

RAPPORT TRIENNAL

sur l'artificialisation des sols

Débatu au conseil du 27 janvier 2025

Communauté de Communes

Perche Emeraude



*Consommation d'espaces entre le 01/01/2011 et le 31/12/2022 selon les fichiers fonciers
Créé le 12/09/2024 à 15:23:07*

Le rapport triennal sur la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) est réalisé dans le cadre du zéro artificialisation nette (ZAN).

Il doit présenter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), exprimée en nombre d'hectares, avec la possibilité (Art L. 2231-1 CGCT) :

- de **différencier ces consommations** entre ces types d'espaces ;
- de **différencier en pourcentages** au regard de la superficie du territoire couvert.

C'est la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui définit l'objectif de zéro artificialisation nette pour 2050. Cette loi s'inscrit comme l'acte final d'un continuum législatif depuis une trentaine d'années ayant pour objectif de réduire la consommation des sols.

Sur le même territoire, le rapport peut préciser également la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en ENAF en cas de **renaturation**.

La consommation d'espace sur la décennie 2021-2034 ne doit pas dépasser 50% de la consommation sur la décennie précédente.

Cette division par 2 de l'artificialisation doit permettre d'atteindre l'équilibre entre la renaturation et l'artificialisation en 2050.

Actuellement, c'est la notion de consommation ENAF qui est prise en compte, c'est-à-dire la création d'espaces urbanisés sur des terrains naturels.

Dès 2031, la notion plus large d'artificialisation s'appliquera. Elle couvrira en plus, les sols altérés durablement dans ses fonctions écologiques.

L'enjeu des zonages constructibles dans les PLUi va donc s'atténuer pour faire place à des notions plus proches de l'artificialisation puis de la consommation réelle.

Le rapport doit être produit au minima tous les 3 ans. Il doit être adopté en conseil communautaire et débattu.

Cette délibération est publiée puis transmise dans les 15 jours : au préfet, aux communes membres, au président du Perche Sarthois (porteur du Scot) et, le cas échéant, aux observatoires locaux (habitat/foncier).

| | |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| I/ Présentation de l’Huisne Sarthoise | 3 |
| A/ Une intercommunalité dynamique et structurée | 3 |
| B/ Des documents de planification garants du cadre de vie..... | 4 |
| C/ L’instruction centralisée des formalités d’urbanisme | 5 |
| II/ La consommation..... | 6 |
| A/ Chiffres clés : 195,7 ha sur 12 ans..... | 6 |
| B/ Consommation par année : un plateau bas depuis 2011-2012..... | 6 |
| C/ Destinations : le logement prédomine..... | 8 |
| D/ Localisation : l’influence concentrique des pôles | 9 |
| III/ Les projections : un plafond de 87ha | 11 |

