement de migration des ménages de la ville-centre vers sa périphérie et plus généralement de déconnexion entre

lieu de vie et lieu de travail. Dans sa deuxième définition, il s'agit de l'extension des surfaces urbanisées dans les communes en périphérie des villes-centres.

---

1. Fait l'objet d'un retraitement spécifique : comptabilisé en non consommée dans certains cas, Cf. guide complet. ↩

2. Article 192 de la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924 ↩

3. Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045727061 ↩

4. http://www.annales.org/re/2008/re49/Sainteny.pdf ↩