



Vallée
du
Loir

LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN PAYS VALLÉE DU LOIR

Méthode et résultats du calcul de la consommation
foncière du Pays Vallée du Loir de 2021 à 2025.

PREAMBULE

Le SCoT Pays Vallée du Loir est entré en modification simplifiée le 03 Février 2026.

Cette modification simplifiée doit décliner la trajectoire ZAN dans le SCoT actuellement en vigueur avant le 22 février 2027. Ceci est la première étape en attendant la formalisation du SCoT Air Energie Climat prévu d'ici 3 ans.

Parmi les objectifs de la trajectoire ZAN, il y a la réduction de l'artificialisation des sols par tranche de 10 ans (2021 - 2030 / 2031 - 2040 / ...) à l'horizon 2050. C'est dans ce sens, que le travail de calcul de la consommation foncière durant ces 5 dernières années était important. Pour ce faire, il a été décidé d'utiliser les **données issues de Cart@DS** (Logiciel d'instruction des droits du sol recensant tous les demandes d'urbanisme à l'échelle du PETR Pays Vallée du Loir) afin d'identifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) **à l'échelle parcellaire**.

OBJECTIFS

- Identifier et quantifier la consommation foncière depuis 2021 afin de s'approcher au mieux de la consommation réelle.
- Comparer les résultats obtenus l'OpenData.
- Permettre au territoire de continuer à se développer tout en respectant les objectifs de réduction d'artificialisation des sols.

MÉTHODOLOGIE

- **1ère étape** : Extraire tous les dossiers d'urbanisme (PA, DP division et PC) présents sur Cart@DS. Nous avons extraits toutes les données dont la décision était relative à un accord et dont la date de cette dernière était comprise entre le 01/01/2021 et le 31/12/2025.

- **2ème étape**: Filtrer les données afin de ne retenir que les dossiers en lien avec de la consommation d'espaces. Par exemple, suppression des dossiers relatifs à un changement de menuiseries, de toiture, etc. L'idée est de conserver **uniquement** les dossiers qui consomment de l'espace **(à l'échelle de la parcelle toujours)**.

Cela comprend donc toutes les nouvelles constructions sur des parcelles qui ne sont pas encore consommées. De même, si un projet contient plusieurs dossiers, le dernier est privilégier (modificatif, transfert, etc.)

Un constat : Certains dossiers n'ont pas soit de décision, de date de décision ou d'objet.

- **3ème étape**: Formaliser les données extraites au format Excel afin d'intersecter les numéros de parcelles identifiés dans chaque dossier avec les données du cadastre. Cela nous permettra de localiser chaque projet sur le territoire. Pour cela nous avons réalisés une mise en compatibilité des numéros de parcelle dans chaque dossier avec le formatage des données EDIGEO du cadastre. Exemple : **111111XXXAA0000**.

- **111111** : Code officiel de la commune. Ex : La Flèche : 720154.
- **XXX** : Préfixe cadastral = 000 si la commune n'est pas une commune nouvelle. Si c'est une commune nouvelle, les 3 derniers numéros du code officiel de la commune ancienne. Ex : Pour les parcelles sur l'ancienne commune de Cré-sur-Loir, le numéro cadastral ressemblerait à : 720025108AA0000 : 108 étant le préfixe.
- **AA** : Numéro de la section.
- **0000** : Numéro de la parcelle pouvant aller jusqu'à 4 chiffres.

Ensuite, suppression des doublons (en conservant les dossiers dont la date de décision est la plus ancienne)

- **4ème étape**: Intégration sur Qgis pour intersecter, via une jointure avec le numéro de parcelle, les données issues de Cart@DS avec celles des cadastres des années suivantes : 2025,2024,2023,2022*. Sur les 772 parcelles identifiées dans les dossiers d'urbanisme entre janvier 2021 et décembre 2025, voici la répartition des correspondances :

- **Cadastre 2025** : 586 parcelles identifiées
- **Cadastre 2024** : 26 parcelles identifiées
- **Cadastre 2023** : 19 parcelles identifiées
- **Cadastre 2022** : 38 parcelles identifiées

De fait, il reste donc 103 parcelles sur les 772 qui ne remontent pas (notamment par une erreur de saisie sur Cart@DS) et qu'il faut aller identifier manuellement au cas par cas.