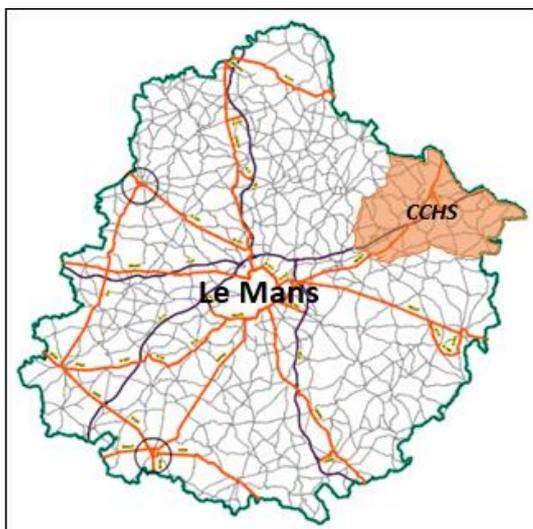
I/ Présentation de l’Huisne Sarthoise

A/ Une intercommunalité dynamique et structurée

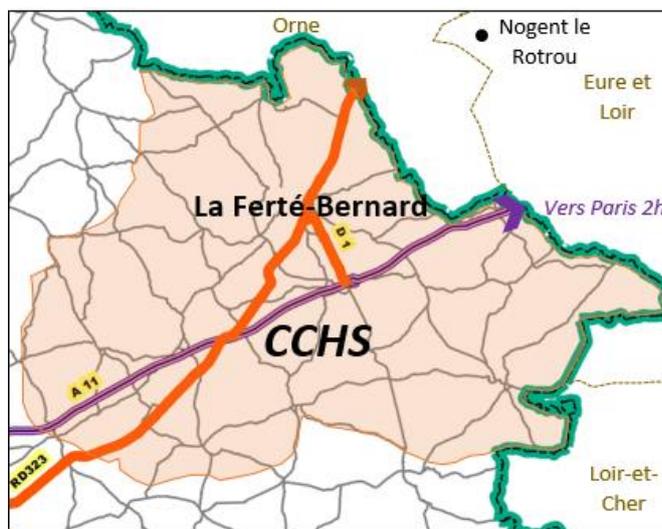
La Communauté de Communes de l’Huisne Sarthoise (CCHS) est située à l’est du département de la Sarthe. Elle est peuplée de presque 30 000 habitants.

Le territoire est structuré autour du pôle urbain La Ferté-Bernard-Cherré-Au qui regroupe environ 12 000 habitants. Il est traversé par la voie ferrée et l’autoroute A11 « Le Mans-Paris ».

Plusieurs bourgs relais de plus de 1 000 habitants quadrillent le territoire, comme Tuffé-Val-de-la-Chéronne, Le Luart, Lamnay, La Chapelle Saint-Rémy, Duneau, Cormes.



1) Localisation de la CCHS à l’est de la Sarthe



2) Réseau routier de la CCHS

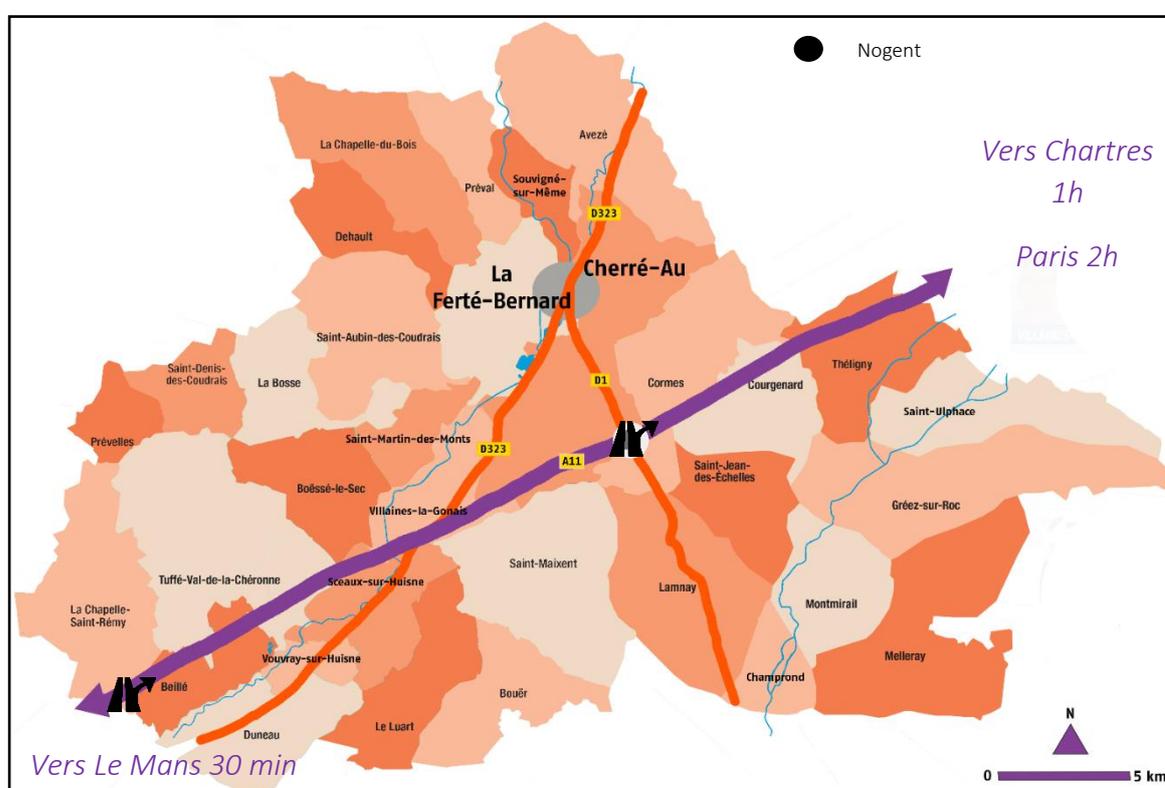
L'intercommunalité jouit d'une vitalité économique en étant territoire d'industrie au niveau national. Il existe un maillage avec des entreprises de plusieurs centaines de salariés autour de La Ferté-Bernard et le long de l'ancienne nationale (RD323).

