

MISE EN ŒUVRE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

- RAPPORT TRIENNAL 2024 - PLU EST



SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	3
1.1.	CONTEXTE	3
1.2.	METHODOLOGIE LOCALE	5
2.	CONSOMMATION D'ESPACE	12
2.1	CONSOMMATION EFFECTIVE – PLUi EST	14
2.2	CONSOMMATION ENAF – 2021	16
2.3	CONSOMMATION ENAF – 2022	18
2.4	CONSOMMATION ENAF – 2023	20
2.5	CAS PARTICULIERS – CONSOMMATION ENAF AU DELA DE 2023	22
3.	METHODOLOGIE CEREMA.....	23
4.	CONCLUSION	26

1. INTRODUCTION

1.1. CONTEXTE

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est demandé aux collectivités ayant la compétence planification, de réaliser un bilan triennal sur la consommation effective d'ENAF (Espace Naturel, Agricole et Forestier). Ces bilans permettront aux territoires de suivre la trajectoire du « Zéro artificialisation nette » pour 2050.

D'après les guides méthodologiques du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (Version décembre 2023), la consommation d'ENAF « *est au sens de la loi Climat et Résilience, entendue, comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.* » Une distinction est réalisée entre les espaces dits « urbanisés » et les espaces constitutifs d'ENAF.

L'objectif de ce premier bilan est d'indiquer la consommation d'ENAF en hectare (ha) et en pourcentage (%) sur l'ensemble du territoire pour les années civiles 2021 – 2022 et 2023. Il est possible d'indiquer si de la renaturation a eu lieu sur le territoire.

Des indicateurs supplémentaires peuvent être renseignés mais ils sont facultatifs jusqu'en 2031 :

- Le solde entre surfaces artificialisées et désartificialisées
- Les surfaces rendues imperméables
- L'évaluation du respect des objectifs de consommation d'ENAF fixés dans les documents de planification et d'urbanisme

La loi Climat et Résilience dispose que le bilan de consommation d'espace soit débattu en Conseil Communautaire et qu'un vote vienne statuer sur la conduite à tenir en matière de planification et d'instruction en fonction de l'objectif à atteindre concernant la réduction de consommation d'espace d'ici 2030.

Le SRADDET Normand (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) impose sur le territoire de Pré-Bocage Intercom une réduction de - 52,1 % de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années. D'après la base de données Cartographie de la Consommation Foncière (CCF), Pré-Bocage Intercom aurait consommé **115,16 ha entre 2011 et 2020**).

- Ce qui laisse une enveloppe, après déduction de 15% de réserve régionale, de **47.1 Ha entre 2021 et 2030** sur le territoire de Pré-Bocage Intercom (chiffre donné par la DDTM du Calvados)
- D'après la formule de calcul présente au sein du rapport du SRADDET, le nombre d'hectares restant serait de **46.90 ha entre 2021 et 2030**.

Les deux chiffres évoqués sont très proches au final, **nous prendrons donc le chiffre émanant du calcul présenté au sein du rapport du SRADDET à savoir les 46,90 hectares.**

En revanche, l'évaluation des consommations des 115,16 ha entre 2011 et 2020 n'a pu actuellement être confirmée. **Ce travail est en cours au sein de la communauté de communes et fera l'objet d'un ajustement le moment venu à la suite de l'analyse.**

Le présent bilan concernant la consommation d'ENAF par rapport au territoire du PLUi EST va présenter le nombre d'hectares consommés sur les 3 années demandées ainsi que le pourcentage que cela représente et conclura sur une comparaison par rapport aux objectifs du PLUi (approuvé en 2019) ainsi qu'une comparaison en fonction du pourcentage de réduction donné par le SRADDET.

1.2. METHODOLOGIE LOCALE

La méthodologie locale que l'Intercommunalité de Pré-Bocage Intercom a souhaité appliquer pour la comptabilisation des ENAF est une analyse basée sur une extraction du logiciel Netads ainsi que sur de la photo-interprétation. L'extraction des données issues de l'instruction des permis de construire a été réalisée en prenant les différents permis de construire à date d'arrêt. Les permis d'aménager ont été ajoutés à date de DOC (déclaration d'ouverture de chantier) ou bien à date de DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) lorsque la DOC n'avait pas été fournie.

Concernant les zones d'activités (ZA) et la Zone d'aménagement concertée (ZAC) de Villy-Bocage, des recherches ont été effectuées afin de trouver les délibérations ou les DOC permettant de déterminer les années de réalisation des travaux.

Le territoire de Pré-Bocage Intercom est un territoire majoritairement rural, ce qui a demandé certains ajustements de la méthode de calcul des ENAF afin d'être le plus proche de la réalité.

Chaque parcelle a fait l'objet d'une analyse concernant son usage du sol, sa caractéristique et sa localisation.

Les parcelles ayant fait l'objet d'un changement de destination n'ont pas été prises en compte car déjà urbanisées.

CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

- Les nouvelles parcelles découlant d'une division parcellaire n'engendrent pas de consommation d'espaces car celles-ci étaient à l'origine des jardins et par conséquent étaient déjà urbanisées.
- La notion de « dents creuses » n'étant pas définie par le code de l'urbanisme, Pré-Bocage Intercom a fait le choix de prendre plusieurs critères de définition (parcelles ayant une superficie de moins ou égale à 2 000 m² et étant entourées de deux parcelles urbanisées). La limite de 2 000 m² a été déterminée en reprenant les éléments du règlement écrit du PLUi pour plus de cohérence. Le critère des deux parcelles entourant la parcelle « dents creuses » a été fixé à 2 parcelles afin de pouvoir prendre en compte les différentes urbanisations du territoire. (Exemple : parcelles complexes ou parcelles faisant partie d'un hameau le long d'une Départementale). Les parcelles répondant aux critères et pouvant être définies comme étant des parcelles « dents creuses » **n'ont pas été comptabilisées** comme consommant de l'ENAF car celles-ci ne constituent pas de l'extension de l'urbanisation.

