



Sobriété foncière

FAVORISER LA SOBRIETE FONCIERE EN MOBILISANT MIEUX LE BATI EXISTANT ET EN INVENTANT DE NOUVEAUX MODES DE DEVELOPPEMENT

Les chiffres clés du territoire

- ❖ Le logement est le principal consommateur d'espaces naturels agricoles et forestiers (62%), avant les activités économiques (28%)
- ❖ 1 logement sur 10 est vacant en région, dont 4 sur 10 depuis plus de 2 ans, particulièrement en zone rurale
- ❖ 4 000ha de friches potentielles en région (source Cartofriches), chiffre nécessitant d'être confirmé et affiné

Des exemples de dynamiques à l'œuvre en région

- ✓ 137 ha de friches requalifiées depuis 2020 (soutenues financièrement par l'Etat)
- ✓ Des initiatives locales pour améliorer la connaissance et la caractérisation des friches (Loiret), et de travail approfondi sur la vacance (Cher, Eure-et-Loir, Indre)
- ✓ Poursuite de l'opération Natur'O Lycées de renaturation des cours de lycées

FEUILLE DE ROUTE POUR LA SOBRIETE FONCIERE

#1 Accélérer la remobilisation des friches en région, en améliorant leur caractérisation pour mieux apprécier/anticiper le potentiel de reconversion dans le cadre de stratégies foncières globales

Défis à relever



Pourquoi ce défi en Centre-Val de Loire ?



La **requalification des friches** constitue un enjeu majeur pour limiter l'artificialisation des sols et revitaliser le territoire Centre-Val de Loire.

Le gisement estimé dans **l'outil Cartofriches** développé par le CEREMA est de 4000ha de friches potentielles. Cependant, ce gisement est incomplet car certaines friches n'ont pas été recensées. D'autre part, il ne saurait refléter le potentiel de remobilisation, les friches recensées n'ayant pas été toutes caractérisées. 55% des friches recensées nécessitent ainsi une analyse approfondie.

Des actions sont possibles, notamment en s'inspirant d'initiatives locales ayant permis d'améliorer la connaissance du gisement. Par ailleurs, une fois les friches caractérisées et priorisées, le partage de ressources et d'expérience entre porteurs facilite l'émergence et la réalisation de projets locaux ambitieux et intégrés dans une stratégie d'aménagement globale.

Dans une région où la maison individuelle représente une fraction importante du parc de logements, une réflexion sur les **nouvelles façons d'envisager l'aménagement du territoire en termes d'utilisation du foncier** est déjà engagée par nombre de collectivités. Cela nécessite une approche revue dans sa globalité, pour un développement moins consommateur d'espaces et une réelle qualité de vie pour les habitants, y compris en lien avec la réduction des déplacements.

Une **utilisation optimisée des bâtiments existants est essentielle**. Il s'agit de lutter contre la vacance des logements, notamment du fait d'un besoin de réhabilitation, et d'optimiser le temps d'occupation des bâtiments publics: il est par exemple estimé à 20% sur une année civile pour les locaux scolaires, laissant un fort potentiel de partage des locaux avec des activités qui nécessiteraient des espaces hors temps scolaires (associations...).

Des actions sont possibles, notamment en favorisant les échanges de bonnes pratiques, en déployant des boîtes à outils concrètes et opérationnelles, et en expérimentant de nouvelles solutions.

#2 Déployer des pratiques d'optimisation foncière raisonnée et d'intensification des usages des bâtiments et équipements publics

Défi #1: Accélérer la remobilisation des friches en région, en améliorant leur caractérisation pour mieux apprécier/anticiper le potentiel de reconversion dans le cadre de stratégies foncières globales

Actions d'accompagnement

Mutualiser et capitaliser sur les initiatives locales ayant permis d'améliorer l'information disponible sous l'outil Cartofriches (identification et caractérisation)

Définir des critères permettant de cibler les friches prioritaires et ainsi anticiper leur remobilisation

Organiser des temps de retours d'expérience (ex. autour de stratégies foncières globales)

Porteurs d'actions : Etat (DREAL, DDT), Conseil régional

Exemples d'actions de territoire*

Identifier et aménager / réhabiliter le foncier permettant l'implantation de nouvelles entreprises industrielles dans une logique de sobriété foncière et de rationalisation de la gestion de l'espace

Acteurs potentiels : Collectivités



Défi #2: Déployer des pratiques d'optimisation foncière raisonnée et d'intensification des usages des bâtiments et équipements publics

Actions d'accompagnement

Organiser, dans le cadre des réseaux existants, la remontée des besoins des collectivités pour construire des stratégies d'optimisation foncière "raisonnée" et animer un collectif de travail au niveau régional

Organiser des temps de partage d'expériences, en articulant les niveaux régional et départemental, technique et politique, en s'appuyant sur les instances existantes

Organiser un appel à manifestation d'intérêt pour soutenir en cours de processus et mettre en avant des opérations exemplaires (projets démonstrateurs)

Développer, partager, et accompagner le déploiement d'une boîte à outils des leviers techniques et financiers de lutte contre la vacance à disposition des acteurs locaux et des propriétaires, en lien avec les leviers mobilisables liés à la rénovation énergétique du parc bâti

Porteurs d'actions : Etat (DREAL, DDT), Conseil régional, Cerema

Exemples d'actions de territoire*

Définir des stratégies foncières à long terme pour identifier et couvrir les besoins en foncier pour de nouveaux projets, le cas échéant avec l'appui des EPF (Etablissements Publics Fonciers)

Mettre en place des observatoires de l'habitat et du foncier pour élaborer des stratégies foncières, et cartographier les logements vacants

Réguler les constructions de surfaces bâties via les PLH / PLU : optimisation de l'usage du foncier, promotion de la densité, limitation de la construction de neuf, incitations à la réhabilitation / reconversion, promotion d'habitats collectifs...

Mettre en place des opérations d'aménagement en recyclage urbain : recyclage des friches, requalification des quartiers dégradés, revitalisation des petites et moyennes centralités...

Favoriser les mutations urbaines d'ensemble dans le cadre de ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) ou dans le cadre de PUP (Projet Urbain Partenarial)

Encourager les opérations de densification douce

Conduire des opérations de renaturation/végétalisation en ville (cours d'école, îlots de chaleur...)

Maintenir la vocation agricole du foncier (ZAP, PAENP, Espace Naturel Sensible)

Construire des bâtiments exemplaires en termes d'écoconception et de sobriété foncière

Mettre en œuvre des démarches d'optimisation des usages des bâtiments

Inventorier les fonciers publics mobilisables et les « biens sans maître »

Constituer des réserves foncières

Lutter contre la vacance des logements avec les instruments à la main des collectivités

Acteurs potentiels : Collectivités, chambres d'agriculture, agences d'urbanisme...