Ce dynamisme économique s'explique par la connexion du territoire aux rayonnements métropolitain du Mans et de la capitale.

Elle permet un équilibre en faisant bénéficier de son dynamisme aux communes rurales avoisinantes.

L'offre de services fait qu'il est possible de vivre en autonomie sur le territoire. Les déplacements sur le Mans se font dans le cadre universitaire, professionnel ou médical.

L'Huisne Sarthoise est un pôle d'équilibre à l'échelle départementale.



3) Les 33 communes de l'Huisne Sarthoise, réparties de part et d'autre de l'autoroute

B/ Des documents de planification garants du cadre de vie

La communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise dispose de la compétence aménagement du territoire.

Elle est dotée d'un PLUi approuvé le 25 novembre 2020. Celui-ci a déjà fait l'objet de 3 procédures d'évolution.

Le territoire est doté de 2 Sites Patrimoniaux Remarquables (AVAP), l'un à Montmirail, adopté en 2021 et l'autre à La Ferté-Bernard, depuis 2023.

Un Règlement Local de Publicité est en cours d'élaboration sur les 33 communes. Le territoire relève des dispositions relatives aux territoires de moins de 10 000 habitants, ne laissant que de faibles marges de manœuvre au regard de la réglementation nationale.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est en cours d'élaboration par le Pays du Perche Sarthois. Son périmètre englobe la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille.

C/ L'instruction centralisée des formalités d'urbanisme

Le service instructeur de l'Huisne Sarthoise est composé de 6 personnes. Il instruit les formalités d'urbanisme de presque 45 000 habitants, couvrant les Communautés de Communes de l'Huisne Sarthoise et des Vallées de la Braye et de l'Anille.

1 600 dossiers en moyenne sont traités par le service instructeur chaque année.

Le volume se maintient sur un plateau élevé depuis la fin de la pandémie covid, avec une forte augmentation des déclarations préalables et une baisse des permis de construire. La non-conformité des systèmes d'assainissement collectif identifiés après l'approbation du PLUi font espérer un rebond des constructions nouvelles dans les zones d'aménagement prévues par le PLUi, une fois que ces réserves seront levées.



II/ La consommation

Le territoire a consommé 196 hectares de terres sur une douzaine d'années. L'habitat suivi de loin par l'économie sont les causes de cette anthropisation. Les implantations se font dans les pôles et les communes importantes alentours.

Les chiffres annoncés dans ce rapport sont ceux des « Fichiers Fonciers » mis à disposition par l'Etat sur « Mon diag. artificialisation ».

A/ Chiffres clés : 195,7 ha sur 12 ans

De 2011 à 2022 (12 années), le bilan de la **consommation** d'espace est de 195,7 ha. Pour un territoire de 46 989 ha répartis sur 33 communes.



4) Un peu plus de 15 ha sont consommés chaque année sur l'Huisne Sarthoise

Le bilan de l'**artificialisation** entre 2019 et 2022 (4 années) est faible, s'établissant seulement à 15,7 ha pour 4 années. Ce chiffre résulte des 22,4 ha artificialisés réduits des 6,7 ha désartificialisés (renaturés).

Ce chiffre de 4 ha par année apparaît néanmoins étonnamment bas et interroge donc.

