



PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Compte rendu des ateliers

Rencontre régionale

**Sols, territoires et
artificialisation**

Université de Droit, Tours
5 décembre 2022

DREAL Centre-Val de Loire

SOMMAIRE

atelier 1	Préserver, renaturer, valoriser les fonctions des sols	3
atelier 2	Territoires périurbains et ruraux : développement des territoires et protection des sols	6
atelier 3	Des espaces agricoles, naturels et forestiers à protéger et valoriser	9
atelier 4	Se loger et lutte contre l'artificialisation : tensions et conciliations	13
atelier 5	Optimiser et maîtriser le foncier : outils, ingénieries et financements	16


PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE
*Union
Écologie
Solidarité*

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

**Rencontre régionale
Sols, territoires et
artificialisation**

**LOI CLIMAT
ET
RÉSILIENCE**

lundi 5 décembre 2022

**13 MESURES RELATIVES
À LA LUTTE CONTRE
LES CHANGEMENTS
CLIMATIQUES**

**3 BONNE SANTÉ
ET BIEN-ÊTRE**

**11 VILLES ET
COMMUNAUTÉS
DURABLES**

**2 FAIM
«ZÉRO»**

**6 EAU PROPRE ET
ASSAINISSEMENT**

**12 CONSOMMATION
ET PRODUCTION
RESPONSABLES**

**15 VIE
TERRESTRE**

 **Université
de TOURS** | Faculté de droit, économie
et sciences sociales

Rencontre régionale

« Sols, territoires et artificialisation »

Le 5 décembre, à l'occasion de la Journée Mondiale des Sols, s'est déroulée la première Rencontre régionale autour des fonctions écologiques des sols, l'aménagement et le développement de territoires résilients face aux multiples défis posés par le dérèglement climatique.

Collectivités, laboratoires de recherche en sciences sociales et sciences du vivant et de la terre, acteurs multiples de l'aménagement, de la construction ou de l'agriculture (publics, privés et parapublics), organisations de protection de la nature et des sols, étudiants, enseignants-chercheurs en Géographie, Aménagement et Droit, représentants de Chambres consulaires, services déconcentrés de l'État (DDT, DREAL, DRAAF...) se sont réunis pour prendre connaissance, échanger sur les problématiques de chacun afin de préserver le(s) sol(s), comme le soulignait dans son article, il y a 50 ans, la Charte européenne des Sols de 1972 : « un des biens les plus précieux de l'humanité ».

Une démarche partenariale entre tous les acteurs, directs ou indirects, de l'aménagement du territoire est le gage d'un développement responsable et soutenable dans le contexte du changement global.

Les ateliers de l'après-midi (1h30 environ) visaient à faire connaître quelques démarches et outils existants afin de favoriser la sobriété foncière ou la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans un souci de développement durable des territoires. Les échanges ont permis de poser certaines interrogations, remarques ou de partager des expériences.

Retrouvez ci-dessous un compte rendu de ces différents ateliers.

ATELIER

1

PRÉSERVER, RENATURER, VALORISER

*les fonctions des sols
dans les opérations d'aménagement
et projets de territoires*

modératrice :

Nouhedy CZUBOWSKI
DREAL Centre-Val de Loire

intervenants :

Samuel COUSSY, BRGM Orléans
Sylvain CHAMAILLARD, Pôle DREAM Orléans
Bertrand LAROCHE, INRAe Orléans

intervenant : Samuel COUSSY, BRGM

Projets **AGREGE** et **RECORD**

Présentation de techniques de refonctionnalisation d'un sol, de leurs limites et d'un outil de suivi.

La désimperméabilisation permet d'améliorer le cycle de l'eau, faciliter l'infiltration de l'eau, filtrer et de lutter contre les îlots de chaleur.

Il existe des exemples, mais une insuffisance des retours d'expérience : programme de débitumisation à Caen, plan végétalisation des cours d'école à Lyon, un projet ville perméable du Grand Lyon... Des projets de R&D sont également en cours : DESSERT et DésiVILLE (Désimperméabilisation des Villes).

La construction/reconstruction de sols parfois couplée avec du génie écologique. Le projet AGREGE (BRGM) vise à produire « un sol » multifonctionnel par la correction de la texture, du taux de matières organiques, de la minéralogie et de la structuration (stratification) des mélanges réalisés. La reconstitution de sol est réalisée par granulation et agrégation. Le projet repose sur un amendement massif, en une seule fois, par des produits

organiques générés notamment par la ville.
Autres exemples : les projets SITERRE ou BioTUBE.

RECORD : un outil de suivi pour accompagner les porteurs de projets ou d'une réhabilitation écologique.

Permet de suivre l'efficacité des solutions de refonctionnalisation de sols dans un contexte de réhabilitation de sites en sol dégradé. Sont considérés les usages, actuels et futurs, des sites ainsi que les enjeux associés (selon quatre catégories : climatiques, environnementaux, ressources, santé publique/bien-être). Des indicateurs de services écosystémiques et de fonctions à suivre sont identifiés pour vérifier l'efficacité des mesures de réhabilitation écologique.

RECORD est un véritable plan de gestion de réhabilitation proposant un diagnostic, une évaluation des risques et un dimensionnement des actions.

Questions, remarques :

1/ La reconstitution des sols présentée propose une approche très anthropocentrée, car guidée essentiellement par la notion d'usage du sol. La « renaturation », c'est redonner sa place à la nature, restaurer la nature. Les sols sont des réservoirs et des habitats de biodiversité y compris ceux considérés comme de faible qualité. Les habitats naturels qui sont le plus en danger en région Centre sont les habitats sur sols pauvres, calcicoles.

2/ On note que l'apport de terre est parfois insuffisant pour permettre le développement à long terme des arbres. Les aspects agronomiques doivent être pris en compte dans les projets de réhabilitation/dépollution de sites.

3/ Le diagnostic archéologique c'est-à-dire de l'état initial du site est primordial avant tout projet de régénération. Est souligné qu'il existe par exemple en ville d'excellents sols et l'archéologie révèle que ce sont d'anciens dépotoirs de matières organiques.

4/ Un sol perturbé, artificiel, dit anthroposol ou technosol, peut être considéré comme un sol et peut exercer des fonctions écologiques.

intervenant : Sylvain CHAMAILLARD, DREAM

Pôle de compétitivité **DREAM**, Durabilité de la Ressource en Eau Associée au Milieu
Le « pôle de compétitivité » Dream associe la recherche, les organismes de formation, les entreprises dans le domaine de l'eau et les collectivités.

C'est une structure créée par l'État pour promouvoir l'innovation, transférer la recherche vers le marché. Plusieurs domaines d'action: la gestion intégrée des eaux pluviales, l'assainissement et l'eau potable, mais également les milieux naturels et les zones humides. Les objectifs sont d'accroître la résilience de nos territoires et nos activités au défi de l'eau.