- **5ème étape**: Identification des numéros de parcelle qui ne sont pas remontées par jointure avec les données du cadastre. Deux possibilités :

- Modification du numéro si mal renseigné puis intersection avec la cadastre
- Ajout manuel de la parcelle

* Les données du cadastre 2021 correspondent à l'année 2020 (non utile ici)

- **6ème étape:** Croisement des parcelles identifiées comme consommées avec les données bâtiments du cadastre 2022 (données de 2021). En effet, cela a permis de retirer les dossiers dont un projet de construction était identifié sur une ou des parcelle(s) déjà consommée(s) auparavant. De fait, ce sont désormais 564 parcelles qui sont identifiées comme consommées.

- **7ème étape:** Comparaison entre les données bâtiments 2025 et celle du cadastre 2022 (données de 2021). Ce travail est réalisée sur l'ensemble du territoire. Il consiste à faire la différence entre les bâtiments 2025 et les bâtiments 2022.

Afin d'obtenir un résultat au plus proche de la réalité, nous mesurons ensuite la surface des polygones obtenus de la différence entre les deux couches. Toute surface inférieure à 50 m² est exclue pour trois raisons :

- Éviter les problèmes de superposition entre les données de deux millésimes différents
- Exclusion de tout ce qui est superficiel : abris de jardin, véranda, etc.
- Suppression de potentielle extension d'habitation (déjà considéré comme consommée) de moins de 50 m².

Puis un tri à ensuite été réalisé pour les bâtiments restants :

- **1** : Superposition avec les parcelles identifiées comme consommées (afin d'extraire les nouveaux bâtiments déjà identifiés).
- **2** : Croisement avec le zonage agricole pour repérer au plus vite les grands bâtiments liés à l'agriculture (qui ne compte donc pas en consommation).
- **3** : Cas par cas pour les bâtiments restants afin de constater s'il faut rajouter la parcelle dans les parcelles identifiées comme consommées.

- **8ème étape:** Suppression des zones superposées entre les PC, DP et PA. Cela va aussi permettre d'identifier les zones artificialisables (zones du permis d'aménager non soumis à un permis de construire pour le moment) et donc de les différencier de ce qui est déjà consommées.

- **9ème étape:** Comparaison avec les données de consommation foncière de 2011 à 2020 afin d'éviter les doublons.

- **10ème étape:** Cas par Cas sur les gros projets (photovoltaïques et économiques) qui n'ont pas encore été commencés et/ou qui ne doivent pas être pris en compte.

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

Afin de représenter au mieux les résultats obtenus, nous avons fait le choix de montrer une idée globale de la consommation foncière à l'échelle de l'ensemble de PETR. Pour cela, nous avons choisi de représenter chaque parcelle par un point en prenant le point central de chacune des parcelles.

Ensuite, afin d'apporter un peu plus de précision à notre recherche, nous avons réalisé une carte par EPCI afin de mettre en évidence les zones où la consommation a été la plus importante.

De plus, nous avons aussi distingué le type de consommation concerné en les répartissant dans 4 catégories : habitat ; économique ; équipement et énergie renouvelable. Pour cela, nous avons fait le choix de regrouper les parcelles consommées entre elles par zone de consommation (zone circulaire ayant un diamètre plus ou moins grand en fonction du nombre de parcelles identifiées) et par type de consommation.

Ainsi, cela met en évidence des points de consommations plus ou moins importants qui nous permettent aussi d'identifier rapidement la nature de la consommation.

Enfin, nous avons décidé d'afficher la surface de consommation concernée par chacun des points visible sur les cartes (cf. pages n°6 à 8).

DES CONSTATS

• CC du Pays Fléchois :

- Une consommation de type habitat importante mais sur des parcelles plus petites.
- Une consommation économique importante (influencée notamment par le Zoo de La Flèche).

• CC Sud Sarthe :

- Une consommation importante d'espaces en énergies renouvelables (principalement du panneau photovoltaïque au sol) qui ne respecte pas les critères techniques pour la non prise en compte dans la consommation d'ENAF (ex : min. 1,1m au plus bas des panneaux).
- Une consommation de type habitat modérée mais sur un nombre de parcelles faible (moyenne de 1500 m² par parcelle) : Peu de projets mais sur de grandes parcelles.

• CC Loir Lucé Bercé :

- Une consommation de type habitat modérée mais sur un nombre de parcelles faible (moyenne de 1235 m² par parcelle) : Peu de projets mais sur de grandes parcelles.