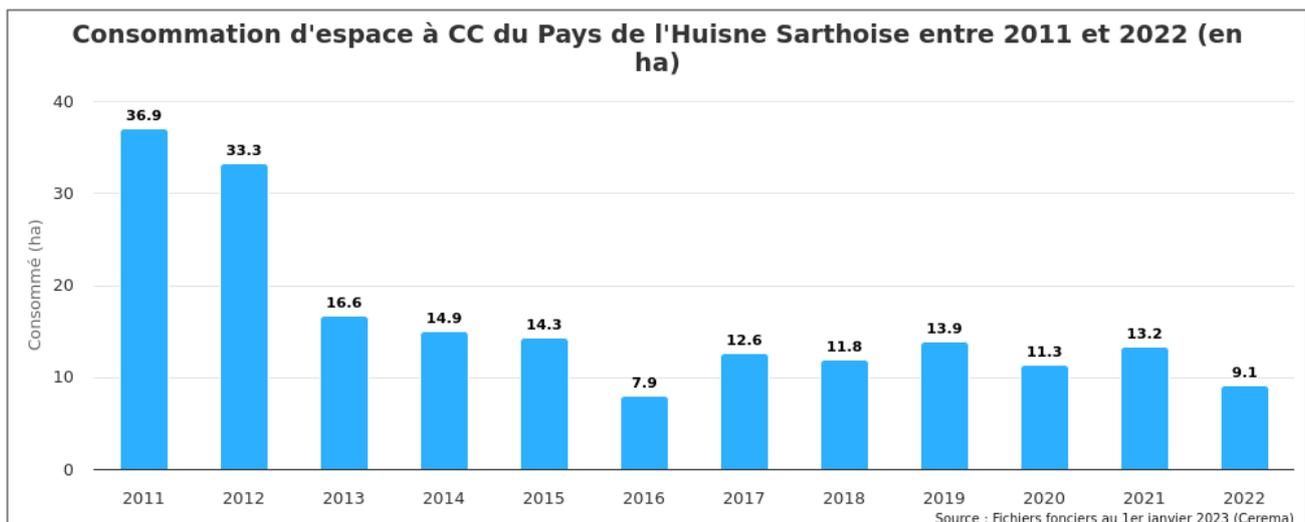
B/ Consommation par année : un plateau bas depuis 2011-2012

L'analyse de la consommation par année fait apparaître en réalité 2 périodes :

- 2011 et 2012 avec une consommation approchant les 35ha ;
- 2013 – 2022 avec une consommation sous les 10 ha ;

La moyenne de 16 hectares chaque année est donc trompeuse, en raison des pics de consommations en 2011 et 2012.

Cette consommation presque 3 fois plus importante était portée par la commune de Cherré-Au. Par l'aménagement d'une Zones d'Activités Economiques de 11 ha (Le Pressoir), et un lotissement de 56 lots (La Retrourie).



5) Après un début de décennie haut, la consommation s'est stabilisée autour de 16 ha par an

Ces sommets de consommation pour les années 2011-2012 s'expliquent par la réalisation de gros projets localisés sur quelques communes :

- Cherré-Au : 14,4ha ;
- La Ferté-Bernard : 7,7 ha ;
- Boëssé-le-Sec : 6,2 ha ;
- Lamnay : 5,8 ha ;

La norme pour les $\frac{3}{4}$ des communes est une consommation annuelle inférieure à 0,3 ha. Seules les communes de plus de 1 000 habitants atteignent régulièrement des consommations annuelles d'un hectare. Avec une alternance entre années calmes et années de réalisation de projets (lotissement, activités, bâtiments agricoles).

