



Le Loir-et-Cher intègre le processus de limitation de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme

La consommation d'espace est une priorité nationale qui se traduit par une prise en compte dans les lois (SRU, ALUR...) régissant les documents d'urbanisme depuis 2010.

La DDT de Loir-et-Cher a conduit une analyse sur l'évolution des consommations d'espace de cette dernière décennie à partir des fichiers « MAJIC ». L'étude concerne les zones urbanisées (U et AU) et apporte un éclairage sur l'efficacité des politiques publiques en matière d'étalement urbain, de densification de l'habitat, de gisements fonciers disponibles, de renouvellement urbain et de résorption de la vacance.

Dans le Loir-et-Cher, la part de consommation d'espace se situe dans la moyenne des départements français. L'habitat se densifie, principalement autour de la ville centre où la taille des parcelles urbanisées se réduit. Par contre, les surfaces dédiées au développement des zones d'activités se sont accrues bien que globalement le nombre d'emplois n'ait pas progressé, la perte d'emplois de l'activité industrielle ayant été compensée par la création des emplois dans les entreprises de services. Les espaces disponibles en zones urbanisées ou à urbaniser sont conséquents et permettent de répondre aux besoins des prochaines décennies.

Phénomène marquant de ces dernières années, le renouvellement urbain représente près de 6 % des surfaces consommées majoritairement par de la reconstruction à destination de l'habitat.

Site de l'observatoire foncier de Loir-et-Cher : <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/Connaissance-des-Territoires/Observatoire-foncier/Observatoire-foncier>



Atlas de la consommation d'espace par l'habitat par commune



Atlas de la consommation d'espace par l'activité par commune



Atlas des surfaces urbanisées disponibles par commune

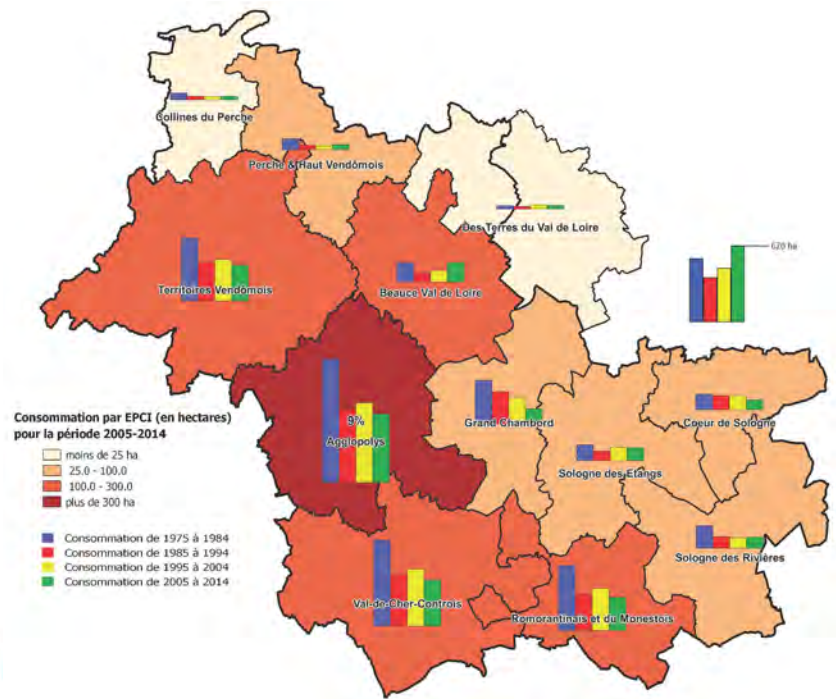




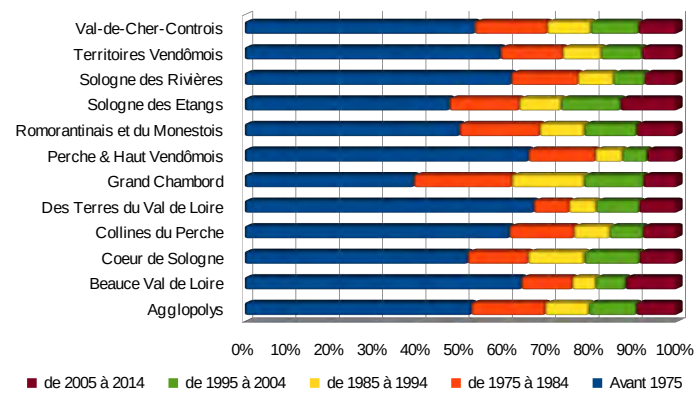
La forte chute de la construction limite la consommation d'espace

Ces dix dernières années, la consommation d'espace par l'urbanisation (habitat, zones d'activités et équipements) totalise 1 350 hectares, une consommation qui s'infléchit par rapport à celle des trois précédentes décennies. Elle représente 6,5 % des surfaces dédiées à l'urbanisation, une diminution qui reflète l'érosion du rythme de la construction et un niveau d'emploi demeuré stable. La densification résidentielle progresse davantage dans les villes centres. Sur la dernière période, on remarque que la part des surfaces consommées augmente proportionnellement davantage sur les petites communautés de communes situées au sud-est du département ainsi que sur la CC Beauce-Val de Loire par le développement de zones d'activités.

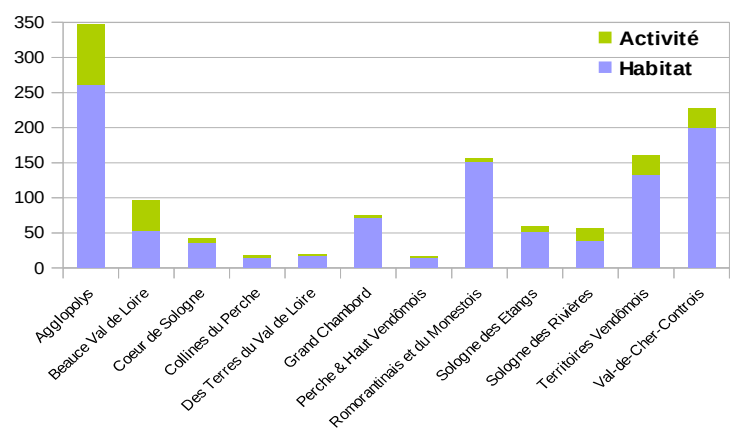
Evolution de la consommation d'espace par EPCI :