Pour économiser, protéger, recycler et partager les ressources, il est nécessaire :

- d'accroître la connaissance des ressources naturelles et des besoins sur chaque territoire ;
- d'impliquer les acteurs (transversalité nécessaire) ;
- de promouvoir l'innovation ;
- de sensibiliser, former.

Questions, remarques :

1/ La désimperméabilisation ne signifie pas qu'on est en présence d'un sol fonctionnel au sens écologique. On peut désimperméabiliser sans pour autant recréer des sols. Dans certaines cours d'écoles désimperméabilisées de la démarche « Oasis », à Paris, nous ne sommes pas en présence de sols, mais d'un revêtement plastique.

2/ Stocker et réguler coûtent plus cher que d'infiltrer. Douai bénéficie de la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales (depuis plus de 20 ans) en remplacement du réseau sur une bonne part de la ville : estimation à plusieurs millions d'euros d'économie.

intervenant : Bertrand LAROCHE INRAe

Projets **MUSE** (INRAe, CEREMA)

Intégration de la Multifonctionnalité des Sols dans les documents de planification notamment les fonctions écologiques de réservoir de carbone, de régulation du cycle de l'eau, de source de biomasse, stockage, filtration et transformation des nutriments, réservoir de biodiversité du sol.

Projet qui concerne les milieux urbains, périurbains et ruraux. exemples : Nantes Métropole, Châteauroux Métropole et Aix-Marseille, Soustons, Mertzwiller, Chambéry, Ris-Orangis ...

Méthode : On part des propriétés de sol, on recherche dans les bases de données sol les éléments qui nous permettent de déterminer des indicateurs. Additionnés, ces derniers délimitent alors une fonction. L'ensemble des fonctions ainsi définies sont combinées afin de constituer un indice de multifonctionnalité. Les notes de fonctionnalité déclinées en 5 classes : très faible, faible, moyenne, forte, très forte.

La méthode urbaine : les données sol sont moins structurées.

Les critères de perméabilité et d'espaces arborés sont privilégiés pour définir une capacité optimale, intermédiaire ou nulle à exercer certaines fonctions du sol. C'est le concept de pleine terre.

3 classes :

- la capacité optimale avec des sols arborés plutôt dominants permettant d'avoir une profondeur de sol et potentiellement une capacité à exercer les fonctions importantes ;
- une capacité intermédiaire avec des sols non arborés et non imperméabilisés qui sont dominants ;
- une capacité nulle avec des sols imperméabilisés dominants.

En milieu rural : utilisation des données du Référentiel Régional Pédologique (RRP) disponibles sur l'ensemble du territoire.

La cartographie au 1/250 000^e, certes insuffisante, permet cependant une première approche de ces indices. Il est conseillé ensuite de collecter ou de s'appuyer sur des informations plus précises, une cartographie plus fine au 1/50 000^e.

La méthode rurale s'est appuyée sur l'interprétation des données sols pour définir le potentiel : de biodiversité (interprétée par des données « vers de terre »), agronomique, d'infiltration ou de stockage de carbone. Les données mobilisées sont celles capitalisées depuis une vingtaine d'années sur l'ensemble de la France (inventaire et cartographie) par le Groupement d'intérêt Sol, [GISSOL](#), afin de suivre leur qualité. Voir la structure nationale de stockage de l'information : DoneSol.

Les données mobilisées sur la partie rurale sont celles du programme inventaire, gestion de conservation des sols. La carte est visualisable sur [Géoportail](#). Synthétique, elle représente uniquement le sol dominant. Une série de cartes est alors produite selon les fonctions et une carte de croisement, de combinaison de ces fonctions afin de déterminer un potentiel de multifonctionnalité.

Le projet Muse est une première méthode pour une prise de conscience de la collectivité des différentes fonctions du sol. Il est important de :

- verser les informations acquises dans la structure nationale DONESOL pour l'enrichir ;
- bien souligner l'incertitude cartographique qui existe du fait des données traitées au 1/250 000^e ;
- de construire les indices avec les acteurs qui gravitent autour de la collectivité afin de garantir la connaissance locale des sols et des fonctions. La cartographie participative des sols est une possibilité.

Questions, remarques :

1/ Les Porter à Connaissance de l'État devraient indiquer des informations sur la qualité et la multifonctionnalité des sols.

2/ Il manque de pédologues en France et de données sols en ville. Par ailleurs, la complexité pour emplir des fiches Donesol est soulignée.

3/ Les Chambres d'agriculture comme les Écoles d'agronomie peuvent être des relais et des partenaires pour obtenir des données sols.

4/ Il serait pertinent de mettre en place une obligation pour les promoteurs/aménageurs de faire des études de sols à l'instar de l'archéologie obligatoire avant un chantier. Le Conseil départemental de la Mayenne impose la collecte de données sols à toutes les études qu'il finance.

5/ Le moissonnage avec d'autres bases de données serait intéressant pour évaluer la biodiversité des sols comme ceux contenus dans les inventaires de zones humides (pédologiques, phytosociales...). Sur le bassin Loire-Bretagne, il existe un logiciel en opendata : [GWERN](#).

6/ La donnée « vers de terre » pour mesurer la biodiversité n'est pas valable pour les zones humides, car il n'y a pas de vers de terre, ce sont pourtant des sols d'intérêt majeur pour la biodiversité.

7/ Difficulté pour les non-initiés de saisir les différences d'échelles lorsqu'on présente des cartes, ce qui pourrait in fine fausser la compréhension des enjeux.

8/ Expérience également de co-construction de cartes avec les agriculteurs sur les zones de captage (observations de terrain). Confronter le savoir pédologique et vernaculaire.

ATELIER

2

TERRITOIRES PÉRIURBAINS et RURAUX

*développement des territoires et
protection des sols fonctions des sols*

modératrice :

Marie HUYGUE
Géographe,
Laboratoire CITERES, Tours

intervenants :

Christophe DEMAZIERE, Polytech'Tours,
CNRS-CITERES
Grégoire BRUZELIER, Directeur du CAUE
de Loir-et-Cher
Romarc COURTIER-ARNOUX, CEREMA

intervenant : Christophe DEMAZIERE, Polytech'Tours

Repenser le développement des territoires : histoire, perspectives, pratiques et enjeu

Historiquement la croissance démographique des villes s'est accompagnée d'un processus d'extension et donc d'une artificialisation, avec une recombinaison des systèmes résidentiels et productifs.