| COMMUNE | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total décennie |
|---------------------------------|-------------|------------|------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|
| Cherré-Au | 10.8 | 3.6 | 1.2 | 8.0 | 2.4 | 0.4 | 2.4 | 0.0 | 0.7 | 1.4 | 2.1 | 0.4 | 33.4 |
| La Ferté-Bernard | 4.1 | 3.6 | 1.6 | 0.2 | 0.7 | 1.2 | 0.7 | 0.2 | 0.9 | 0.0 | 2.2 | 1.0 | 16.4 |
| Cormes | 0.3 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | 1.4 | 0.0 | 0.0 | 1.1 | 0.4 | 2.4 | 0.0 | 0.2 | 6.1 |
| Duneau | 0.3 | 1.0 | 1.2 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.6 | 2.0 | 0.9 | 0.1 | 0.3 | 0.1 | 7.2 |
| Lamnay | 5.7 | 0.1 | 1.1 | 0.1 | 1.1 | 0.0 | 0.5 | 0.4 | 0.1 | 0.0 | 0.9 | 0.0 | 9.9 |
| La Chapelle-Saint-Rémy | 1.2 | 0.8 | 0.5 | 0.3 | 1.1 | 0.6 | 0.7 | 0.2 | 0.9 | 0.2 | 0.2 | 1.0 | 7.7 |
| Le Luart | 0.1 | 1.1 | 0.5 | 1.5 | 1.1 | 0.4 | 1.5 | 0.0 | 2.0 | 0.2 | 0.2 | 0.8 | 7,6 |
| Saint-Aubin-des-Coudrais | 0.7 | 1.6 | 1.9 | 0.0 | 0.9 | 0.7 | 0.1 | 0.7 | 0.3 | 0.1 | 0.5 | 0.2 | 7.8 |
| Tuffé Val de la Chéronne | 1.8 | 0.4 | 2.6 | 1.2 | 1.9 | 0.2 | 3.1 | 1.0 | 1.9 | 1.4 | 0.7 | 0.0 | 16.3 |

6) Les 10 principales communes ont consommé 55% du foncier

Les plus grosses consommations sont logiquement observées sur les 3 plus grosses communes. Avec un foncier déjà largement occupé, les besoins d'extensions de La Ferté-Bernard en habitat et espaces économiques sont accueillis sur la commune de Cherré-Au.

La 3^{ème} commune du territoire, Tuffé, affiche une consommation régulière d'un hectare par an.

Les 5 autres communes les plus consommatrices ont transformé autour de 7 hectares sur 12 ans.

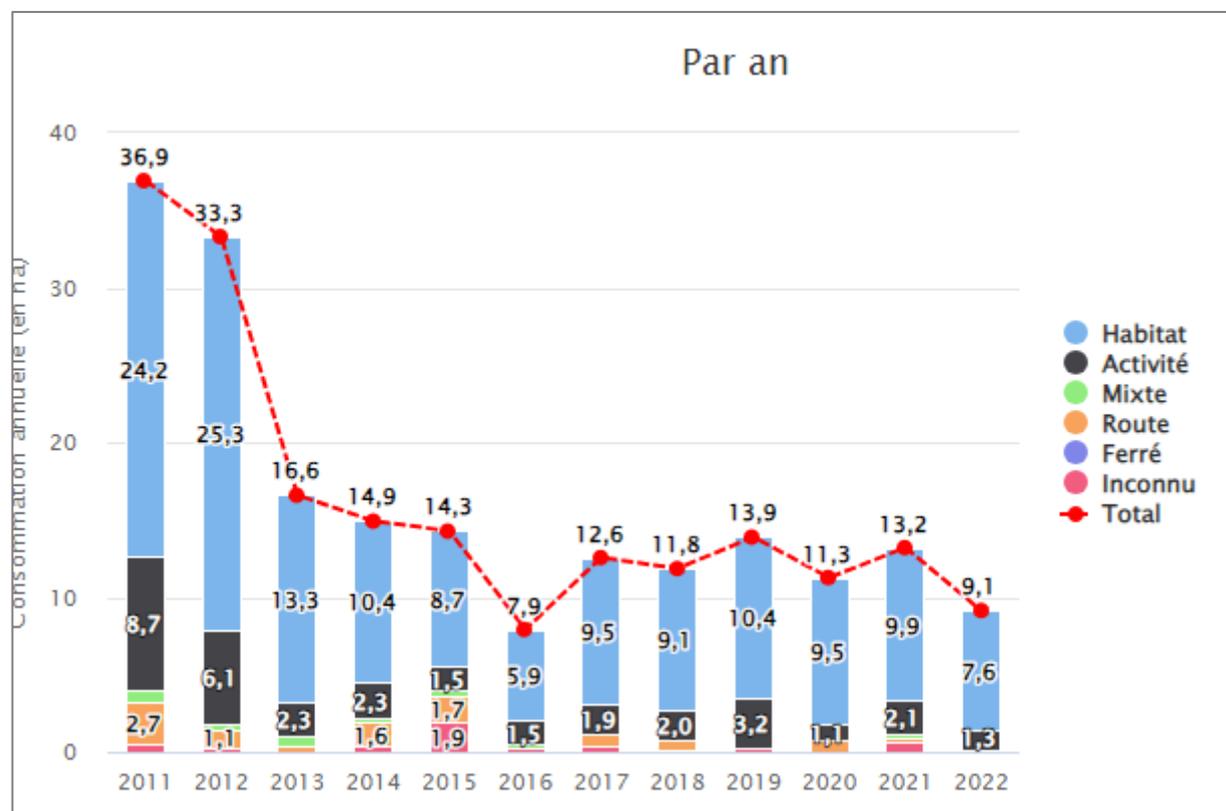
Cette consommation n'apparaît pas incontrôlable, renforçant ainsi tout l'intérêt de chaque opération de renaturation ou de mobilisation du foncier sous utilisé, afin d'atténuer ces chiffres. Le constat est plutôt encourageant pour les élus.