Part de la consommation par période

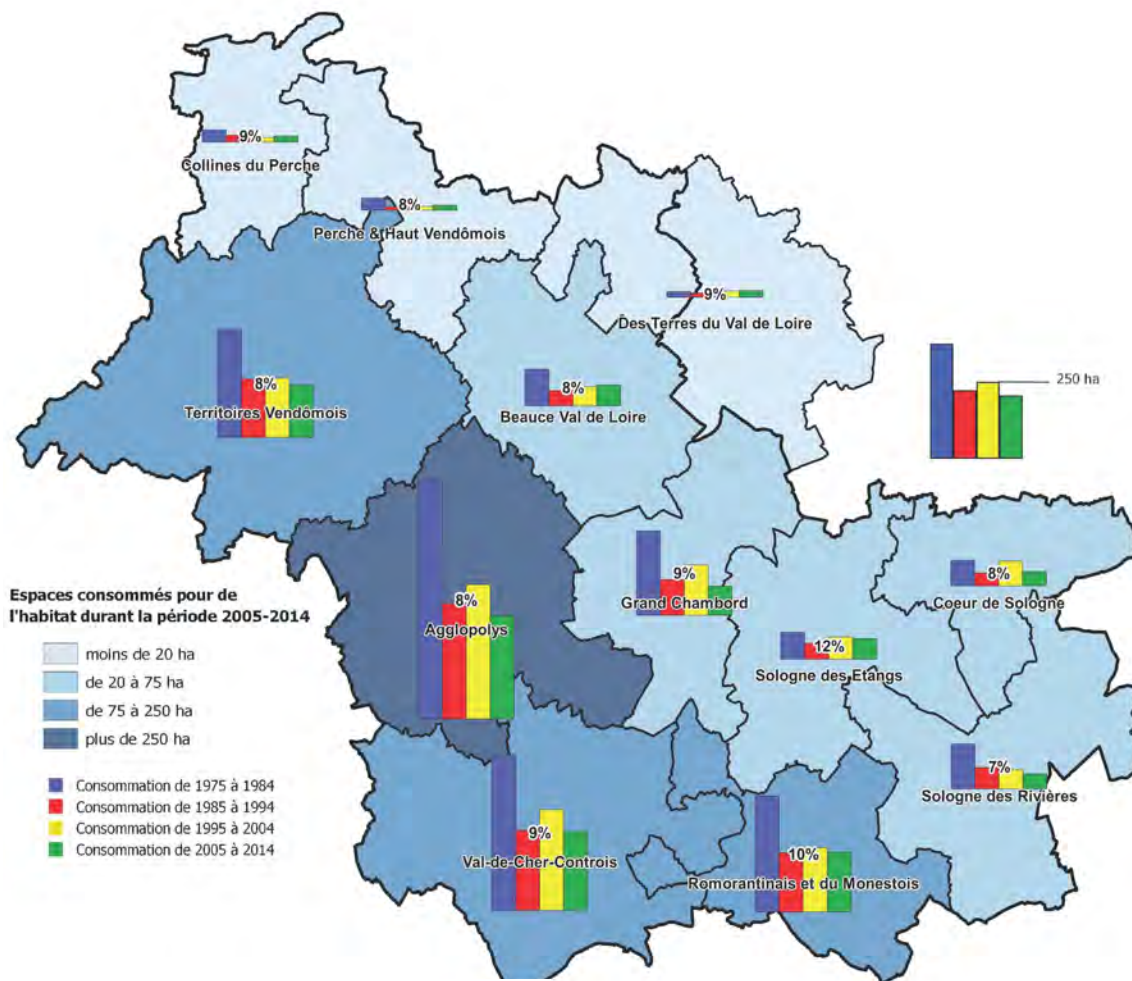


Consommation d'espace par EPCI entre 2005 et 2015



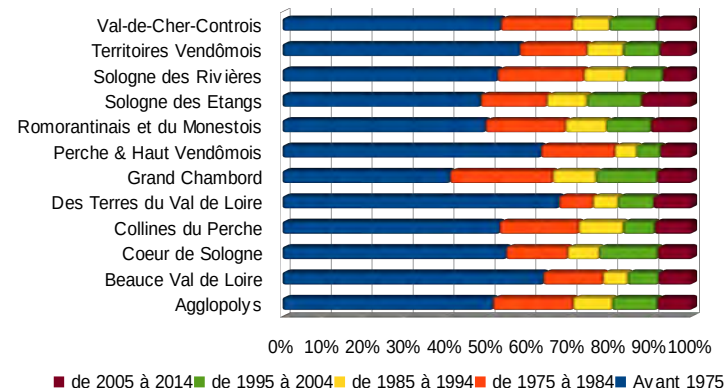
Source : Fichiers Fonciers MAJIC 2015

L'habitat, principal consommateur d'espace



X % : Part de la surface habitat consommée (2005-2014) par rapport à la superficie totale habitat consommée sur l'EPCI