La création d'infrastructures routières attire la population dans les bourgs et villages des couronnes péri-urbaines. Les services supérieurs sont concentrés dans les cœurs des grandes agglomérations. A contrario, les activités de commerce, entreposage et logistique ont tendance à sortir des agglomérations (recherche d'accessibilité, pas de centralité). Globalement, dans les très grandes agglomérations, les communes périurbaines gagnent davantage d'emplois que les communes-centres. Ce phénomène est moins marqué dans les villes moyennes et les petites villes.

A Lyon, par exemple, l'extension à l'Est est davantage liée à la présence d'infrastructures notamment de transport et d'activités qu'à un phénomène de croissance démographique portée par un prix du foncier moindre. Il importe de regarder la densité population à l'hectare, mais aussi la densité d'emplois à l'hectare ou au mètre carré. Les activités représentent un peu plus de 25 % de la consommation nationale d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

À l'échelle des SCoT, on constate une inégale pression démographique sur les territoires selon la situation

d'enclavement ou les dynamiques régionales en cours.

Par ailleurs, les réponses des territoires, à cette pression, en termes de consommation d'espace varient : zéro m² grâce à la mobilisation des logements vacants ou 200 à 1 500 m² consommés pour la construction d'un nouveau logement. Ainsi autour de Bordeaux la consommation forte d'espace répond à une dynamique forte, mais ici la pression est contrôlée du fait probablement de la présence d'espaces forestiers et viticoles. Cela est très différent du modèle nantais où la pression démographique se traduit par une forte consommation d'espace.

Selon une étude du CEREMA :

2 000 communes en France représentent 40 % de la consommation d'espace.

750 communes sont déjà dans le zéro artificialisation nette sur la dernière décennie.

Cette situation peut être liée à l'absence de demandes de construction ou à une politique de zéro artificialisation

21 000 communes ont un comportement moyen avec une consommation d'un hectare sur 10 ans. La somme de la consommation moyenne de ces 21 000 communes constituerait une part importante des 60 % restants de la consommation à l'échelle nationale. C'est donc aussi les petites opérations qui additionnées, participent en grande partie à l'artificialisation. Cela pose le problème de la régulation du phénomène.

intervenant : Grégoire BRUZULIER, CAUE 41

Les CAUE sont souvent confrontés aux demandes de développement des petites communes et à priori de s'étendre pour se développer. Présentation de trois cas concrets illustrant l'importance de l'accompagnement des équipes municipales à la définition d'un projet de territoire. Les documents de planification et d'urbanisme, outils normatifs indispensables, ne peuvent être confondus avec l'objectif. Les CAUE portent la spécificité de travailler sur la définition d'un projet de territoire cohérent en tenant compte plus précisément du contexte urbain.

Après un diagnostic du site prévisionnel d'implantation d'une résidence seniors prévue en extension, celui-ci s'avère inadapté : un coteau, des marches d'escaliers, une pente, la problématique de la gestion de l'eau qui se pose... Le choix d'implantation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a donc été privilégié. Le travail de recherche de terrains a donc été réalisé et l'intention initiale revue.

Le deuxième exemple poursuit l'idée que l'urbanisme n'est pas seulement de la planification.

Les collectivités doivent savoir parfois saisir les opportunités de projet comme l'accueil d'une entreprise créatrice

d'emplois. Cette implantation pose la question des besoins en logements à laquelle le PLU récemment approuvé ne peut répondre de manière cohérente. Cette opportunité réinterroge donc le projet de planification dont la zone prévue à l'urbanisation. Celle-ci concerne un espace cultivé et éloigné du centre-bourg bien doté en termes de services et de commerces. On peut donc craindre que l'accueil de nouvelles populations ne participe pas à la dynamique de centre-bourg en raison de son trop fort éloignement. D'autres terrains plus appropriés, plus proches du bourg, après approbation du PLU, ont été identifiés par les élus dans le cadre d'une réflexion de projet. Il faut donc, tout en respectant les documents normatifs, pouvoir accompagner au mieux les territoires pour saisir des opportunités de projet.

Le troisième exemple conforte l'idée d'un développement trop souvent pensé en termes d'extension, d'étalement et moins au regard des fonctions urbaines. Le principe de sobriété foncière invite à réfléchir différemment, sans consommer de l'espace.

CAUE 41, Loir-et-Cher : <https://www.caue41.fr>

intervenant : Romaric COURTIER-ARNOUX, CEREMA

UrbanSIMUL Un outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Projet en partie financé par le Fonds friches. UrbanSIMUL est un outil à destination des collectivités encore au début de son déploiement. Cet outil s'insère dans tout un ensemble d'outils à destination des collectivités pour les accompagner dans leur gestion foncière tels qu'UrbanVitaliz et Cartofriches. Accessible en ligne, il faut se créer un compte pour avoir accès à l'outil dans son intégralité. Une communauté d'utilisateurs a été développée en complément sur la plateforme « expertise-territoires » avec la mise en place d'événements et un forum.

UrbanSIMUL est interfacé avec Cartofriches. Ce dernier recense les friches au niveau national. Au-delà de faire apparaître les friches, UrbanSIMUL permet de faire apparaître le potentiel foncier mobilisable et ainsi obtenir une vision de la dynamique foncière sur un territoire donné en un seul clic.

L'application intègre également des données géographiques de terrain (ex : un terrain avec beaucoup de dénivelé n'apparaîtra pas comme foncier mobilisable) et de faire apparaître tous les logements vacants. Les degrés de contraintes sur le foncier sont exprimés via un système de couleurs que l'on peut croiser avec le foncier mobilisable.

Cet outil est intéressant car il peut être utilisé par tout un chacun, sous réserve que ses fonctions lui donnent accès à la banque de données. La possibilité d'extraire de la donnée est en cours d'étude (exemple : ajout de couches sous Qgis, logiciel de géomatique). Le Cerema peut également accompagner un territoire pour remodeler ensuite UrbanSIMUL en fonction de ses besoins.

Cet outil est accessible aux collectivités, aux Agences d'Urbanisme, aux bureaux d'étude sous contrat, aux EPF, aux services de l'État et à une association environnementale.

Questions, remarques :

1/ L'Agence Régionale de la Biodiversité Centre-Val de Loire : mise en ligne d'un Observatoire de la Biodiversité présentant des indicateurs notamment le flux l'artificialisation. On constate que dans la Région, 30 % des communes ont artificialisé en 2018 malgré d'un départ des ménages sur ces communes.

2/ Il conviendrait de réaliser, bien en amont des documents de planification, un inventaire de la biodiversité communale (IBC). De nombreux acteurs peuvent accompagner les collectivités : l'ARB, la CCDPE, la Maison Botanique, la SEPANT...