DES RÉSULTATS À NUANCER

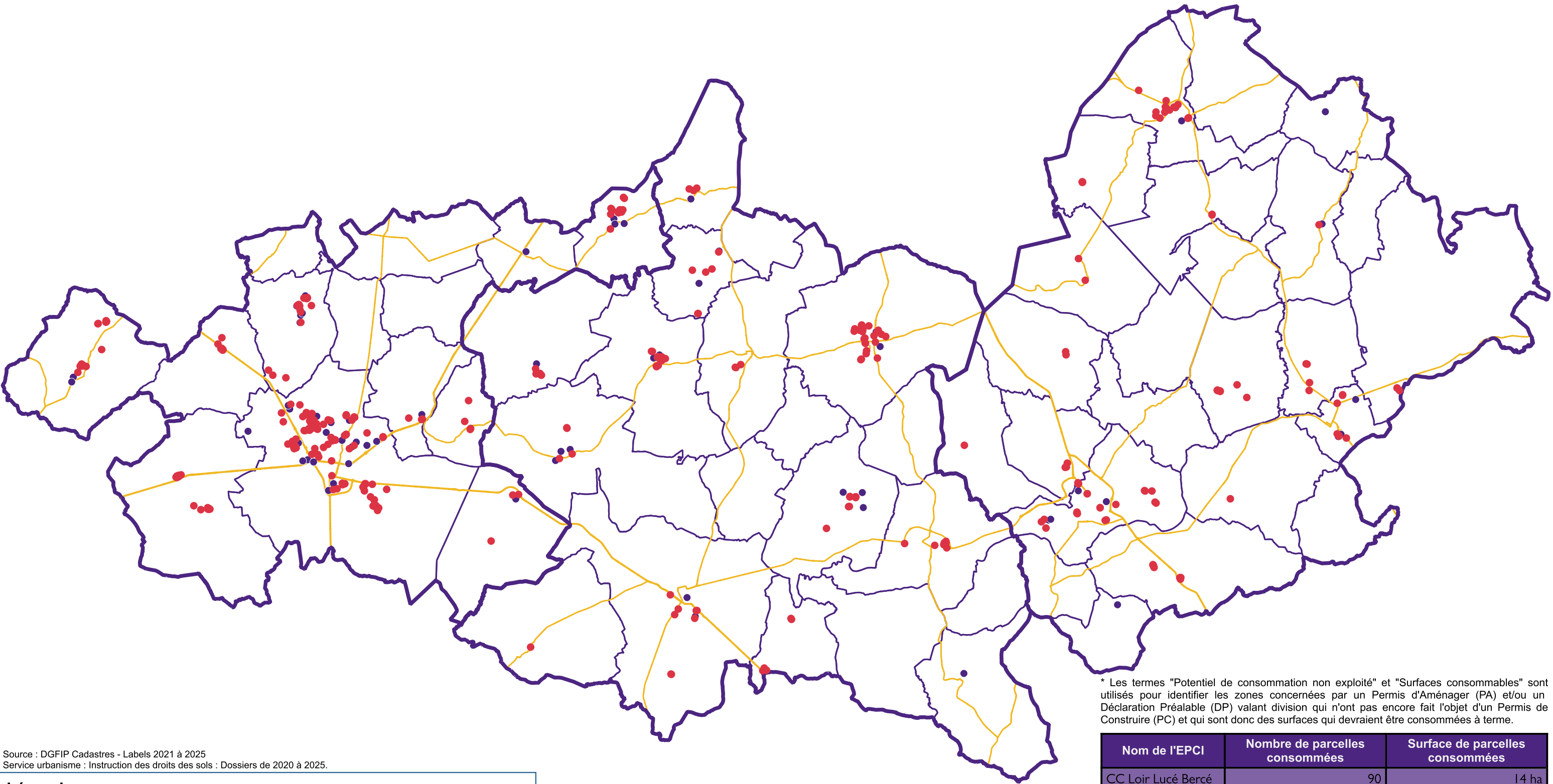
Nous avons fait le choix de se baser sur la date de dépôt des dossiers d'urbanisme. Cela ne veut pas dire que chaque projet a eu lieu (notamment pour les Permis de Construire (PC)). En effet, seules la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) permettent de prouver l'existence d'une consommation.

Malheureusement, ces deux déclarations ne sont pas toujours envoyées à la commune (ou sinon pas toujours ajoutées au dossier dématérialisé sur Cart@DS).

Vous retrouverez page n°9 une représentation des données de consommation si on prend pour référence la date des DOC et/ ou DAACT de chaque dossier.



La consommation foncière entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2025 en Pays Vallée du Loir :



Source : DGFIP Cadastres - Labels 2021 à 2025
Service urbanisme : Instruction des droits des sols : Dossiers de 2020 à 2025.