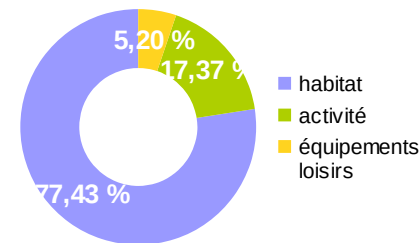
Part de la consommation par période



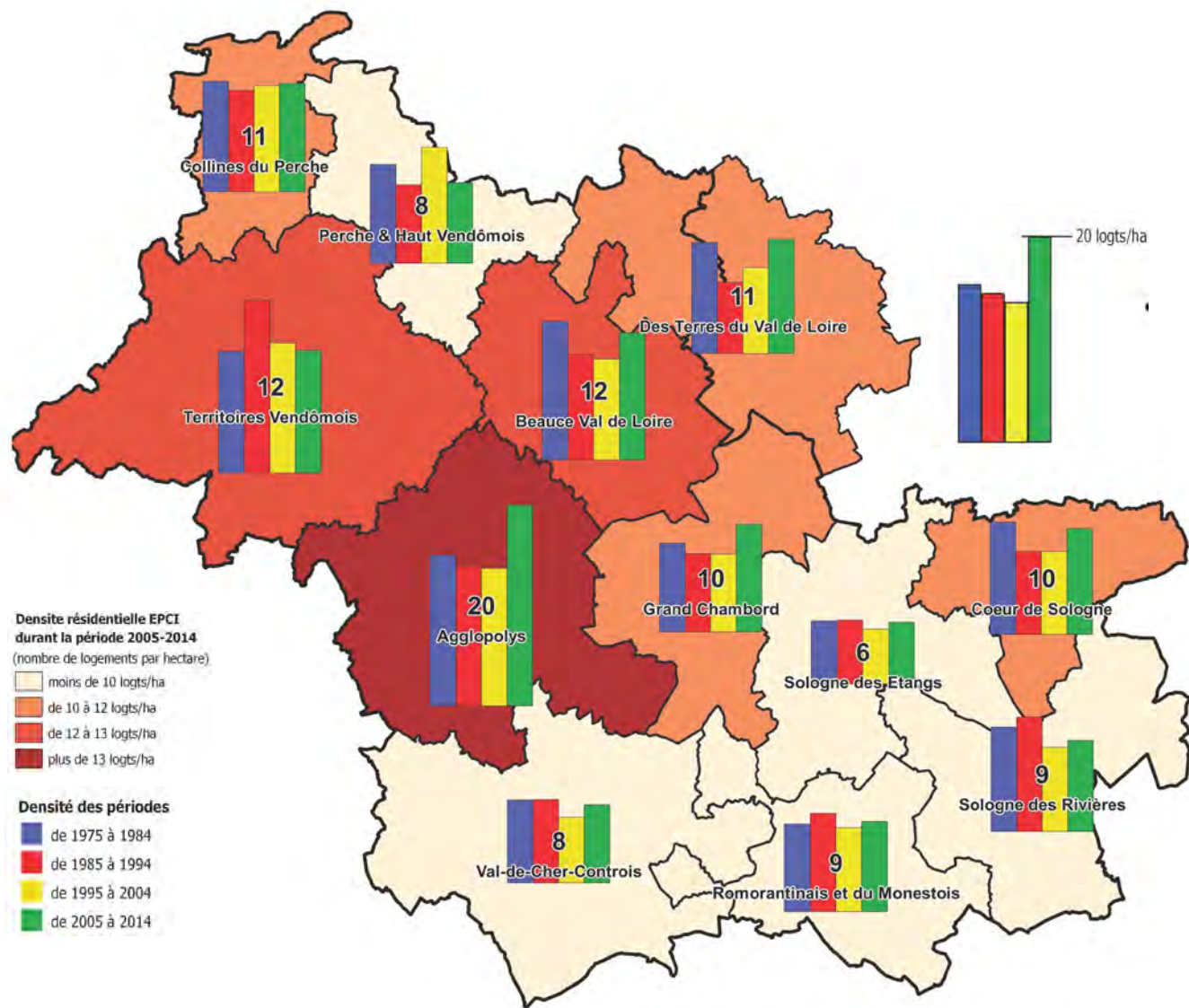
Consommation d'espace pour l'habitat entre 2005 et 2015

EPCI	Habitat (ha)	en %
Agglopolys	261	25
Beauce Val de Loire	52	5
Coeur de Sologne	37	3
Collines du Perche	15	1
Des Terres du Val de Loire	18	2
Grand Chambord	72	7
Perche & Haut Vendômois	14	1
Romorantinois et du Monestois	152	15
Sologne des Etangs	52	5