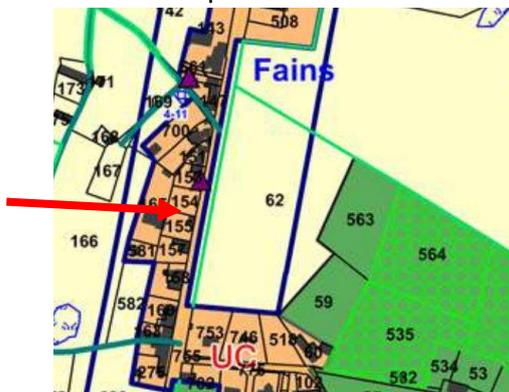


Figure 1: Règlement graphique – Villy-Bocage

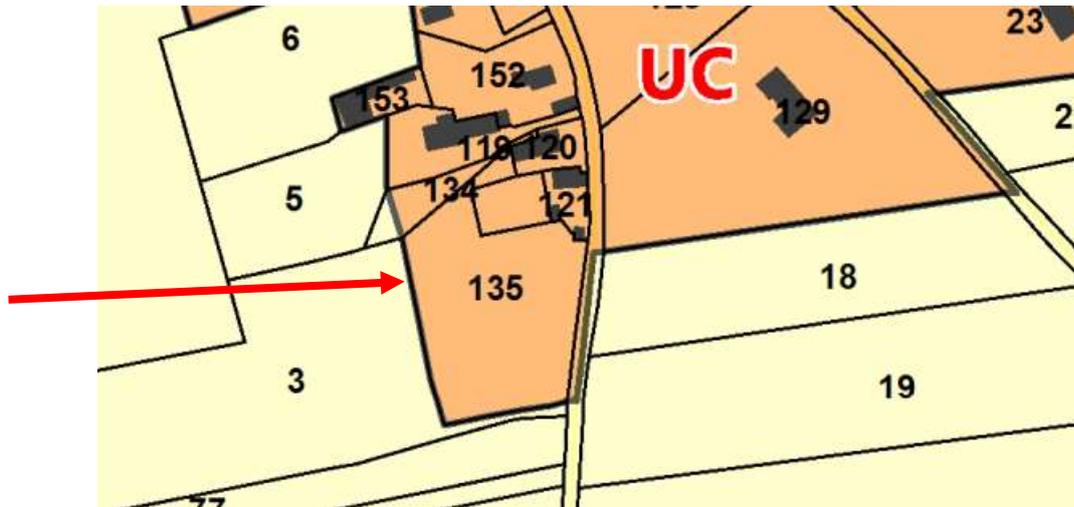


Figure 4 : Règlement graphique – Anctoville

- Les parcelles soumises à démolition / reconstruction ou bien à des bâtiments détruits ne sont pas constitutives de consommation d'ENAF.

SURFACE RETENUE :

- La surface ayant été choisie pour les différents calculs est la surface cadastrale (via l'outil Mapeo).
- À la suite d'une division parcellaire, la superficie retenue est celle de la nouvelle parcelle faisant l'objet d'un permis de construire (PC) et non la superficie de l'ancienne parcelle.
- Afin de rester cohérent dans la démarche de calcul, les parcelles faisant l'objet d'un double zonage au sein du PLUi (Exemple : Une partie en zone U (urbaine) et une autre partie en zone A (Agricole) ou N (Naturelle)), la superficie retenue est celle de la parcelle dans son entièreté.
- Afin de présenter un résultat le plus réaliste possible, la surface retenue concernant les permis de construire découlant d'un permis d'aménager est celle du permis d'aménager et non celle du permis de construire individuel. Cette méthode permet d'inclure, en plus des parcelles aménagées, les espaces communs et la voirie. On parle donc de surface retenue nette. Ce postulat vaut pour l'habitat (lotissement) et pour les zones d'activité (ZA).

AUTORISATIONS RETENUES

- Les permis de construire ont été comptabilisés à leur date d'arrêté.
- Comme indiqué au sein des différents guides, les permis d'aménager ont été introduits à la date de viabilisation indiquée sur la DOC (déclaration d'ouverture de chantier).
- Les permis de construire découlant d'un lotissement ayant été aménagé avant 2021 (date de DOC ou DAACT) n'ont pas été pris en compte dans la consommation d'ENAF.

LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DE VILLERS BOCAGE

Au regard de l'antériorité du dossier (dès octobre 2013) et de l'avancement de la ZAC de Villers-Bocage, les élus communautaires considèrent que cette zone ne peut pas impacter la période 2021-2023, mais doit être ajoutée à la consommation 2011-2020.

Les élus réaffirment, par cette prise de position, qu'il s'agit d'un enjeu politique et stratégique essentiel pour le développement de notre territoire.

En effet ce projet est engagé par la commune, la DDTM et l'aménageur depuis plus d'une dizaine d'années.

De nombreux éléments nous permettent d'attester de l'accompagnement des services de l'Etat et de la DDTM sur la démarche de projet avant 2021 :

- **Octobre 2013** : Exposé effectué par la DDTM en présentant les différents scénarios d'aménagement (voir doc joint).
- **Novembre 2013** : Délibération actant le lancement des études et autorisant notamment le Maire à signer une convention d'assistance avec la DDTM et le CAUE.
- **En 2017**, la DDTM a assisté la Commune dans les démarches visant à désigner un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage : aide à la rédaction du cahier des charges et au choix du lauréat, notamment. À ce titre, il est mentionné dans le CCTP, page 3 : « Pour mener à bien le projet, un groupe de pilotage a été constitué. Il associe des élus et des partenaires associés à la collectivité, DDTM et CAUE du Calvados ».
- **2017 à 2020** : Participation des services aux réunions du Comité de Pilotage de la ZAC avec la présence d'un ou plusieurs représentants de la DDTM et/ou du CAUE.

Les éléments chronologiques de la création de la ZAC de la « Fontaine Fleurie / Ecanet » prouvent bien un commencement dès 2013 :

- **28/11/2013** : Etude d'aménagement, de renouvellement urbain et recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage.
- **10/03/2014** : Marché de prestations intellectuelles pour la définition du projet urbain communal : choix de l'équipe.
- **29/05/2017** : Autorisation de lancer une consultation pour retenir un assistant à maîtrise d'ouvrage.
- **27/11/2017** : Définition d'un périmètre d'étude sur le secteur de la Fontaine Fleurie / Ecanet : instauration d'un sursis à statuer.
- **20/10/2017** : Choix d'un assistant à maîtrise d'ouvrage.
- **26/02/2018** : Définition des modalités de concertation préalable à l'attribution de la concession d'aménagement de la future Zone d'Aménagement Concerté.

- **23/04/2018** : Bilan de concertation préalable à l'attribution de la concession d'aménagement relative à la réalisation de la future ZAC.
- **23/04/2018** : Définition des enjeux et des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération.
- **30/03/2019** : modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la ZAC.
- **09/04/2019** : désignation de la société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur – concessionnaire. Avec un traité de concession signé le 15/05/2019.
- **17/09/2020** : Organisation d'une Réunion publique.
- **18/09/2020** : Exposition publique avec registre d'observation organisée en mairie à partir de cette date.
- **09/12/2020** : Avis rendu par la MRAE (Dépôt de l'étude d'impact auprès de l'Autorité Environnementale en octobre 2020).
- **19/04/2021** : Approbation du dossier de création de la ZAC.
- **20/12/2021** : Approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC.