Il est intéressant de constater que le PLUi n'a pas généré de « boom de la construction ». Il est aussi possible d'observer au plan local le phénomène national de ralentissement des constructions neuves, a fortiori en raison des blocages liés à l'assainissement collectifs dans une douzaine de communes.

C/ Destinations : le logement prédomine

L'habitat représente les 3/4 de la consommation foncière. L'économie arrive au second plan, loin derrière cependant, avec 17.5% de la consommation.

On note que les proportions restent les même chaque année quel que soit le volume.



| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Habitat | 24.2 | 25.3 | 13.3 | 10.4 | 8.7 | 5.9 | 9.5 | 9.1 | 10.4 | 9.5 | 9.9 | 7.6 | 143.8 |
| Activité | 8.7 | 6.1 | 2.3 | 2.3 | 1.5 | 1.5 | 1.9 | 2.0 | 3.2 | 1.1 | 2.1 | 1.3 | 34.1 |
| Mixte | 0.7 | 0.4 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.2 | 0.0 | | | | 0.3 | 0.0 | 2.9 |
| Route | 2.7 | 1.1 | 0.4 | 1.6 | 1.7 | 0.0 | 0.7 | 0.7 | 0.1 | 0.7 | 0.3 | 0.1 | 10.2 |
| Ferré | 0.0 | | | | | | | | | | | | 0.0 |
| Inconnu | 0.5 | 0.3 | 0.0 | 0.3 | 1.9 | 0.3 | 0.4 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.6 | 0.0 | 4.6 |
| Total | 36.9 | 33.3 | 16.6 | 14.9 | 14.3 | 7.9 | 12.6 | 11.8 | 13.9 | 11.3 | 13.2 | 9.1 | 195.7 |

7) *L'habitat est la principale source de consommation d'espace, suivie de l'activité économique*

Par courrier du 12 septembre 2024 le préfet de région indique que les territoires traversés par la LGV voient une « *imputation dans les fichiers fonciers à partir de 2021* ». Il apparaît néanmoins au regard des statistiques que notre territoire ne semble pas concerné, avec l'indicateur « ferré » restant à 0.

D/ Localisation : l'influence concentrique des pôles

La consommation foncière s'observe en toute logique au niveau des pôles et dans les communes importantes alentours.

Tandis que les communes éloignées des pôles stagnent, y compris celles modérément peuplées. Les toutes petites communes de moins de 200 habitants situés à proximité des pôles stagnent aussi.

Il y a donc une corrélation entre la consommation d'espace et le dynamisme économique et démographique.