Sologne des Rivières	39	4
Territoires Vendômois	133	13
Val-de-Cher-Controis	199	19
Total	1 043	100

L'habitat représente près de 80 % de la consommation d'espace



La densification résidentielle par EPCI et par période



X : Densité résidentielle de l'EPCI sur la période 2005-2014

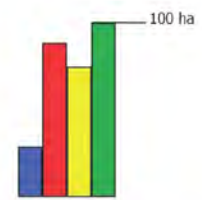
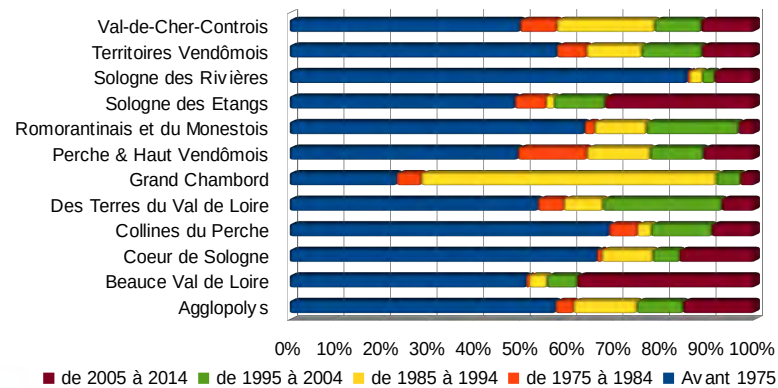
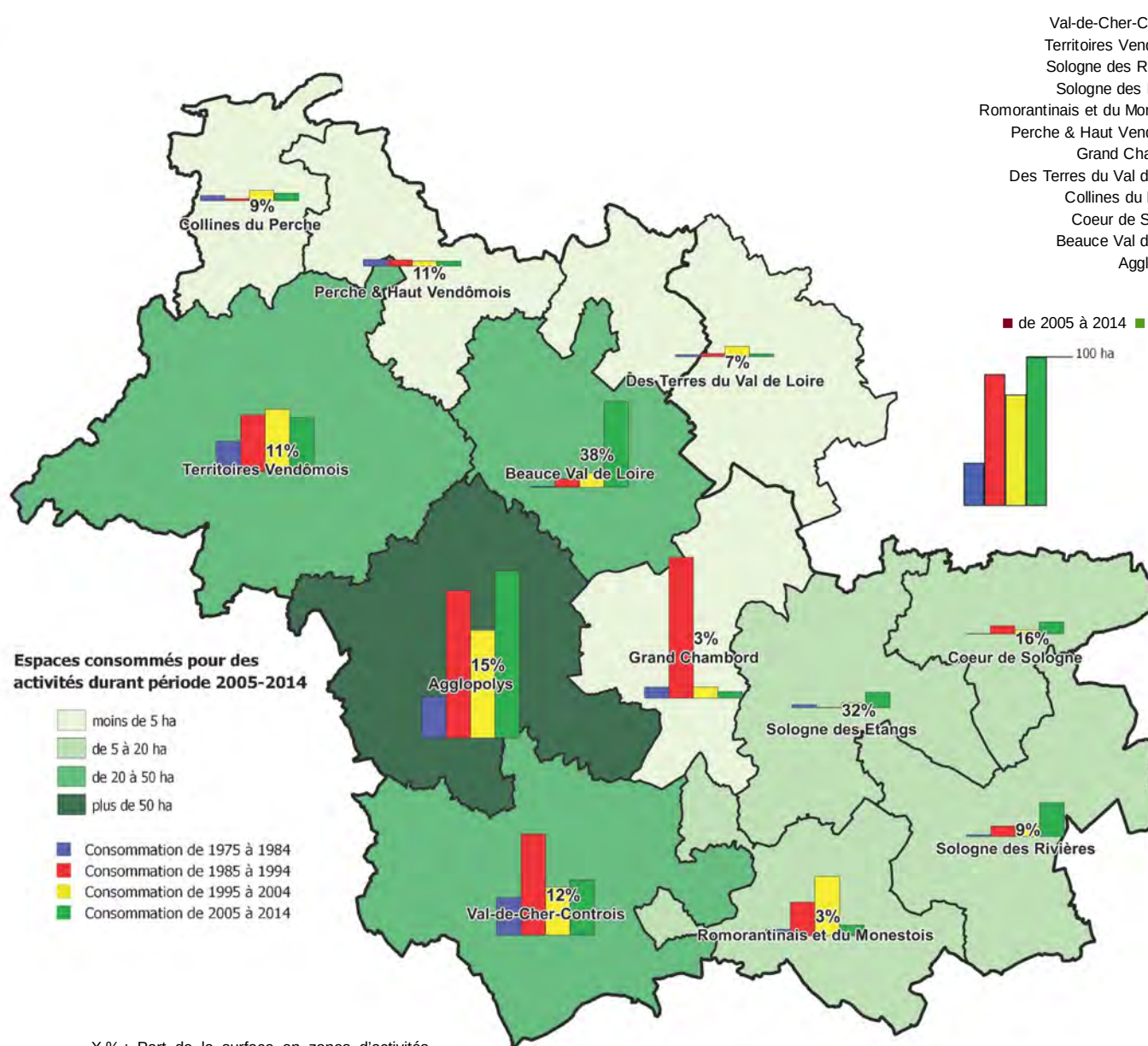
Densification sur l'axe ligérien