3/ Les données sur le patrimoine naturel ou les fonctions des sols peuvent-elles être intégrées dans UrbanSIMUL ? Les zones réglementaires de protection le sont. Cependant, pour les autres données, il est possible de les intégrer indépendamment en extrayant des couches et travailler avec un outil SIG pour rajouter d'autres données et/ou si elles sont nationales, car UrbanSIMUL s'appuie sur cette échelle de données. Le futur outil OCSGE (Occupation des Sols à Grande Échelle) déployé à l'échelle nationale permettra de prendre en compte l'occupation et l'usage des sols.

4/ Il importe aussi de ne pas réduire « la fonction des sols » à la seule fonction agronomique et de prendre en considération que certains sols remplissent parfois des fonctions hydriques ou de biodiversité essentielles. De même, la qualification de bon sol agricole dépend de l'usage visé. Les sols bordelais seraient, par exemple, considérés comme de mauvais sols pour des productions autres que la vigne.

5/ Il serait pertinent de disposer de certaines données comme l'ancienneté du parc du logements et de la présence de ces ménages dans le parc. Cela permettrait de repérer les espaces de renouvellement résidentiel pour définir une politique de l'habitat.

6/ Les outils de mise en œuvre d'un projet de territoire sobre en foncier (renouvellement urbain, mobilisation des logements vacants, BIMBY...) existent et sont finalement bien connus. En revanche, la démarche d'élaboration d'une stratégie territoriale est plus complexe et moins diffusée. Cela pose la question de l'ingénierie territoriale à disposition des collectivités et ce, le plus en amont possible.

ATELIER

3

DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

à protéger et valoriser

modératrice :

Valérie VIGIER
Directrice adjointe de la
DRAAF Centre-Val de Loire

intervenants :

Benjamin CUILIER, Les Greniers d'Abondance
Nicolas ORGELET, Vice-Président de
Blois-Aggropolys
Rémi BROCHIER, animateur
Eau et alimentation durable

3 DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

intervenant : Benjamin CULLIER, Les Greniers d'Abondance

Calcul de la Résilience Alimentaire des Territoires, outil **CRATER**

CRATER est un outil d'aide au diagnostic pour la résilience alimentaire des territoires.

L'association a publié, sur le site des Greniers d'Abondance, deux études sur les défaillances et vulnérabilités de notre système alimentaire.

Un système alimentaire est un ensemble d'activités pour produire, transformer, transporter et consommer les aliments qui nourrissent quotidiennement la population. En France, le modèle agro-industriel est dominant : usage intensif d'intrants (engrais, pesticides); spécialisation des territoires (exemples : porcs en Bretagne, plaines céréalières de Beauce) ; concentration spatiale et économique des acteurs, 90 % des parts de marché sont accaparées par 4 grosses centrales d'achat.

De nombreuses vulnérabilités : changement climatique, chute de la biodiversité donc une baisse de la fertilité des sols et des rendements, épuisements des ressources énergétiques et minières, tensions économiques et politiques, risques majeurs (exemple du COVID), facteurs de risque (baisse du nombre d'agriculteurs, état

des sols...)

La résilience alimentaire désigne la capacité de procurer à tous une alimentation suffisante, saine et nutritive en dépit d'éventuelles perturbations.

CRATER est un outil d'aide au diagnostic pour la résilience alimentaire des territoires, développé bénévolement au sein d'associations en 2020. Outil libre et gratuit, 90 000 visites/an.

Deux comités accompagnateurs, l'un scientifique l'autre des utilisateurs. Financé par différents acteurs publics, tels que l'ADEME, le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, l'Agence Nationale de la Recherche. Cet outil comprend des indicateurs qui permettent de pointer les forces et les faiblesses/les menaces et, en conséquence, d'enclencher des actions.

Deux publics cibles : les citoyens et les élus.

Questions, remarques :

1/ Les communes rurales ont des besoins de développement. L'accueil de nouveaux habitants ou d'entreprises est nécessaire pour maintenir les services publics, la vie de certaines communes. Elles ne doivent pas être sanctuarisées du fait de la forte présence d'ENAF. Existe-t-il une modération de ce type dans l'outil présenté ? L'outil présente un diagnostic, les décisions relèvent ensuite de la collectivité. C'est cependant un aspect à prendre en compte. Dans les territoires ruraux, il y a des logements vacants peut-être à mobiliser avant de mobiliser des espaces agricoles.

2/ L'outil prend-il en compte les types d'agriculture présents sur les territoires ? Comment fait-on pour passer du constat, grâce à l'outil, pour engager une transition territoriale alimentaire ? À la prise en compte des filières ? Outil encore en construction, certaines variables sont à ajouter. Il y a la possibilité de connaître les productions, quels sont les besoins en surface pour nourrir la population, puis on regarde s'il y a une adéquation théorique entre la production et la consommation. On peut connaître la part de BIO, les données proviennent de Terres de liens (outil PARCEL), mais pas de connaissance des flux de cette production (transformation, distribution). Peu d'informations sur la filière en elle-même. <https://parcel-app.org/>

3/ CRATER s'appuie sur la surface utilisée et non pas sur la balance commerciale. Exemple : 30 à 40 % de la surface agricole employée pour l'exportation. Cette donnée est préférée à la balance commerciale, car celle-ci prend en compte les vins, les spiritueux qui viennent distordre la balance du fait de leur forte valeur commerciale. C'est différent de la surface mobilisée.

4/ De plus en plus de projets de PV sur des terres agricoles. Ils ne seraient pas comptés comme de l'artificialisation (critères de perméabilité, de biodiversité, capacité d'infiltration d'un sol...) si le projet permet de combiner une activité agricole avec la présence de panneaux photovoltaïques. Il s'agit alors d'agrivoltaïsme et non d'implantation de panneaux sur des terres dégradées. Ces projets semblent intéressants pour les zones en déprise agricole où le manque de rentabilité de l'activité agricole est manifeste. Réactions : dans la lutte contre l'artificialisation, il n'est pas question de rentabilité, mais bien de préservation des fonctions écologiques des sols dont la biodiversité. Les coteaux calcaires peu propices à l'agriculture (sauf la viticulture), présentent une richesse en termes de biodiversité. Si on oublie ce critère, on peut envisager un fleurissement de projets sur les coteaux du Val de Loire.

intervenant : Nicolas ORGELET, élu de Blois-Agglomération

Le **Projet Alimentaire Territorial**, PAT du Pays des Châteaux

PAT à l'échelle de 3 EPCI correspondant au bassin de vie de Blois pour la relocalisation de l'agriculture et la résilience alimentaire.

Il permet une mise en partenariat des acteurs. 200 acteurs se réunissent régulièrement (Conseil local de l'Alimentation) et écrivent la feuille de route politique sur les questions alimentaires. Le PAT n'est pas seulement pensé à travers l'agriculture, mais également en termes de transformation, de distribution des produits, la consommation, de paysages, de tourisme ou de logiques sociales (accès à une alimentation de qualité...). Plusieurs exemples de politiques publiques en lien avec le sol portées par le PAT sont présentés.