Les phases de travaux débutent dès 2019 :

- **30/08/2019** : Etudes techniques et relevés topographiques (date du plan initial).
- **Septembre 2019** : Rapport géotechnique (qui fait donc suite aux travaux de sondages réalisés).
- **15/01/2020** : signature des pièces de marchés avec Ateliers LIGNES et TECAM pour engager les études.
- **22/06/2020** : Rapport final d'études de circulation.
- **14/10/2020** : Dépôt du dossier d'étude d'impact auprès de l'Autorité Environnementale.
- **Février à mars 2021** : Mise à disposition du public de l'évaluation environnementale, de l'avis rendu par la MRAE et du mémoire en réponse.
- **06/06/2021** : Réalisation du diagnostic archéologique sur le terrain.
- **03/04/2023** : Dépôt d'une DOC indiquant que le chantier de la phase 1 est ouvert.

Ainsi, au regard des démarches engagées préalablement et notamment depuis la désignation de la société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur – concessionnaire, l'opération ZAC de Villers-Bocage est actée manifestement avant 2021.

Par ailleurs, cette zone de 17.6 ha intégrée au PLUi Est approuvé en décembre 2019 était déjà inscrite au travers du PLU de Villers-Bocage (approuvé en mars 2011 et modifié en juin 2013).

Ces 17.6 ha consacrés à l'aménagement de la ZAC impacteraient considérablement, voire annuleraient, tout développement potentiel futur pour le territoire si cette opération intègre la consommation foncière post 2020 et non celle comprise dans la période 2011-2020.

LES ZONES D'ACTIVITES

Plusieurs zones d'activités sont présentes sur le territoire de Pré-Bocage Intercom :

- Zone d'activités des Noires Terres (Villers-Bocage)
- Zone d'activités de Val d'Array
- Zone d'activités Eco 5 (Seulline)
- Zone d'activités des Monts d'Aunay
- Zone d'activités de Caumont-sur-Aure

La même méthodologie que pour les lotissements a été appliquée sur les zones d'activités. Chaque zone d'activités a été considérée comme aménagée, et donc comme artificialisée, dès qu'une délibération actait son périmètre et que les travaux de voirie et réseaux avaient été réalisés.

Les permis de construire des années 2021 et 2023 n'ont donc pas été comptabilisés à leur date d'arrêté car déjà inclus au sein de la surface totale de la zone d'activité.

ANALYSES REALISEES

Afin de disposer d'une analyse détaillée, trois niveaux d'analyse ont été réalisés par année :

1. Analyse de la consommation ENAF (valeur absolue)
2. Analyse de la consommation ENAF (distinction entre habitat et activité)
3. Analyse de la consommation ENAF et totale d'un niveau par rapport à sa superficie globale (caractériser l'impact d'une consommation sur un territoire communal =valeur relative)

Tableau permettant de réaliser la dernière analyse :

SURFACE (Ha)

Epinay-sur-Odon	1158
Maisoncelles-Pelvey	540
Villers-Bocage	576
Villy-Bocage	1139
TOTAL NIVEAU 1	3413

Val d'Arry	2454
TOTAL NIVEAU 2	2454

Aurseulles	4600
Malherbe-sur-Ajon	1177
Landes-sur-Ajon	600
TOTAL NIVEAU 3	6377

Amayé-sur-Seulles	562
Saint-louet-sur-Seulles	433
Longvillers	665
Tracy-Bocage	524
Monts-en-Bessin	716
Parfouru-sur-Odon	365
Bonnemaison	840
Courvaudon	953
Le Mesnil-au-Grain	430
Maisoncelles-sur-Ajon	424
TOTAL NIVEAU 4	5912

2. CONSOMMATION D'ESPACE

Le territoire de Pré-Bocage Intercom soumis au PLUi EST est divisé en 4 niveaux :

- Pôles principaux et Communes associées aux pôles principaux
- Pôles relais et communes associées aux pôles relais
- Pôles de proximité et communes associées aux pôles de proximité
- Autres communes

Armature urbaine avant fusion des communes nouvelles :

ARMATURE URBAINE	COMMUNES
NIVEAU 1	Villers-Bocage
	Epinay-sur-Odon
	Maisoncelles-Pelvey
	Villy-Bocage
NIVEAU 2	Noyers-Bocage
	Missy
NIVEAU 3	Anctoville
	Malherbe-sur-Ajon
	Landes-sur-Ajon
NIVEAU 4	Amayé-sur-Seulles
	Longraye
	Saint-Germain-d'Ectot
	Torteval-Quesnay
	Bonnemaison
	Courvaudon
	Le Mesnil-au-Grain
	Longvillers
	Maisoncelles-sur-Ajon
	Monts-en-Bessin
	Parfouru-sur-Odon
	Saint-Agnan-le-Malherbe
	Saint-louet-sur-Seulles
	Tracy-Bocage
Le Locheur	
Tournay-sur-Odon	

2.1 CONSOMMATION EFFECTIVE – PLUi EST

Le PLUi EST couvre un territoire de **18 300 ha**.

Les objectifs de production de logements et de consommation d'espace sont fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi EST.

Au travers de son Orientation n°1 (Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est), le PADD indique vouloir venir renforcer les pôles de services complémentaires (Noyers-Bocage, Saint-Germain d'Ectot, Anctoville, Epinay-sur-Odon, Villy-Bocage, Landes-sur-Ajon et Malherbe-sur-Ajon).

Le second objectif relatif au développement du territoire et à la consommation d'espace concerne l'accueil des nouveaux habitants avec une volonté d'accueillir 14 230 habitants à l'horizon 2035, ce qui implique un besoin de 1407 logements de 2018 à 2035 (**une moyenne de 80 logements par an**). Cependant, le PADD indique, également, que l'accueil de ces nouveaux habitants devra être réalisé tout en consommant 2 fois moins d'espace. Pour ce faire, il faudra :

- « *La consommation foncière totale projetée à vocation d'habitat est estimée à environ 80 ha à l'horizon 2035, soit 76 % de la production totale de logements. Le reste étant à produire en densification et changement de destination de bâtiments existants. Cela équivaut à une consommation foncière de 0,43 % sur 18 ans, soit 0,25% sur 10 ans* ».
- « *Les densités brutes moyennes fixées par le SCoT (cf. tableau du DOO, page 30) seront appliquées à minima dans les zones d'extension urbaine.* »
- « *Mobiliser des dents creuses recensées :*
 - *Un potentiel d'environ 40 ha relevés à vocation d'habitat*
 - *Un objectif de production de 390 logements environ en tenant compte de la densité fixée par le SCoT pour les opérations de densification (de 20 à 10 logements / ha selon l'armature urbaine)* »

Au travers de son orientation n°2 (Stimuler le développement socio-économique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement), le PADD indique vouloir le maintien et le développement maîtrisé du tissu d'entreprises créatrices d'emplois salariés. Ce qui se traduit par le développement d'une offre foncière nouvelle et diversifiée sur les zones d'activités de type 1 sur la commune de Villers-Bocage avec 20 ha en extension. 12ha ont également été positionnés sur la commune historique de Tournay-sur-Odon (Val d'Arry).

Le second objectif est d'autoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat sur l'ensemble des secteurs urbains et bourgs ruraux du territoire mais dans des proportions limitées comme sur les communes de Maisoncelles-Pelvey et de Longvillers.

Il est également demandé de mobiliser des terrains et bâtiments disponibles au sein des zones d'activités (ex : friche industrielle).

En résumé, le PLUi EST permet le développement du territoire en extension de l'urbanisation mais également en densification (104.1 ha de zones 1AU et 2AU ainsi que 51.1 ha disponible en zone U). De plus, un comblement de dents creuses au sein de la zone déjà bâtie a déjà été repéré avec 38.6 ha dont 0.5 ha de friches.

Afin de répondre aux différents enjeux d'un territoire rural, le PLUi EST de Pré-Bocage Intercom propose des zones urbanisées (U) pouvant inclure des parcelles non bâties en limite de tâche urbaine. **Au titre du document d'urbanisme, celles-ci ne sont pas constitutives d'extension de l'urbanisation mais au regard de la loi Climat et Résilience, elles consomment de l'ENAF.**

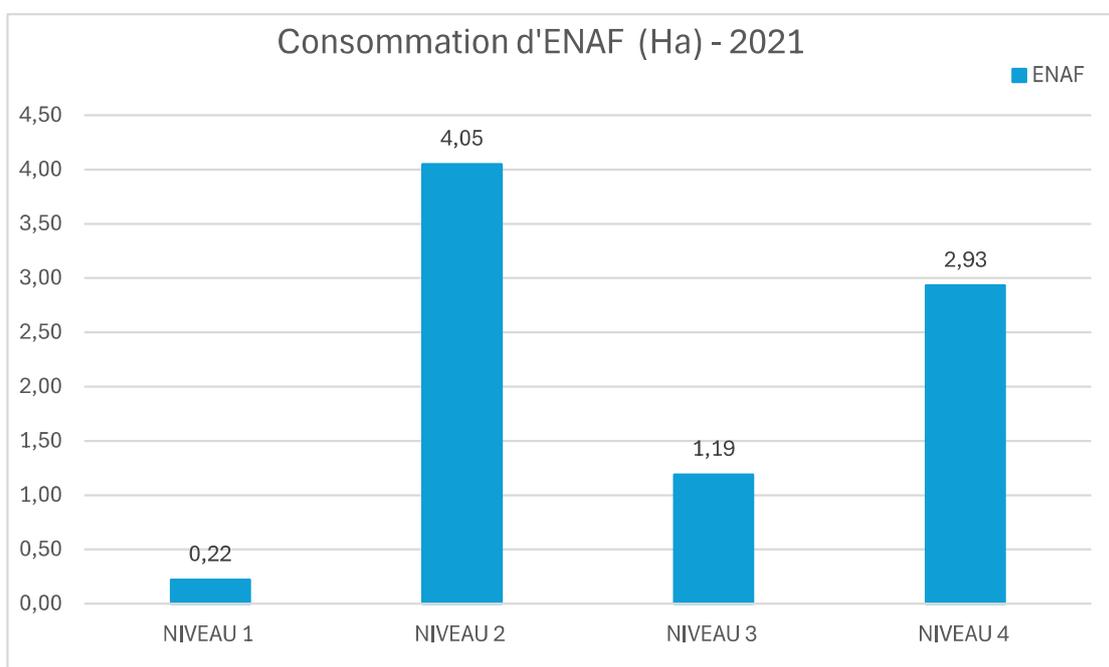
A noter dans le présent rapport, que les ENAF consommés dans le PLUi EST ne sont que des espaces agricoles.

2.2 CONSOMMATION ENAF – 2021

L'année 2021 est l'une des premières années où les effets de l'application du PLUi EST peuvent se faire ressentir en termes de consommation d'espace (PLUi approuvé en décembre 2019).

Sur l'année 2021, 40 permis de construire ont été autorisés pour l'habitat et 5 pour l'activité. La consommation en 2021 est donc de **13.15 ha**, dont **8.40 ha d'ENAF**. La surface d'ENAF représente **0.04%** du territoire du PLUi Est.

1-Analyse globale - ENAF (valeur absolue)



Le niveau qui consomme le plus d'ENAF est le niveau 2 (composé d'une commune nouvelle : 4 communes historiques) avec 4.05 ha.

Les communes du niveau 4 arrivent en seconde position avec 2.93 ha d'espaces consommés. Ce niveau de l'armature correspond aux communes les plus rurales (12 communes) ayant un objectif de croissance raisonnée.

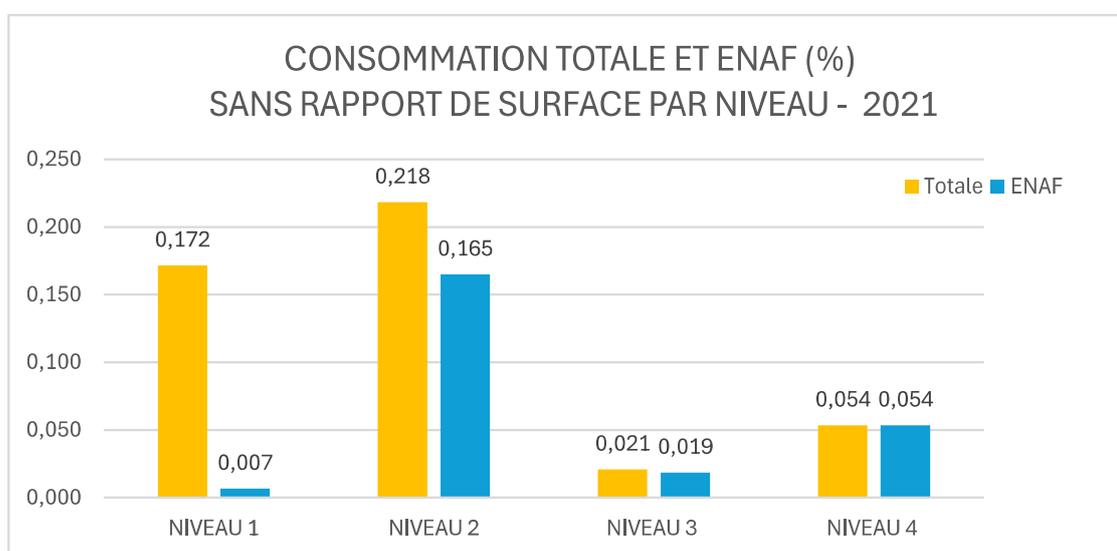
Contrairement aux objectifs de l'armature urbaine, le niveau 1, constitué de la commune du pôle principal et de ses communes associées, n'est pas le niveau qui consomme le plus. En effet, celui-ci arrive en dernière position avec une consommation de 0.22ha.

2-Analyse par destination - ENAF

Sur l'année 2021, la consommation d'ENAF est uniquement liée à l'habitat. En effet, cinq permis de construire « activités » ont été déposés, mais ils ne sont pas consommateur d'ENAF car ces permis de construire sont liés à des Zones d'Activités déjà urbanisées (même fonctionnement que les lotissements).

3-Analyse globale par valeur relative

Chaque niveau de communes ayant des surfaces différentes, une analyse comparative a été effectuée permettant de faire état du pourcentage de consommation par rapport à la surface totale.



Cette analyse par valeur relative permet de caractériser l'impact d'une consommation sur un territoire communal. Ainsi, si le niveau 4 est le pôle le plus consommateur d'ENAF en valeur brute, il s'en trouve le moins impacté en proportion.

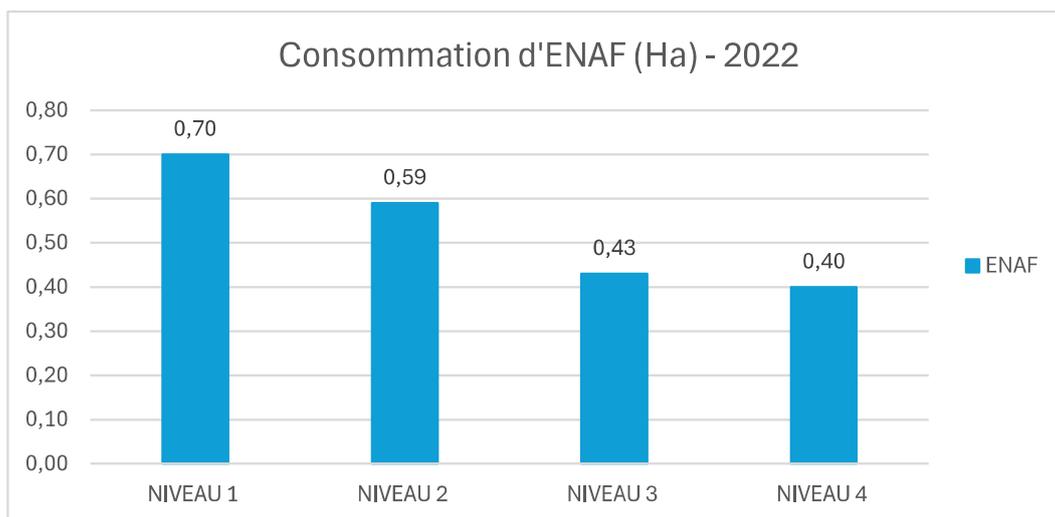
Le graphique met également en évidence, que le niveau 1 consomme 0.172% de son territoire sur l'année 2021 mais seulement 0.007% d'ENAF. Les communes qui composent le pôle de niveau 1 sont les communes les plus urbaines du territoire couvert par le PLUi EST. Elles ont donc la possibilité de ne pas consommer de terres agricoles, naturelles ou forestières pour se développer en densifiant les parcelles déjà urbanisées ou en comblant les dents creuses.

Les objectifs de concentration donnés au sein du PLUi autour du niveau 1 se traduisent directement par cette analyse et sont donc bien poursuivis.

2.3 CONSOMMATION ENAF – 2022

Sur l'année 2022, 44 permis de construire liés à l'habitation ont été autorisés et 5 liés à l'activité. La consommation effective en 2022 est de **3.20 ha**, dont **2.12 ha d'ENAF**. Cette consommation d'ENAF représente **0.01%** du territoire du PLUi Est.

1-Analyse globale – ENAF (valeur absolue)



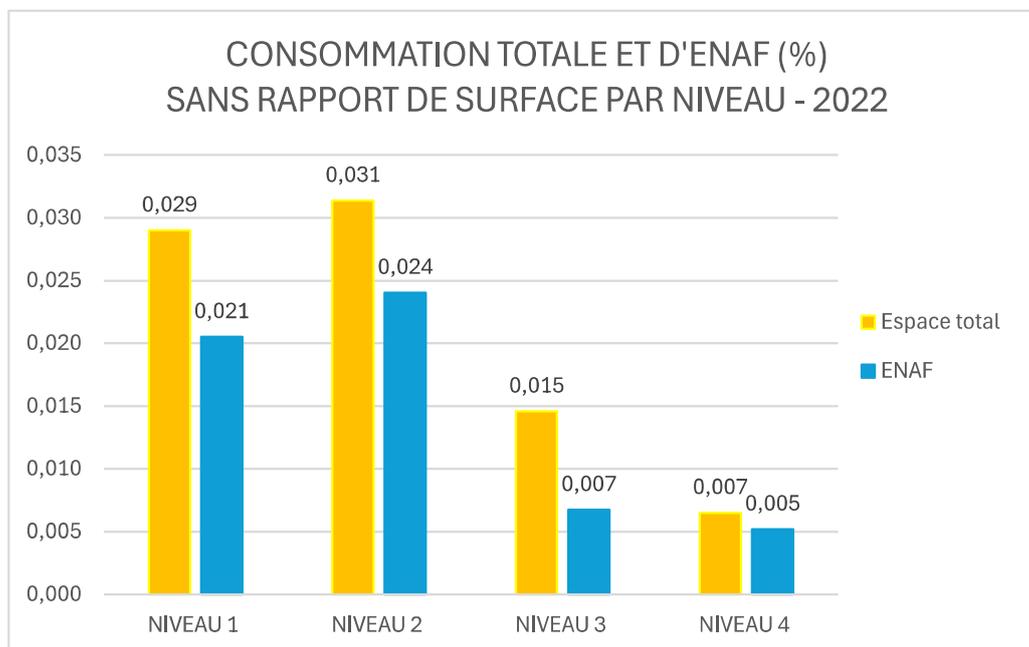
L'année 2022 est marquée par le développement du niveau 1 avec 0.70 ha consommés. Le graphique montre, également, que les 3 autres pôles consomment de l'ENAF. La consommation d'ENAF suit la hiérarchie de l'armature urbaine définie par le SCoT : la consommation est décroissante entre les communes de niveau 1 et celles de niveau 4 (0.70 ha à 0.40ha).

2-Analyse par secteur – ENAF

Sur l'année 2022, la consommation d'ENAF est uniquement liée à l'habitat. En effet, cinq permis de construire « activités » ont été instruits, mais ils ne sont pas consommateurs d'ENAF. En effet, ils sont localisés au sein de Zones d'Activités déjà urbanisées (même fonctionnement que les lotissements).

3-Analyse globale par valeur relative

Chaque niveau de communes ayant des surfaces différentes, une analyse comparative a été effectuée permettant de faire état du pourcentage de consommation par rapport à la surface totale.

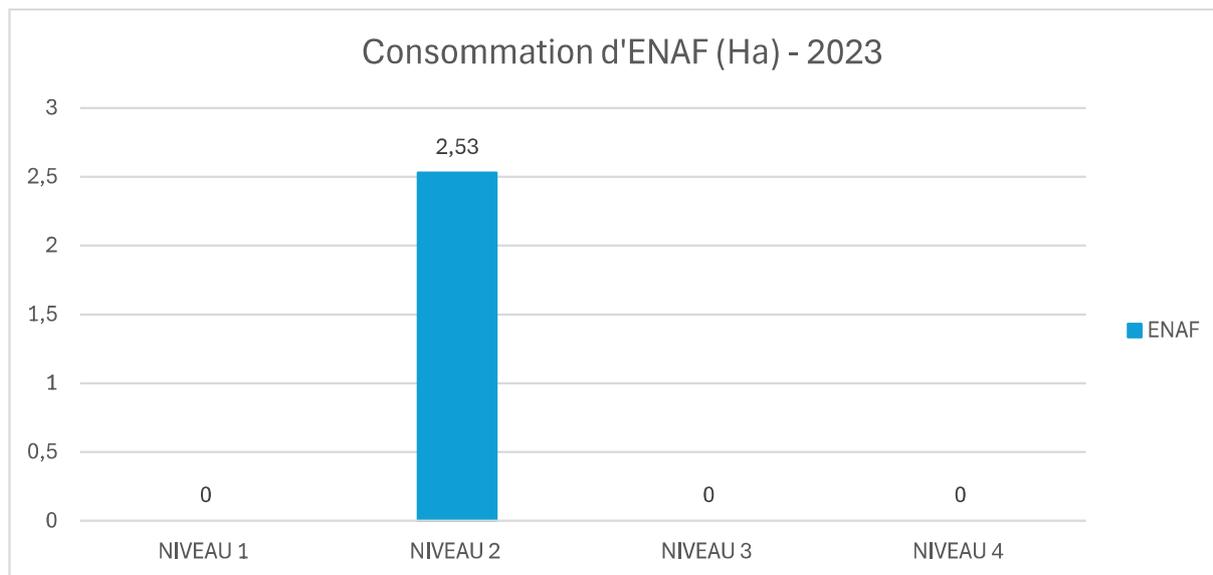


Cette analyse comparative en 2022 suit la tendance exprimée sur le premier graphique en valeur brute. Elle met également en évidence que le niveau 2 consomme un peu plus que les communes de niveau 1. Le pourcentage de consommation étant quasiment identique, la différence s'explique par rapport à la superficie totale des communes formant ces niveaux. En effet, le niveau 2 a une superficie totale de 2 454 ha et consomme 0.024 % d'ENAF alors que le niveau 1 a une superficie totale de 3 413 ha pour 0.021 % d'ENAF consommés.

2.4 CONSOMMATION ENAF – 2023

Sur l'année 2023, 32 permis de construire liés à de l'habitat ont été instruits et 7 liés à de l'activité. La consommation est donc de **5.76 ha** dont **2.53 ha** d'ENAF. Cette consommation d'ENAF représente **0.013%** du territoire du PLUi Est.

1-Analyse globale – ENAF (valeur absolue) :



L'année 2023 n'est pas la première année d'application du PLUi, mais il peut s'agir de la première année où le PLUi produit ces effets sur le territoire en termes de consommation d'espace et de distribution par armature urbaine. En effet, les années 2020, 2021 et 2022 ont été impactées par la cristallisation des droits des autorisations d'urbanisme opposables tels que les certificats d'urbanisme opérationnels (CUB) pendant 18 mois, et/ou, les déclarations préalables valant division (DP) pendant 3 ou 5 ans.

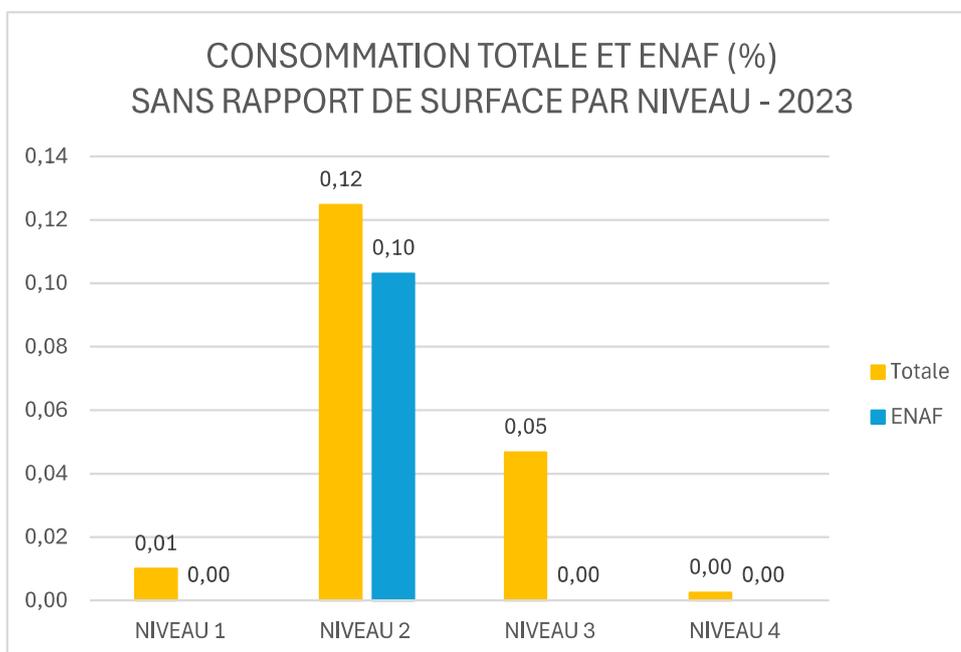
Le graphique indique que sur l'année 2023, seul le niveau 2 consomme de l'ENAF avec 2.53 ha. Les 3 autres niveaux se sont également développés et ont maintenu leur dynamisme de croissance, mais sans consommer d'ENAF (par le comblement de dents creuses et /ou de la densification).

2-Analyse par secteur – ENAF

Sur l'année 2023, la consommation d'ENAF est uniquement liée à l'habitat. En effet, sept permis de construire « activités » ont été instruits, mais ils ne sont pas consommateurs d'ENAF. En effet, ils sont localisés au sein de Zones d'Activités déjà urbanisées (même fonctionnement que les lotissements).

3-Analyse globale par valeur relative

Chaque niveau de commune ayant des surfaces différentes, une analyse plus approfondie et comparative a été appliquée permettant de connaître leur pourcentage de consommation.



L'année 2023 poursuit et confirme la tendance de croissance exprimée en 2022. En effet, le niveau le plus consommateur est bien le niveau 2, avec 0.12% d'espaces consommés dont 0.10% d'ENAF.

Le constat est également le même que 2022, les 3 autres niveaux ne consomment pas d'ENAF. Ils se sont développés et ont maintenu leur dynamisme de croissance, mais sans consommer d'ENAF (par le comblement de dents creuses et /ou de la densification). En effet le niveau 3 consomme 0.05% d'espace mais seulement en densification.

2.5 CAS PARTICULIERS – CONSOMMATION ENAF AU DELA DE 2023

Des permis d'aménager ont été autorisés sur les années 2022 et 2023, pour lesquels des travaux de desserte (voirie et réseaux) n'ont pas encore été réalisés. Leurs surfaces n'impactent donc pas, pour le moment, la consommation d'ENAF du territoire. Ces permis autorisés mais non consommateurs d'ENAF dans ce bilan 2021-2023 sont dénommés « réserve ».

La surface de ces réserves représente une consommation supplémentaire de :

- 0.39 ha sur le niveau 1
- 5.09 ha sur le niveau 2
- 2.53 ha sur le niveau 3

⇒ **Soit un total de 8.01 ha** supplémentaires en termes de consommation d'ENAF (Voir annexe).

3. METHODOLOGIE CEREMA

L'observatoire du territoire CEREMA fournit les données en bi-annualité et s'exprime en flux (X ha de cette commune ont été nouvellement urbanisés entre 2020 et 2021). Cette méthodologie est différente de la méthodologie locale que l'intercommunalité a mis en œuvre (X ha ont été consommés sur l'année 2021).

En effet, pour répondre à la réalité d'un territoire rural, Pré-Bocage Intercom a fait le choix d'affecter un usage unique à chaque parcelle. Cette particularité permet d'expliquer certaines différences avec le CEREMA.

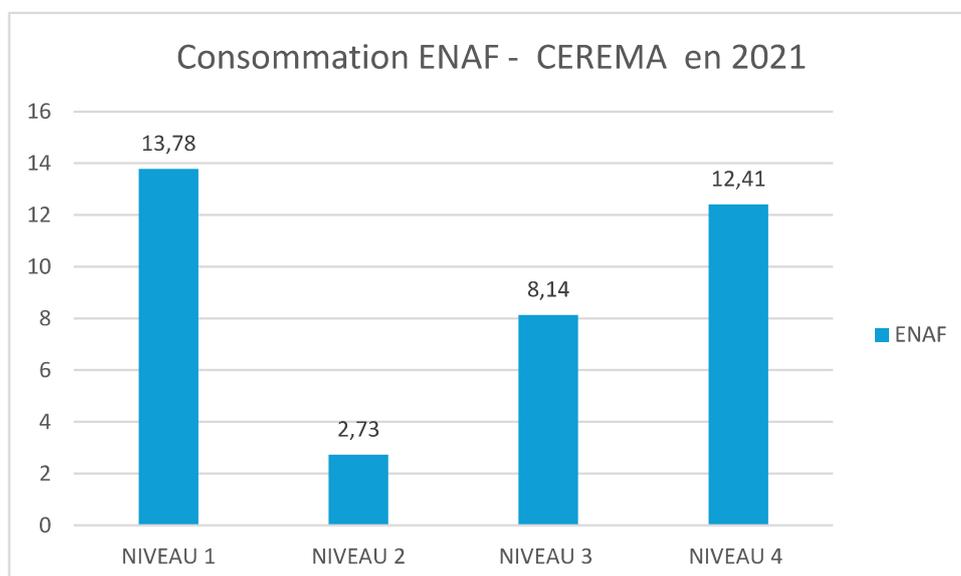
La méthodologie CEREMA part des locaux présents sur une parcelle :

- Une parcelle ayant un bâtiment destiné à de l'activité et un autre bâtiment à destination de l'habitat, celle-ci aura une destination **Mixte**.
- Une parcelle considérée comme étant urbanisée mais n'ayant pas de bâtiment, n'aura **pas d'affectation** ou aura la fonction des parcelles adjacentes.
- Le CEREMA donne les données consommées pour les routes, le fer, l'habitat, l'activité, mixte et inconnue.

D'autres différences entre les deux méthodes peuvent également se trouver au niveau de la superficie d'un ENAF ainsi que sur la prise en compte des permis d'aménager mais également sur la définition d'ENAF : la méthodologie locale ne prend en compte que les parcelles constitutives d'extension de l'enveloppe urbaine.

Concernant les données disponibles, le CEREMA ne fournit pour le moment que le millésime 2021 – 2022 (ce qui est nouvellement consommé entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022).

1-Analyse globale d'ENAF - CEREMA



Selon la méthodologie CEREMA, entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, **37.08 ha d'ENAF** ont été consommés en plus qu'entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021. Ce qui représente **0.02% du territoire du PLUi EST**.

Les données CEREMA révèlent que ce sont les communes du niveau 1 qui consomment le plus d'ENAF entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022. En effet, **13.78 ha** ont nouvellement été urbanisés.

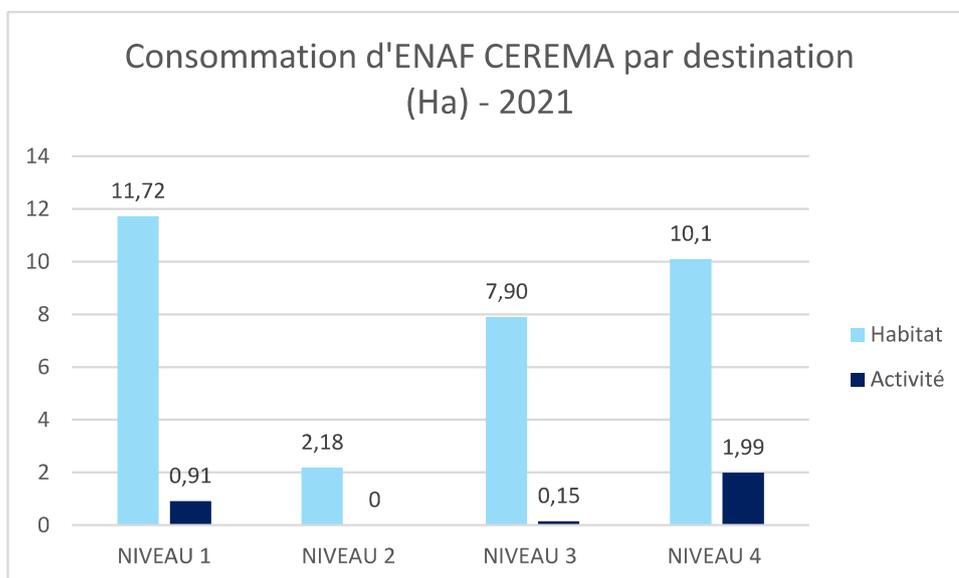
Les communes du niveau 4 arrivent en deuxième position avec une consommation de **12.41 ha** supplémentaires entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022.

Les communes des niveaux 2 et 3 consomment moins d'ENAF.

- ⇒ La tendance finale en termes de consommation totale d'ENAF n'est donc pas la même qu'avec la méthodologie locale développée par Pré-Bocage Intercom. En effet, la méthodologie locale indique que le niveau 1 est celui qui consomme le moins.
- ⇒ Ces différences s'expliquent par les critères appliqués et postulats retenus pour qualifier la consommation d'ENAF.

2-Analyse par secteur – ENAF - CEREMA :

La même observation peut être réalisée concernant la distinction entre l'habitat et l'activité, car la méthodologie locale démontre que le développement de l'activité sur le territoire n'entraîne pas de nouvelle consommation d'ENAF sur l'année 2021.



3-Comparaison Analyse CEREMA / METHODOLOGIE LOCALE

Globalement, le CEREMA atteste d'une consommation de **37.08 ha d'ENAF pour l'année 2021** alors que l'analyse découlant de la méthodologie locale exprime d'une consommation de **8,40 ha d'ENAF**. Ainsi la consommation estimée par le CEREMA s'élève à **plus de 440%** de celle constatée par la méthodologie locale.

Ces différences s'expliquent par les critères appliqués pour qualifier la consommation d'ENAF.

Une analyse plus détaillée pointe des différences encore plus importantes. A titre d'exemple, pour le niveau 1, la méthodologie locale atteste d'une consommation de **0.23 ha d'ENAF** contre **12,62 ha** avec la méthodologie CEREMA ; soit une estimation comparative de **plus de 5 490%**.

4. CONCLUSION

1. Mise en place de la méthodologie locale pour analyser la consommation d'ENAF

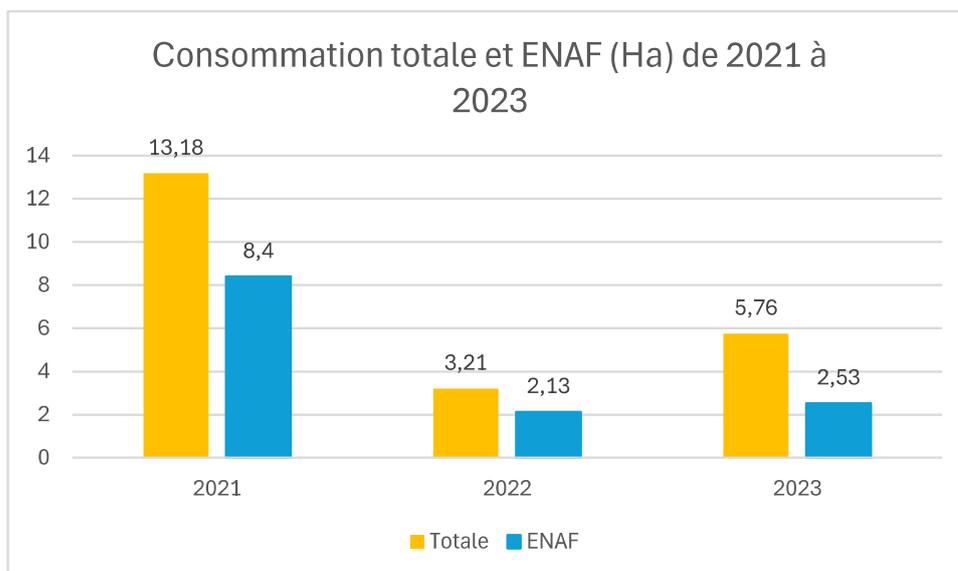
Le territoire de Pré-Bocage Intercom est un territoire majoritairement rural, ce qui a demandé certains ajustements de la méthode de calcul des ENAF proposée afin d'être au plus près de la réalité en termes de consommation d'espace et plus particulièrement d'ENAF. En effet le rapport démontre clairement que les données CEREMA (seules données disponibles et uniquement pour l'année 2021) engagent une consommation excessive des ENAF sur notre territoire qui est sans rapport avec celles extraites par la méthodologie locale provenant des autorisations d'urbanisme.

2. En termes de consommation d'espace et d'ENAF :

Les objectifs du PADD n'ont pas été réalisés sous le prisme de la consommation d'ENAF. En effet, le PLUi permet les ouvertures de zones consommatrices d'espace et n'intègrent pas la notion d'ENAF. Néanmoins, le PLUi EST prévoit le développement du territoire en extension de l'urbanisation mais également en densification, soit 104.1 ha de zones 1AU et 2AU ainsi que 51.1 ha de zone U (dont 38.6 ha de dents creuses). Le PLUi EST entrevoit donc une consommation qui pourrait être comparée à de la consommation ENAF de près de 116.6 ha sur 15 ans soit 7.77 ha/an.

Or, sur le territoire du PLUi EST de Pré-Bocage Intercom, seulement 13.05 ha d'ENAF ont été consommés entre 2021 et 2023. La consommation moyenne est de 4.35 ha/an, ce qui représente 55.98% de l'objectif de consommation prévu.

De plus, le bilan montre que le territoire couvert par le PLUi EST se dirige bien vers le «Zéro artificialisation nette». En effet, la tendance de consommation d'ENAF est à la baisse, avec une inflexion de -70% en 3 ans.



Néanmoins, cette faible consommation foncière est à croiser avec la production de logements réalisées sur ces 3 dernières années. En effet, le PADD fixe un objectif de production fixé à 80 logements en moyenne par an. Entre 2021 et 2023, seulement 58 logements ont été créés par an, ce qui représente 72.5% de l'objectif de production de logements. La dynamique de production de logements est donc quelque peu en deçà des objectifs indiqués au sein du PADD, ce qui contribue également à la baisse de la consommation foncière d'espace et de l'étalement urbain.

3. En termes d'objectif de -52,1% demandée jusqu'en 2030 par la Loi :

Le PADD du PLUi Ouest a appliqué la diminution prescrite de la consommation d'espaces dans le SCoT, à savoir -50%. Ainsi, le PLUi Est est d'ores et déjà vertueux en matière de consommation d'espaces.

Le règlement actuel et les surfaces engagées en 1AU ne permettent pas actuellement d'atteindre les objectifs de diminution de -52,1% issus du SRADDET jusqu'en 2030.

Seule une modification du PLUi Est nous permettrait de tenir les engagements du SRADDET. La révision en cours du SCoT du Pré-Bocage nous permettra d'enclencher cette modification dans les prochains mois.