La densité de construction progresse principalement sur la CA Agglopolys et les CC Des Terres du Val de Loire, du Grand Chambord et du Romorantinois-Monestois. Les CC Sologne des Etangs et Sologne des Rivières affichent les plus faibles densités de logements par hectare.

Peu de communes ont une densité supérieure à 20 logements par hectare, (voir atlas densification).

Remarque : la densité demeure plus élevée sur la décennie « 75-84 » dans la plupart des territoires, période du développement des lotissements.

Evolution de la consommation relative à l'activité



Fort développement des zones d'activités sur 3 EPCI sur la dernière décennie

Progression des surfaces destinées au développement d'activités notamment sur l'axe ligérien et le sud du département. Quelques communes concentrent ce développement : Blois-Vineuil pour la CA Agglopolys, Mer pour la CC Beauce - Val de Loire, Salbris pour la CC Sologne des Rivières, Contres pour la CC Val-de-Cher Controis et Vendôme pour la CA Territoires Vendômois.

X% : Part de la surface en zones d'activités consommée (2005-2014) par rapport à la superficie totale des activités par EPCI

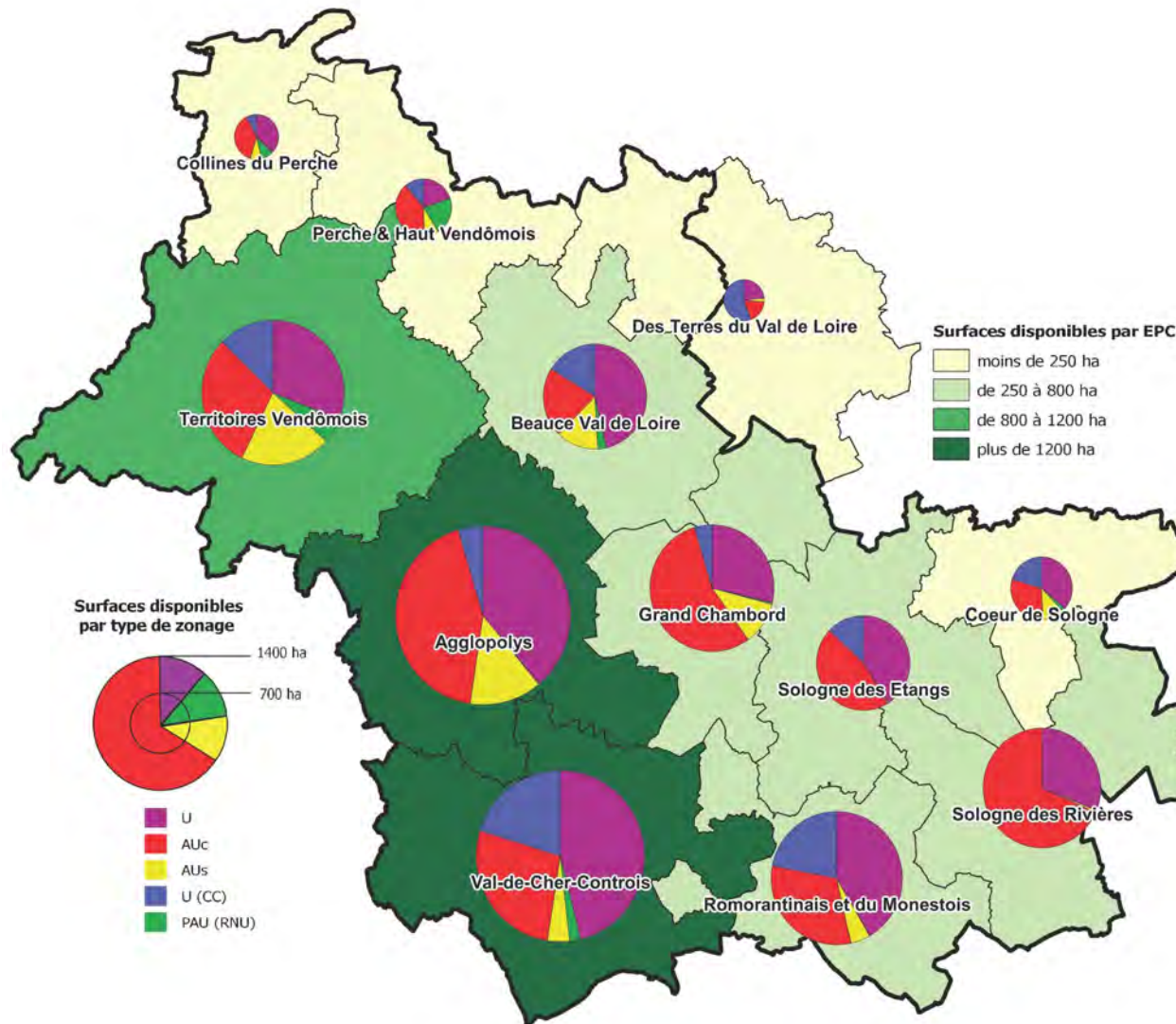
Les surfaces urbanisées disponibles : 50 ans de réserve

Des surfaces disponibles importantes

Dans les zones U et AU des PLU, un tiers des surfaces sont disponibles à la construction soit 7 100 ha. La moitié des surfaces disponibles sont situées dans les zones U et l'autre moitié en zone AU. Au rythme de consommation de la dernière décennie, cela permet aux collectivités de disposer de **50 ans de réserve foncière**.

