

# JOURNÉE RÉGIONALE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE

EN NORMANDIE



19 MAI 2026



## Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en Normandie

En Normandie, les espaces naturels, agricoles et forestiers sont un atout majeur, mais ils subissent une forte pression qui menace les terres agricoles, les paysages et la résilience du territoire.

La loi Climat et Résilience adoptée en août 2021, met en avant une vigilance partagée sur la consommation du foncier et sur l'impact de l'artificialisation des terres. Elle propose un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par séquences successives de 10 ans (séquence 2021-2031 par rapport à celle de la décennie précédente 2011-2021).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est définie, dans l'article 194 de la loi Climat et Résilience, comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur un territoire concerné.

Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme (SRADDET, SCoT, PLUi...) permettant de tenir compte des enjeux locaux. L'objectif est de répondre aux besoins du territoire (en logements, équipements...) en privilégiant le recyclage des friches, la densification des espaces déjà urbanisés, l'optimisation de la densité, la préservation et le développement de la nature en ville...

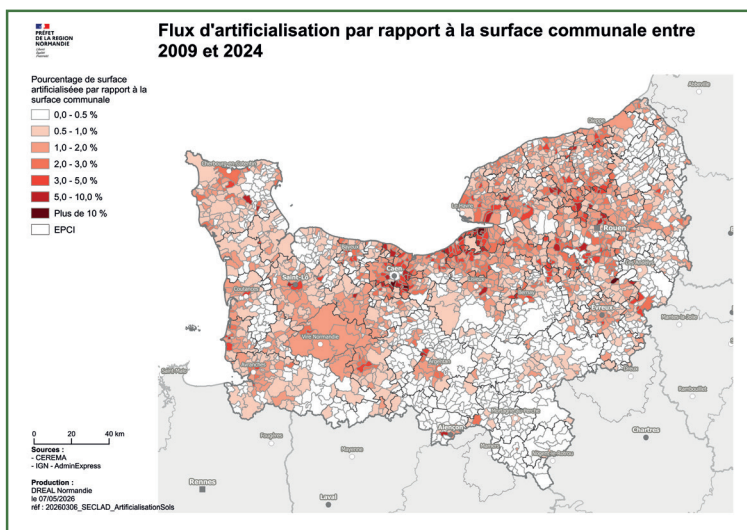
### État des lieux en Normandie



70 % des sols normands sont des terres agricoles. Il est nécessaire de les protéger face à l'étalement urbain, l'artificialisation des sols, le retournement des prairies naturelles, la fragmentation des milieux naturels, l'arrachage des haies, les pollutions diverses... En France, la Normandie est la 2<sup>e</sup> région consommatrice d'ENAF, avec 22 459 hectares consommés entre 2011 et 2024, *soit environ 7 terrains de football par jour*.

Elle se distingue des autres régions par la présence d'un nombre important de friches industrielles, commerciales et résidentielles et par le fait que peu de communes sont déficitaires en logements sociaux au regard de la loi SRU. Son littoral est en revanche fortement exposé au recul du trait de côte, ce qui impose la relocalisation progressive des constructions situées en bord de mer. La Région mène par ailleurs une politique volontariste de sobriété foncière.

La consommation est fortement concentrée sur le littoral, à proximité des métropoles et des bassins d'emploi.



Carte « flux d'artificialisation par rapport à la surface communale entre 2009 et 2024 en Normandie »

La consommation d'ENAF fragilise directement l'attractivité, le cadre de vie et les équilibres environnementaux du territoire.

L'habitat reste la principale cause de l'urbanisation en Normandie, représentant 70 % des surfaces consommées, souvent dans des zones rurales ou périurbaines peu tendues. Cette consommation intervient dans un territoire fortement exposé au recul du trait de côte et aux inondations, risques aggravés par l'imperméabilisation des sols et la disparition des haies bocagères.

Alors que la région connaît un solde naturel négatif depuis 2018, l'étalement urbain éloigne les logements des emplois et des services, renforce la dépendance à la voiture et augmente les coûts de déplacement. Par ailleurs, l'urbanisation des ENAF réduit aussi le potentiel agronomique et la capacité à assurer une production alimentaire locale.