Légende :

Limites administratives :

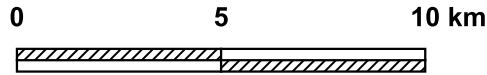
- Limites intercommunales
- Limites communales

Données de consommation foncière :

- Parcelles recensées comme consommées entre 2021 et 2025

Potentiel de consommation non exploité* :

- Parcelles concernées par un projet de type PA et/ou DP division non soumis à un permis de construire à ce jour.



* Les termes "Potentiel de consommation non exploité" et "Surfaces consommables" sont utilisés pour identifier les zones concernées par un Permis d'Aménager (PA) et/ou un Déclaration Préalable (DP) valant division qui n'ont pas encore fait l'objet d'un Permis de Construire (PC) et qui sont donc des surfaces qui devraient être consommées à terme.

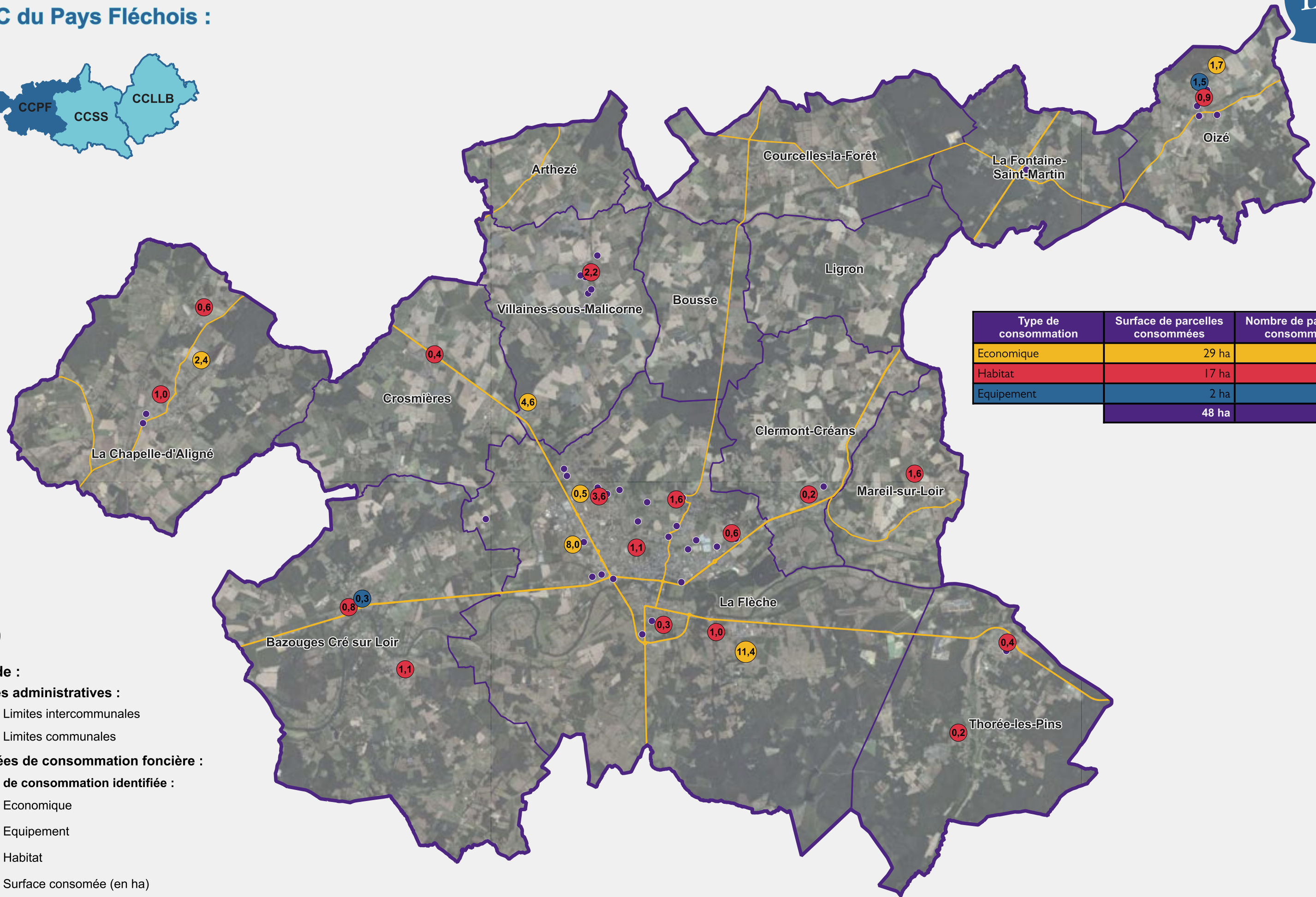
Nom de l'EPCI	Nombre de parcelles consommées	Surface de parcelles consommées
CC Loir Lucé Bercé	90	14 ha
CC Sud Sarthe	90	25 ha
CC du Pays Fléchois	209	48 ha
TOTAUX	389	86 ha