Deux EPCI disposent d'un potentiel supérieur à 1 000 hectares : La CA Agglopolys et la CC Val de Cher-Controis.

1/3 de surface potentiellement disponible pour l'urbanisation



EPCI	Espace disponible		
	en hectares	en % (1)	dont U en %
Agglopolys	1 395	28	44
Beauce Val de Loire	486	37	64
Coeur de Sologne	172	23	58
Collines du Perche	89	27	49
Des Terres du Val de Loire	75	26	79
Grand Chambord	700	42	33
Perche & Haut Vendômois	144	28	39
Romorantinais et du Monestois	781	31	64
Sologne des Etangs	395	44	54
Sologne des Rivières	632	46	31
Territoires Vendômois	923	29	46
Val-de-Cher-Controis	1 289	33	68
Total	7 081	32	51

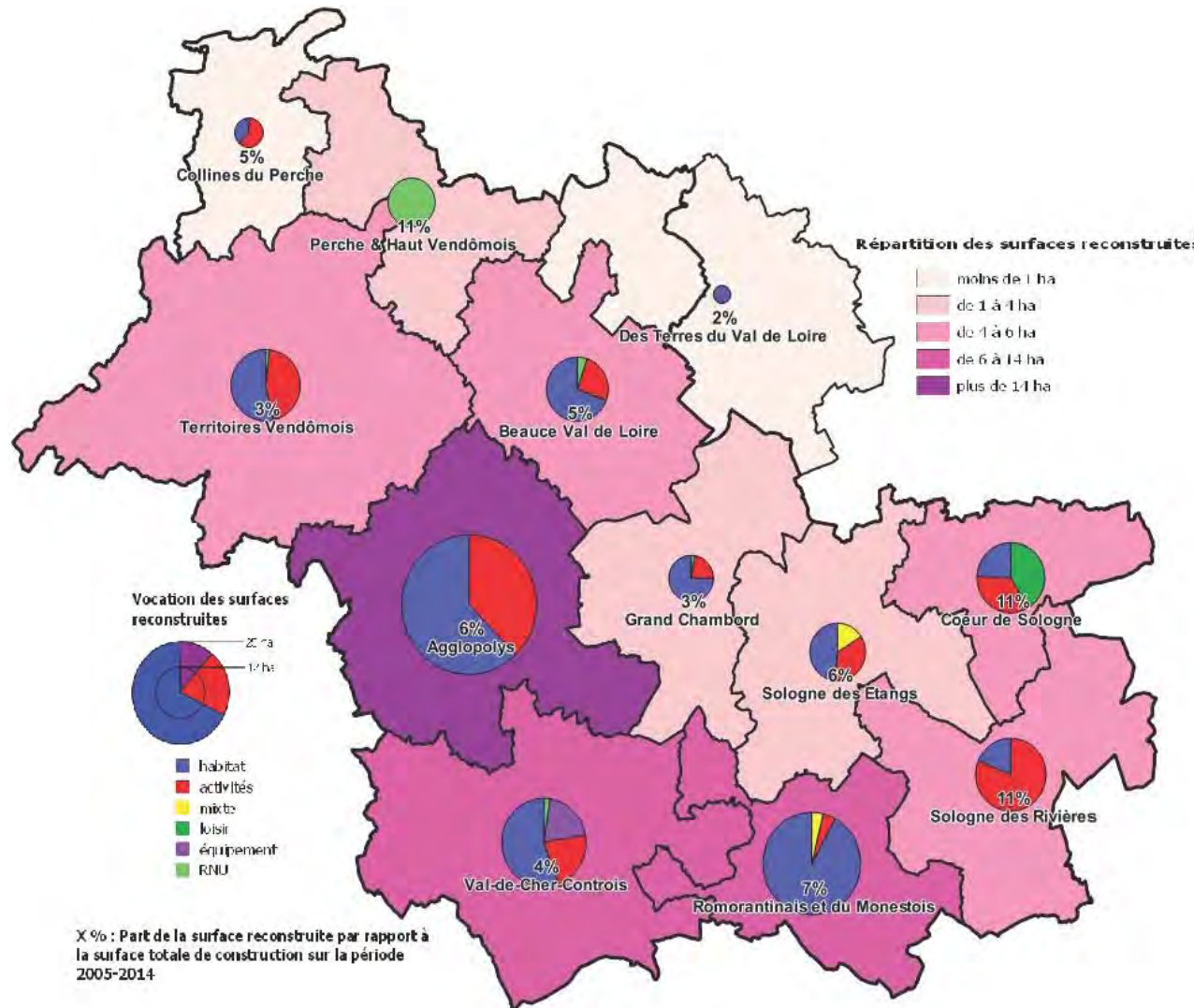
(1) en % des surfaces U et AU

Le renouvellement urbain se dessine en Loir-et-Cher

Le renouvellement urbain, une opération de longue haleine

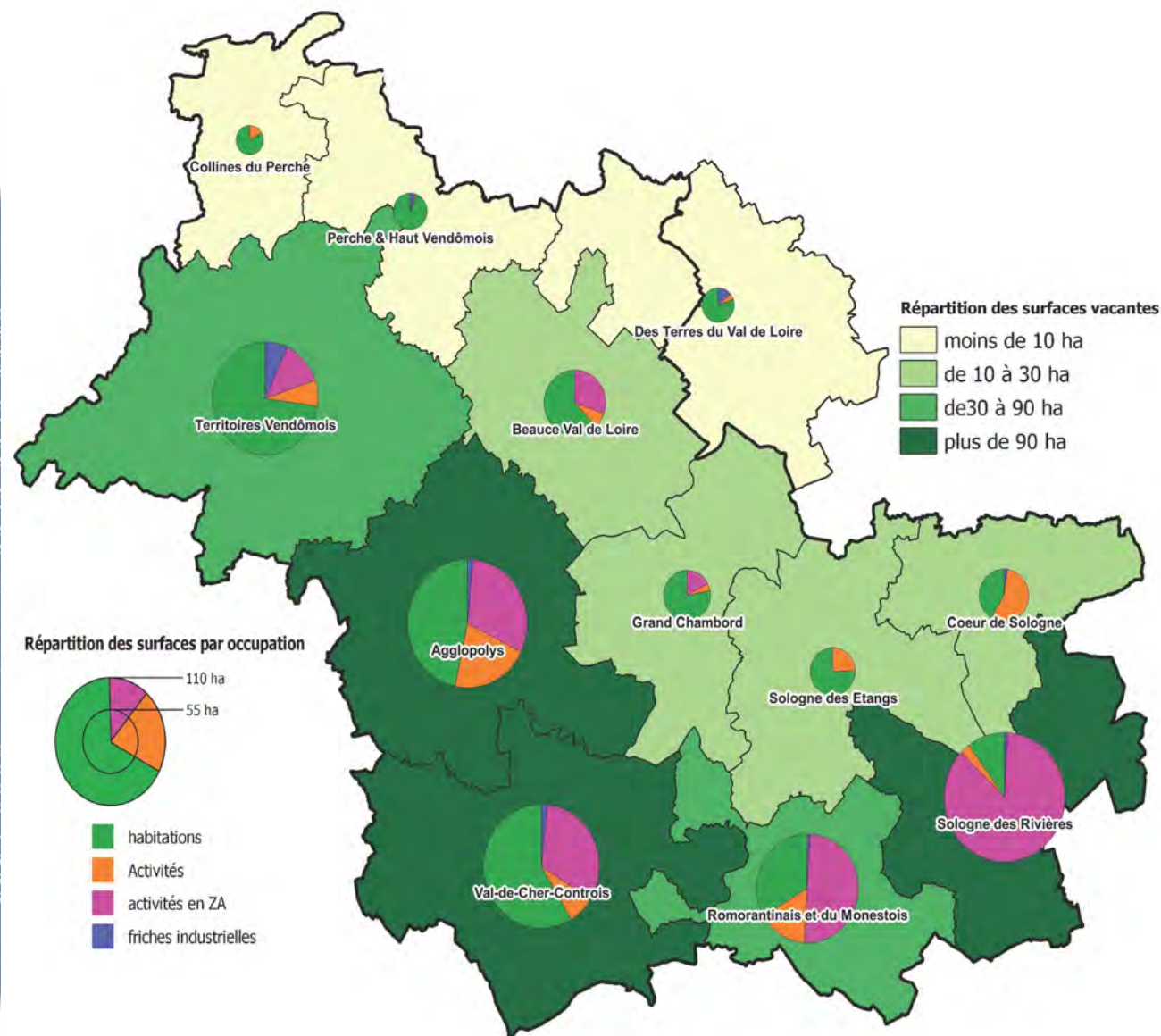
La reconstruction dans les zones urbanisées des documents d'urbanisme est une préoccupation des élus qui demande des délais importants pour l'acquisition des terrains et la réalisation de projets. Ce renouvellement urbain représente près de 6 % des surfaces urbanisées sur la dernière décennie au niveau départemental. L'habitat occupe 40 % de ces surfaces en renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain, une réalité en Loir-et-Cher



EPCI	Renouvellement urbain	
	en hectares	en %
Agglopolys	22	6,2
Beauce Val de Loire	5	4,6
Coeur de Sologne	5	11,0
Collines du Perche	1	5,2
Des Terres du Val de Loire	0	1,9
Grand Chambord	2	3,0
Perche & Haut Vendômois	3	10,9
Romorantinois et du Monestois	11	6,8
Sologne des Etangs	4	5,7
Sologne des Rivières	6	10,6
Territoires Vendômois	6	3,2
Val-de-Cher-Controis	8	3,6
Total	74	5,5

Vacance de locaux : la moitié des surfaces inoccupées situées en zones d'activités