Réduire l'artificialisation des sols est ainsi stratégique pour renforcer la résilience du territoire, préserver les terres agricoles et améliorer durablement le cadre de vie.

## Les principaux leviers mobilisables à l'horizon 2030

### 1 Mieux utiliser l'existant

#### ■ En luttant contre la vacance.

En Normandie, près de 150 000 logements étaient vacants en 2020. La région figure parmi celles où le nombre de logements vacants a augmenté le plus en proportion (+47 %) entre 2009 et 2020. La vacance est plus forte dans les communes rurales au marché peu dynamique. La remise sur le marché de logements inoccupés doit pouvoir se substituer à la construction neuve de logements par artificialisation des sols. La région Normandie propose un dispositif pour aider à la remise sur le marché locatif des logements vacants et des locaux commerciaux, professionnels ou associatifs dans les centres des communes normandes par le financement de travaux de rénovation. **La vacance n'est pas une contrainte, c'est une réserve stratégique pour revitaliser les centres-bourgs et répondre aux besoins en logement.**



Identifier les logements vacants sur les territoires afin de mieux les réinvestir

#### ■ En intensifiant et densifiant le foncier invisible.

Le foncier invisible désigne les espaces bâtis et urbains déjà existants qui peuvent être réinvestis et améliorés par :

- l'intensification (bâti vacant, bâti sous-occupé) qui permet de ne pas construire,
- la densification (dents creuses, friches) qui permet de ne pas artificialiser.

L'objectif est de mettre aux normes l'ancien, l'adapter et répondre aux besoins contemporains des ménages afin de recentrer l'offre de logement et éviter sa recherche en neuf en périphérie.

La revitalisation des centres-bourgs permet de répondre aux besoins d'accueil sans étendre la ville, en protégeant les espaces agricoles et en limitant les coûts de l'étalement urbain pour la collectivité (voirie, réseaux, écoles).



Outil pour limiter l'étalement urbain, Outil interactif, le protocole est fait pour vous accompagner à formaliser votre projet d'aménagement économe du foncier

#### ■ En mobilisant les friches.

Une friche est un bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé ou manifestement abandonné et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans aménagement ou travaux préalables. Le coût moyen de remise en état d'une friche est de 375 000 € HT, en moyenne, par hectare (hors achat foncier et hors pollution des sols et des bâtiments). Pour rendre le réemploi des friches attractif, la mesure « Recyclage foncier » du fonds vert vise à soutenir leur réhabilitation en finançant les surcoûts engendrés par les travaux de remise en état et d'aménagement du foncier. En mai 2026, l'Observatoire des friches recense 5 060 friches avérées en Normandie, bien qu'il n'existe pas encore de méthode partagée de mesure.



Se référer à l'observatoire des friches, cartographie et caractérisation du devenir potentiel. Comment s'en emparer et définir une stratégie locale de mobilisation des friches ?

## 2 Mieux construire autrement

### En adaptant la production de logements au contexte démographique.

En 20 ans, l'extension urbaine a progressé quatre fois plus vite que la population. À l'horizon 2050, la population normande se recomposerait en faveur des seniors, où les 65 ans et plus seraient plus nombreux que les jeunes. Le calcul de la demande potentielle de logement en Normandie à horizon 2035 s'établit à 7 000 logements par an en moyenne contre plus de 15 000 en 2026. **Construire moins ne veut pas dire accueillir moins, cela veut dire accueillir autrement, en valorisant l'existant et en préservant nos terres.**



**Adapter la construction de logements à la réalité des évolutions sociodémographiques dans le nombre et la structure de l'habitat pour chaque territoire normand**

## 3 Mieux protéger les sols et les milieux

### En activant la séquence Éviter Réduire Compenser

La séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC), inscrite dans le code de l'environnement, vise à prévenir les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être évitées et, en dernier recours, à compenser les impacts résiduels. Intégrée aux documents d'urbanisme, elle doit devenir un réflexe dans tout projet, plan ou programme susceptible de dégrader la qualité environnementale (air, eau, sols, biodiversité, santé, bruit...).