Remobilisation du foncier pour les personnes souhaitant s'installer – faire revivre les territoires ruraux.

Cela concerne notamment la remobilisation des friches agricoles pour préserver des paysages viticoles, par exemple en Sologne. Différents partenaires dont SAFER, CA, Terres de lien... La SAFER identifie par exemple le foncier mobilisable (outil Vigifoncier) puis commence un travail avec les collectivités pour solliciter des agriculteurs potentiellement intéressés. La Chambre d'Agriculture apporte son aide pour la mise en contact avec les porteurs de projets. S'est noué aussi un partenariat avec le CDPNE de Loir-et-Cher pour conserver certaines friches d'intérêt pour la biodiversité ou réaliser un diagnostic biodiversité nécessaire à l'agriculture comme les insectes pollinisateurs.

L'étude sur l'adaptation des agricultures au changement climatique.

L'étude *Clim'agri* (APT, Solagro) permet de réfléchir à ce qui peut être conduit pour adapter les agricultures au changement climatique : préservation de la ressource en eau, développement de l'agriculture biologique ou sans labours pour notamment préserver les sols. Des formations à destination d'agriculteurs volontaires sont ensuite proposées. Il s'agit de réfléchir à comment conserver des sols vivants pour une meilleure résistance à la sécheresse, assurer de meilleurs rendements et mieux préserver la biodiversité.

Financement d'un Appel à Manifestation d'intérêt sur l'alimentation durable auprès des collectivités par le Pays des Châteaux pour répondre aux objectifs de loi Egalim : lutte contre le gaspillage alimentaire, 50 % de produits durables ou labellisés et 20 % de Bio.

Formation des cuisiniers pour adapter la commande publique permet de créer des débouchés notamment pour le Bio.

Il est à noter que Blois a repris en régie la restauration collective avec pour objectif 100 % de produits issus de l'agriculture biologique et locale d'ici 2030 avec le soutien de Biocentre.

Quelques outils fonciers mobilisés : ORE, bail environnemental, ZAP, PAEN.

Une obligation réelle environnementale a été mise en place, par exemple, sur une ancienne gravière désormais devenue un lieu de pêche et de biodiversité (richesse floristique sur sols pauvres) favorable au tourisme de nature dans la région.

Le Bail environnemental est un bail agricole comprenant des conditions de pratiques respectueuses de l'environnement afin de permettre une exploitation durable.

La ZAP, Zone Agricole Protégée, permet aux élus de sanctuariser volontairement certaines aires pour des projets de développement de l'agriculture.

Le PAEN (périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains) peut être porté par le Département ou dans le cadre de la révision d'un SCoT.

**intervenant : Rémi BROCHIER,
animateur Eau et alimentation durable**

Développement d'**une filière chanvre-bâtiment locale**, Bourges Plus

Bourges Plus, facilitateur de la réimplantation du chanvre à l'échelle du Cher.

Projet mené depuis 2015 de maintien d'une activité agricole sur une zone de captage d'alimentation en eau potable tout en développant une filière économique.

Les objectifs sont d'aboutir à une filière chanvre-bâtiment locale structurée valorisant une zone agricole, offrir une culture de diversification et permettre de répondre aux enjeux liés au changement climatique.

Actions définies dans le cadre de contrats territoriaux dont le 4^e est prévu pour janvier 2023 avec 4 axes :

1. structuration d'une étude d'opportunité sur le chanvre ;
2. démonstration de projets ;
3. stimulation de demandes publiques et privées ;
4. prescription et développement des capacités de mise en œuvre.

La présence de nitrates dans les nappes phréatiques d'une zone de captage a été constatée du fait de l'usage d'engrais azotés utilisé dans l'agriculture conventionnelle.

Intérêt du chanvre : stocke le carbone, assure un refuge pour la biodiversité, ne nécessite pas d'engrais, est une plante rustique rapportant quelque chose au sol sans l'épuiser. Atouts pour le bâtiment : confort, qualité de l'air, compostable. Le chanvre se prête mieux à la rénovation qu'à la construction donc répond bien aux incitations à la mobilisation du bâti existant.

ATELIER

4

SE LOGER

*et lutte contre l'artificialisation :
tensions et conciliation*

modérateur :

Laurent CAILLY
Maître de Conférence en
Géographie
CNRS - CITERES

intervenants :

Gautier HINGAND, UNAM Grand Ouest
Simon TONGLET, DREAL Centre-Val de Loire
Hervé CIVIDINO, Directeur du CAUE 45

intervenant : Gautier HINGAND, président de l'UNAM Grand Ouest

Bilan et enjeux actuels du marché de l'individuel aménagé en Région Centre-Val de Loire.

Actuellement, le tiers des maisons individuelles est réalisé en secteurs dits « aménagés » (lotissements compris) selon OCELO.

OCELO (observatoire du logement neuf) couvre 3 départements : l'Eure-et-Loir, l'Indre-et-Loire, le Loiret et AggloPolys (41). Cet Observatoire est partagé par les professionnels de la promotion immobilière et les aménageurs.

Le croisement d'OCELO avec Sitadel 2021 (base de données de l'État permettant de suivre l'évolution des constructions neuves à usage d'habitation) donnent les chiffres 2021 suivants pour les Maisons Individuelles (MI) en Région Centre-Val de Loire :

- 1 268 MI en secteur aménagé (34 % des 3 689 PC individuels obtenus en 2021), et le reste 66 % en secteur diffus, avec planification/concertation préalable jugée moindre ;

NOTA :

- la taille moyenne des parcelles baisse en lotissement : 840 m² en 2008 pour 610 m² en 2019 ;

NOTA : sur l'ensemble de la région Centre-Val de Loire :

- 83 ha consommés en secteur aménagé (28%), pour 214 ha en secteur diffus (297 ha consommés au total) ;
- densité de 15,3 log/ha en secteur aménagé (hors « îlots »), pour 11,3 log/ha en secteur ;
- taille moyenne des parcelles de 640 m² en secteur aménagé (496 en zone B1, 661 m² en zone C1), pour 857 m² en secteur diffus.

Pour l'habitat individuel, le budget total moyen serait entre 230 000 et 235 000 € = parcelle 56 563 € (hors frais de notaire) + 145 000 € pour MI de 90 m² + 25 000 € de frais annexes. Ce qui ferait environ 2 600 €/m² garage inclus.