Une vacance importante

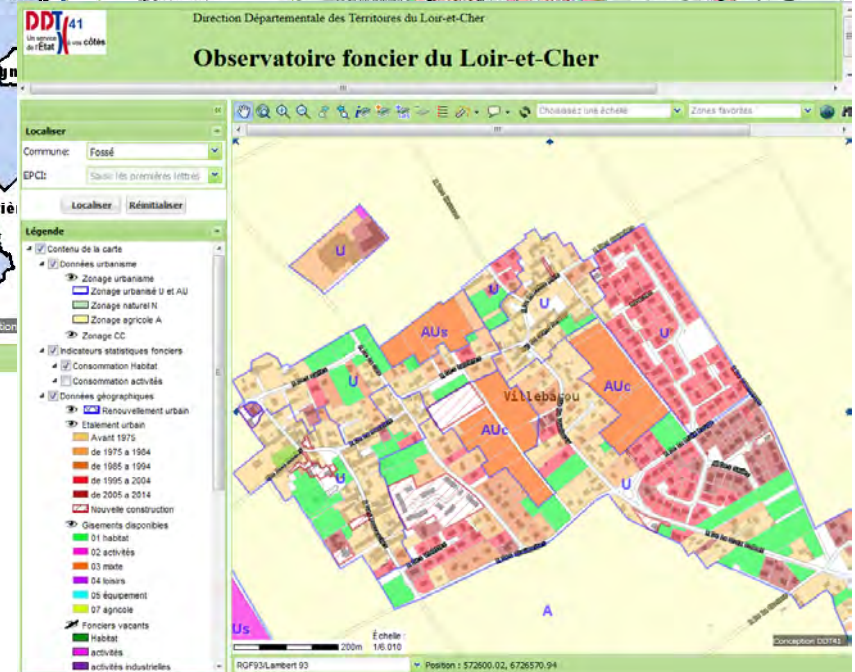
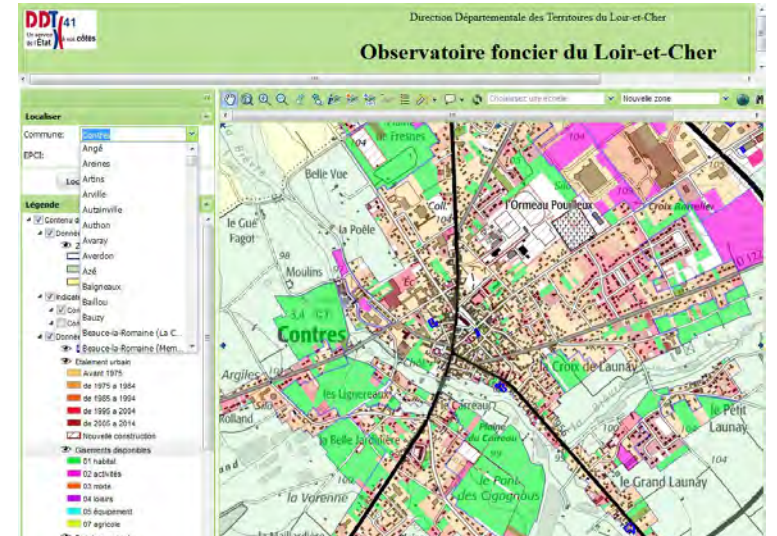
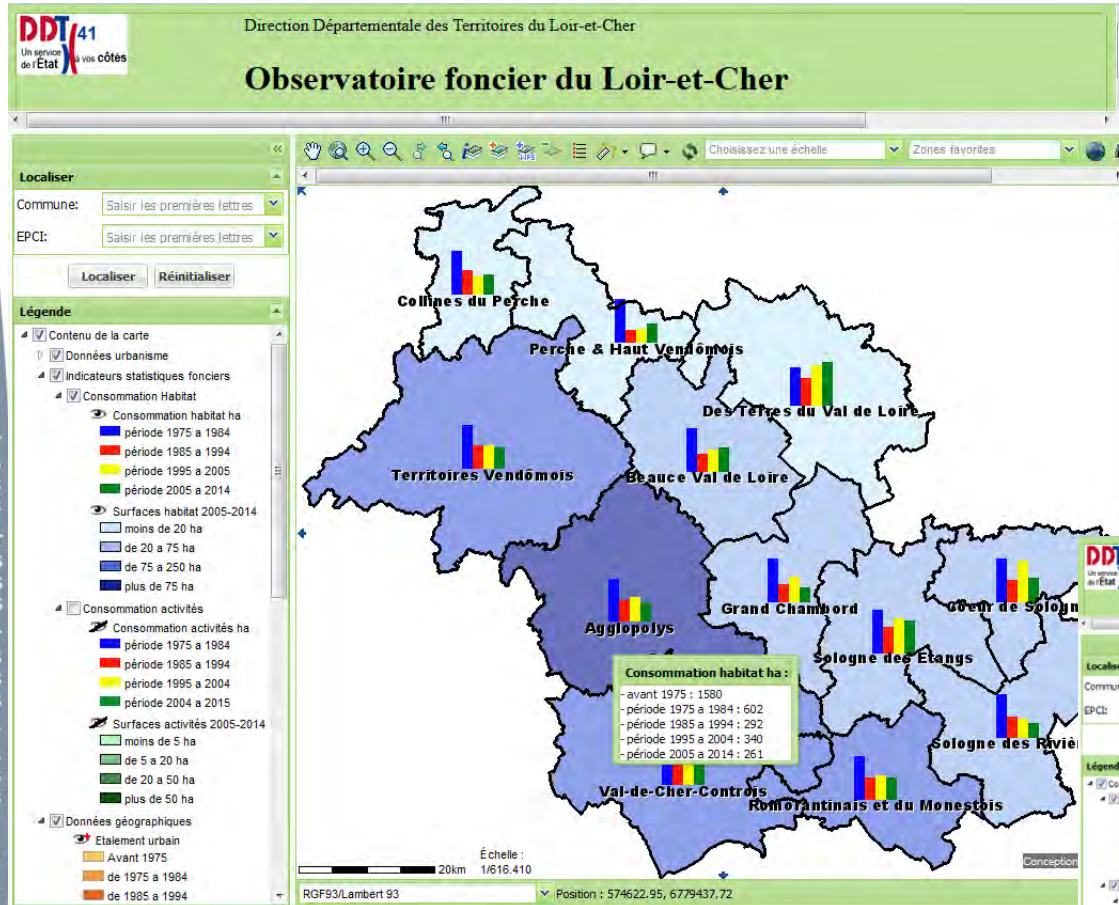
La vacance de parcelles ayant des locaux d'habitation ou d'activité représente 586 hectares en Loir-et-Cher dont près de 300 hectares pour les zones d'activités et commerciales. Elle demeure importante notamment dans les zones d'activités de la CC de Sologne des Rivières et celle du Romorantinais et du Monestois.

Les friches industrielles totalisent 12 hectares dont la moitié sur la CA Territoires Vendômois.

Vacance élevée en zones activités et commerciales

EPCI	Surfaces avec vacance en hectares	Dont activité en %
Agglopolys	109	50
Beauce Val de Loire	29	38
Coeur de Sologne	19	56
Collines du Perche	6	16
Des Terres du Val de Loire	8	6
Grand Chambord	17	22
Perche & Haut Vendômois	9	2
Romorantinais et du Monestois	78	66
Sologne des Etangs	15	25
Sologne des Rivières	111	89
Territoires Vendômois	85	20
Val-de-Cher-Controis	102	40
Total	586	50