L'évitement, qu'il soit géographique, technique ou temporel, constitue la priorité, car c'est la seule manière de garantir l'absence d'impact sur les milieux concernés. La réduction intervient lorsque l'évitement n'est pas possible. La compensation, quant à elle, ne doit être mobilisée qu'en ultime recours, lorsque les impacts n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.

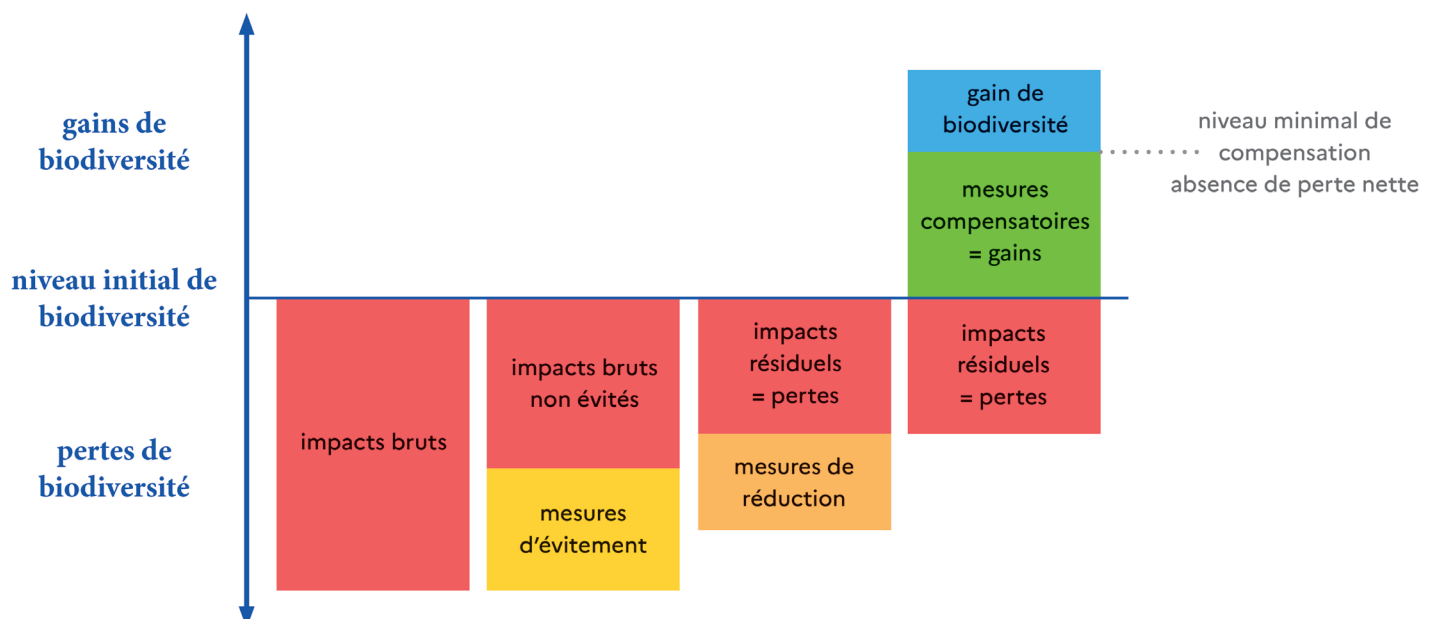
La mise en œuvre rigoureuse de la séquence ERC permet ainsi de limiter les pressions sur les milieux naturels, de sécuriser les projets et de renforcer leur acceptabilité.