Ce marché, complémentaire de la Promotion Immobilière est un marché fragile (hausse du carburant, taux d'usure, indice BT 01 de l'INSEE reflète l'évolution des coûts dans le bâtiment, apport personnel demandé par les banques, ...). La part moyenne du foncier est de 49,6 % dans le prix de revient d'une opération d'aménagement. Les grandes parcelles ne trouvent plus preneurs. Une étude ADIL a confirmé que la taille de la parcelle est le premier élément que l'acquéreur négocie à la baisse pour garder tout le reste si possible (90 m², garage, localisation). Des espaces communs sont toutefois souvent réduits au minimum fonctionnel sauf si un schéma d'ensemble est possible en amont.

L'urbanisme de projet, comme en Allemagne, est à expérimenter ; c'est le projet qui crée la règle d'urbanisme. Dans le Nord Ouest de la Touraine, par exemple, un ratio de 15 log/ha minimum imposé par un SCOT a été augmenté à 17 logements par hectare grâce à un travail avec les élus et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Questions, remarques :

1/ Sur l'ensemble de la Région Centre-Val de Loire : 7 914 MI autorisées en 2021 selon la source des données structurelles 2021, fiche bâtiment, CERC, observatoire régional de la filière construction).

4 365 maisons individuelles ont été construites en secteur diffus en 2019 (source DREAL/PER Bâtiment durable, mars 2022) avec terrain de 1 040 m² en moyenne.

2/ À partir de quelle surface programmer des OAP ? Faire des OAP de densification sur petites parcelles dès 3 000 m² ? Voir 1 000 m² ? Croiser des enjeux et mettre des moyens sur cet outil OAP ?

intervenant : Simon Tonglet, DREAL Centre-Val de Loire

Croisement des données de l'outil OTELO et LOVAC, DREAL Centre-Val de Loire

La DREAL Centre-Val de Loire a réalisé une expérimentation en intégrant dans « OTELO » les données sur les logements vacants tirés de la base LOVAC.

OTELO, Outil d'estimation des besoins en logements est un outil de dialogue entre les acteurs locaux et d'aide à la conception de documents de planification (PLH, PLUI, SCOT).

Proposé par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires en partenariat avec le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), cet outil permet l'estimation et la projection des besoins en logements à l'échelle d'un EPCI, d'un grand territoire ou d'une région.

L'outil permet l'évaluation des besoins à partir d'indicateurs issus de 13 sources et de paramétrages variés pour s'adapter aux spécificités de chaque territoire (bassin d'habitat ou EPCI). Il est ainsi possible de personnaliser différents scénarios de projection.

La DREAL Centre-Val de Loire a réalisé une expérimentation en intégrant les données sur les logements vacants tirés de la base LOVAC dans l'outil OTELO. L'objectif est de mesurer l'impact de la reconquête de logements vacants privés sur les estimations de besoin en logements.

Application d'une baisse de la vacance de logements calée sur la durée d'un PLH (6 ans).

Cette baisse de la vacance correspond :

1. si existants, aux objectifs de reconquête de la vacance inscrits par les EPCI dans leur PLH ;
2. pour les autres EPCI, à un taux de reconquête appliqué uniquement aux logements dont la vacance n'est ni trop récente, afin de ne pas prendre en compte la vacance frictionnelle, ni trop ancienne afin d'exclure les logements vacants dont l'effort de reconquête.

Pour plus d'informations sur Otelo ou sur l'expérimentation présentée :

Site internet d'Otelo -> <https://otelo.developpement-durable.gouv.fr/>

(les demandes d'accès à Otelo se font via sur le site internet)

Référent régional, DREAL : simon.tonglet@developpement-durable.gouv.fr

Demande d'accès à LOVAC -> <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

Données LOVAC en libre accès

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive-paranciennete-de-vacance-par-commune-et-par-epci/>

intervenant : Hervé CIVIDINO, directeur du CAUE 45

Pistes pour une acceptation sociale de densification, intensification.

Les CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) accompagnent les collectivités

notamment dans la mobilisation du bâti vacant, l'intensification pavillonnaire, le Bimby, les outils de projet des PLUi (surtout OAP...), les études pré-opérationnelles ou de faisabilité, les démarches de projet urbain, la concertation... Le passage du POS (Plan d'Occupation des sols) - « droits des sols » - au PLU (Plan Local d'Urbanisme) - « gestion du projet urbain » - implique une réflexion préalable sur le projet de territoires.

Les actions des CAUE sont le conseil, la formation, l'information et la sensibilisation de tous les publics - particuliers et collectivités - en matière d'architecture, d'urbanisme, de paysage et d'environnement.

Un atelier « urbanisme » réunissant une dizaine de CAUE a produit une plaquette sur la densité heureuse.

Il est proposé de distinguer deux notions : la densité réelle et la densité perçue, plus subjective.

La densité heureuse. Une densité bien acceptée et bien vécue, à quelles conditions ? Mars 2019, CAUE - Atelier URBA d'une dizaine de CAUE, 8 p.

Sont développées des pistes pour favoriser l'acceptabilité sociale de la densification comme : respecter l'existant maîtriser l'ensoleillement, garantir l'intimité, prolonger les logements par des espaces extérieurs, offrir des espaces intermédiaires entre privé et public, repenser la place de l'automobile et concevoir un habitat évolutif et des locaux partagés.

Une maîtrise très forte du foncier est possible comme à Rennes Métropole.

ATELIER

5

OPTIMISER ET MAÎTRISER LE FONCIER

outils, ingénierie et financement

modératrices :

Corinne MANSON,
Tours
Maëlys DESROUSSEAUX,
CNAM, Maître de
Conférence en Droit

intervenants :

Sylvaine VEDERE, Directrice EPFLi Foncier Cœur
de France
Audrey DEKEYSER, Directrice EPFL du Val de Loire
Stéphane LESERT, Banque des Territoires
Céline MAGNIER, DREAL Centre-Val de Loire

intervenantes : Sylvaine VEDERE, Audrey DEKEYSER, directrices d'EPF

Etablissement public Foncier, EPF LOCAL

L'EPF local travaille pour les comptes des collectivités.

Son action consiste au portage foncier pour le compte des collectivités.

L'EPF intervient **sur les stratégies foncières à mettre en œuvre** : propose des acquisitions amiables, des procédures plus coercitives ou des procédures spéciales, comme les procédures d'état d'abandon manifeste, permettant d'exproprier pour le compte des collectivités. Personnalité juridique avec une autonomie financière, elle est financée par une fiscalité additionnelle. Les EPFL sont des EPIC (Établissement public industriel et commerciaux) et peuvent facturer des frais de portage en rémunération de leurs interventions.

EPFL / EPF d'État ?

Généralement un EPF d'État est mis en place sur des territoires spécifiques, couverts par les OIN (Opération d'Intérêt National). L'État met en place les outils et dispose du pouvoir de décision en matière de permis ou de création d'opérations. L'EPF local est créé à l'initiative des collectivités, qui expriment une volonté politique de participer à un projet commun. La mise en place est parfois plus longue, car les collectivités y adhèrent volontairement. L'EPF intervient sur le territoire d'un EPCI adhérent puisque les EPFL n'ont plus la capacité d'accueillir, aujourd'hui, des communes à titre individuel.