Nom de l'EPCI	Surfaces consommables*
CC Loir Lucé Bercé	5 ha
CC Sud Sarthe	9 ha
CC du Pays Fléchois	24 ha
TOTAUX	39 ha

86 + 39 = 125 ha

5

Répartition de la consommation foncière entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2025 au sein de la CC du Pays Fléchois :



Type de consommation	Surface de parcelles consommées	Nombre de parcelles consommées
Economique	29 ha	23
Habitat	17 ha	180
Equipement	2 ha	6
	48 ha	209



Légende :

Limites administratives :

- Limites intercommunales
- Limites communales

Données de consommation foncière :

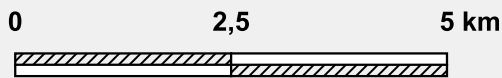
Type de consommation identifiée :

- Economique
- Equipement
- Habitat

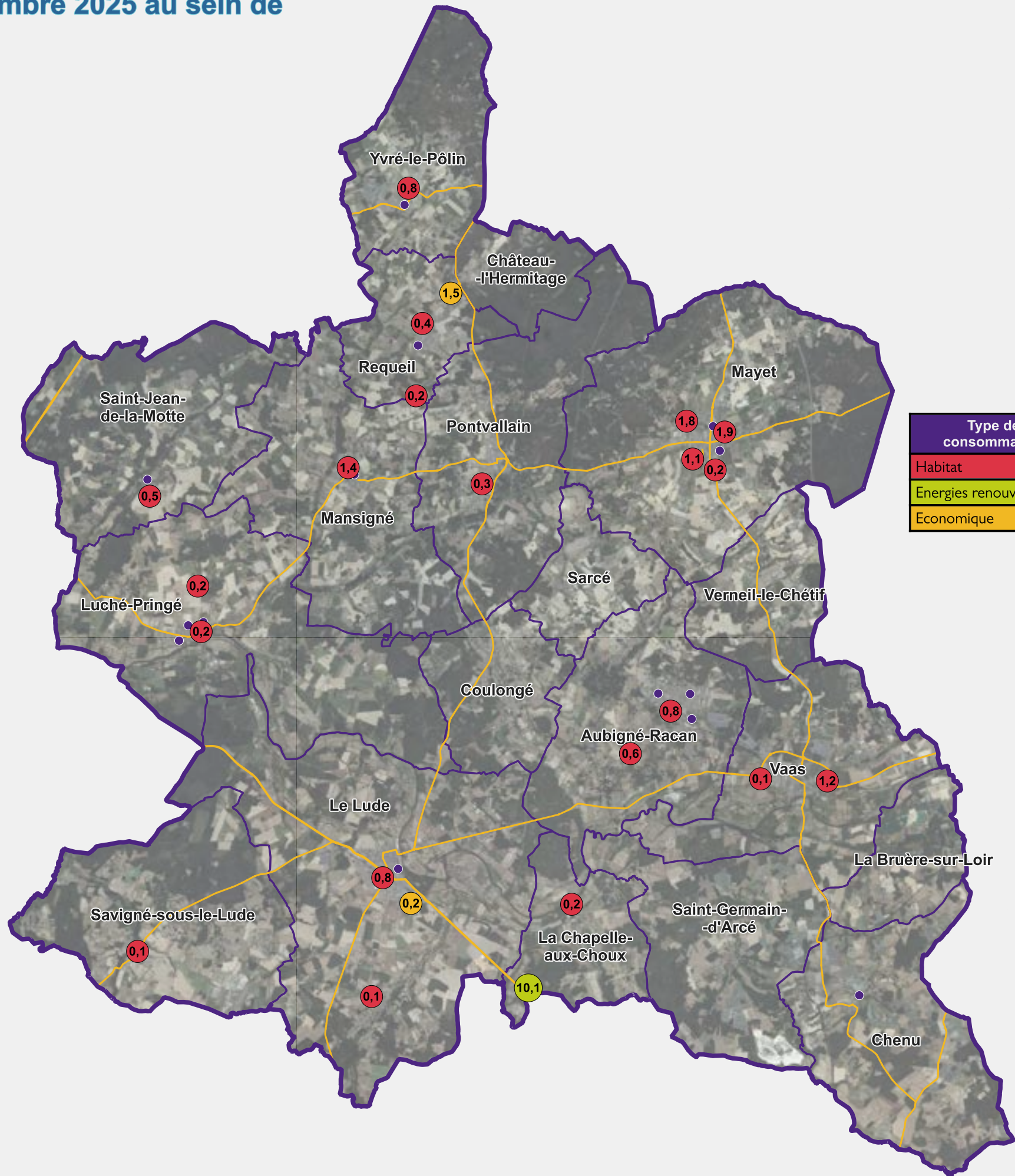
0,5 Surface consommée (en ha)