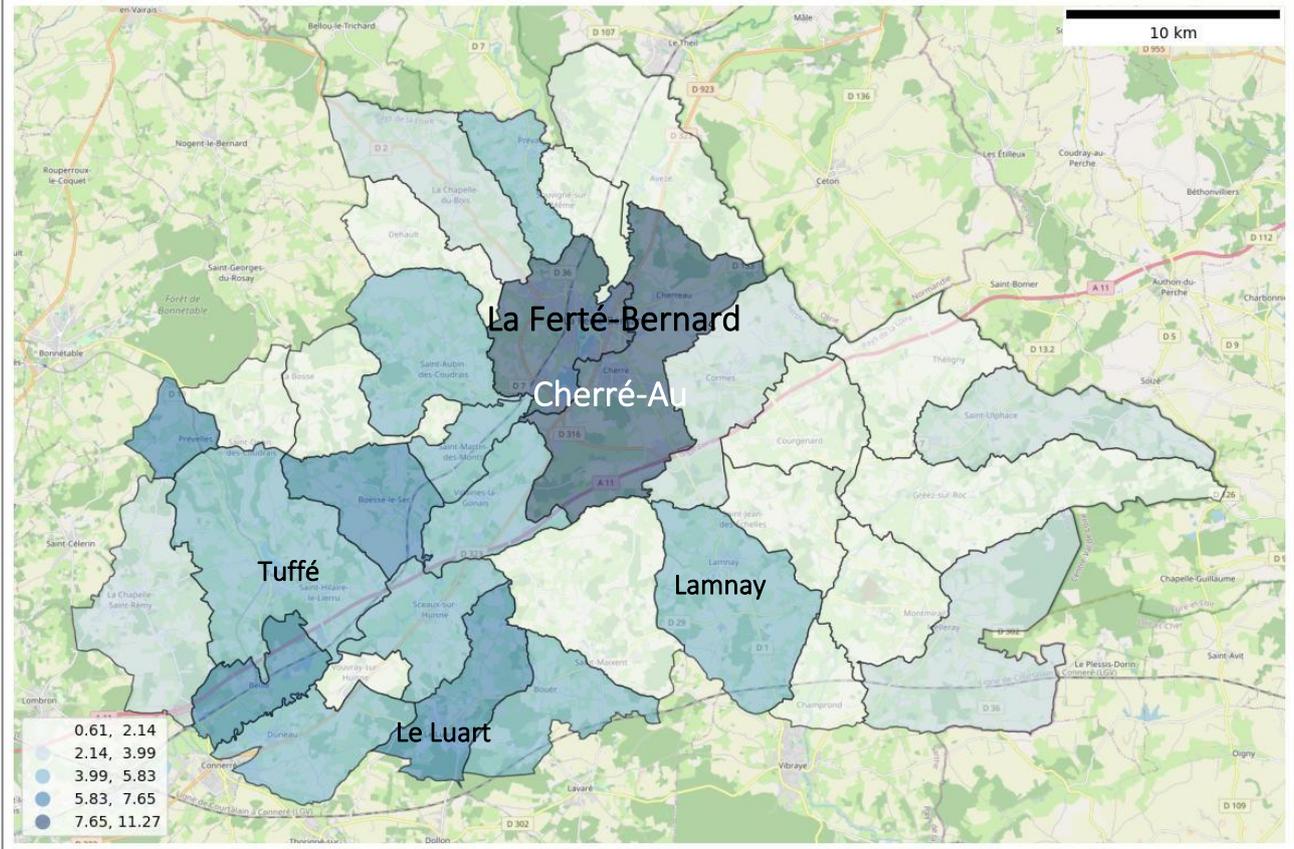
La fragilité du sud-est de notre territoire, constaté dans les indicateurs se retrouve ici. L'ancien canton de Montmirail est éloigné des principaux axes routiers (autoroute et nationale), qui structurent le territoire. Seule la commune de Lamnay affiche une croissance qui s'explique par sa localisation à 5 minutes de l'échangeur autoroutier de Cherré.

Si la consommation d'espace est expliquée ici sous l'angle du dynamisme des communes, il peut tout à fait être trompeur. En effet, la consommation de nouveaux espaces peut s'accompagner de l'abandon de ceux anciennement occupés. Dans une sorte de mouvement où seuls les sols naturels sont perdants.

Les espaces ainsi délaissés qui existent sur le territoire doivent être remobilisés. On dénombre plus de 500 logements vacants de plus de 2 ans (460 selon le décompte Zéro Logement Vacant 2023 et 590 selon les données Lovac 2024).