Moyens d'acquisition, de constitution du stock foncier.

Cela peut être **soit à l'amiable**, pour 95 % des cas, **soit des moyens plus coercitifs** : l'expropriation (déclaration d'utilité publique), « réserves foncières ». Puis, l'EPF a vocation à gérer les biens qu'il a en stock selon les finalités soumises : déconstructions, dépollutions, maintien du bien en l'état car loué avec des vérifications minimales (conformité, sécurité, accessibilité).

Rôle de sensibilisation aux dynamiques des territoires.

La sensibilisation peut porter sur la réalité des prix, les modèles économiques possibles, la compréhension des divers intervenants, l'explication des procédures (les étapes de l'aménagement, de la promotion ou l'étape de production de logements sociaux).

L'EPFL utilise les outils de l'action foncière comme ceux à disposition des collectivités, mais par délégation : outils passifs et actifs.

Outils passifs : droit de préemption urbain, droit de priorité, zone d'aménagement différé. C'est un outil antispéculatif non négligeable.

Outils actifs : acquisition amiable ou parcelles en état manifeste d'abandon.

L'EPF permet la maîtrise d'un bien et d'un projet pour la collectivité, sans supporter la charge financière via des conventions de portage.

Ces conventions sont d'une durée variable en fonction des projets. Dans le système de portage (ce n'est pas un mandat « au nom de »), l'EPF reste pleinement propriétaire des biens. A la fin du portage, la collectivité doit s'engager à acheter le bien. Certains portages seront remboursés à l'EPF « à terme » et d'autres portages le seront par annuités afin de garantir de la trésorerie sans attendre la revente et permettre de retrouver une capacité d'intervention.

L'EPF veille à ce que la dynamique de projet se mette en place.

Au moment de la revente, l'opérateur aura été identifié notamment par des appels à manifestation d'intérêt qui sont hors du champ de la commande publique. On propose aux opérateurs de pouvoir présenter un projet sur le foncier qui sera commercialisé.

La discussion se met en place pour affiner le projet et la collectivité peut demander à l'EPFL de vendre le bien à l'opérateur sans que cela ne transite par le patrimoine ni le budget de la collectivité. Cela permet à une commune de porter des fonciers qui parfois coûtent 2 à 3 millions d'euros pendant 4 à 5 années, sans avoir à supporter la charge de ce portage dans son budget.

Enfin, la vocation de l'EPFL est de remobiliser l'ancien. Acquérir du terrain nu pour la création de lotissements par exemple, est tout de même envisageable.

EPFLI Foncier Coeur de France -> <https://www.fonciercoeurdefrance.fr>

FAQ -> <https://www.fonciercoeurdefrance.fr/faq/>

EPFL Val de Loire -> <https://epfl-vl.fr>

intervenant : Stéphane LESERT, La Banque des Territoires

Banque des territoires - Banque particulière qui finance des projets de territoire et d'intérêt général.

Elle fait partie du groupe Caisse des Dépôts avec des filiales comme la CDC-Biodiversité, pour la renaturation, ou la Forestière. La CDC travaille toujours en coopération avec d'autres structures : ses filiales, la Compagnie des Alpes, la SET, Egis ou ICADE qui font partie de la galaxie des promoteurs et de l'immobilier. Il y a une alliance public-privé.

Les clients sont, entre autres, les collectivités, les EPL (entreprises publiques locales) d'économie mixte (aménageurs de zones), les EPFL, les organismes de logements sociaux (Banque des territoires, est le principal financeur du logement social en France), les professions juridiques et les entreprises (promoteurs, des professionnels de l'immobilier).

La filiale CDC Habitat peut être l'opérateur direct du logement : financement et construction du logement sur le territoire. La CDC, peut également intervenir en coordination avec des programmes dits « territoriaux nationalisés » tels que Action cœur de ville (13 en région Centre-Val de Loire) ou Petite ville de demain (99 en région) ou Territoire d'industrie. Certains produits financiers visent le traitement des friches industrielles, en lien avec les filiales du groupe pour développer de l'activité économique ou opérer de la renaturation.

Les comités d'engagement de prêt ou d'investissement ont une composante « impact territorial et climatique ». La Caisse des Dépôts assume d'avoir un taux de performance énergétique des projets immobiliers parmi les plus élevés du marché même si cela peut dégrader la rentabilité de l'actif immobilier.

La Banque a aussi un rôle majeur dans la structuration des projets en raison de son analyse de qualité sur le financement du projet. Elle est, par exemple, membre du Comité des financeurs du Fonds friches au niveau régional et fournit son analyse financière sur le projet proposé.

Elle fait du prêt ou de l'investissement uniquement sur la base d'un projet d'intérêt général.

2 modalités donc :

- des prêts à long terme aux collectivités sur des problématiques liées à la rénovation thermique des bâtiments publics, le réseau d'eau, la mobilité... Prêts jusque 80 ans (prêt auto-foncier) qui va concerner l'acquisition de foncier, rarement en dessous de 25 ans parce que c'est le positionnement des banques dites de « places » (Caisse d'épargne, la Banque postale...);
- financement à taux bonifiés, en lien avec l'Agence de l'eau pour la partie ingénierie (réparation du réseau). Taux encadrés par le Trésor, le « Fonds d'épargne » Il existe un prêt particulier : le Gaïa territorial pour les collectivités qui ont un projet d'aménagement ou de revente de friches industrielles.

Concernant l'investissement :

- la Banque des Territoires peut être co-investisseur minoritaire dans un projet d'une collectivité via une « société de projet » qui sera capitalisée.

Par ailleurs, la Banque est actionnaire des SEM (Sociétés d'Économie Mixte). Il y a 52 établissements publics locaux dans la région, la Banque des Territoires est actionnaire dans une quinzaine. Elle participe aux augmentations de capital pour leur permettre de pouvoir aménager des terrains puis sur une activité de promotion, la Banque pourra vendre les différents biens.

Questions, remarques :

1/ Possibilité d'agir également sur de l'actif immobilier industriel par la création d'une société de projet. Concernant le financement des machines outils, ce sera la Banque Publique d'Investissement (BPI) qui interviendra.

2/ Autres domaines de financement : des projets de production d'énergie (hydrogène vert, photovoltaïque); des activités ferroviaires, (rénovation de rail, autoroutes, du matériel roulant) et de mobilité durable ou dite verte (financement de schémas directeurs, d'une flotte de bus électriques, une flotte de bus hydrogène, le stockage).