Potentiel de consommation non exploité*

- Parcelles concernées par un dossier d'urbanisme (de type PA et/ou DP division) non soumis à un permis de construire à ce jour.



Répartition de la consommation foncière entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2025 au sein de la CC Sud Sarthe :



Type de consommation	Surface de parcelles consommées	Nombre de parcelles consommées
Habitat	13 ha	85
Energies renouvelables	10 ha	3
Economique	2 ha	2
	25 ha	90



Légende :

Limites administratives :

- Limites intercommunales
- Limites communales

Données de consommation foncière :

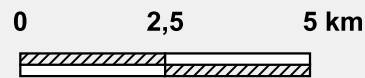
Type de consommation identifiée :

- Economique
- Energies renouvelables
- Habitat

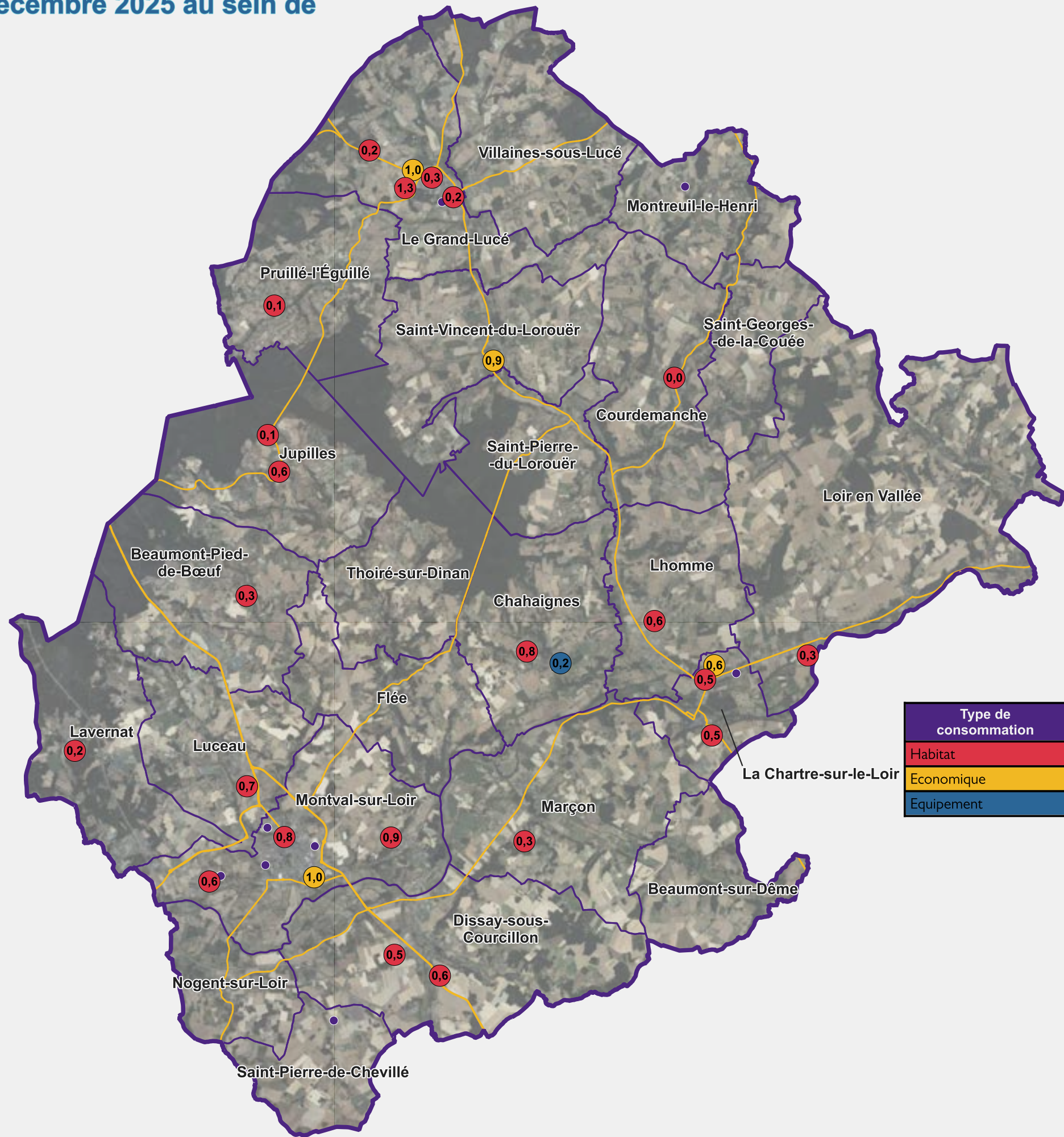
0,5 Surface consommée (en ha)

Potentiel de consommation non exploité*

- Parcelles concernées par un dossier d'urbanisme (de type PA et/ou DP division) non soumis à un permis de construire à ce jour.



Répartition de la consommation foncière entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2025 au sein de la CC Loir Lucé Bercé :



Type de consommation	Surface de parcelles consommées	Nombre de parcelles consommées
Habitat	10 ha	81
Economique	3 ha	8
Equipement	1 646 m ²	1
	13,76 ha	90



Légende :

Limites administratives :

Limites intercommunales

Données de consommation foncière :

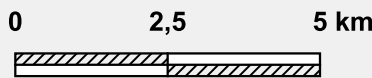
Type de consommation identifiée :

- Economique
- Equipement
- Habitat

0,5 Surface consommée (en ha)

Potentiel de consommation non exploité*

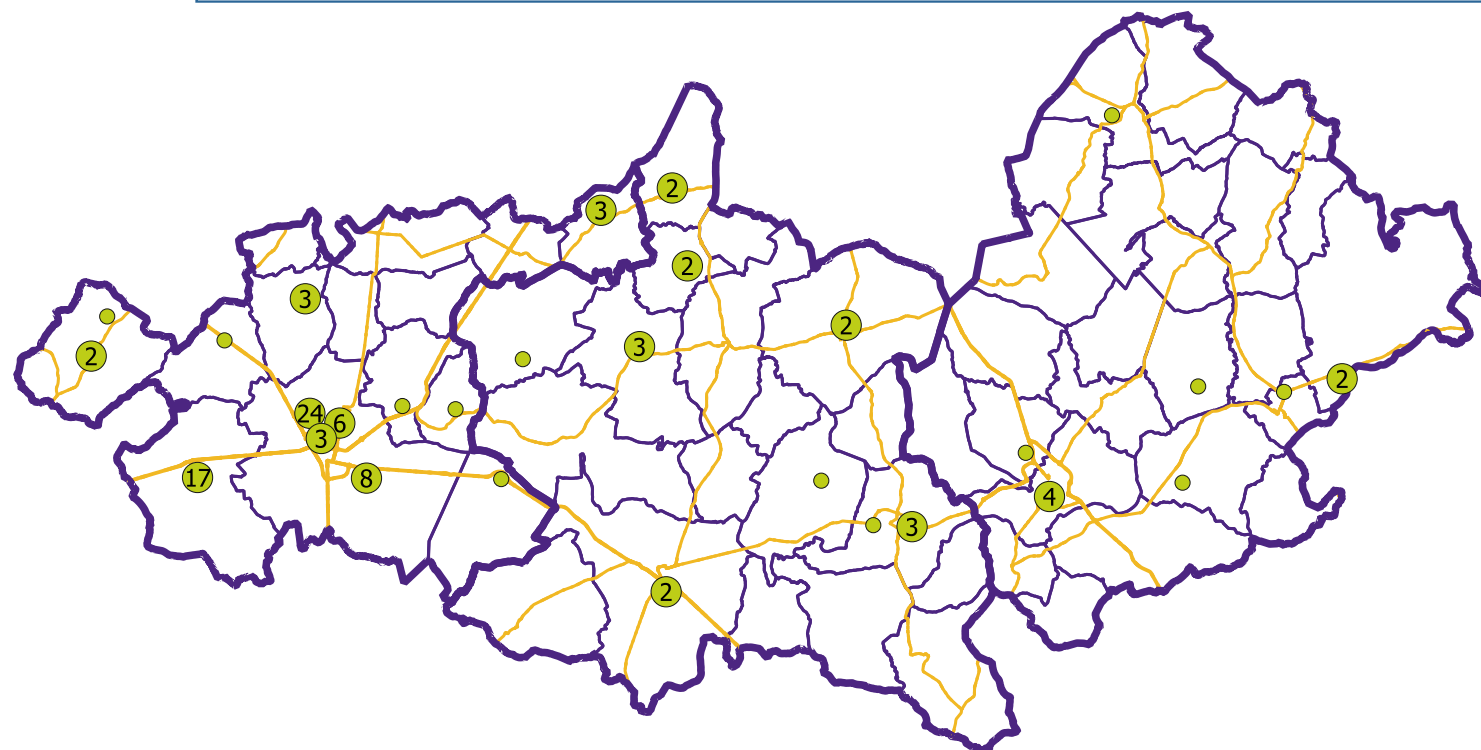
- Parcelles concernées par un dossier d'urbanisme (de type PA et/ou DP division) non soumis à un permis de construire à ce jour.