**Activer systématiquement la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) pour chaque projet, plan ou programme**




**Lutter contre l'artificialisation des sols : Pourquoi ? Comment ?  
La boîte à outils de l'aménageur**



## ■ En renaturant et en réindustrialisant à l'échelle régionale.

Pour atteindre l'objectif de réindustrialisation de la France à l'horizon 2035, une gestion sobre du foncier est indispensable. Cela passe par la mobilisation des friches existantes, le renouvellement urbain et la densification des zones d'activités, ainsi que l'optimisation des procédés industriels. Dans les secteurs saturés comme la Vallée de la Seine, il est difficile de trouver des terrains disponibles pour la compensation écologique sur place. Il faut identifier des terrains à renaturer, à fonctionnalité équivalente, ailleurs. Les collectivités doivent identifier les sites (friches) intéressants pour de la renaturation, afin de les proposer à des industriels qui doivent mener des compensations. Cela permet un gain pour les collectivités qui bénéficient de projets de renaturation à coût nul et un gain pour les industries qui remplissent leurs obligations légales de compensation à proximité pour permettre des projets autrement irréalisables.

  
Mobiliser les collectivités sur le recensement des friches à renaturer, informer les industries sur les potentiels identifiés de compensation

  
Former les élus pour améliorer la rédaction des cahiers des charges des projets avec des exigences environnementales, pour inciter les bureaux d'études et cabinets d'architectes à proposer des projets vertueux

## ■ Adapter les territoires au climat

L'adaptation urbaine face aux enjeux climatiques passe par la désimperméabilisation des sols. Les villes « perméables » intègrent de la nature au sein du tissu urbain ce qui permet de ralentir le ruissellement, d'infiltrer l'eau et de la stocker. De plus, les toits végétalisés, les allées arborées, les parcs, jouent un rôle dans la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Grâce au phénomène d'évapotranspiration, la végétalisation permet de faire baisser la température des villes de 2 à 8°C.

Toutefois, cette transition écologique ne doit pas se faire au détriment des enjeux humains. L'amélioration du cadre de vie peut engendrer une gentrification, il convient donc de penser à la mixité sociale dans chaque projet d'urbanisation.

  
CEREMA Agir pour l'école de demain : bâtiments, cours et espaces publics

  
DREAL Normandie L'urbanisme favorable à la santé

## 5 idées reçues à déconstruire

**1** « Construire moins, c'est accueillir moins »  
Non → accueillir passe d'abord par la mobilisation du bâti existant, la vacance, les dents creuses, les friches et l'adaptation du parc.  
L'enjeu n'est pas de construire plus, mais de construire mieux et au bon endroit.

**2** « Les friches coûtent trop cher à réhabiliter »  
Vrai mais → Avec les dispositifs d'aide (fonds vert mesure recyclage foncier des friches, renouvellement urbain, ingénierie), réhabiliter coûte souvent moins cher que d'ouvrir de nouveaux terrains et permet de revitaliser des secteurs déjà équipés.  
Le recyclage des friches contribue à la lutte contre la dégradation de la qualité des sols et de la biodiversité, à l'étalement urbain et au réchauffement climatique

**3** « La vacance est un symptôme de déclin »  
Non → Chaque logement vacant remis sur le marché évite de consommer du foncier et redynamise les centres-bourgs.

**4** « Les communes rurales ne sont pas concernées »  
Non → Elles le sont au premier plan, 60 % de la consommation foncière normande se fait en zones rurales ou périurbaines et l'étalement urbain y coûte cher en réseaux, voiries, services.  
La sobriété foncière est une chance pour stabiliser les finances locales et préserver les paysages.

**5** « Densifier dégrade la qualité de vie »  
Non → Une densité bien conçue permet plus de services, moins de déplacements, plus de nature en ville et des coûts publics réduits.

Document réalisé sur la base des travaux d'Élise LE GOFF, stagiaire IRA à la DREAL Normandie. (avril 2026)

Réalisation : DREAL Normandie / Service énergie climat logement et aménagement durable et Cabinet/PAPI

Directeur de publication : Claire Grisez, directrice régionale

Coordonnées : DREAL de Normandie - Site de Rouen - cité administrative Saint-Sever, BP 86002 - 76032 Rouen cedex  
Site de Caen - 1 rue Recteur Daure, CS 60040 - 14006 Caen cedex 1

Téléphone : 02 78 26 19 00 - Courriel : [dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr)

[www.normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr)

Mai 2026



Pour accéder aux liens hypertextes soulignés dans le document