Si seulement 5 sites sont recensés sur Cartofriches, leur nombre réel est bien supérieur.

Taux de consommation d'espaces des communes du territoire «CC du Pays de l'Huisne Sarthoise» entre 2011 et 2022 (en ‰ - pour mille)



9) La structuration du territoire autour de pôles et des axes routiers s'observe dans la consommation d'espace



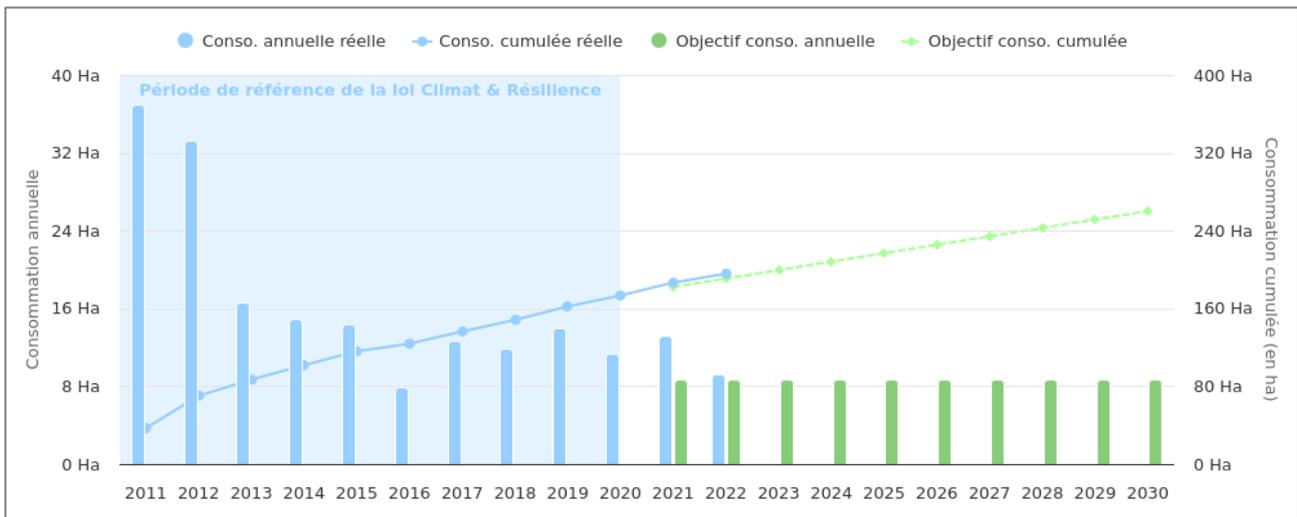
10) Zone du Coutier sur Cherré-Au, à l'échangeur autoroutier.

III/ Les projections : un plafond de 87ha

Le quota maximal de consommation pour la décennie 2021-2030 est fixé à **87 ha**, soit **9 ha par an**.

Ce chiffre est calculé en divisant par 2 la consommation de la décennie écoulée (173,4 ha entre 2011 et 2020, soit une moyenne annuelle de 17,3 ha).

Cette projection devra sans doute être encore réduite car le coefficient de réduction serait plutôt de 54% (au lieu de 50%), selon les informations de la région et de la préfecture. Il intègrerait les projets d'intérêt régional, mutualisés entre tous les territoires. La territorialisation des objectifs n'a pas encore été tranché mais devrait également faire bouger le curseur.



11) Le seuil annuel de 9 ha est atteignable

La trajectoire de consommation pour 2021 à 2030 est donc plafonnée à 86,4 ha.

Ce chiffre étant inférieur aux 110 ha des zones constructibles identifiées dans le PLUi (AU et STECALs), la DDT a fait part de son inquiétude sur un potentiel dépassement.

Pour dépasser ce plafond, il faudrait observer un taux de réalisation des projets de 80%, ce qui apparaît peu probable. A fortiori considérant qu'une douzaine de communes du territoire sont freinés dans leurs développement en raison de la nécessité de mettre en conformité ou de renforcer leurs systèmes d'assainissement collectif.



12) Les communes devront à l'avenir innover dans la reconversion des sols, en utilisant le foncier déjà artificialisé