Observatoire du foncier : un site dédié



http://carto.geo-ide.application.i2/487/OBSERVATOIRE_FONCIER.map#

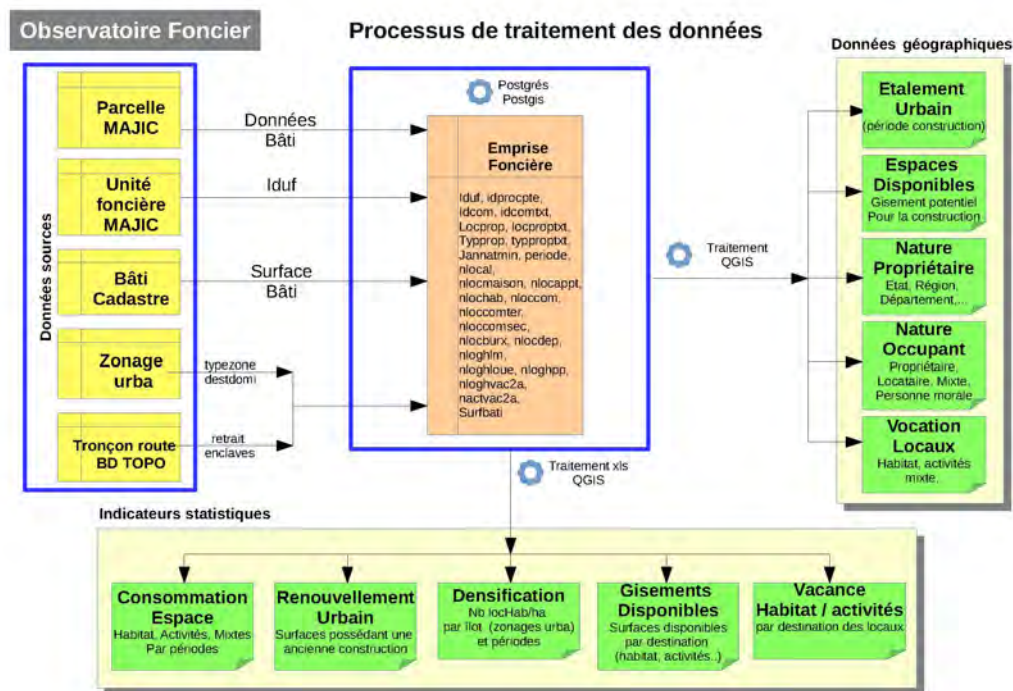
Observatoire du foncier de Loir-et-Cher

Objectifs :

La DDT a entrepris la construction d'un observatoire foncier permettant de donner des indicateurs de la consommation d'espace au plus près possible de la réalité du terrain. Cet observatoire permet d'identifier et de localiser les gisements fonciers ainsi que les friches industrielles potentielles. Des analyses relatives à la vacance et à la densification complètent ces indicateurs.

Méthodologie :

Plusieurs sources de données ont été mobilisées : outre les bâtis 2015 de la DGI, les zonages des documents d'urbanisme et les tronçons routes (BDTOPO) de l'IGN, ce sont les données issues des fichiers fonciers MAJIC qui ont constituées la source des informations principales pour les traitements. Afin de mesurer la consommation d'espace pour la réalisation des documents d'urbanisme futur, nous avons fait le choix de délimiter l'étude **au périmètre des zonages urbanisés (U) et à urbaniser (AU)**. Cela permettra d'éliminer les parcelles sans enjeux (en zone A et N) et de déterminer le potentiel foncier et les espaces à programmer pour les futures constructions. Pour une précision des traitements, nous avons pris en compte la dimension des unités foncières.



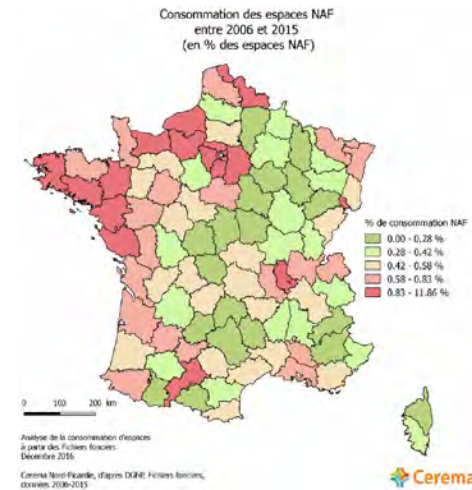
Site dédié à la consommation d'espace : <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/Connaissance-des-Territoires/Observatoire-foncier/Observatoire-foncier>

Directeur de la publication : Estelle RONDREUX
Rédacteur en chef : Joël MARTINE

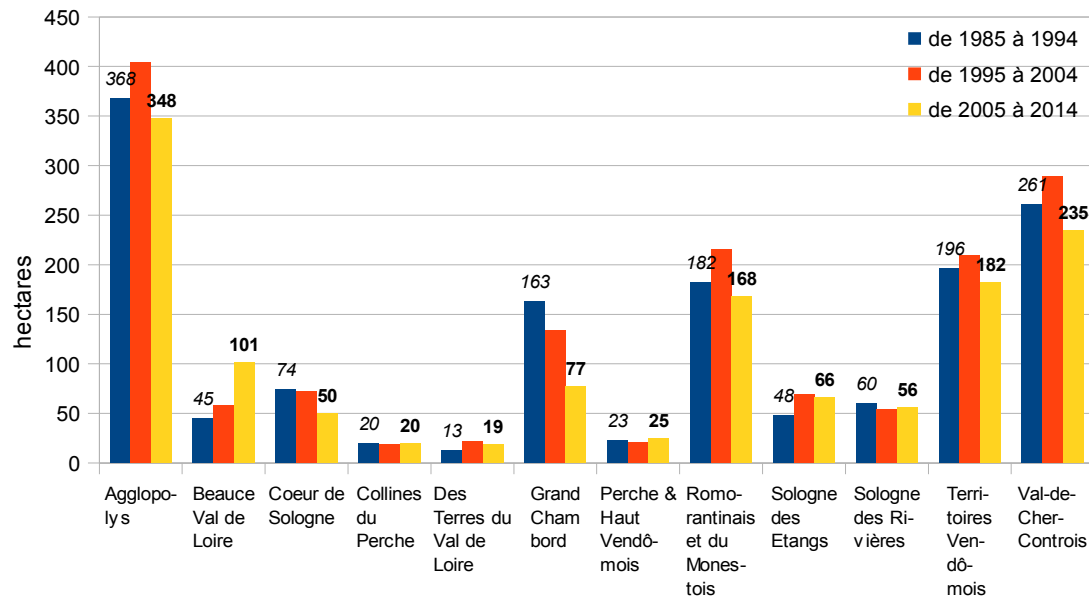
Direction Départementale des Territoires
Service Connaissance des Territoires et Prospective
17 quai de l'Abbé Grégoire – 41012 Blois Cédex
Tél. 02 54 55 75 35 – Fax 02 54 55 75 72

La consommation d'espace pour le développement des zones d'activités se poursuit

La consommation d'espace progresse sur cette dernière décennie dans quasiment toutes les communautés de communes de Loir-et-Cher. Ces dernières années, la physionomie de l'emploi a fortement évolué. l'emploi industriel a fortement chuté compensé par la progression des services. Les zones d'activité se sont développées et plus particulièrement autour des communes pôles.



Consommation d'espace sur les 3 dernières périodes par EPCI :



Evolution de la consommation d'espace ces 3 dernières décennies