3/ Quels sont les critères d'intérêt général ? Vous appuyez-vous sur les décisions publiques ? N'est-ce pas plutôt de l'intérêt public ? Il n'y a aucune obligation de financer un projet qui ne respecte pas les critères environnementaux fixés par la Banque des Territoires. La Banque des Territoires est sous le contrôle du Parlement et n'est pas soumise à l'autorité préfectorale. Toutefois, elle n'est pas autonome et elle agit en coopération avec l'ensemble des services de l'État et des collectivités sur un projet. Dans les comités d'engagement quel que soit le taux de rentabilité, l'intérêt territorial, la qualité des contreparties, la Banque s'autorise à ne pas s'engager pour des raisons d'impact ou de non prise en compte des enjeux d'émissions de gaz à effet de serre.

4/ Les associations sont-elles intégrées dans les bénéficiaires ? Historiquement la Banque des Territoires finance de l'économie sociale et solidaire depuis les années 1990. Capacité à financer les associations en prêts subordonnés pour accompagner la mutation du système économique.

intervenante : Céline MAGNIER, DREAL Centre-Val de Loire

Observatoire régional des ZAE (Zones d'activités économiques)

L'observatoire régional des ZAE participe à la réduction de l'artificialisation en améliorant la connaissance des ZAE et répond à l'article 220 de la loi Climat et résilience demandant aux collectivités de réaliser un inventaire exhaustif des zones d'activité tous les 6 ans. <https://zae.doterr.fr>

L'observatoire pourrait également servir à répondre à une des politiques portées par le Ministère de développer l'écologie industrielle et territoriale (EIT), c'est-à-dire des échanges, des flux de matières, des déchets, de créer des symbioses industrielles entre plusieurs entreprises. On note un manque de démarches de ce type en Région Centre-Val de Loire. Exemple d'EIT: Périgny près de la Rochelle.

La base a été réalisée en partenariat avec Géocentre, Acanthe (pour conception de l'outil de datavisualisation), le R2C, la DREETS, la DRAAF, les DDT. Elle peut être actualisée tous les ans. La plupart des données utilisées sont en open data et le plus souvent nationales pour faciliter sa duplication dans d'autres régions. De nombreuses sources de données sont intégrées (BD Topo, l'ARSEP, le réseau de chaleur de l'ADEME, Géovelo, Base Permanente des Équipements de l'INSEE...).

Limites de la base de données :

- concernant l'utilisation et l'interprétation du fait des données utilisées : pas de possibilité de modifier et corriger toutes les données à l'échelle de chaque parcelle de la région. On renvoie donc au niveau fiabilité des tables des parcelles, des locaux et des propriétaires issues des fichiers fonciers ;
- concernant le contenu : 3 niveaux d'information : une carte générale de localisation des zones d'activité ; une fiche d'informations sur la commune ; une fiche d'identité avec un certain nombre de variables dont le taux de l'artificialisation et la part du bâti. La part du bâti dans la Région était seulement de 16 % dans ces

zones d'activité économique. Il y a donc un potentiel de densification.

C'est la somme des parcelles sur une zone d'activité qui est représentée. Il est noté « plus de 10 000 m² », mais il peut y avoir plusieurs parcelles, et non une seule parcelle de plus de 10 000 m². Par ailleurs, il est possible d'avoir un décalage entre les informations des services fiscaux et l'intégration de l'information dans les fichiers fonciers. Une parcelle bâtie récemment exonérée de taxe foncière les premières années peut ne pas être intégrée dans les fichiers fonciers. La parcelle est donc encore considérée comme non bâtie.

La loi précise que l'inventaire doit indiquer l'état parcellaire des unités foncières (art. 220).

Une unité foncière est une somme de parcelles ayant le même propriétaire. Il faut qu'on puisse, pour chaque zone d'activité, dire quels sont les propriétaires qui disposent de ces unités foncières et identifier les occupants.

Le taux de vacance des bâtiments est donc calculé. Les unités foncières inoccupées depuis au moins 2 ans sont répertoriées. Cette information se trouve dans une taxe, la CFE (la Cotisation Foncière des Entreprises) qui permet de savoir si l'entreprise est active ou pas. La DREAL n'étant pas ayant-droit de ces données, une assistance technique auprès des collectivités sera assurée pour que celles-ci les saisissent en vue d'un traitement automatisé de ces informations.

Deux types d'accès : une base publique et l'autre accessible uniquement aux collectivités

qui permettra de savoir pour chaque unité foncière le propriétaire, le type d'activité, etc.

La loi prévoit que cet inventaire soit fait avant le 23 août 2023 et ensuite une consultation des propriétaires occupants pendant 30 jours.

Questions, remarques sur l'ensemble des trois interventions :

1/ Comment est définie la « ZAE », par le statut de l'activité ou le nombre d'entreprises ? Pas de définition d'une ZAE. Le choix a été fait de ne pas se baser sur un nombre d'entreprises ; les sites isolés sont donc considérés.

2/ Le CESER avait préconisé la création d'un EPF régional (d'État) pour lutter contre l'artificialisation des sols et assurer la maîtrise foncière. Les EPFL travaillent essentiellement pour le compte des communes et les projets communaux et l'EPFL intervient sur 5 départements de la Région Centre-Val de Loire. La superposition de deux types de structure (EPFL/EPF d'État) comme cela existe dans certains territoires s'avère inefficace et crée de la confusion chez les élus.

3/ La révision du Schéma Régional de Cohérence Écologique est nécessaire, car l'échelle actuelle est insuffisante.

4/ L'objectif ZAN a changé la façon de faire ou de penser. On observe un changement dans la jurisprudence. Le PLUiH de Toulouse s'est vu être annulé car les besoins indiqués en matière de logement n'étaient pas suffisamment justifiés dans le rapport de présentation. Idem pour le SCoT de Brest pour des questions de consommation là aussi.

5/ Le rétro-zonage est possible. Les élus de Châteauroux Métropole ont réduit de deux-tiers les surfaces réservées à l'habitat (AU) en tenant compte des dynamiques démographiques et des besoins. Des terrains constructibles ont été déclassés. A été privilégié un développement autour d'unités urbaines principales, disposant d'un maximum de services. Le territoire est déjà sur une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF observée sur les 10 années précédentes (2008-2018).

6/ La valorisation du patrimoine immobilier public présente un potentiel d'usage multiple. Une stratégie pluriannuelle immobilière est alors nécessaire. La mutualisation des équipements publics pose cependant des difficultés parfois de responsabilités. Il importe aussi de savoir céder un actif immobilier.

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Centre-Val de Loire**

Service Connaissance, Aménagement,
Transition Énergétique et Logement

5, avenue de Buffon - CS 96407
45064 ORLÉANS Cedex 2

www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr

