



communauté de l'auxerrois

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités

Pièce n°1.3

Justification de la consommation d'espace





## PRÉAMBULE

L'objectif de « **Zéro Artificialisation Nette** » (ZAN) a été fixé par la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021. Son objectif est d'atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050. Pour atteindre cet objectif, la loi a inscrit une trajectoire en plusieurs étapes devant permettre une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), puis d'artificialisation nette des sols.

Pour cela, il s'agit à partir de la période de référence 2011-2021 **de réduire les surfaces consommées de moitié** sur des périodes successives de 10 ans.

Pour accompagner les collectivités, les services de l'État ont mis en place des outils, méthodologies et chiffrages des surfaces concernées. Toutefois, ces éléments étant produits à une échelle nationale et compte tenu de la complexité du sujet, ce document doit permettre d'ajuster et de **préciser les chiffres retenus pour l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**.

## SOMMAIRE

1 - Méthodologie de calcul des consommations d’Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers .....	p. 3
2 - Méthodologie de détermination des dents creuses et surfaces mobilisables .....	p. 41
3 – batardeau-Montardoin : un exemple de reconquête de friche urbaine .....	p. 54

# 1 - METHODOLOGIE DE CALCUL DES CONSOMMATIONS D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## Définition et observation des espaces concernés par la loi

En fonction des périodes, cette loi porte sur deux notions différentes :

### ***La consommation d'ENAF***

Déterminée à partir d'un faisceau d'indices (urbanisation existante, continuité du bâti, voies et réseaux...), la consommation d'espaces représente **la progression de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestier**.

Il faut retenir qu'il s'agit ici de **l'usage des sols** et non du zonage inscrit dans les plans locaux d'urbanisme. Si certains espaces non bâtis de petite taille ou très enclavés peuvent être considérés comme déjà urbanisés (jardin d'agrément par exemple), d'autres peuvent être considérés comme ENAF, même s'ils sont situés au milieu de l'urbanisation. C'est le cas par exemple de grands espaces, pour leurs qualités ou fonctions environnementale ou agricoles.

### ***L'artificialisation des sols***

Elle porte sur **l'atteinte durable aux fonctionnalités écologiques et aux potentiels agronomiques des sols** (fonctions biologiques, hydriques, climatiques, agronomiques...).

Il s'agit ici d'évaluer l'impact induit par la **transformation des sols** et non plus leur changement d'usage.

## Méthodologie de calcul

Pour accompagner les collectivités et répondre aux ambitions portées par cette loi, les services de l'État ont proposé une méthodologie et un calcul sur l'ensemble du territoire.

### **La consommation d'ENAF**

Afin de calculer les espaces NAF consommés, les services de l'État se sont largement appuyés sur les fichiers fonciers, retraités et enrichis par le CEREMA.

La base de données des fichiers fonciers détermine 13 types de sols dont 8 sont considérés comme non-urbanisés :

Catégorie de surface	Signification	classification
01	Terres	Non urbanisé (ENAF)
02	Prés	Non urbanisé (ENAF)
03	Vergers	Non urbanisé (ENAF)
04	Vignes	Non urbanisé (ENAF)
05	Bois	Non urbanisé (ENAF)
06	Landes	Non urbanisé (ENAF)
07	Carrières	Non urbanisé (ENAF)
08	Eaux	Non urbanisé (ENAF)
09	Jardins	Urbanisé
10	Terrains à bâtir	Urbanisé
11	Terrains d'agréments	Urbanisé
12	Chemin de fer	Urbanisé
13	Sol	Urbanisé

La consommation d'espaces est calculée par les déclarations de mutations intervenues entre deux dates (de bois vers terrains à bâtir par exemple), donc attachée au parcellaire.

Les ajustements réalisés par le CEREMA doivent palier les limites du traitement des fichiers fonciers, notamment la réintroduction de certaines voies, cours d'eau, canaux, équipements publics... qui, n'étant pas cadastrés et/ou non assujettis à déclaration fiscale n'apparaissent pas dans les fichiers fonciers. Certains espaces présentant un caractère « ambigu » du fait de leur nature ont également fait l'objet d'un traitement à part (espace en eau des canaux, carrières du fait de leur réversibilité après exploitation, golf...).

L'ensemble de ce traitement a conduit à la mise en ligne (portail de l'artificialisation) des chiffres à l'échelle communale des consommations d'espace.

## Période d'observation

Afin d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050, la loi a prévu plusieurs périodes consécutives d'observation et de réduction de 10 ans :

- **2011-2021** → qui correspond à la **période de référence**, elle fixe la base de calcul des **consommations** qui seront possible sur les périodes suivantes,
- **2021-2031** → première période de réduction, le territoire doit réduire sa **consommation d'ENAF de 50 %** par rapport à la période précédente,
- ⇒ Sur ces deux périodes les données observées portent sur la « consommation » d'ENAF tels que définis ci-dessus.
- **2031-2041** → le territoire doit **réduire l'artificialisation** de son territoire de 50 % par rapport à la période précédente,
- **2041-2050** → la trajectoire doit atteindre **le zéro artificialisation nette en 2050**.
- ⇒ Sur ces deux périodes les données observées portent sur l'« artificialisation » des sols tels que définis ci-dessus.

*Attention, ces éléments ne tiennent pas compte des éventuelles modifications législatives en cours.*

## Limites et difficultés concernant le calcul et l'observation de la consommation d'espace

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiHM de l'Auxerrois pour cette première période, **les exigences au regard du ZAN recouvrent avant tout la notion de « consommation d'espace »**, les outils et méthodologies pour « l'artificialisation des sols » n'étant pas encore suffisamment aboutis. Les éléments détaillés ci-dessous ne concernent donc que la consommation des ENAF pour l'échéance 2021-2031.

Par ailleurs, les évolutions législatives et en doctrine, intervenues ces dernières années et en réflexions en 2024-2025, rendent difficile l'observation sur une base stabilisée.

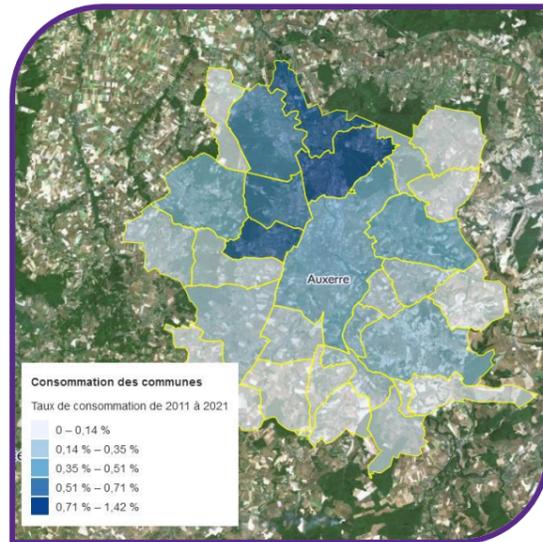
Dans le cadre de l'élaboration de son PLUiHM, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a rencontré divers obstacles ou identifié certaines limites au calcul des consommation d'ENAF pour son territoire :

- **Les données du portail de l'artificialisation** : les éléments de la plateforme internet dédiée des services de l'État ne sont disponibles qu'en données quantitatives chiffrées à l'échelle des communes. Aucun plan à l'échelle infra communale (permettant un repérage par parcelle) n'est disponible ni transmissible.
  - ⇒ Il est donc impossible de vérifier géographiquement ce qui a été pris en compte ou non, ou ce qui aurait été comptabilisé sur une mauvaise période... rendant difficile la comparaison avec les données travaillées par la collectivité.
- **Les éléments propres au territoire qui ont normalement été repris par le portail** : espaces non cadastrés, mauvaise déclaration...
  - ⇒ Les données étant uniquement quantitatives à l'échelle des communes, là encore il est impossible de savoir ce qui a été repris ou non.

- **Les éléments propres au territoire qui n'ont, a priori, pas été repris par le portail :** opérations démarrées avant l'échéance de 2021.
  - ⇒ Compte tenu de la méthodologie et des sources de données, ces éléments nécessitent une connaissance locale propre à chaque territoire, impossible à prendre en compte au niveau national (démarrage effectif des travaux).
  
- **Les problèmes intrinsèques à l'exercice :** en particulier l'existence ou l'absence de donnée pour certaines années ou périodes, ou l'existence de donnée pour des dates ne correspondant pas aux jalons des périodes.

## Schéma du travail de renforcement des données issues du portail de l'artificialisation

Afin de préciser et renforcer les chiffres fournis par le portail de l'artificialisation pour son territoire, la Communauté d'agglomération s'est donc basée sur certains éléments méthodologiques du portail de l'artificialisation en y ajoutant sa connaissance du territoire et de ses évolutions.



### LE PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION

Le portail de l'artificialisation présente les chiffres issus des fichiers fiscaux (données Majic), retravaillés par le CEREMA.

Partant de ces fichiers fiscaux, le CEREMA réalise un ajustement complexe et parfois rétroactif, pour prendre en compte les évolutions législatives (changement d'affectation ENAF/Urbanisé des golfs par exemple)

Malheureusement, les données utilisées par le portail, ne semblent pas transmissibles à une autre échelle que la commune. Il n'est donc pas possible pour la collectivité d'analyser le travail réalisé et de formuler ses observations.

### URBANSIMUL

Outil d'analyse développé par le CEREMA et l'INRAE, il croise de nombreuses sources, dont les fichiers fonciers (Majic retravaillé) et les données « Demande de Valeurs Foncières » (DVF) et mutations immobilières, retravaillées par le CEREMA (DV3F) qui observe les mutations foncières et en particulier le passage d'une parcelle de catégorie « ENAF » en parcelle de catégorie « Urbaine ».

Ce portail présente l'avantage de proposer des données cartographiables à la parcelle et ajustable sur des périodes de temps plus flexibles (de août à août par exemple)

Toutefois les fichiers de base peuvent présenter certaines contraintes ou carences (mauvaise ou non déclaration, informations peu précises...)

### AJUSTEMENT MANUEL DES DONNEES

À partir de l'exploitation des données de la plateforme UrbanSimul, la collectivité a réalisé un travail d'ajustement manuel en déterminant les parcelles mal comptabilisées ou non comptabilisées sur la période de référence :

- ⇒ Prise en compte des fichiers de demande d'urbanisme (Sitadel, fichiers locaux)
- ⇒ Exclusion des parcelles urbanisées entre 2011 et 2021 situées en milieu urbain et constituant manifestement des « dents creuses »,
- ⇒ Exclusion des parcelles dont l'urbanisation est antérieure à 2011,
- ⇒ Ajout des parcelles dont l'urbanisation a débuté avant août 2021.

Cette méthode a permis de palier l'impossibilité de données au niveau infra communal du portail de l'artificialisation et la prise en compte de projets dont la temporalité et/ou l'absence ou les mauvaises déclarations n'ont pas permis leur prise en compte au niveau national.

### ÉVALUATION QUANTITATIVE

Partant de l'étude approfondie réalisée par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et compte tenu des taux d'effort inscrits dans les documents de planification supérieurs (SCoT et SRADDET) la collectivité a évalué l'enveloppe maximale de consommation d'ENAF possible au regard de la loi ZAN.

## Consommation d'ENAF observée sur le territoire de la CAA



### La consommation d'ENAF sur la période de référence 2011-2021

Dans un premier temps, la collectivité a observé les chiffres fournis par le portail de l'artificialisation. La période de référence à prendre en compte est d'août 2011 à août 2021. Toutefois, le portail de l'artificialisation s'appuyant essentiellement sur les fichiers fonciers, il ne permet des observations que sur des périodes d'année civile (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre). Afin de couvrir la période de référence, les périodes du 31 décembre 2010 au 31 décembre 2020 et 31 décembre 2011 et 31 décembre 2021 ont été observées.

Toutefois, pour le travail qu'elle a réalisé, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois s'est appuyée sur les données mises à disposition de la plateforme UrbanSimul. Celles-ci s'appuyant sur un large éventail de données, notamment les fichiers de mutation immobilière et permettant plus de flexibilité sur les périodes d'observation.

Commune	Consommation d'ENAF en ha portail de l'artificialisation		Consommation d'ENAF en ha UrbanSimul	
	31 déc 2010 au 31 déc 2020	31 déc 2011 au 31 déc 2021	31 déc 2011 au 31 déc 2021	31 août 2011 au 31 août 2021
APPOIGNY	13,5	13,6	9,91	9,25
AUGY	1,4	1	1,36	1,27
AUXERRE	20,3	20,7	34,18	33,87
BLEIGNY-LE-CARREAU	0,4	0,5	0,12	0,12
BRANCHES	1,3	1,6	0,04	0,04
CHAMPS-SUR-YONNE	1,7	1,7	4,22	3,70
CHARBUY	9,8	10,4	4,34	4,70
CHEVANNES	3,4	7,3	2,86	2,86
CHITRY-LE-FORT	2,1	2,1	28,61	28,66
COULANGES-LA-VINEUSE	0,3	0,5	0,72	3,30
ESCAMPS	2,7	1,6	2,19	2,32
ESCOLIVES-SAINTE-CAMILLE	1,8	1,5	2,22	2,12
GURGY	16,2	16,8	20,54	21,42
GY-L'ÉVÊQUE	0,8	0,8	0,19	0,19
IRANCY	0,1	0,1	0,41	0,41
JUSSY	0	0	0,12	0,12
LINDRY	3,9	3,4	5,00	5,27
MONETEAU	24,5	24,8	24,32	27,54
MONTIGNY-LA-RESLE	1	1	0,58	0,58
PERRIGNY	9,1	8,4	4,73	4,95
QUENNE	3	2,2	3,90	3,93
SAINT-BRIS-LE-VINEUX	13	12,9	3,07	2,77
SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE	8,2	9,7	5,96	6,28
VALLAN	3,5	3,5	1,43	1,39
VENOY	10,5	11,5	8,85	9,11
VILFARGEAU	3,3	2,9	3,05	3,05
VILLENEUVE-SAINTE-SALVES	1,7	1,8	0,69	0,69
VINCELLES	2,6	2,5	1,08	1,13
VINCELOTES	0,2	0,3	0,23	0,23
<b>Total</b>	<b>160,1</b>	<b>165,1</b>	<b>174,90</b>	<b>181,26</b>

- ⇒ Sur la même période (31 décembre 2011 – 31 décembre 2021) il apparaît une différence de 9,8 ha entre ces 2 sources. Cet écart augmente pour atteindre 16,16 hectares en prenant une période du 31 août 2011 au 31 août 2021 pour UrbanSimul. Cette comparaison est moins significative, les données du portail de l'artificialisation n'étant disponibles que sur des années civiles.
- ⇒ Il est impossible de vérifier et analyser les différences entre ces deux sources, le portail de l'artificialisation ne proposant pas de données cartographiques.

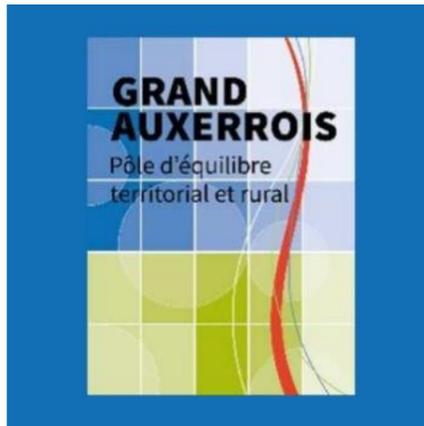
Les autres échelles territoriales de planification : la région Bourgogne Franche-Comté au travers de son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires- (SRADDET), et le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) au travers de son Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ont également évalué cette consommation d'espace à l'échelle de leur territoire.



Pour répondre aux objectifs de la loi Zan, la Région Bourgogne Franche-Comté a travaillé sur une application différentielle des objectifs nationaux en s'appuyant sur les périmètres de contractualisation des politiques régionales d'aménagement. Pour la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, ce périmètre est celui du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Auxerrois (SCoT), recouvrant cinq intercommunalités, dont la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

Pour les données quantitatives de consommation d'ENAF sur la période de référence, la Région a repris les chiffres issus du portail de l'artificialisation dans leur version d'août 2022.

**Pour le PETR du Grand Auxerrois, cette consommation a été évaluée à 395 ha.**



Lors de l'élaboration de son SCoT, le PETR du Grand auxerrois a présenté deux méthodes d'évaluation de la consommation d'ENAF sur son territoire pour la période de référence 2011-2021 :

- une analyse menée par le bureau d'étude chargé de l'accompagnement des collectivités pour l'élaboration du SCoT. L'étude menée s'est faite à partir de l'analyse des ortho-photoplan (comparaison des photo satellite du territoire entre différentes dates), des fichiers fiscaux et de données locales complémentaires. **Elle a évalué cette consommation à 514,6 ha pour l'ensemble du territoire du PETR dont 238,7 ha pour la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.**
- une reprise des éléments **du portail de l'artificialisation (août 2023) qui a évalué cette consommation à 395 ha pour l'ensemble du PETR** mais sans préciser la répartition à l'échelle de chaque intercommunalité.

⇒ Le SCoT du Grand Auxerrois, a fait le choix de retenir les chiffres du portail de l'artificialisation à des fins de cohérence et de comparaison aux différentes échelles territoriale.

*Il est rappelé que l'évaluation en surface brute (en hectares) est représentée à titre indicatif, les territoires pouvant utiliser leurs propres données pour atteindre les objectifs de la loi Zéro Artificialisation Nette. A ce titre, seuls les taux d'effort doivent être respectés pour les territoires concernés.*



### L'ajustement manuel réalisé par les services

À partir de la spatialisation des données brutes, les services de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois ont procédé à un croisement des fichiers de demandes d'urbanisme déposées sur la période charnière : entre mi-2020 et mi-2021 afin de vérifier la localisation des éléments recensés. Analyse complétée par une interrogation des élus des communes permettant d'ajuster la prise en compte d'éléments sur les différentes périodes : avant 2011 / entre 2011 et 2021 / après 2021

Exemples d'ajustements manuels :



#### La zone d'activité d'Appoigny (AuxR\_Parc) :

L'extraction des données de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 ne relève l'urbanisation que de quelques parcelles dont les PC ont été déposés en 2020. Or les aménagements de la zone d'activité (voirie, réseaux...) ont débuté dès 2019.

Le principe retenu est la prise en compte du début des travaux d'aménagement pour l'ensemble des surfaces, indépendamment des divisions en lots et des futurs permis.

- ⇒ **Il convient donc de considérer l'ensemble de cette zone comme urbanisée sur la période 2011-2021.**
- ⇒ **Surface d'environ 42 hectares à comptabiliser en plus**



Photo Google Street view de juillet 2019



#### le lotissement de la Vierge de Celle à Saint-Georges-sur-Baulche :

De la même manière, le lotissement de la Vierge de Celle n'est pas comptabilisé entre 2011 et 2021. En effet, les premiers permis des maisons individuelles datent de 2021. Toutefois, les aménagements et divisions en parcelles à bâtir ont été réalisés avant l'été 2021.

Le même principe est à retenir ici.

- ⇒ **Il convient donc de considérer l'ensemble de cette zone comme urbanisée sur la période 2011-2021**
- ⇒ **Surface d'environ 5 hectares à comptabiliser en plus**



Photo Google Street view de mai 2021



#### le lotissement du bourg à Venoy :

De la même manière, le lotissement du bourg à Venoy n'est pas comptabilisé entre 2011 et 2021. En effet, les premiers permis des maisons individuelles datent de 2021. Toutefois, les aménagements et divisions en parcelles à bâtir ont été réalisés avant l'été 2019.

Le même principe est à retenir ici.

- ⇒ **Il convient donc de considérer l'ensemble de cette zone comme urbanisé sur la période 2011-2021**
- ⇒ **Surface d'environ 2,6 hectares à comptabiliser en plus**



Photo Google Street view de juillet 2019

Légende : en rouge = parcelles considérées comme urbanisées entre 2011 et 2021 – en bleu = les espaces manquants.



**le lotissement rue de Toussac à Champs-sur-Yonne :**

Suivant la même logique, le lotissement à Champs-sur-Yonne, connaît une urbanisation récente, avec des permis de construire déposés entre 2011 et 2021. Toutefois, il s'agit là d'une urbanisation ancienne débutée avant 2010.

Suivant la même logique, les aménagements (voirie, réseaux) ayant été réalisés avant 2010, l'ensemble du lotissement ne devrait pas apparaître dans les périodes de référence.

- ⇒ **Il convient donc de considérer l'ensemble de cette zone comme urbanisée sur la période antérieure à 2011.**
- ⇒ **Surfaces d'environ 2 ha à exclure du décompte.**



**Les parcelles isolées en densification de milieu urbanisé :**

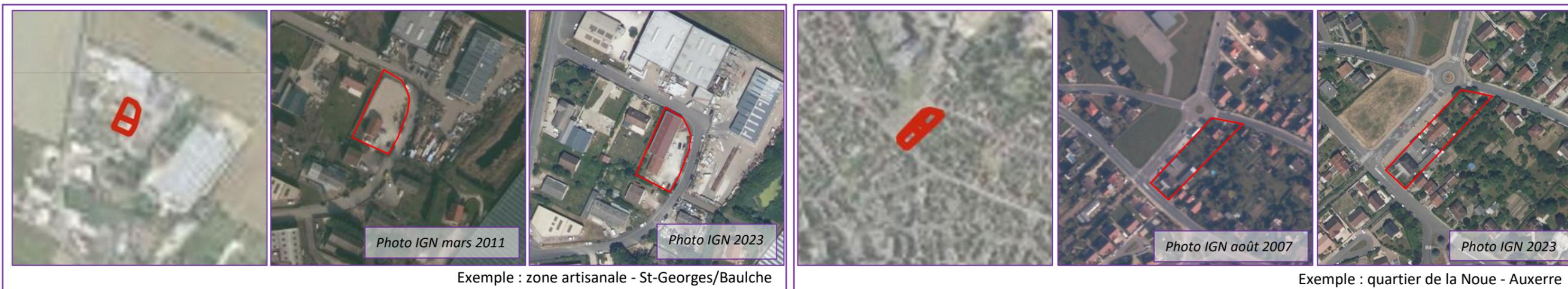
Certaines parcelles apparaissent comme urbanisation entre 2011 et 2021, s'il s'agit bien de nouvelles constructions sur cette période, ces nouvelles constructions apparaissent être de la densification de milieu urbain constituant des « dents creuses » non consommatrices d'espace NAF (espace/parcelles déjà bâti et déjà considérées comme urbanisées aux fichiers fiscaux avant 2021).

- ⇒ **Il convient donc de considérer ces parcelles comme urbanisées sur la période antérieure à 2011.**



Exemple : nord du bourg d'Appoigny

Sur les illustrations à gauche : ce qui apparaît en rouge sont les parcelles considérées comme urbanisées entre 2011 et 2021, en violet, les espaces considérés comme urbanisés sur les fichiers fiscaux 2021.



Exemple : zone artisanale - St-Georges/Baulche

Exemple : quartier de la Noue - Auxerre

S'appuyant sur les données UrbanSimul entre août 2011 et août 2021, le travail de la Communauté d'Agglomération a permis

- De trier les informations en fonction de leur pertinence au regard du sujet ZAN, (suppression des dents creuses, suppression des mutations intervenues sans incidences sur la consommation d'espace...)
- d'isoler et d'ajuster les projets, a priori non pris en compte, ou pris en compte partiellement ou sur une mauvaise période (cas décrits ci-dessus)

⇒ Cette analyse des services de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a conduit à une évaluation de la consommation d'ENAF entre août 2011 et août 2021 :

- de **245,42 hectares** à l'échelle du territoire de l'agglomération,
- soit une consommation **supérieure de 64,16 hectares** par rapport aux chiffres présentés sur UrbanSimul.

Il est à noter que l'étude par ortho-photoplan menée dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Grand Auxerrois évaluait à 238,7 ha cette consommation soit une différence de 6,72 ha (environ 3 %) avec l'évaluation réalisée par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

Commune	Consommation d'ENAF en ha Données UrbanSimul	Consommation d'ENAF en ha Données consolidées CAA	Différence CAA - UrbanSimul
APPOIGNY	9,25	58,58	49,33
AUGY	1,27	1,14	-0,13
AUXERRE	33,87	49,48	15,61
BLEIGNY-LE-CARREAU	0,12	0,50	0,38
BRANCHES	0,04	0,10	0,06
CHAMPS-SUR-YONNE	3,70	4,80	1,10
CHARBUY	4,70	11,22	6,52
CHEVANNES	2,86	9,48	6,62
CHITRY-LE-FORT	28,66	0,17	-28,49
COULANGES-LA-VINEUSE	3,30	0,32	-2,98
ESCAMPS	2,32	2,55	0,23
ESCOLIVES-SAINTE-CAMILLE	2,12	2,23	0,11
GURGY	21,42	6,88	-14,54
GY-L'ÉVÊQUE	0,19	0,00	-0,19
IRANCY	0,41	0,00	-0,41
JUSSY	0,12	0,00	-0,12
LINDRY	5,27	5,75	0,48
MONETEAU	27,54	26,31	-1,23
MONTIGNY-LA-RESLE	0,58	0,32	-0,26
PERRIGNY	4,95	13,50	8,55
QUENNE	3,93	1,84	-2,09
SAINT-BRIS-LE-VINEUX	2,77	8,80	6,03
SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE	6,28	11,18	4,90
VALLAN	1,39	1,96	0,57
VENOY	9,11	16,38	7,27
VILLEFARGEAU	3,05	6,69	3,64
VILLENEUVE-SAINTE-SALVES	0,69	3,82	3,13
VINCELLES	1,13	1,42	0,29
VINCELOTTES	0,23	0,00	-0,23
<b>Total</b>	<b>181,26</b>	<b>245,42</b>	<b>64,16</b>

## Réduction de la consommation d'ENAF au regard de la loi ZAN

La loi ZAN fixe comme objectif le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Partant de la consommation d'ENAF sur la période de référence (2011-2021), les territoires doivent diminuer de 50 % leur consommation d'ENAF réalisée sur la période précédente.

La loi a également chargé les régions de mettre en application ces diminutions en leur laissant la possibilité de moduler ce taux d'effort en fonction de leur territoire.



### Région Bourgogne Franche-Comté

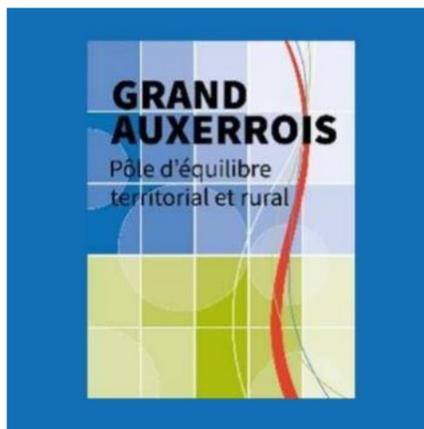
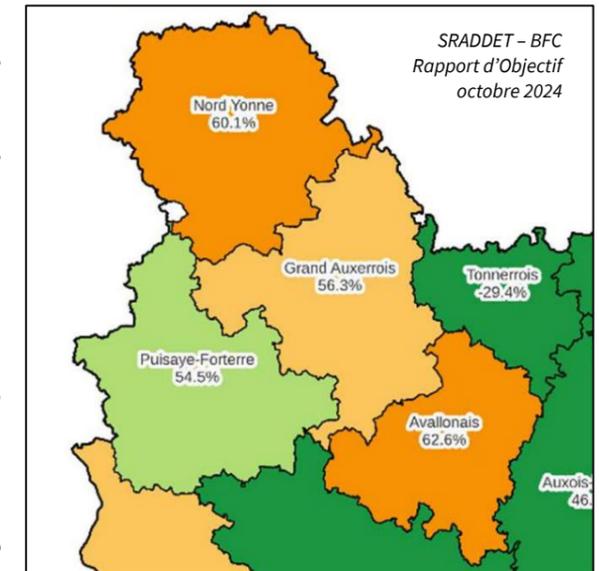
La modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), approuvé les 17 et 18 octobre 2024 a intégré les obligations de la loi ZAN en ventilant l'effort de réduction de la consommation d'ENAF en fonction des territoires.

Cette ventilation permet de moduler l'obligation de réduction de 50 % en fonction des territoires de contractualisation des politiques régionales. Pour calculer cette répartition différentielle, la région s'est appuyée sur 4 « enveloppes successives » :

- armature : considérant des besoins fonciers proportionnels au rôle et au poids du pôle dans l'armature,
- efficacité : considérant le nombre de ménages et d'emplois accueillis au regard de la consommation d'ENAF sur la période de référence,
- dynamisme : permettant de répondre aux dynamiques importantes et particulières des territoires frontaliers et métropolitains,
- solidarité : dans la recherche de l'atténuation des écarts pour les territoires dont le taux d'effort est à la moyenne (au terme de l'étape précédente)

Pour l'Auxerrois, le territoire retenu est celui du **Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Grand Auxerrois**. L'effort demandé au territoire est **une réduction de 56,3%**.

À titre indicatif, se basant sur les chiffres du portail de l'artificialisation, l'enveloppe maximale de consommation d'ENAF pour le PETR du Grand Auxerrois serait de 173 ha sur la période 2021-2030 et de 75,6 ha supplémentaires pour la période 2031-2040 (soit un total de 248,6 ha).



### Le PETR du Grand Auxerrois

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Auxerrois a été approuvé le 22 octobre 2024, soit en même temps que la modification du SRADDET. Ces deux procédures ayant été menées en parallèle, le SCoT **n'a pas pris en compte le taux d'effort modulé par la région Bourgogne Franche Comté mais a conservé le taux national de 50 %**.

Suite à la modification du SRADDET, le SCoT du Grand Auxerrois devra être modifié pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET.

À titre indicatif, se basant également sur les chiffres du portail de l'artificialisation, l'enveloppe maximale de consommation d'ENAF pour la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a été évaluée à 136 ha (90 ha à destination d'activités et 46 ha à destination de l'habitat) pour la période 2023-2042.

## Application de la réduction au territoire de la Communauté d'Agglomération

Il est rappelé que la loi laissant la possibilité aux collectivités de présenter leur propre méthode de calcul de la consommation d'ENAF sur la période de référence (2011-2021), seul le taux d'effort de réduction est opposable.

Le PLUiHM s'inscrit dans la hiérarchie des normes qui l'inscrit dans une obligation de compatibilité avec le SCoT (lui-même devant être compatible avec le SRADDET).



### ÉVALUATION QUANTITATIVE AU REGARD DU SRADDET

L'étude réalisée par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a évalué la consommation d'ENAF sur la période de référence (2011-2021) à **245,42 ha**.

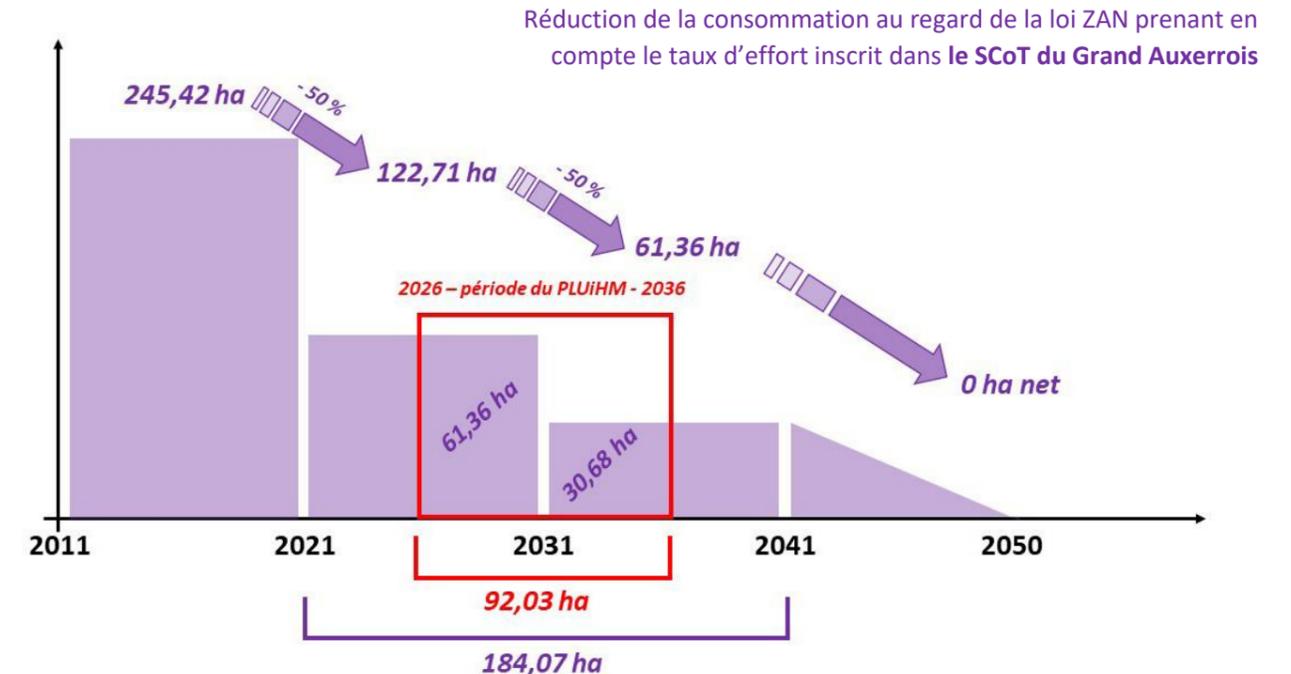
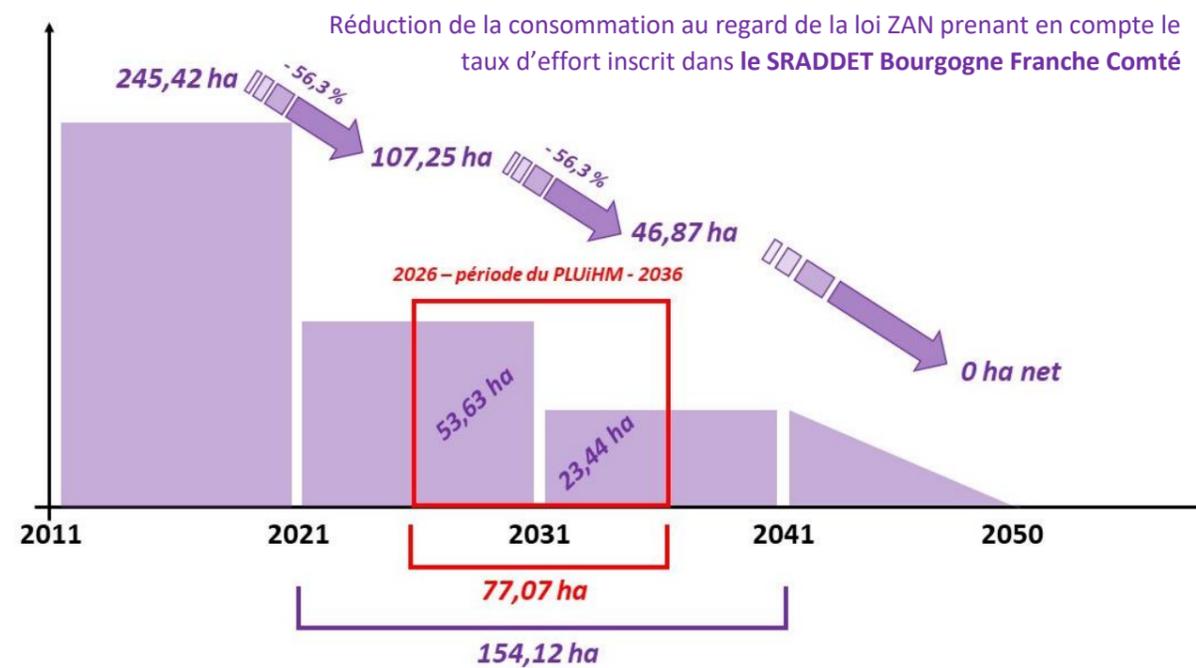
L'application du taux d'effort inscrit dans la modification du SRADDET, conduirait à une enveloppe globale Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois **de consommation d'ENAF maximum pour le territoire de 154,12 ha sur la période 2021-2041**.



### ÉVALUATION QUANTITATIVE AU REGARD DU SCoT

L'étude réalisée par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a évalué la consommation d'ENAF sur la période de référence (2011-2021) à **245,42 ha**.

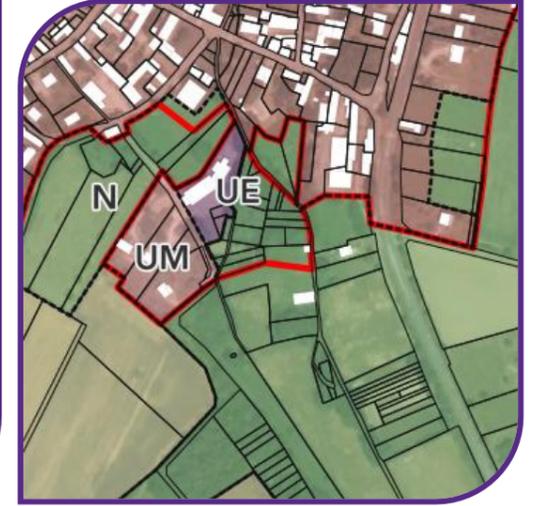
L'application du taux d'effort inscrit dans le SCoT, conduirait à une enveloppe globale Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois **de consommation d'ENAF maximum pour le territoire de 184,07 ha sur la période 2021-2041**.



⇒ Le SCoT du Grand Auxerrois devant être modifié pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET il apparaît nécessaire de prendre en compte l'évaluation quantitative issue de l'application du taux d'effort inscrit dans le SRADDET.

## Évaluation des coups partis et consommation possible

Il est rappelé que les communes de Gurgy, Vincelles et Coulanges-la-Vineuse n'avaient pas de document d'urbanisme avant la mise en place du PLUiHM. Les calculs concernant l'évaluation des coup partis prenant en compte les différents types de zones urbanisables dans les documents d'urbanisme, il est nécessaire d'intégrer que la diminution des espaces urbanisables avant et après mise en place du PLUiHM ne porte pas sur le même territoire.



### Ajustement des espaces Urbanisé / ENAF

S'appuyant sur les données disponibles (fichiers fiscaux, mutation, bâti...) la collectivité a mené un travail fin afin de consolider les espaces à considérer comme urbanisés ou non, permettant de déterminer le potentiel de consommation d'ENAF.

Ce traitement manuel a permis :

- de reclasser les parcelles considérées comme ENAF par les fichiers fiscaux mais bâties avant août 2021,
- de reclasser des parcelles considérées comme urbanisées alors qu'elle devraient apparaître comme ENAF
- Les dents creuses non consommatrices d'ENAF.

### Zonage existant

Représente l'enveloppe maximale actuelle pouvant générer de la consommation d'ENAF.

Ce calcul prend en compte les zonages U et AU qui ne sont pas déjà considérés comme urbanisés en août 2021.

Les espaces couverts sont ceux où le dépôt d'une demande d'urbanisme peut se faire facilement. Même s'il est possible aujourd'hui de sursoir à statuer, ce sont des espaces qui peuvent, à divers degrés, être porteurs de projet.

Ont été exclus :

- les espaces en zone 2AU, qui nécessitent une modification du PLU afin de les ouvrir à l'urbanisation.

### Observation des demandes d'urbanisme

Afin de déterminer les coups partis réels, ont été pris en compte les demandes d'urbanisme déposées entre août 2021 et le 1<sup>er</sup> avril 2025 afin de déterminer la consommation d'ENAF déjà démarrée. Une demande d'urbanisme ne signifie pas pour autant la réalisation de cette demande, mais la consommation d'ENAF reste très probable.

Ces demandes ont été confrontées, dans leur localisation, aux dents creuses non consommatrices d'ENAF afin de les exclure.

### Intégration des projets avancés

La collectivité a procédé à une évaluation des projets en cours, programmés ou connus par la collectivité et n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'urbanisme.

Ont été intégrés notamment, les projets d'équipements situés en zone A ou N, en particulier les projets de :

- méthaniseur,
- station d'épuration,
- aire de grand passage,
- stockage d'électricité

En théorie, certains de ces projets doivent être exclus du décompte (méthaniseur), ou sont en questionnement (aire de grand passage, projets de stockage d'électricité).

### Réévaluation au regard du futur zonage

L'élaboration du PLUiHM a conduit à réduire de manière importante les espaces en zone U ou AU.

Les espaces en zone U et AU qui pourraient donner lieu à une consommation d'ENAF, prenant en compte les éléments connus.

Ce calcul permet d'évaluer les surfaces de consommation d'ENAF potentiels pour les années à venir.

Il permet également d'évaluer l'effort réalisé par la collectivité avec la mise en place du PLUiHM.

**Attention, il est rappelé que les communes de Gurgy, Vincelles et Coulanges-la-Vineuse n'avaient pas de document d'urbanisme avant la mise en place du PLUiHM.**



### Espaces libres et catégorisation ENAF/Urbanisé

La collectivité a effectué une vérification et un ajustement manuel des parcelles déclarées comme urbanisé et ENAF dans les fichiers fiscaux afin d'inclure les espaces qui auraient dû être considérés comme urbanisés avant août 2021 (voir l'ajustement décrit dans la partie précédente « consommation d'ENAF sur la période de référence 2011-2021 »). Puis, un croisement de la couche des données foncières et d'une couche de bâtis existant a également été effectué afin de rectifier les erreurs observées sur les espaces en zone urbaine considérés comme ENAF mais bâtis et inversement les espaces considérés comme urbanisés mais non bâtis.

#### Espaces libres non consommateur d'ENAF :

La première étape a consisté à reprendre le travail réalisé lors de l'analyse de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021. (voir le chapitre sur la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 pages 6 à 11). Ainsi, les parcelles liées à la zone d'activité d'Appoigny ou du lotissement de la Vierge de Celle à Saint-Georges-sur-Baulche sont ressorties comme étant consommation ENAF alors que l'urbanisation avait débuté précédemment et qu'elles ont été considérées comme urbanisées avant 2021. De même pour certaines parcelles du lotissement de Toussac à Champs sur Yonne, dans la mesure où l'ensemble du lotissement est comptabilisé comme urbanisé avant 2011, ces parcelles sont retirées du potentiel d'espace libre potentiellement consommateur d'ENAF.

En parallèle de ce travail, a été réalisée une analyse des « dents creuses », espaces libres au sein des enveloppes urbaines qui peuvent être mobilisées (voir la partie 2 Méthode de détermination des dents creuse et surfaces mobilisable pages 40 à 51). La plupart de ces dents creuses sont situées en espaces urbains constitués, généralement déjà considérés comme urbanisés (parcelles déclarées comme urbanisée aux fichiers fiscaux, très faible taille...). Toutefois, certaines de ces dents creuses, bien que considérées comme non consommatrice d'ENAF remontent ponctuellement comme dans une catégorie non-urbanisé. Compte tenu de la cohérence d'ensemble nécessaire au décompte des espaces potentiellement consommateurs d'ENAF, ces dents creuses non consommatrices ont été retirées du décompte des espaces libres. Ont en revanche été conservées en espace potentiellement consommateur d'ENAF les autres dents creuses.

Ce travail a été complété d'une analyse et d'un ajustement de l'ensemble des espaces à partir des fichiers fiscaux et de la couche des bâtis.

### Espaces considérés comme ENAF mais urbanisés :

Ainsi, par exemple, les parcelles de la Maison Départementale de retraite de l'Yonne, avenue de Lattre de Tassigny à Auxerre est déclarée fiscalement comme non urbanisée, il ressort donc comme un espace potentiellement urbanisable, un croisement avec les couches des constructions et orthophotographie montre bien que ces espaces sont construits depuis la fin des années 1970 et devrait donc être déjà considérés comme urbanisés.



En violet les espaces déclarés comme urbanisés en 2021



Orthophotographie IGN 1978



Orthophoto IGN mars 2011

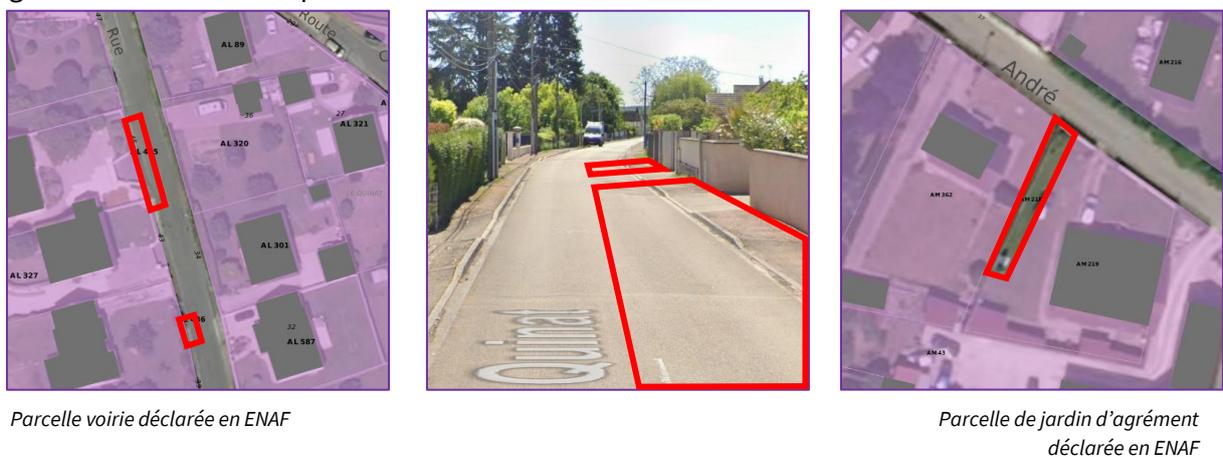
De la même manière, une partie de l'usine Yoplait à Monéteau n'est pas considérée comme urbanisée alors que les parcelles sont déjà construites avant 2011.

De la même manière, de nombreuses propriétés individuelles n'apparaissent pas comme urbanisées alors que des maisons individuelles sont présentes avant 2011.



Ces différences viennent vraisemblablement de mauvaise déclaration ou d'absence de déclaration intervenue dès l'origine.

Enfin, de nombreux espaces, généralement de très petite taille sont toujours déclarés dans des catégories d'ENAF alors qu'ils sont aménagés. Il s'agit généralement de portions de voirie ou de délaissés de voirie qui lors de l'aménagement global, ont conservé leurs caractéristiques antérieures. Il peut également s'agir de parcelles aménagées incluses dans une propriété bâtie qui a gardé leurs caractéristiques antérieures.



⇒ **Ces espaces ont été réintégrés dans les espaces déjà urbanisés.**

## Espaces considérés comme Urbanisés mais non bâtis :

A l'inverse, l'exploitation des fichiers a montré que certaines parcelles étaient considérées comme urbanisées mais n'étaient pas bâties.



*Espaces de jardin à Saint-Bris-le-Vineux*



*Espaces naturels et agricoles Vallan*



*Fond de parcelle à Venoy*



Cette catégorisation légitime tient au découpage parcellaire et à l'usage des parcelles en question, généralement constitué de jardin d'agrément situés en cœur ou en limite d'urbanisation.

De même des espaces de voie (routes et voies ferrées), de délaissés de voirie, d'équipement public (terrains de sport)...



*voie ferrée*



*voies de desserte de quartier*



*terrains de sports*

⇒ **Ces espaces ont été conservés comme espaces urbanisés**

## Espaces considérés comme urbanisés mais constitutifs d'ENAF :

A l'inverse, que ce soit dans les fichiers fiscaux ou suite au croisement avec la couche des bâtis, certains espaces émergent comme bâtis alors qu'ils se rapprochent plus de consommation ENAF.

Ainsi, il apparaît que certains espaces agricoles, cultivés ressortent comme urbanisés. Ces remontées souvent issues de déclaration fiscale issues de situation antérieure (présence d'un bâtiment n'existant plus) ou dans une catégorie considérée comme urbanisé, « sol » par exemple, alors qu'il s'agit de terrains naturels ou cultivés.



*espace cultivé*



*espaces de bord de voie, cultivé*



*terrains agricoles*

D'autres parcelles s'avèrent être d'ancienne carrières, catégorie considérée désormais comme ENAF. Certaines parcelles sont remontées suite au croisement avec la couche « bâti » mais qui sont des exploitations agricoles à considérer comme ENAF. Enfin, certaines parcelles dont la catégorie de déclaration fiscale urbanisé sont constitués d'espaces de boisement ou de grands terrains dont la nature et l'usage devraient plutôt les placer en ENAF.



*ancienne carrière*



*exploitation agricole*



*boisement en cœur d'urbanisation*

⇒ **Ces espaces ont été reclassés comme ENAF**

## Espaces intermédiaires, plus difficiles à déterminer :

Certains espaces s'ils apparaissent comme, a priori, bien catégorisés en urbanisé tiennent plus, par leur nature où leur position géographique d'ENAF.

C'est le cas par exemple de terrains d'anciennes carrières déclarées comme « jardin d'agrément », catégorie considérée comme urbanisée, dont certaines comportent un petit bâtiment. Toutefois, considérant la taille des parcelles et du bâti qui peut s'y trouver, ainsi que leur positionnement à l'écart de l'urbanisation et de l'usage, ces espaces ont été reclassés comme ENAF.

Il en va de même de certaines parcelles telles que les allées cavalières, certains chemins forestiers ou chemins ruraux (dont certains disparus). S'agissant de voies, les déclarations fiscales les placent légitimement dans une catégorie urbanisée. Toutefois, il s'agit généralement de cheminements de faible largeur, parfois disparus ou recouverts de végétation et très perméables.



ancienne carrière / jardin d'agrément



allée cavalière



Certains parcelles sont considérées comme ENAF (déclaration fiscales, absence de bâti), or, s'agissant des jardins familiaux et des voies de desserte, ces parcelles pourraient tout aussi bien être considérées comme les jardins potager des maisons individuelles et donc être classées comme urbanisées. Toutefois, considérant leur positionnement, la faible emprise des abris de jardin, les emprises ont été conservées en ENAF, seules les voies ont été réintégrées comme espace urbanisé.



Certains espaces, légitimement considérés comme ENAF laissent apparaître une occupation et des usages qui remettent en cause l'aspect et les qualités environnementales des lieux. C'est le cas d'occupations illégales, d'installation des gens du voyage, de dépôts de matériaux. Considérant l'usage, ces parcelles ont été reclassées comme urbanisées.

⇒ **Ces espaces ont été reclassés selon leur situation.**



## Évaluation de l'évolution du zonage réglementaire.

**Il est rappelé que les communes de Gurgy, Vincelles et Coulanges-la-Vineuse n'avaient pas de document d'urbanisme avant la mise en place du PLUiHM.**

En préambule du travail plus fin sur les consommations d'ENAF depuis 2021 et du potentiel à venir avec la mise en place du PLUiHM, la collectivité a évalué l'évolution des surfaces globales des différentes zones et secteurs.

### Comparatif de la répartition des surfaces dans les PLU actuels et le futur PLUiHM par grand type de zone

Type de zone	PLUs 26 communes surfaces en ha	PLUiHM 26 communes surfaces en ha	PLUiHM 29 communes surfaces en ha
N (naturelle)	14 874,83	14 146,26	15 542,46
A (agricole)	20 902,28	21 933,64	24 012,31
U (urbaine)	3 880,02	3 818,04	4 007,03
AU (à urbaniser)	320,36	157,05	159,14
2 AU (à urbaniser)	53,36	0	0
Autre	3 724,66	3 737,14	71,20
<b>Total</b>	<b>43 755,50</b>	<b>43 792,13</b>	<b>43 792,13</b>

La colonne « PLUiHM à 26 communes est là à titre indicatif afin de faciliter la comparaison entre la répartition des zonages avant et après mise en place du PLUiHM.

La catégorie « Autre » regroupe les parcelles en RNU et le Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Auxerre qui est comptabilisé à part au titre du droit de l'urbanisme.

Il apparaît une différence entre les surfaces totales des zones PLU et des zones PLUiHM de 36,62 ha (soit 0,08 % du total), vraisemblablement liée au calage des zones sur le territoire.

### Évolution entre les PLUs et le PLUiHM à 26 communes :

Type de zone	PLUs 26 communes surfaces en ha	PLUiHM 26 communes surfaces en ha	Évolution Surfaces en ha	Évolution en % de surface de la zone
N (naturelle)	14 874,83	14 146,26	- 728,57	- 4,90 %
A (agricole)	20 902,28	21 933,64	+ 1 031,36	+ 4,93 %
U (urbaine)	3 880,02	3 818,04	- 61,98	- 1,60 %
AU (à urbaniser)	320,36	157,05	- 163,31	- 50,98 %
2 AU (à urbaniser)	53,36	0	- 53,36	- 100 %
Autre	3 724,66	3 737,14	+ 12,48	
<b>Total</b>	<b>43 755,50</b>	<b>43 792,13</b>	<b>+ 36,62</b>	

**À périmètre constant, on peut observer une diminution des zones U et AU au profit des zones agricoles. On observe également une diminution des zones N qui peut être due à des évolutions des périmètres des zones U (diminution à un endroit pour une augmentation à un autre) et au profit des zones agricoles.**

Évolution entre les PLUs et le PLUiHM à 29 communes :

Type de zone	PLUs 26 communes surfaces en ha	PLUiHM 29 communes surfaces en ha	Évolution Surfaces en ha	Évolution en % de surface de la zone
N (naturelle)	14 790,26	15 542,46	+ 667,63 ha	+ 4,49 %
A (agricole)	20 986,85	24 012,31	+ 3 110,03 ha	+ 14,88 %
U (urbaine)	3 880,02	4 007,03	+ 127,01 ha	+ 3,27 %
AU (à urbaniser)	320,36	159,14	- 161,22 ha	- 50,32 %
2 AU (à urbaniser)	53,36	0	- 53,36 ha	- 100 %
Autre	3 724,66	71,20	- 3 653,46 ha	
<b>Total</b>	<b>43 755,50</b>	<b>43 792,13</b>	<b>+ 36,62 ha</b>	

⇒ **Malgré l'intégration des trois communes n'ayant pas actuellement de PLU, les surfaces urbanisables globales diminuent avec une faible augmentation des zone U (due à l'intégration des 3 nouvelles communes) et une diminution des zones AU. Ces diminutions se sont faites au profit des zone naturelles et agricoles**

**Comparatif de la répartition des surfaces dans les PLU actuels et le futur PLUiHM par grandes destinations des zones**

Type de zone	PLUS 26 communes surfaces en ha	PLUiHM 29 communes surfaces en ha	Évolution Surfaces en ha	Évolution en % de surface de la zone
N et A	35 777,11	39 554,77	+ 3 777,66	<b>+ 10,56 %</b>
U mixte habitat	2 811,99	2 818,97	+ 6,98	<b>+ 0,25 %</b>
U équipements	293,07	293,56	+0,49	<b>+ 0,17 %</b>
U activités / commerces	774,96	894,49	+ 119,53	<b>+ 15,42 %</b>
AU mixte habitat	228,73	63,08	- 165,65	<b>- 72,42 %</b>
AU équipements	10,01	0	- 10,01	<b>- 100 %</b>
AU activités / commerces	134,98	96,06	- 38,92	<b>- 28,83 %</b>
Autre	3 724,66	71,20	- 3 653,46	
<b>Total</b>	<b>43 755,50</b>	<b>43 792,13</b>	<b>+ 36,62</b>	

La catégorie « Autre » regroupe les parcelles en RNU (PLU actuels) ; le Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Auxerre (71,2ha) qui est comptabilisé à part au titre du droit de l'urbanisme (PLU et PLUiHM), ainsi que des espaces non catégorisés dues au calage des zones (PLUiHM).

Il apparait une différence entre les surfaces totales des zones PLU et des zones PLUiHM de 30,30 ha (soit 0,07 % du total), vraisemblablement liée au calage des zones sur le territoire.

- ⇒ **On observe une certaine stabilité des zones à destination mixte habitat et d'équipements, et une augmentation qui porte plutôt sur les zones à vocation plutôt d'activités (industrie, artisanat, commerce). De même pour les zones AU (à urbaniser), où la baisse est plutôt portée par les zones AU à destination mixte d'habitat.**



## Évaluation du potentiel de consommation d'ENAF compte tenu des règlements de PLU actuels.

**Il est rappelé que les communes de Gurgy, Vincelles et Coulanges-la-Vineuse n'avaient pas de document d'urbanisme avant la mise en place du PLUiHM.**

Prenant en compte le travail réalisé sur les espaces libres et leur catégorisation ENAF/Urbanisé, la collectivité a croisé les zones U et AU des PLU existants avec la couche ENAF afin de comptabiliser les espaces potentiellement consommateurs dans ces zones.

Ces éléments reflètent la situation du territoire en août 2021, date de la fin de la période de référence.

<b>PLU existants (26 communes)</b>		
<b>Type de zone</b>	<b>ENAF</b> <i>surfaces en ha</i>	<b>Urbanisé</b> <i>surfaces en ha</i>
N (naturelle)	13 283,31	688,64
A (agricole)	19 577,77	544,43
U (urbaine)	287,73	3 092,21
AU (à urbaniser)	266,18	42,77
2 AU (à urbaniser)	46,13	6,24
Autre	3 040,80	441,95
<b>Total</b>	<b>36 501,92</b>	<b>4 816,24</b>

*La catégorie « Autre » regroupe les parcelles en RNU (PLU actuels : ENAF : 3 040,80, Urbanisé : 387,70 ha) ; le secteur sauvegardé de la commune d'Auxerre (urbanisé : 54,25ha) qui est comptabilisé à part au titre du droit de l'urbanisme.*

**Attention ce calcul est obtenu par croisement des zones avec les parcelles cadastrées, une différence est observée avec le calcul précédent (pages 21 et suivantes) qui prend en compte les espaces non cadastrés (espaces publics).**

Les zones A et N ne prévoient pas l'accueil de construction créant de nouveaux logements ou de nouvelles entreprises. Les constructions existantes dans ces zones ont déjà été prises en compte dans le calcul des espaces ENAF/Urbanisés. Si la consommation d'ENAF reste possible en théorie, elle ne pourrait être que marginale par l'extension ou des annexes sur des parcelles encore ENAF.

Compte tenu des espaces de la catégorie « autres » et en particulier pour les communes situées en RNU, il est difficile de déterminer les espaces où le RNU permettrait de nouvelles constructions susceptibles d'être consommateur d'ENAF.

⇒ **Les surfaces, dans les PLU actuels (U, AU et 2 AU) qui constitueraient de la consommation d'ENAF potentiel, s'ils étaient aménagés/construits, s'élèvent pour les 26 communes à 600,04 ha.**

<b>PLU existants (26 communes)</b>		
<b>Type de zone</b>	<b>ENAF</b> <i>surfaces en ha</i>	<b>Urbanisé</b> <i>surfaces en ha</i>
N et A	32 861,09	1 233,07
U mixte habitat	204,88	2 222,66
U équipements	39,14	228,34
U activités / commerces	43,71	641,21
AU mixte habitat	191,43	29,58
AU équipements	12,14	1,03
AU activités / commerces	108,73	18,40
Autre	3 040,80	441,95
<b>Total</b>	<b>36 501,92</b>	<b>4 816,24</b>

La catégorie « Autre » regroupe les parcelles en RNU (PLU actuels : ENAF : 3 040,80, Urbanisé : 387,70 ha) ; le Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Auxerre (urbanisé : 54,25ha) qui est comptabilisé à part au titre du droit de l'urbanisme.

**Attention ce calcul est obtenu par croisement des zones avec les parcelles cadastrées, une différence est observée avec le calcul précédent (pages 21 et suivantes) qui prend en compte les espaces non cadastrés (espaces publics).**

⇒ **De la même manière, excluant les espaces en zone A/N et « Autre », les consommations potentielles d'ENAF sont plutôt orientées sur les destinations U et AU mixte habitat et en AU activité/commerces.**

### **Consommation réelle d'ENAF avant mise en place du PLUiHM**

La consommation réelle observée sur la période de référence est de **245,42 ha**.

Cette surface se décompose entre 47 ha liés au développement de la zone d'activité AuxR\_Parc, identifiée comme « ZAE Majeure » au SCoT du grand Auxerrois et 198,42 ha d'urbanisation autre (habitat, équipement, zone artisanale...).

En tenant compte des zones U et AU des PLU actuels (26 communes), on observe que sur un total de 845,46 hectares d'espaces consommateurs d'ENAF (dont 245,42 ha déjà consommés et 600,04 ha potentiellement consommables), les 198,42 ha consommés, représentent 23,47 % du potentiel de consommation d'ENAF. (calcul réalisé à des fins de cohérence et de comparaison, voir page 34)



## Prise en compte des demandes d'urbanisme déposées depuis 2021

La collectivité s'est appuyée sur les données des demandes d'urbanisme et en particulier celles disponibles via la plateforme Sitadel reprenant les demandes enregistrées entre août 2021 et avril 2025. Compte tenu du calendrier de réalisation, il est admis que certaines demandes, déposées ou enregistrées postérieurement n'ont pas été prises en compte. Il est admis également que certaines de ces demandes pourraient ne pas aboutir.

*Attention, ces données reprennent pour partie les espaces en « dents creuses » qui ont fait l'objet d'une demande d'urbanisme.*

Ainsi, la collectivité a pu faire environ 500 demandes de Permis d'Aménager (PA), de Permis de Construire (PC) et de Déclaration Préalable de travaux (DP) dont la procédure est renseignée comme étant en cours (autorisée, commencée ou achevée).

L'ensemble de ces demandes recouvre des parcelles représentant 255,95 ha, dont 217,42 sont déjà considérées comme urbanisées.

Cette première étape d'observation fait ressortir 38,53 ha de consommation d'ENAF dans le cadre des demandes déposées entre août 2021 et avril 2025. Toutefois, une étude plus fine a fait remonter des éléments permettant de diminuer ou d'interroger sur cette consommation :

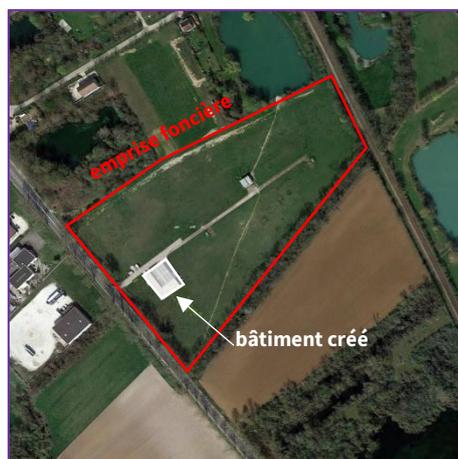
- Certains dossiers ont été exclus car portant manifestement sur des bâtis agricoles isolés. Toutefois certaines communes présentent un fort caractère agricole, imbriqué dans les villages. Certaines demandes portent sur des bâtiments d'exploitation agricole ou de formation agricole.

C'est le cas en particulier d'une demande du lycée agricole portant sur une parcelle comprenant pour partie le parc de stationnement de l'établissement et de grande surface cultivée. Compte tenu du caractère de la demande, (portant sur la réalisation d'ombrières solaires sur le stationnement existant) et de la parcelle concernée, les 4 ha de ce permis ne devraient pas être comptabilisés comme consommateurs d'ENAF.



- Des dossiers portent sur les captages d'eau potable à Escolives-Sainte-Camille et Monéteau. Ils doivent permettre la réalisation de bâtiments techniques liés au captage et au traitement de l'eau potable pour le territoire. Ils prévoient l'installation de bâtiments de taille réduite au regard des surfaces importantes du captage.

Compte tenu du caractère de ces demandes et des parcelles concernées, les 5,5 ha de ces permis ne devrait pas être comptabilisés comme consommateurs d'ENAF.



- Certains dossiers portent sur de la réhabilitation de bâtiment existants s'inscrivant sur une unité foncière comprenant une ou plusieurs parcelles en ENAF.

Ces demandes ne changeant pas la réalité des constructions existante, leur consommation d'ENAF ne devrait pas être comptabilisée.

⇒ *La collectivité a évalué à environ 10 ha les consommation d'ENAF de l'ensemble de ces demandes qui ne devraient pas être comptabilisé comme telle.*

À l'inverse, la collectivité a connaissance de projets plus ou moins avancés dont des demandes d'urbanisme n'ont pas été prises en compte (dépôt postérieurs) ou n'ont pas encore été faites mais devraient aboutir prochainement.

⇒ *La collectivité a évalué à environ 4 ha la consommation d'ENAF probable pour les projets les plus avancés dont elle a connaissance.*

⇒ **L'ensemble de ce travail conduit la collectivité à évaluer une consommation d'ENAF en « coup partis » sur son territoire à environ 32,5 ha.**



## **Intégration des projets à venir, portés par la collectivité n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'urbanisme**

Certains projets, portés par la collectivité, sont déjà connus, bien que n'ayant pas fait l'objet pour l'instant de demande d'urbanisme. Se sont des équipements publics directement nécessaires au fonctionnement de la collectivité et de ses habitants ou participant à son rayonnement.

Les caractéristiques techniques de ces projets et besoins liés à leur exploitation les ont généralement placés dans des espaces agricoles. Un secteur Ae a été mis en place pour prendre en compte ces besoins. Toutefois, ces projets ne sont pas suffisamment avancés pour déterminer avec précision la consommation d'ENAF qu'ils vont engendrer.

### ***Équipements publics nécessaires au fonctionnement du territoire***

#### Le traitement et la valorisation des déchets :

La Communauté d'Agglomération a mis en place une nouvelle politique de traitement et de valorisation des déchets s'appuyant sur la mise en place de deux nouveaux centres de valorisation des déchets, un desservant le Sud du territoire, l'autre desservant le Nord du territoire. Pour le premier ont été ciblés des terrains situés dans une zone d'activité existante, permettant de répondre aux critères de surface, d'éloignement des habitations, mais avec une accessibilité permettant une bonne offre de service. Pour la seconde en revanche, compte tenu des critères recherchés, aucun terrain n'était disponible dans l'existant. Des terrains situés à Monéteau, le long de la nationale 6 ont été repérés en zone agricole représentant environ 2,3 ha. Les caractéristiques du projet ne permettant pas pour l'instant de préciser les aménagements nécessaires qui seront constitutifs de consommation d'espace.



#### La station d'épuration Sud :

La collectivité travaille à la mise à niveau de son réseau de gestion d'assainissement collectif. Pour cela, il s'avère nécessaire de créer une nouvelle station d'épuration dans le Sud de son territoire. Compte tenu des critères techniques, besoins et caractéristiques de ce genre d'équipement, les terrains repérés se trouvent là encore dans des espaces agricoles. Les terrains repérés représentent environ 4,7 ha en limite de Coulanges-la-Vineuse, Escolives-Sainte-Camille et Vincelles, là encore le projet n'est pas suffisamment avancé pour déterminer la surface de consommation d'ENAF cela représenterait.



## **Équipements publics nécessaires au fonctionnement des territoires dans une approche plus large**

### Développement des énergies renouvelables :

Dans le cadre de son travail sur le développement des énergies renouvelables, la collectivité porte un projet de méthaniseur. Ce projet serait situé à proximité de la station d'épuration existante sur Appoigny, mais sur des terrains qui ne sont pas aujourd'hui urbanisés représentant environ 7,8 ha. Toutefois, le projet n'est pas suffisamment avancé pour connaître les surfaces qui seront aménagées pour permettre ce projet. Par ailleurs, les évolutions législatives en cours pourraient rendre les projets d'énergie renouvelable non consommateur d'ENAF. Il existe toutefois une incertitude quant à savoir si ce projet rentrerait dans cette exemption.



### Aire d'accueil des gens du voyages :

Dans le cadre de la mise en place du schéma départemental d'accueil des gens du voyage est prévu la réalisation d'une aire de grand passage permettant de répondre aux besoins identifiés sur le département de l'Yonne. Un secteur a été identifié afin de permettre sa réalisation sur la commune de Venoy, au niveau de l'échangeur du péage Sud de l'autoroute.

Les terrains repérés représentent une surface d'environ 5 ha, toutefois s'agissant d'un projet devant répondre à des besoins à l'échelle départemental, les surface de consommation d'ENAF ne seraient pas comptabilisées pour le territoire de la Communauté d'Agglomération.



## **Équipements publics participant au fonctionnement et au rayonnement du territoire**

### Aire d'hébergement touristique porté par la communauté d'agglomération :

Dans le cadre de son développement urbain et touristique, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et la ville d'Auxerre, ont fait le choix de déplacer le camping municipal de la ville. Celui-ci, situé route de Vaux en cœur d'urbanisation (entre habitat résidentiel et secteur d'équipement sportif) ne permettant plus de répondre aux besoins et attentes. Afin de maintenir et renforcer son attractivité touristique, la collectivité a identifié des terrains d'une surface d'environ 9 ha situés à l'Ouest de la commune de Quenne, en limite de la commune d'Augy. L'avancée du projet ne permet toutefois pas d'évaluer la quantité réelle de consommation d'ENAF pour ce projet.



## **Espaces redonnés aux ENAF dans le cadre de la réalisation des projets précités**

La mise en œuvre des équipements programmés entraînera la libération des emprises qu'ils viendront remplacer, permettant ainsi de restituer aux ENAF, des surfaces actuellement considérées comme urbanisées.

C'est le cas par exemple des centres de valorisation des déchets qui sont amenées à remplacer les déchetteries actuelles. Ainsi, celles de Branches située à proximité de l'aéroport, ou de celle de Gy-l'Évêque, isolée de l'urbanisation, pourront être redonnées aux ENAF après réalisation des nouveaux centres de valorisation prévus.

De même, la station d'épuration actuelle de Vincelles doit être remplacée et mutualisée pour le Sud Auxerrois, les espaces actuellement occupés pourront ainsi être rendus aux ENAF

Ces opérations ne pourront toutefois pas être menées avant leur remplacement.





## Réévaluation des espaces de consommation d'ENAF au regard du zonage du PLUiHM

La collectivité a effectué le même croisement entre les couches ENAF/Urbanisé et le futur zonage PLUiHM, incluant les espaces en « dents creuses ». Ces éléments doivent permettre d'évaluer le potentiel de consommation d'ENAF avec la mise en place du PLUiHM.

### Évaluation quantitative des ENAF

PLUiHM à 26 communes (À titre informatif et de comparaison) :

PLUiHM (26 communes)		
Type de zone	ENAF surfaces en ha	Urbanisé surfaces en ha
N (naturelle)	12 593,59	673,77
A (agricole)	20 467,45	600,21
U (urbaine)	227,37	3 090,51
AU (à urbaniser)	141,92	9,54
Autre	3 036,28	441,29
<b>Total</b>	<b>36 466,61</b>	<b>4 815,32</b>

La catégorie « Autre » regroupe les parcelles en RNU (PLU actuels : ENAF : 3 040,80, Urbanisé : 387,70 ha) ; le secteur sauvegardé de la commune d'Auxerre (urbanisé : 54,25ha) qui est comptabilisé à part au titre du droit de l'urbanisme.

Attention ce calcul est obtenu par croisement des zones avec les parcelles cadastrées, une différence est observée avec le calcul précédent (pages 21 et suivantes) qui prend en compte les espaces non cadastrés (espaces publics).

⇒ À périmètre constant, les surfaces dans le PLUiHM (U, AU et 2 AU) qui constitueraient de la consommation d'ENAF s'ils étaient aménagés/construits s'élèvent (pour les 26 communes) à 370,24 ha.

PLUiHM à 29 communes :

PLUiHM (29 communes)		
Type de zone	ENAF surfaces en ha	Urbanisé surfaces en ha
N (naturelle)	13 728,46	828,68
A (agricole)	22 361,88	671,85
U (urbaine)	233,39	3 250,46
AU (à urbaniser)	142,87	10,08
Autre	0,00	54,25
<b>Total</b>	<b>36 466,61</b>	<b>4 815,32</b>

La catégorie « Autre » regroupe le secteur sauvegardé de la commune d'Auxerre (urbanisé : 54,25ha) qui est comptabilisé à part au titre du droit de l'urbanisme.

Attention ce calcul est obtenu par croisement des zones avec les parcelles cadastrées, une différence est observée avec le calcul précédent (pages 21 et suivantes) qui prend en compte les espaces non cadastrés (espaces publics).

⇒ Sur le périmètre complet de la CAA, les surfaces dans le PLUiHM (U, AU et 2 AU) qui constitueraient de la consommation d'ENAF s'ils étaient aménagés/construits s'élèvent (pour les 29 communes) à 376,26 ha.

Évolution entre les PLUs et le PLUiHM à 29 communes :

Type de zone	PLUs - ENAF 26 communes surfaces en ha	PLUiHM - ENAF 26 communes surfaces en ha	PLUiHM - ENAF 29 communes surfaces en ha
N (naturelle)	13 283,31	12 593,59	13 728,46
A (agricole)	19 577,77	20 467,45	22 361,88
U (urbaine)	287,73	227,37	233,39
AU (à urbaniser)	266,18	141,92	142,87
2 AU (à urbaniser)	46,13	0,00	0,00
Autre	3 040,80	3 036,28	0,00
<b>Total</b>	<b>36 501,92</b>	<b>36 466,61</b>	<b>36 466,61</b>

Type de zone	PLUs- ENAF 26 communes surfaces en ha	PLUiHM- ENAF 26 communes surfaces en ha	Évolution Surfaces en ha	Évolution en % de surface de la zone
N (naturelle)	13 283,31	12 593,59	- 689,72	- 5,19 %
A (agricole)	19 577,77	20 467,45	889,68	+ 4,54 %
U (urbaine)	287,73	227,37	- 60,36	- 20,98 %
AU (à urbaniser)	266,18	141,92	- 124,26	- 46,68 %
2 AU (à urbaniser)	46,13	0,00	- 46,13	- 100 %
Autre	3 040,80	3 036,28	- 4,52	- 0,15 %
<b>Total</b>	<b>36 501,92</b>	<b>36 466,61</b>	<b>- 35,31</b>	

Type de zone	PLUs- ENAF 26 communes surfaces en ha	PLUiHM- ENAF 29 communes surfaces en ha	Évolution Surfaces en ha	Évolution en % de surface de la zone
N (naturelle)	13 283,31	13 728,46	+ 415,15 ha	+ 3,35 %
A (agricole)	19 577,77	22 361,88	+ 2 784,11 ha	+ 14,22 %
U (urbaine)	287,73	233,39	- 54,34 ha	- 18,89 %
AU (à urbaniser)	266,18	142,87	- 123,31 ha	- 46,33 %
2 AU (à urbaniser)	46,13	0,00	- 46,13 ha	- 100 %
Autre	3 040,80	0,00	- 3 040,30 ha	- 100 %
<b>Total</b>	<b>36 501,92</b>	<b>36 466,61</b>	<b>- 35,31 ha</b>	

**Attention à la lecture des chiffres et évolution : la diminution des ENAF potentiellement urbanisable est le fruit, pour partie des « coup partis » entre aout 2021 et avril 2025, et pour une majorité de la réduction des périmètres des zones.**

### Bilan des espaces potentiellement consommateurs d'ENAF :

Dans les PLU en vigueur (périmètre à 26 communes), les ENAF potentiellement urbanisables en zone U et AU représentent **600,04 ha**.

Dans le futur PLUiHM (périmètre à 29 communes), les ENAF potentiellement urbanisables en zone U et AU représentent **376,26 ha ; dont 32,50 ha ont été urbanisés depuis 2021 ou sont en cours d'urbanisation** (coups partis). En 2025, il reste donc un potentiel de consommation d'ENAF **343,76 ha**.

⇒ **Cette évolution représente une diminution de 256,48 ha (- 39,43 %\*) d'ENAF potentiellement consommables.**

\*  $600,04 - 32,50 = 567,54$  et  $567,54 - 39,43 \% = 343,76$

### **Consommation réelle prévisible d'ENAF**

L'enveloppe de consommation d'ENAF potentielle doit être analysée en considérant :

- les incertitudes liées à la maîtrise foncières, certains propriétaires ne souhaitant pas les valoriser,
- le coût de la construction et du foncier,
- le taux d'urbanisation réel au regard du potentiel total d'ENAF en zone U et AU sur la période de référence 2011-2021 (23,47 %).

⇒ **Ces éléments conduisent à la nécessité de prévoir une enveloppe d'espaces plus large afin de garantir la capacité du PLUiHM à répondre aux objectifs fixés.**

Prenant en compte les éléments ci-dessus, la mise en place du PLUiHM pourrait conduire à une consommation prévisible d'ENAF de :

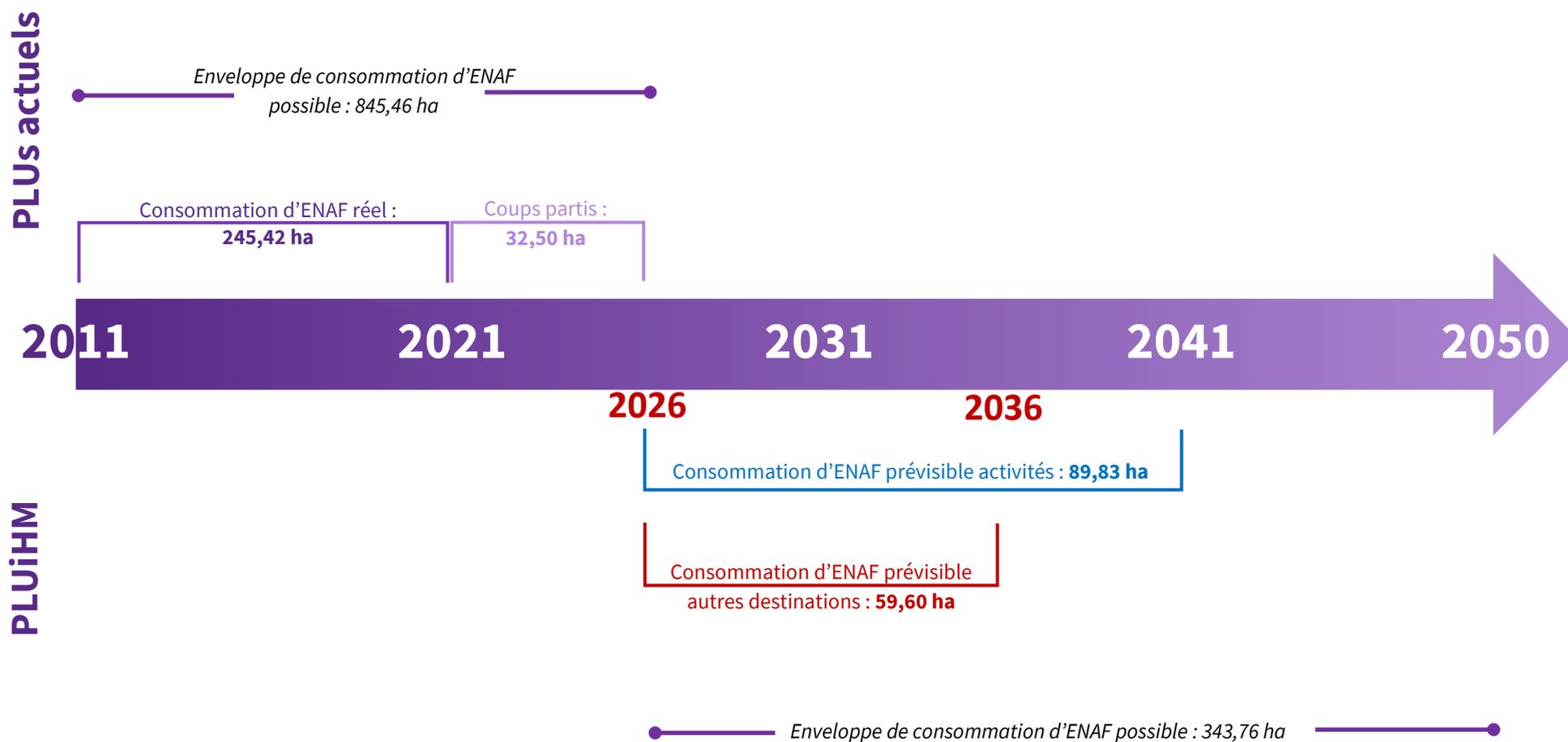
- **32,50 ha** en coups partis sur la période 2021-2025 à l'arrêt du PLUiHM,
- **89,83 ha** pour les zones d'activité économique d'intérêt communautaire sur la période 2021-2041,
- **59,60 ha\*** pour les autres destinations (habitat, équipements, services...) sur la période 2026-2036.

\*  $(376,26 - 32,50 - 89,83) \times 23,47 \%$  (calcul à des fins de comparaison en cohérence avec la page 26 du présent document)

La planification territoriale portée par le PLUiHM s'inscrit dans une logique d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). L'analyse fine des zones U et AU, couplée à une évaluation réaliste des dynamiques foncières et des projets en cours, permet d'anticiper une consommation maîtrisée des ENAF sur l'ensemble du territoire.

Tout en intégrant les incertitudes liées à la mobilisation foncière et aux coûts de construction, le PLUiHM prévoit une enveloppe d'espaces suffisante pour répondre aux besoins en habitat, en équipements et en activités économiques, tout en garantissant la protection des ressources naturelles et la qualité du cadre de vie.

## ÉVALUATION DE LA CONSOMMATION PREVISIBLES D'ENAF



Répartition des ENAF selon la destination des zones :

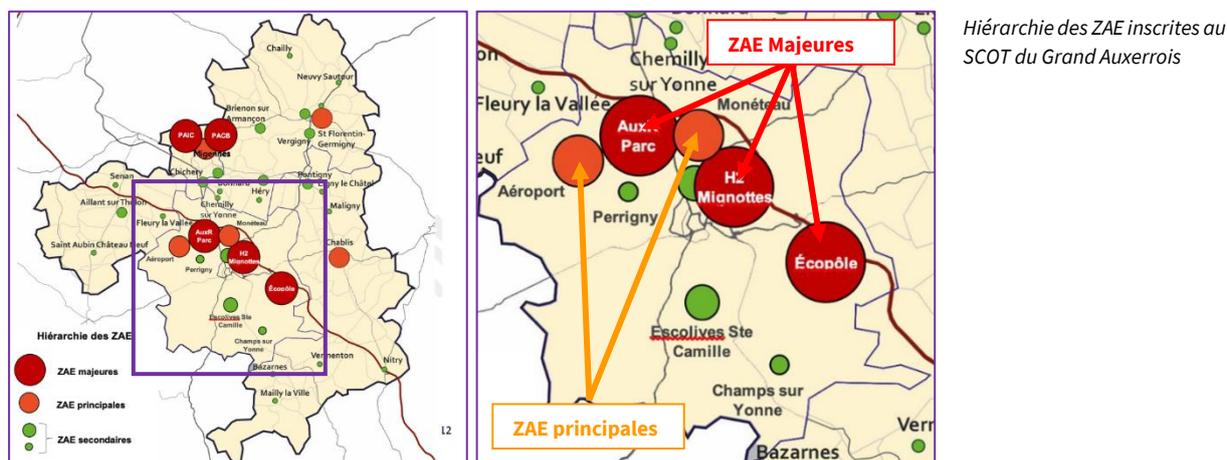
Type de zone	PLUs-ENAF 26 communes surfaces en ha	PLUiHM - ENAF 29 communes surfaces en ha	Évolution Surfaces en ha	Évolution en % de surface de la zone
N et A	32 861,09	36 090,34	3 229,25	+ 9,83 %
U mixte habitat	204,88	149,21	- 55,67	- 27,17 %
U équipements	39,14	33,45	- 5,69	- 14,54 %
U activités / commerces	43,71	50,73	7,02	+ 16,06 %
AU mixte habitat	191,43	56,72	- 134,71	- 70,37 %
AU équipements	12,14	0,00	- 12,14	- 100,00 %
AU activités / commerces	108,73	86,16	- 2 2,57	- 20,64 %
Autre	3 040,80	0,00	- 3 040,80	- 100,00 %
<b>Total</b>	<b>36 501,92</b>	<b>36 466,61</b>	<b>- 35,31</b>	<b>- 0,10 %</b>

La catégorie « Autre » regroupe les parcelles en RNU et le secteur sauvegardé de la commune d'Auxerre qui est comptabilisé à part au titre du droit de l'urbanisme.

**Attention ce calcul est obtenu par croisement des zones avec les parcelles cadastrées, une différence est observée avec le calcul précédent (pages 21 et suivantes) qui prend en compte les espaces non cadastrés (espaces publics).**

## Les principales zones de développement à destination d'activités :

La Communauté d'Agglomération a marqué son ambition en matière de développement de l'activité dans l'objectif d'une redynamisation de son territoire. Idéalement positionnée entre Paris / Dijon et Lyon, plusieurs de ses projets de développement ont été retenus comme zones d'activités économiques Majeures, et principales à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Auxerrois.



### Les ZAE Majeures :

- La zone d'activité AuxR\_Parc à Appoigny : aménagée avant 2021 comptabilisée comme urbanisation pendant la période de référence 2011-2021.
- La zone d'activité AuxR\_H2Parc à Auxerre (Mignottes) : prévue en extension urbaine dans le document d'urbanisme en vigueur. L'objectif est d'y permettre le développement de la filière hydrogène amorcée par l'implantation de la station H2O de production d'hydrogène vert.
- La zone d'activité AuxR\_ÉcoParc à Venoy (Écopôle) : prévue en extension urbaine dans le document d'urbanisme en vigueur. L'objectif est d'y développer la filière du recyclage et réemploi des déchets.

### Les ZAE principales :

- La zone d'activité AuxR\_AéroParc à Branches et Charbuy : déjà pour partie existante, elle vise à permettre le développement de l'activité économique en lien avec l'aéroport.
- La zone d'activité des Macherins à Monéteau : déjà existante, il s'agit de permettre son renforcement et son développement.

Pour ces zones d'activités, le SCoT du Grand Auxerrois évalue à 60 ha les surfaces disponibles déjà viabilisées et 90 ha en projet.

Le PLUiHM s'inscrit en cohérence avec ces surfaces avec l'inscription en zone AUx des périmètres de la ZAE AuxR\_H2Parc pour environ 29 ha et la ZAE AuxR\_ÉcoParc pour environ 53 ha.

⇒ Ces espaces seront en majorité consommateurs d'ENAF.

S'ajoutent deux espaces, en AUx également consommateurs d'espace mais pour des surfaces très inférieures dans la ZAE des Macherins (environ 5,5 ha), à Vincelles (environ 1,5 ha) et à Saint-Bris-le-Vineux (environ 3,5 ha).

S'ajoutent également, pour la zone d'activité AuxR\_AéroParc, pour environ 11,7 ha.

⇒ **L'ensemble représente 104 ha dont 89,83 ha en ENAF.**

#### Les principales zones de développement à destination d'équipements publics :

Le projet de PLUiHM prend en compte les différents équipements, qu'ils s'inscrivent dans un rayonnement communal ou intercommunal de plusieurs manières :

- En les intégrant dans les différents zonages, notamment en mixité avec l'habitat, lorsqu'ils s'inscrivent dans un fonctionnement intégré au tissu urbain environnant,
- Dans des zonages spécifiques indicées « e » (UE, Ae, Ne) lorsqu'ils s'inscrivent dans un fonctionnement spécifique ou formant de grandes enclaves.

La spécificité de certains de ces équipements, et/ou la maîtrise foncière recouvre pour partie des terrains en ENAF, sans pour autant qu'il y ait des projets qui consommeraient ces espaces entraînant une surestimation de la consommation potentiel d'ENAF. C'est le cas en particulier de certaines grandes enclaves sportives, de gestion et de valorisation des déchets, de stations d'épuration, d'extension de cimetière...

Il est par ailleurs à noter qu'il s'agit d'équipements indispensables au bon fonctionnement du territoire et au profit de la qualité de vie de ses habitants. Les capacités d'extensions de ces équipements doivent accompagner les développements du territoire dans la perspective d'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux habitants.



Station d'épuration



Équipement sportif et socioculturel



Cimetière

En vert les espaces ENAF, en rose les espaces urbanisés, en bleu les secteur UE (équipement).

⇒ **L'ensemble des espaces en ENAF dans les périmètres des zone UE représente environ 33,45 ha. À ces surfaces s'ajoute une potentielle consommation sur des espaces isolés en zone A et N qui ne peut être évaluée compte tenue de l'avancée des projets (voir chapitre précédent).**

### Les principales zones de développement à destination d'habitat :

Il est à noter que l'ensemble des zones AU (à urbaniser) à destination principale d'habitat ont été réduites dans le cadre de la mise en place du PLUiHM, dont une part importante de ces zones AU a été rendue aux zones A (agricoles) et N (naturels). Une part de ces espaces a été intégrée aux zones U, elle correspond à des aménagements et constructions intervenues entre l'élaboration du PLU de la commune concernée et aujourd'hui, des aménagements en cours ou dont les projets sont très avancés.



*En vert les espaces rendus aux zones A et N, en jaune les espaces intégrés aux zone U, en rouge les espaces maintenus en zone AU*

Ces espaces à urbaniser, par essence, concentrent la majorité des consommations d'ENAF potentiel. En fonction de l'avancée des projets, et des besoins ou opportunités futures, cette consommation peut être plus ou moins probable. La consommation réelle d'ENAF dépendra des projets qui y seront développés et de l'organisation spatiale des aménagements, notamment au regard des paysagements, de la gestion des lisières et des eaux de ruissellements.

Les zones U recouvrent principalement les espaces qui sont déjà urbanisés et donc non consommateurs d'ENAF. Dans le cadre de perspectives d'accueil de nouveaux habitants et de cohérence d'urbanisation, certains espaces en zone U, des PLUs actuels ou au PLUiHM à venir, sont en cours d'urbanisation, constitutifs de dents creuses consommatrices (voir la partie 2 Méthode de détermination des dents creuse et surfaces mobilisable pages 40 à 51) où présentent des opportunités où des choix d'implantation préférentielle pour répondre aux besoins à venir.

⇒ **L'ensemble des espaces en ENAF dans les périmètres des zones AU et U à destination principale d'habitat représente environ 205,92 ha (56,72 ha en AU et 149,21 ha en U).**

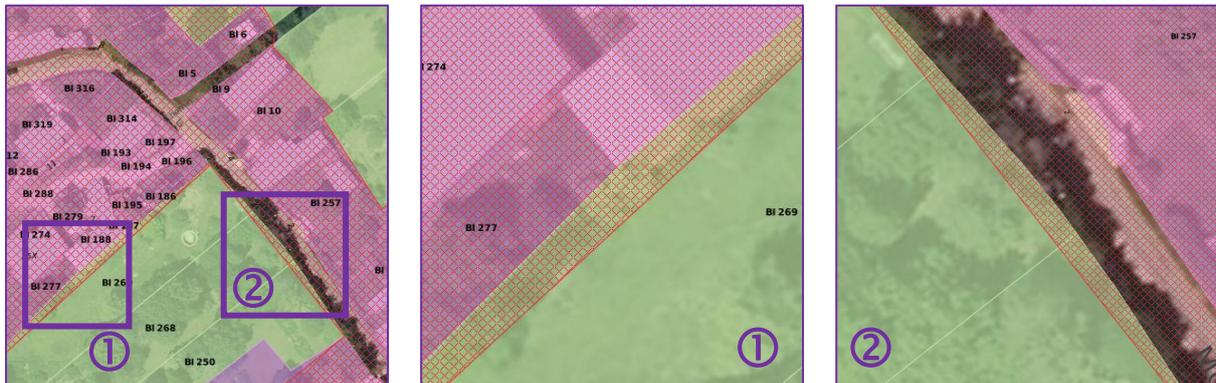
## Marge d'erreur

Lors du croisement entre les espaces ENAF et les zones U (urbaine) et AU (à urbanisées) des PLUs actuels et du futur PLUiHM, sont ressortis certains espaces qui apparaissent comme ENAF mais dont la comptabilisation au titre de la consommation d'espace est à relativiser.

### Les scories techniques :

En fonction de la précision du calage de certaines zones, il peut apparaître des espaces de très faible dimension (souvent invisible à la lecture du plan) créant artificiellement de la consommation d'ENAF potentielle. En effet, à certains endroits, les périmètres de zones ont été pensés pour suivre des espaces qui sont déjà urbanisés (voie, parcelle construite par exemple), or un décalage dans le périmètre de la zone peut entraîner un empiètement sur des parcelles non urbanisées qui n'ont pas vocation à intégrer les zone U ou AU.

De même la précision des périmètres de dents creuses déterminées comme non consommatrices peuvent laisser apparaître un espace avec les parcelles contigües entraînant le même problème.



*En vert les espaces ENAF, en rose les espaces urbanisés, en carroyage rouge la zone U.*

Ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés, il s'agit ici d'un problème de calage de la zone U.

**Ces problèmes techniques devraient être résolus dans les versions définitives du zonage, les espaces repérés ne devrait donc pas être comptabilisés comme consommateurs d'ENAF.**

### Les espaces dont la consommation est peu probable :

Le croisement de ces périmètres a également fait apparaître des parcelles qui sont légitimement des ENAF mais dont l'urbanisation est peu probable au regard de leur positionnement ou de la nature de ces espaces.



Ainsi, le site archéologique d'Escolives-Sainte-Camille est traversé par le ru de Creusot. Ce ru est bien défini, avec une parcelle cadastrée qui lui est propre, légitimement catégorisé comme ENAF. Traversant une partie de la zone U, il n'a pour autant pas vocation à être urbanisé.

En vert/bleu les espaces ENAF, en rose les espaces urbanisés.



De même un bassin au niveau de la Maladière (écluse de la Chaînette) à Auxerre est considéré comme ENAF. Leur urbanisation est toutefois très peu probable.

En vert les espaces ENAF, en rose les espaces urbanisés, en carroyage rouge la zone U.



Certains espaces ont été inclus en zone U mais sont constitutifs de parcs publics aménagés et arborés. Si leur urbanisation est possible, ces espaces n'ont pas vocation à l'être, la consommation d'espace qu'elle entraînerait est donc peu probable.

En vert les espaces ENAF, en rose les espaces urbanisés, en carroyage rouge la zone U.



Le zonage et le découpage parcellaire inclu des espaces en ENAF constitués de parcelles naturelles ou cultivées avec des accès situés entre les constructions existantes. S'agissant de l'accès privilégié voir du seul accès à la parcelle située à l'arrière, le risque de consommation est faible.

En vert les espaces ENAF, en rose les espaces urbanisés, en carroyage rouge la zone U.



La mise en place du zonage, confronté parfois au découpage parcellaire, entraîne l'inclusion dans les zones U de parties de parcelles ENAF mais qui, compte tenu de leur taille, du bâti existant, du relief... n'ont qu'une probabilité très faible d'être urbanisées.

En vert les espaces ENAF, en rose les espaces urbanisés, en carroyage rouge la zone U.

Les espaces inconstructibles :

Certaines communes du territoire sont couvertes par un Plan de Prévention du Risque d'inondation, lié en particulier au débordement de l'Yonne, révisé et approuvé en 2024 et 2025.



La collectivité a pris en compte ce risque en analysant les portions des territoires concernés afin de vérifier la constructibilité effective des zone U et AU au regard de l'inconstructibilité totale dans les périmètres en zones rouge et violette des PPR.

En vert les espaces ENAF, en rose les espaces urbanisés, en carroyage rouge la zone U.

Le croisement des couches ENAF / zonage PLUiHM / zonage PPRi fait ressortir qu'aucune zone AU n'est concernée par ce risque. Pour les zones U, quelques parcelles d'ENAF resteront inconstructibles du fait de leur classement. Les surfaces cumulées sont toutefois négligeables, les espaces concernés par une inconstructibilité au PPRi étant soit déjà compatibles comme espaces urbanisés, soit situés en dehors des zones U.

⇒ **La marge d'erreur évaluée avec ces différents espaces est d'environ 30 ha.**

## 2 - METHODOLOGIE DE DETERMINATION DES DENTS CREUSES ET SURFACES MOBILISABLES

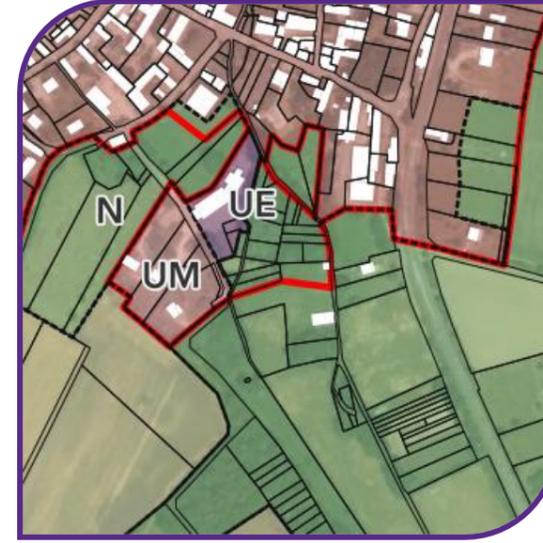
### Définition et observation des espaces concernés.

S'inscrivant dans la continuité des lois SRU, ENE et ALUR qui renforcent le principe de la densification des espaces déjà bâtis, la notion de « dent creuse » est définie comme des espaces libres entourées de parcelles déjà bâties. Il s'agit de parcelles libres de toute construction, d'espaces en friche, ou dont la construction initiale a été démolie.

Il est généralement admis que ces espaces libres dont la surface est inférieure à 2500 m<sup>2</sup> ne sont pas consommateurs d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF). Toutefois, au-delà de cette simple limite, c'est tout un faisceau d'indices (accessibilité, surface, tissu urbain à proximité...) qui est à prendre en compte afin de déterminer les espaces qui sont mobilisables et parmi eux, ceux qui seraient consommateurs d'ENAF s'ils étaient construits.

## Schéma du travail de détermination des espaces mobilisables (dents creuses)

Il est rappelé que les espaces mobilisables (dents creuses) sont déterminés au regard des enveloppes urbaines et non des zonages constructibles ou non des PLU.



### DETERMINATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

La réalisation de l'enveloppe urbaine est réalisée sur le modèle de la dilatation/érosion réalisé sur le Système d'Information Géographique (SIG) :

- un « tampon » de 50 mètres est réalisé autour de tous les bâtiments inscrit sur le cadastre.
- sur le premier périmètre, est pratiqué une érosion de 25 mètres ce qui permet d'isoler les bâtiments les plus éloignés

⇒ Détermine les espaces au sein des quels peuvent être considérés des « dents creuses »

### REMONTEE DES ESPACES LIBRES (DENTS CREUSES) AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

À partir de cette première étape, sont identifiées l'ensemble des parcelles libres de toute construction au sein de l'enveloppe urbaine.

Un premier tri est effectué afin de supprimer les parcelles qui ne sont clairement pas mobilisable (par exemple une parcelle de voie ferrée, réservoir d'eau, parcelles déjà occupées...).

⇒ Détermine une première liste brute de « dents creuses » potentielles

### AJUSTEMENT MANUEL DES ESPACES MOBILISABLES

Cette première liste est travaillée avec les communes afin :

- de supprimer les espaces non mobilisables : espaces publics non mutables (place, jardin, stationnement publics...)
- d'ajouter des espaces qui auraient été oubliés ou non retenus dans un premier temps,
- de hiérarchiser ces espaces selon la facilité de leur mobilisation : proximité des réseaux, relief du terrain, accessibilité, organisation du bâti, existence de multipropriété, rétention foncière...

⇒ Détermine le potentiel mobilisable selon les espaces et leur degré de mobilisation (facilement, moyennement, difficilement ou non mobilisable)

### ÉVALUATION DU POTENTIEL D'ESPACES MOBILISABLES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'ensemble de ce travail a permis d'évaluer les surfaces disponibles et mobilisables au sein des espaces déjà bâtis et de déterminer ceux qui seraient, s'ils sont construits, consommateurs d'ENAF.

#### AJUSTEMENT DU POTENTIEL D'ESPACES MOBILISABLES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE AU REGARD DU ZONAGE PLUiHM

Certains de ces espaces sont inclus dans des espaces non constructibles au regard des PLU et qui resteront ou deviendront non constructibles au regard du zonage du PLUiHM

⇒ Détermine le potentiel réellement mobilisable au regard du règlement du PLUiHM

### DETERMINATION DES ESPACES MOBILISABLES CONSOMMATEUR D'ENAF

Parallèlement, les espaces mobilisables sont analysés au regard de leur taille, leur localisation et l'usage du sol actuel afin de déterminer ceux qui seraient consommateurs d'ENAF si ils étaient bâtis.

Ce travail est réalisé en collaboration avec les services de l'État et la chambre d'agriculture pour les espaces de plus de 1 500m<sup>2</sup>.

⇒ Détermine le potentiel mobilisable en précisant ce qui sera consommateur d'ENAF

## Méthodologie de calcul

La collectivité a réalisé un travail en plusieurs étapes afin de déterminer les espaces potentiellement mobilisables au sein de son tissu déjà urbanisé.



### DETERMINATION DES ENVELOPPES URBAINES

Suivant la méthode dilatation/érosion, utilisée notamment par le CEREMA, ont été déterminées les enveloppes urbaines suivantes :

- un « tampon » de 50 mètres est appliqué autour de chaque construction existante, l'ensemble permet d'obtenir une « tâche d'urbanisation » qui couvre l'ensemble des espaces qui sont bâtis et les espaces situés à proximité immédiate (jardin, places publiques, parcelle libres...),
- à partir de ce premier périmètre, une érosion de 25 mètres permet de repérer les constructions isolées situées à proximité de l'espace urbain.

⇒ **L'ensemble forme les enveloppes urbaines au sein desquelles on peut considérer que l'urbanisation des espaces libres n'est pas consommateur d'espace.**

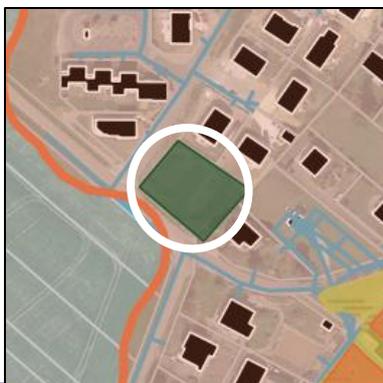


### LE REPERAGE DES ESPACES LIBRES

Au sein de ces enveloppes urbaines est remonté, par analyse géomatique, l'ensemble des espaces libres qui pourraient être constitutifs de « dents creuses » mobilisables.

Un premier tri est effectué afin d'exclure un certain nombre de parcelles non mobilisables. La remonté automatique des parcelles montre ses limites compte tenu de la réalité du terrain. Il convient donc d'exclure des parcelles qui sont par exemple déjà construites, mais dont la construction existante n'est pas enregistrée dans les données du cadastre, des parcelles dont l'occupation et l'usage du sol est incompatible avec une urbanisation (voie ferrée par exemple), ou dont la collectivité a la connaissance de demande d'urbanisme déjà en cours et/ou dont l'urbanisation a déjà débuté.

A l'inverse, certains espaces, non repérés ont été ajoutés.



*Parcelle repérée, mais occupée par un bassin d'orage*



*Parcelle repérée, mais supportant un PC récent, ou en cours de construction*

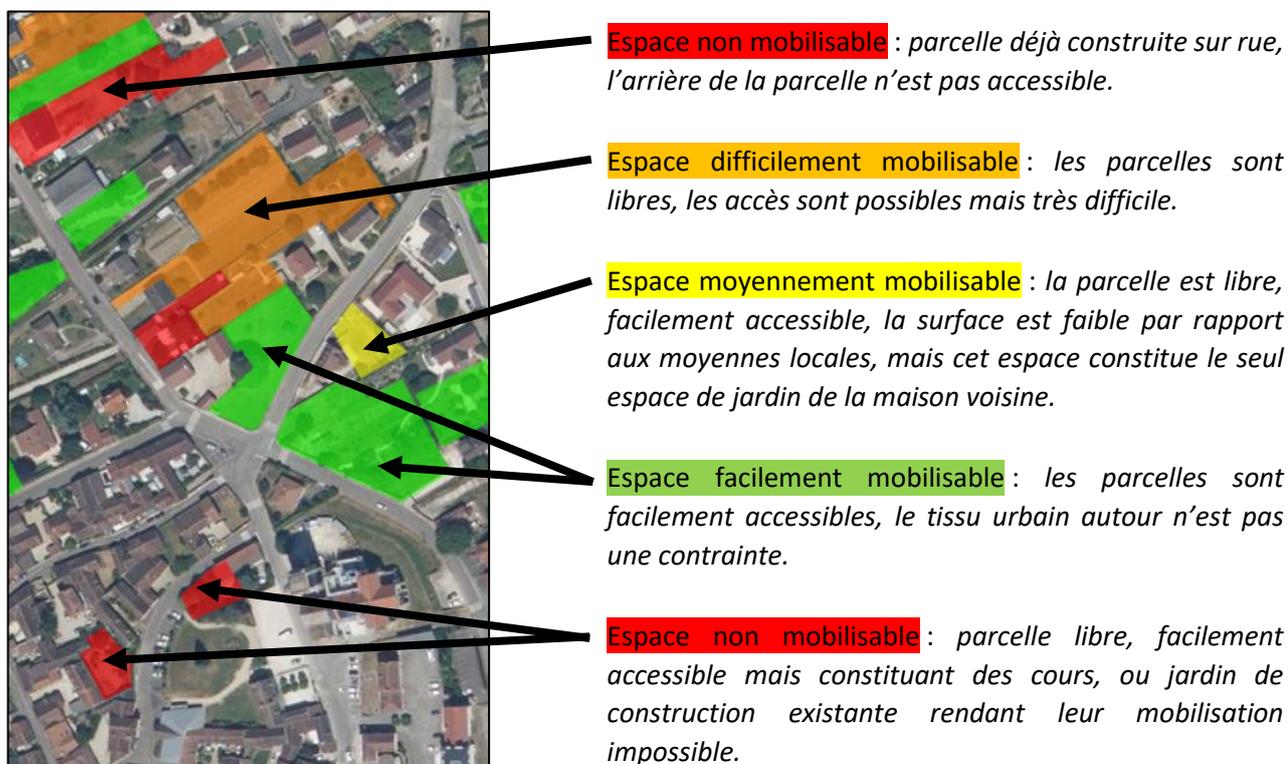


*Parcelle non repérée pouvant être mobilisée*



### LA HIERARCHISATION DES DENTS CREUSES

Ce premier repérage a été complété par une analyse fine de l'ensemble de ces espaces mobilisable repérée afin de hiérarchiser ces dents creuses en fonction de différents critères tels que la géométrie des parcelles, leur facilité d'accès, la proximité des réseaux, l'existence de projets publics, le découpage parcellaire et éventuelle multipropriété ...



Cette hiérarchisation permet d'affiner la capacité de mobilisation de ces espaces au regard de la situation de chacune.

Ainsi, les espaces non mobilisables ne sont pas comptabilisés dans les surfaces disponibles en dents creuse. Par ailleurs, ces espaces étant généralement de propriété privée, il a été déterminé un taux de mobilisation (rétention foncière) traduisant la volonté et la facilité de découpage, mise en vente et constructibilité de ces dents creuses. **Cette catégorisation et ce taux de mobilisation s'appuie avant tout sur des critères techniques et, ponctuellement sur une connaissance du terrain quant à la volonté des propriétaires de conserver tel quel ce foncier.**

<b>Taux de mobilisation</b> (rétention foncière)	<b>60 %</b> (40 %)	<b>30 %</b> (70 %)	<b>2 %</b> (98 %)
---	-----------------------	-----------------------	----------------------

### Incertitudes quant à la mobilisation de ces espaces libres :

Il est rappelé que les taux de mobilisation ci-dessus restent théoriques. Si la constructibilité effective de ces parcelles reste possible, les collectivités disposent de peu de moyens permettant de « forcer » la décision permettant la réalisation de nouvelles constructions dans le tissu urbain sur du foncier privé.

Bien qu'elles aient été comptabilisées comme potentiellement créatrices de nouveaux logements certaines configurations ou situations particulières rendent leur mobilisation très incertaine à court et moyen terme.



Ainsi, cette dent creuse a été considérée comme facilement mobilisable : terrains plats, desservi par les réseaux, accès direct par la voie ...

Toutefois, elle est composée de trois parcelles distinctes appartenant à plusieurs propriétaires, dont des copropriétés familiales.

Compte tenu de la largeur sur voie de chacune de ces parcelles, une ou plusieurs mobilisations individuelles est difficile. La possibilité d'une mobilisation d'ensemble est donc subordonnée à l'entente entre les différents propriétaires dont la multiplicité rend difficile la réalisation de nouvelles constructions.



De la même manière ces terrains ont été relevés comme constituant une dent creuse moyennement mobilisable. Toutefois étant constituée d'un parc arboré appartenant au château, sa mobilisation bien que possible, est peu probable.

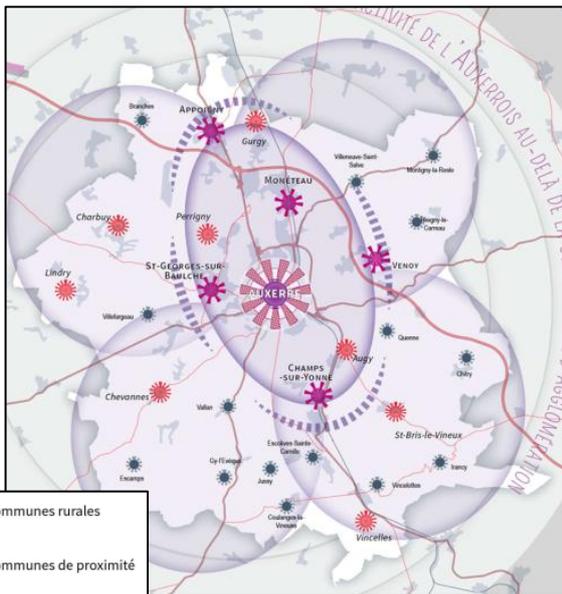
### Méthode d'évaluation de la constructibilité de ces dents creuses :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Auxerrois a déterminé des densités moyennes à respecter selon l'armature territoriale qu'il a déterminé.

Polarité	Densité moyenne (log/ha)
PÔLE PRINCIPAL AUXERRES	60
PÔLE RELAI	50
PÔLE DE PROXIMITÉ	35
COMMUNE Rurale	25

Cet objectif de densité très élevé doit être recherché pour les projets de construction.

Toutefois, s'il est possible de le respecter ou de s'en rapprocher sur des projets de développement d'ampleur ou sur des projets dont le terrain d'assiette présente une taille suffisante, ces densités sont plus difficiles voire impossibles à atteindre dans le cas de parcelles isolées, de petites tailles insérées dans un tissu urbain constitué dont les densités sont déjà plus faibles.



	Communes rurales
	Communes de proximité
	Communes relais
	Ville centre

Afin de convertir les surfaces des espaces en dents creuses identifiés en nombre de logements, la collectivité s'est appuyée sur les réalisations concrètes et récentes sur son territoire.

À partir des fichiers de demandes d'urbanisme (PC et PA) déposées entre 2020 et 2025. Des disparités importantes existent entre la réalisation d'opérations collectif ou groupé (immeubles collectifs, individuel groupé, division en lots...) et les réalisations individuelles portant sur des terrains de tailles variables.

La collectivité a déterminé les moyennes de logements par hectares pour chaque polarité de l'armature de son territoire, déterminé dans le cadre du PLUiHM.

#### Densités observées :

- Ville centre ⇒ 17,85 logements / hectare
- Communes relais ⇒ 11,73 logements / hectare
- Commune de proximité ⇒ 09,07 logements / hectare
- Communes rurales ⇒ 08,39 logements / hectare

L'observation des densités effectives montre un écart important avec les objectifs de densité du SCoT. Toutefois elles reflètent la réalité concrète des réalisations sur le territoire ces dernières années. Par ailleurs, les dents creuses sont généralement constituées de parcelles de faible taille, insérées dans un tissu urbain constitué laissant moins possibilité de construction.

⇒ **Compte tenu de ces particularités la collectivité s'est appuyée sur ces densités existantes afin d'évaluer le potentiel de construction des dents creuses identifiées.**



## L'ÉVALUATION DU POTENTIEL MOBILISABLE AU REGARD DU RÈGLEMENT DU PLUiHM

*Rappel : la détermination des espaces mobilisables se fait à partir des enveloppes urbaines qui ne prend pas en compte le caractère constructible ou non des parcelles compte tenu de leur localisation en zone urbaine ou à urbanisé au titre des PLUs.*

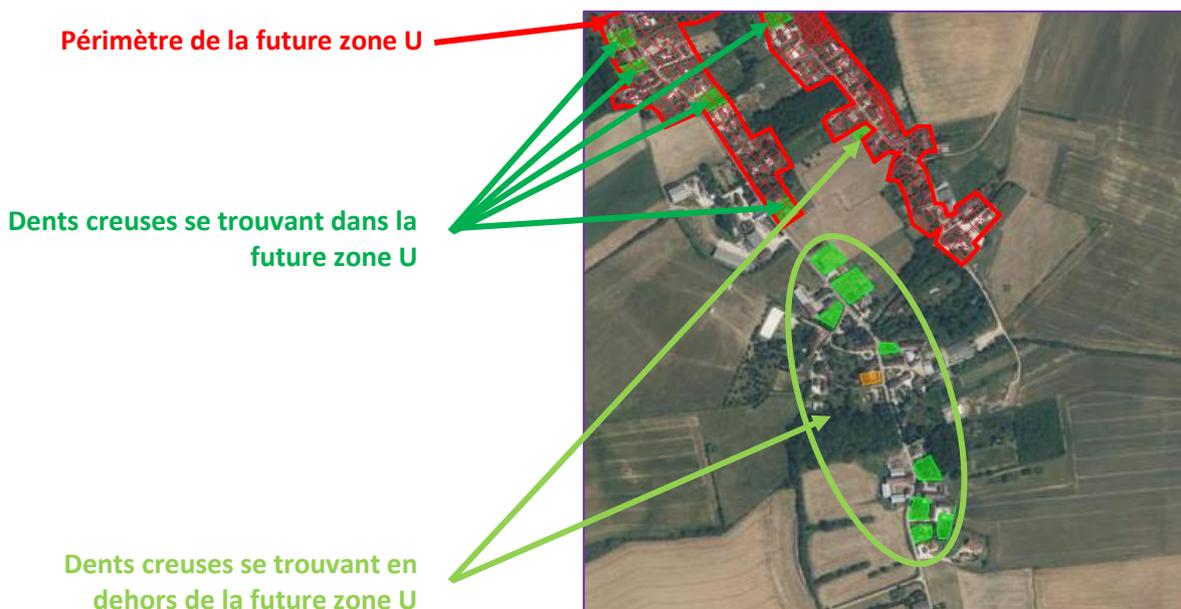
Au même titre que certains des espaces constitutifs de « dents creuses » ne sont en réalité pas mobilisables car non constructibles au titre des PLUs en vigueur avant mise en place du PLUiHM, certaines des « dents creuses » repérées ne le seront pas (ou de manière marginale : extension ou annexes de constructions existantes à proximité) au titre du PLUiHM.

Une évaluation des « dents creuses », qui sont mobilisables pour accueillir de nouvelles constructions, en particulier à destination de logements, a été réalisée.

### Évaluation des espaces disponibles en dents creuse :

La collectivité a procédé par une évaluation en entonnoir afin de déterminer les surfaces théoriquement mobilisables :

- Surfaces disponibles sur l'ensemble des dents creuses identifiées ;
- Croisement avec les demandes d'urbanisme pour déterminer les dents creuses déjà mobilisées ou en cours de mobilisation ;
- Croisement avec les types de zones selon les destinations autorisées (Naturel et Agricole, Urbaine mixte habitat / urbaine équipement / A urbanisé pour de l'activité...) permettant de déterminer :
  - les dents creuses situées dans les zones U et AU,
  - celles, disponibles se trouvant dans un zonage admettant la construction de nouveaux logements ;
- Évaluation du potentiel quantitatif de création de nouveaux logements.





## LA DETERMINATION DES DENTS CREUSES NON CONSOMMATRICE D'ENAF

La pratique admet le seuil de surface de 2 500 m<sup>2</sup> comme fixant la limite entre dent creuse consommatrice et non consommatrice. Toutefois, afin d'objectiver la réalité de consommation d'espace, les dents creuses ont fait l'objet d'une analyse afin de déterminer, au regard de différents critères, si elles constituaient ou non une consommation d'ENAF potentiel. Ainsi, pour chaque dents creuses, différents types d'informations ont été observés et en particulier la taille de l'espace considéré, la déclaration fiscale des parcelles (catégorie ENAF ou Urbanisé), la déclaration au registre parcellaire graphique (usage agricole), orthophoto (densité de végétation, enclavement de la parcelle, usage ancien). Le croisement de l'ensemble de ces informations a permis de déterminer pour chaque dent creuse si elle serait ou non consommatrice d'ENAF si elle venait à être urbanisée.

*Une attention particulière a été portée aux dents creuses de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, pour lesquelles un échange a eu lieu avec les services de l'État et de la Chambre d'Agriculture.*



*Espace de 3 230 m<sup>2</sup> constitué de jardin  
privatif enclavé.*

⇒ Son urbanisation ne serait pas  
consommateur d'ENAF.



*Espace de 661 m<sup>2</sup>, bien que situé en  
continuité d'une construction existante, cette  
parcelle est largement ouverte sur les  
espaces naturels et agricoles situés à l'Ouest.*

⇒ Son urbanisation constituerait une  
consommation d'ENAF.

## Évaluation quantitative des espaces en « dents creuses » sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.



L'ÉVALUATION DU POTENTIEL MOBILISABLE AVANT MISE EN PLACE DU PLUiHM

### Observations quantitatives

L'observation des espaces libres a permis de déterminer 2 486 dents creuses représentant un total de 403,17 ha. 653 de ces dents creuses ont été considérés comme non mobilisables compte tenu de leur situation géographique, de leur usage ou d'autres contraintes.

Nombre et surfaces globales :

Commune	Facilement mobilisable		Moyennement mobilisable		Difficilement mobilisable		Non mobilisable		Total	
	Nombre	Surface totale (ha)	Nombre	Surface totale (ha)	Nombre	Surface totale (ha)	Nombre	Surface totale (ha)	Nombre	Surface totale (ha)
APPOIGNY	126	19,08	24	3,41	50	5,02	39	7,58	239	35,09
AUGY	9	1,44	4	0,46	9	0,99	8	1,50	30	4,38
AUXERRE	162	24,10	39	9,42	55	5,50	102	11,44	358	50,47
BLEIGNY-LE-CARREAU	10	1,46	6	0,60	3	0,39	4	0,64	23	3,08
BRANCHES	18	1,63	10	1,67	3	0,34	1	0,37	32	4,01
CHAMPS-SUR-YONNE	53	8,30	19	2,67	9	1,12	35	16,51	116	28,60
CHARBUY	88	12,31	30	3,65	25	3,88	32	11,95	175	31,79
CHEVANNES	48	7,13	12	1,58	13	2,11	41	22,33	114	33,15
CHITRY-LE-FORT	15	1,94	0	0,00	9	1,09	19	2,52	43	5,56
COULANGES-LA-VINEUSE	26	2,97	11	0,95	3	0,28	0	0,00	40	4,20
ESCAMPS	44	5,30	2	0,10	4	0,53	48	8,21	98	14,14
ESCOLIVES-SAINTE-CAMILLE	20	2,64	8	1,29	12	1,14	14	6,83	54	11,91
GURGY	26	3,31	13	1,35	34	4,34	25	3,23	98	12,23
GY-L EVEQUE	11	1,44	3	0,18	1	0,04	13	1,27	28	2,93
IRANCY	13	1,16	7	0,80	2	0,08	0	0,00	22	2,04
JUSSY	7	1,32	3	0,52	0	0,00	10	0,88	20	2,72
LINDRY	72	11,32	13	1,71	33	2,84	21	2,82	139	18,68
MONETEAU	27	3,66	7	0,93	11	1,79	6	1,47	51	7,86
MONTIGNY-LA-RESLE	39	8,55	12	4,87	54	8,36	19	3,96	124	25,75
PERRIGNY	24	5,58	6	1,26	14	1,46	11	2,01	55	10,32
QUENNE	14	2,43	9	0,99	9	1,02	19	2,56	51	7,00
SAINT-BRIS-LE-VINEUX	48	6,56	19	2,32	10	1,42	20	2,91	97	13,22
SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE	71	8,99	10	1,76	25	3,27	73	7,16	179	21,19
VALLAN	7	0,85	6	0,66		0,00	28	6,25	41	7,76
VENOY	54	7,93	8	0,78	15	3,19	35	10,57	112	22,47
VILLEFARGEAU	19	3,16	4	0,58	8	1,20	15	3,31	46	8,25
VILLENEUVE-SAINT-SALVES	32	4,25	9	0,93		0,00	4	0,48	45	5,66
VINCELLES	14	1,69	12	1,89	4	1,86	5	0,72	35	6,16
VINCELOTTES	11	1,01	2	0,12	2	0,30	6	1,13	21	2,56
<b>Total</b>	<b>1 108</b>	<b>161,53</b>	<b>308</b>	<b>47,45</b>	<b>417</b>	<b>53,56</b>	<b>653</b>	<b>140,63</b>	<b>2 486</b>	<b>403,17</b>

Répartition des surfaces et espaces déjà mobilisés :

L'ensemble de ces espaces ont été repérés en 2023 à partir des enveloppes urbaines présentes sur le territoire. Toutefois, la loi ZAN se callant sur la période 2011-2021, ont été observées les dents creuses ayant fait l'objet d'une demande d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) déposée entre aout 2021 et avril 2025. Le simple dépôt d'une demande d'urbanisme n'est pas une garantie d'aménagement ou de construction mais il marque une volonté forte d'urbanisation. S'il n'est pas exclu que le projet soit abandonné et l'espace, potentiellement mobilisable pour un autre projet, la collectivité est partie du principe que l'espace supportant une telle demande n'est plus disponible. Il est donc compté à part comme « coup parti » et exclu des calculs sur les espaces mobilisables présentés ci-après.

Surface des dents creuses par zone des PLU et potentiel mobilisable												
CAA	Facilement mobilisable			Moyennement mobilisable			Difficilement mobilisable			Total		
	Surface totale (ha)	A fait l'objet d'une demande d'urbanisme (surface en ha)	Surface brute restante (ha)	Surface totale (ha)	A fait l'objet d'une demande d'urbanisme (surface en ha)	Surface brute restante (ha)	Surface totale (ha)	A fait l'objet d'une demande d'urbanisme (surface en ha)	Surface brute restante (ha)	Surface totale (ha)	A fait l'objet d'une demande d'urbanisme (surface en ha)	Surface brute restante (ha)
A titre indicatif, en zone A ou N	11,83	0,10	11,73	3,86	0,00	3,86	2,47	0,00	2,47	18,16	0,10	18,06
En zone U activité / commerce	15,81	0,82	14,99	7,41	0,00	7,41	4,89	1,74	3,15	28,11	2,56	25,55
En Zone U équipement	1,21	0,00	1,21	1,13	0,00	1,13	0,40	0,00	0,4	2,74	0,00	2,74
En zone U mixte habitat	120,97	2,65	118,32	30,51	1,14	29,37	38,76	0,25	38,51	190,24	4,04	186,20
* Autres	11,71	0,00	11,71	4,54	0,06	4,48	7,04	0,13	6,91	23,29	0,20	23,09
<b>Total</b>	<b>161,53</b>	<b>3,57</b>	<b>157,96</b>	<b>47,45</b>	<b>1,21</b>	<b>46,25</b>	<b>53,56</b>	<b>2,12</b>	<b>51,44</b>	<b>262,54</b>	<b>6,89</b>	<b>255,64</b>

\* « Autres » comprend en particulier les communes en RNU

⇒ La mobilisation des espaces en dents creuses entre aout 2021 et avril 2025 représente 6,89 ha, retirés du potentiel mobilisable en dent creuse pour les années à venir.

### Surfaces mobilisables restantes :

Le tableau ci-dessous rend compte, à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois des espaces identifiés au regard du règlement des PLUs existants avant mise en place du PLUiHM et au regard du dépôt ou non d'une demande d'urbanisme.

Ainsi, ont été exclues, les dents creuses situées dans les zones Agricoles (A) et Naturels (N) qui n'ont pas vocation à accueillir des constructions générant l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles entreprises. De même, ont été exclues les dents creuses ayant fait l'objet d'une demande d'urbanisme déposée entre août 2021 et avril 2025. Si le dépôt d'une demande d'urbanisme (en particulier les plus récentes) n'est pas une garantie de la mobilisation réelle de cet espace, elle traduit une velléité de changement suffisamment importante à ce stade pour être exclue du décompte du potentiel de mobilisation.

Par ailleurs, il a été considéré un facteur de mobilisation / rétention foncière limitant la capacité de mutation compte tenu des situation particulières, propres à chaque dent creuse : l'existence de multipropriétés (copropriété, plusieurs parcelles appartenant à des propriétaire différents), absence de volonté de vendre de la part des propriétaires, manque d'accessibilité, relief difficile ...

Pour ce travail, ont été retenus les taux de mobilisation foncière suivants :

- **Dents creuses facilement mobilisables : 60 %** (soit une rétention foncière de 40 %),
- **Dents creuses moyennement mobilisables : 30 %** (soit une rétention foncière de 70 %),
- **Dents creuses difficilement mobilisables : 2 %** (soit une rétention foncière de 98 %)

Surface des dents creuses par zone des PLUs et potentiel mobilisable								
CAA	Facilement mobilisable		Moyennement mobilisable		Difficilement mobilisable		Total	
	Surface brute (ha)	Surface nette (ha) 60 %	Surface brute (ha)	Surface nette (ha) 30 %	Surface brute (ha)	Surface nette (ha) 2 %	Surface brute (ha)	Surface nette (ha)
A titre indicatif, en zone A ou N	11,73	7,04	3,86	1,16	2,47	0,05	18,06	8,25
En zone U activité / commerce	14,99	8,99	7,41	2,22	3,15	0,06	25,55	11,27
En Zone U équipement	1,21	0,73	1,13	0,34	0,40	0,01	2,74	1,08
En zone U mixte habitat	118,32	70,99	29,37	8,81	38,76	0,78	186,45	80,58
* Autres	11,71	7,03	4,48	1,34	7,04	0,14	23,09	8,51
<b>Total</b>	<b>157,96</b>	<b>94,78</b>	<b>46,25</b>	<b>13,88</b>	<b>51,82</b>	<b>1,03</b>	<b>255,89</b>	<b>109,69</b>
<b>Total sans les zones A et N</b>	<b>146,23</b>	<b>87,74</b>	<b>42,39</b>	<b>12,72</b>	<b>49,35</b>	<b>0,98</b>	<b>237,83</b>	<b>101,44</b>

\* « Autres » comprend en particulier les communes en RNU

### Potentiel de création de logement :

Le potentiel de construction de nouveaux logements a été évalué à partir des surfaces situées en zone U mixte habitat et Autre, considérant que ces espaces regroupent en particulier les communes de Coulanges-la-Vineuse, Gurgy et Vincelles, dépourvues de document d'urbanisme.

Surfaces disponibles selon l'armature territoriale du PLUs et hypothèse du nombre de logements créés								
CAA	Facilement mobilisable		Moyennement mobilisable		Difficilement mobilisable		Total	
	Surface nette ha	Nombre de logements	Surface nette ha	Nombre de logements	Surface nette ha	Nombre de logements	Surface nette ha	Nombre de logements
Ville centre (17,85 lg/ha)	10,30	184	1,11	20	0,11	2	11,52	206
Communes relais (11,73 lg/ha)	25,23	296	2,81	33	0,29	3	28,33	332
Communes de proximité (9,07 lg/ha)	24,00	223	3,63	34	0,37	3	28,00	260
Communes rurales (8,39 lg/ha)	18,48	155	2,60	21	0,15	1	21,23	177
<b>Total</b>	<b>78,02</b>	<b>858</b>	<b>8,42</b>	<b>107</b>	<b>0,91</b>	<b>10</b>	<b>88,08</b>	<b>955</b>



### L'ÉVALUATION DU POTENTIEL MOBILISABLE APRES MISE EN PLACE DU PLUiHM

Partant des éléments précédemment exposés et sur les mêmes principes, les dents creuses repérées ont été croisées avec le futur zonage du PLUiHM.

Surface des dents creuses par zone du futur PLUiHM et potentiel mobilisable												
CAA	Facilement mobilisable			Moyennement mobilisable			Difficilement mobilisable			Total		
	Surface totale (ha)	A fait l'objet d'une demande d'urbanisme (surface en ha)	Surface brute restante (ha)	Surface totale (ha)	A fait l'objet d'une demande d'urbanisme (surface en ha)	Surface brute restante (ha)	Surface totale (ha)	A fait l'objet d'une demande d'urbanisme (surface en ha)	Surface brute restante (ha)	Surface totale (ha)	A fait l'objet d'une demande d'urbanisme (surface en ha)	Surface brute restante (ha)
A titre indicatif, en zone A ou N	23,31	0,45	22,87	5,48	0,00	5,48	9,32	0,00	9,32	38,11	0,45	37,67
En zone U activité / commerce	15,79	0,94	14,86	7,00	0,00	7,00	5,02	1,74	3,27	27,81	2,68	25,13
En Zone U équipement	1,87	0,00	1,87	1,07	0,00	1,07	0,58	0,00	0,58	3,52	0,00	3,52
En zone U mixte habitat	118,29	2,25	116,04	33,76	1,16	32,61	38,55	0,38	38,17	190,60	3,79	186,82
En zone AU	2,26	0,00	2,26	0,14	0,00	0,13	0,10	0,00	0,10	2,50	0,00	2,50
<b>Total</b>	<b>161,53</b>	<b>3,63</b>	<b>158,14</b>	<b>47,45</b>	<b>1,16</b>	<b>46,29</b>	<b>53,57</b>	<b>2,12</b>	<b>51,44</b>	<b>262,55</b>	<b>6,91</b>	<b>255,64</b>

Des différences marginales peuvent apparaître sur certains totaux, dues aux arrondis et changement d'échelle (m<sup>2</sup> -> ha).

Surface des dents creuses par zone du futur PLUiHM et potentiel mobilisable								
CAA	Facilement mobilisable		Moyennement mobilisable		Difficilement mobilisable		Total	
	Surface brute (ha)	Surface nette (ha) 60 %	Surface brute (ha)	Surface nette (ha) 30 %	Surface brute (ha)	Surface nette (ha) 2 %	Surface brute (ha)	Surface nette (ha)
A titre indicatif, en zone A ou N	22,87	13,72	5,48	1,64	9,32	0,19	37,67	15,55
En zone U activité / commerce	14,86	8,92	7,00	2,10	3,27	0,07	25,13	11,08
En Zone U équipement	1,87	1,12	1,07	0,32	0,58	0,01	3,52	1,45
Zone U mixte habitat	116,04	69,62	32,61	9,78	38,17	0,76	186,82	80,17
* Autres	2,26	1,36	0,13	0,04	0,10	0,00	2,49	1,40
<b>Total</b>	<b>157,90</b>	<b>94,74</b>	<b>46,29</b>	<b>13,89</b>	<b>51,44</b>	<b>1,03</b>	<b>255,63</b>	<b>109,66</b>
<b>Total sans les zones A et N</b>	<b>135,03</b>	<b>81,02</b>	<b>40,81</b>	<b>12,24</b>	<b>42,12</b>	<b>0,84</b>	<b>217,96</b>	<b>94,10</b>

Potentiel de création de logement :

Surfaces disponibles selon l'armature territoriale du PLUiHM et hypothèse du nombre de logements créés								
CAA	Facilement mobilisable		Moyennement mobilisable		Difficilement mobilisable		Total	
	Surface nette ha	Nombre de logements	Surface nette ha	Nombre de logements	Surface nette ha	Nombre de logements	Surface nette ha	Nombre de logements
Ville centre (17,85 lg/ha)	9,20	149	0,99	16	0,09	1	10,28	166
Communes relais (11,73 lg/ha)	22,76	266	2,67	31	0,28	3	25,71	300
Communes de proximité (9,07 lg/ha)	22,42	222	3,66	36	0,27	3	26,35	261
Communes rurales (8,39 lg/ha)	16,74	156	2,51	23	0,13	1	19,38	180
<b>Total</b>	<b>71,12</b>	<b>793</b>	<b>9,83</b>	<b>106</b>	<b>0,77</b>	<b>8</b>	<b>82,72</b>	<b>907</b>



### Consommation d'ENAF potentiel des dents creuses :

Parmi l'ensemble des dents creuses repérées, la plupart, si elles sont construites, ne seront pas constitutives de consommation d'espace naturel, agricole et forestier. Pour cela, les caractéristiques (taille, localisation, nature des terrains, identification dans les fichiers fiscaux...) de chaque dent creuse ont été étudiées afin de déterminer si elles constitueraient une consommation d'ENAF.

Il est rappelé ici qu'il s'agit d'une consommation d'ENAF théorique, celle-ci ne sera consommée que si l'espace est effectivement mobilisé pour de nouvelles constructions.

Surface des dents creuses par zone des PLUs et potentielle consommation d'ENAF								
CAA	Facilement mobilisable		Moyennement mobilisable		Difficilement mobilisable		Total	
	Surface brute (ha)	Dont consommatrice d'ENAF	Surface brute (ha)	Dont consommatrice d'ENAF	Surface brute (ha)	Dont consommatrice d'ENAF	Surface brute (ha)	Dont consommatrice d'ENAF
A titre indicatif, en zone A ou N	11,83	3,56	3,86	0,41	2,47	0,09	18,16	4,06
En zone U activité / commerce	15,81	0,12	7,41	0,41	4,89	0,00	28,11	0,53
En Zone U équipement	1,21	0,00	1,13	0,47	0,40	0,32	2,74	0,79
Zone U mixte habitat	120,97	21,59	30,51	2,69	38,76	6,42	190,24	30,70
* Autres	11,71	5,02	4,54	0,28	7,04	1,17	23,29	6,47
<b>Total</b>	<b>161,53</b>	<b>30,29</b>	<b>47,45</b>	<b>4,26</b>	<b>53,56</b>	<b>8,00</b>	<b>262,54</b>	<b>42,55</b>

⇒ La mobilisation de l'ensemble de ces espaces entrainerait la consommation de 42,55 ha d'espace naturel, agricole et forestier, dont 4,06 ha situés dans des zones A ou N qui ne peuvent accueillir de nouvelles habitations ou de nouvelles entreprises.

Surface des dents creuses par zone des PLUiHM et potentielle consommation d'ENAF								
CAA	Facilement mobilisable		Moyennement mobilisable		Difficilement mobilisable		Total	
	Surface brute (ha)	Dont consommatrice d'ENAF	Surface brute (ha)	Dont consommatrice d'ENAF	Surface brute (ha)	Dont consommatrice d'ENAF	Surface brute (ha)	Dont consommatrice d'ENAF
A titre indicatif, en zone A ou N	23,30	6,67	5,48	0,38	9,32	2,76	38,10	9,81
En zone U activité / commerce	15,79	0,12	7,00	0,00	5,02	0,00	27,81	0,12
En Zone U équipement	1,87	0,78	1,07	0,41	0,58	0,32	3,52	1,51
Zone U mixte habitat	118,05	20,20	33,76	3,45	38,54	4,92	190,35	28,57
* Autres	2,51	2,51	0,13	0,00	0,11	0,00	2,75	2,51
<b>Total</b>	<b>161,52</b>	<b>30,28</b>	<b>47,44</b>	<b>4,24</b>	<b>53,57</b>	<b>8,00</b>	<b>262,53</b>	<b>42,52</b>

⇒ La mobilisation de l'ensemble de ces espaces entrainerait la consommation de 42,52 ha d'espace naturel, agricole et forestier, dont 9,81 ha situés dans des zones A ou N qui ne peuvent accueillir de nouvelles habitations ou de nouvelles entreprises.

### 3 – BATARDEAU-MONTARDOIN : UN EXEMPLE DE RECONQUETE DE FRICHE URBAINE

Les zones UP inscrites au PLUiHM sont des sites de redynamisation ou de reconquête du tissu urbain existant. Les quartiers Sainte-Geneviève et Rosoirs font parties du NPNRU avec un programme spécifique entrant dans le cadre de la politique nationale du renouvellement urbain. Sur les autres secteurs, des orientations ont été définies dans le cadre des OAP, toutefois, le projet le plus avancé est celui concernant le site Batardeau-Montardoin.

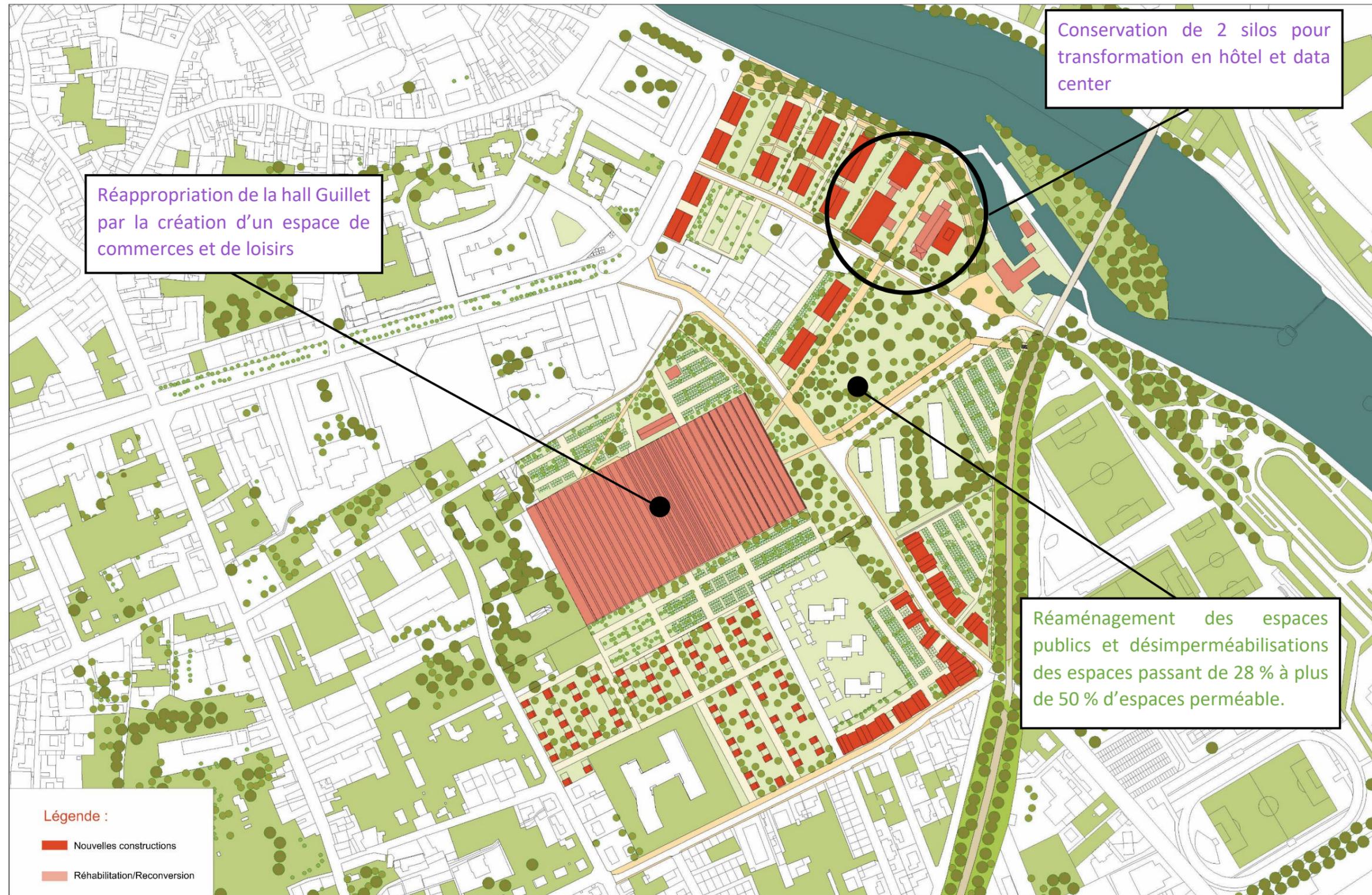
#### Site et objectif du projet.

Située en périphérie Sud du centre historique de la ville d’Auxerre, les îlots Batardeau et Montardoins constituent une ancienne friche industrielle d’environ 18 hectares. Historiquement occupés par les silos du 110 bourgogne (le Batardeau), donnant sur les quais de l’Yonne et des usines Guillet (Les Montardoins), entreprise historique majeur sur le territoire, ces sites sont progressivement tombés en désuétude, laissant de vastes espaces à l’abandon.



En 2022, la collectivité a été retenue dans le cadre de l’Appel à Manifestation d’Intérêt (AMI) « démonstrateur de la ville durable » lancé par le ministère de la transition écologique. Le projet Auxerre A.M.B.I.T.I.E.U.S.E. doit permettre de reconvertir les anciens sites industriels des silos et de l’ancienne usine en préservant une partie de ce patrimoine. Il s’agit de créer un nouveau quartier mixte accueillant environ 300 nouveaux logements, des activités commerciales et de loisirs, de l’hôtellerie ... tout en tissant des liens avec les quartiers adjacents. Le projet doit également mettre en place un système énergétique durable mixant différentes sources renouvelables (panneaux solaires, réseau de chaleur, récupération de chaleur...) permettant de répondre aux besoins du futur quartier.

Enfin, l’ambition de ce développement est de retisser le lien avec les bords de l’Yonne par la création et le réaménagement des espaces publics favorisant la désimperméabilisations des sols.





## CHIFFRES CLEFS

### 1 - CONSOMMATIONS D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)



Consommation d'espace sur la période de référence août 2011- août 2021

⇒ **245,42 ha**

Taux d'effort SCoT ⇒ - 50 %

Taux d'effort SRADDET ⇒ - 56,3 %

#### Évolution des zonages



	PLUs (26 communes)	PLUiHM (29 communes)
Zones N	14 790 ha	<b>15 542,46 ha</b>
Zones A	20 987 ha	<b>24 012,31 ha</b>
Zones U	3 880 ha	<b>4 007,03 ha</b>
Zones AU	374 ha	<b>159,14 ha</b>
Autre (RNU / SPR)	3 724 ha	<b>71,20 ha</b>

#### Consommation d'ENAF (U et AU)



	PLUs (26 communes)	PLUiHM (29 communes)
Total consommable	845,46 ha	coup partis (2021-2025) <b>32,50 ha</b>
Réel	245,42 ha	zone d'activité (2021-2041) <b>89,83 ha</b>
Potentiel restant	600,04 ha	autres destination (2026-2036) <b>73,71 ha</b>

Marge d'erreur : **environ 30 ha**

Consommation d'ENAF en dehors des zone U et AU pour des projets d'équipements spécifiques : **environ 24 ha**

### 2 - DENTS CREUSES



⇒ **1 833** dents creuses mobilisables pour une surface de **262,54 ha**

⇒ **118,3 ha** dans des zones AU et U mixte habitat

⇒ **32,71 ha** de consommation d'ENAF potentiel

⇒ **907 logements** potentiel

### 3 - RECONQUÊTE DE FRICHE URBAINE

Friche industriel Batardeau/Montardoins

⇒ **surface d'environ 18 ha**

⇒ **création d'environ 300 logements,**

**création d'espaces de commerces, services, ...**

**aménagement d'espaces publics en désimperméabilisation (passant de 28 à 50 %)**