Prise en compte des DOC* et DAACT* pour la consommation foncière entre 2021 et 2025 en Pays Vallée du Loir :

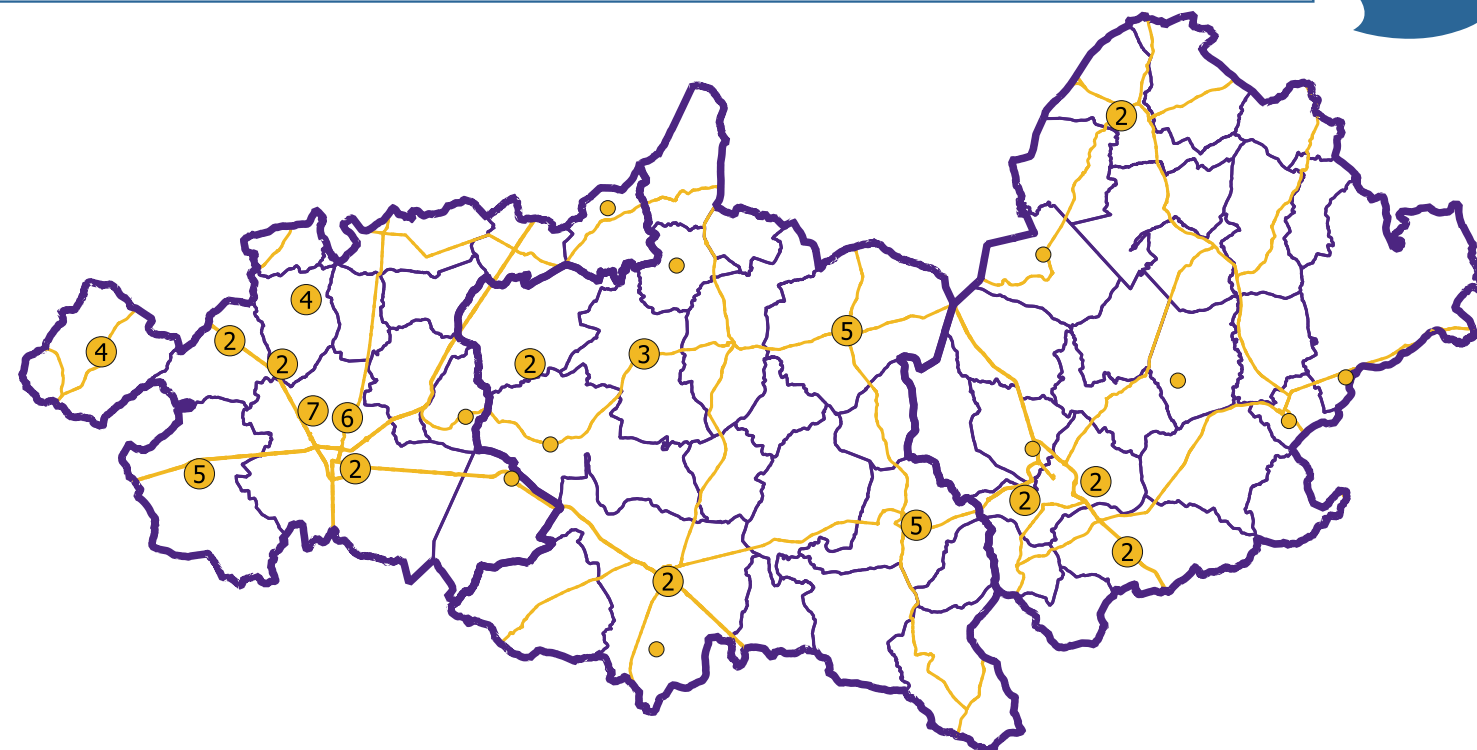
DOC : Déclaration d'Ouverture de Chantier | DAACT : Déclaration Attestant Achèvement et la Conformité des Travaux



Légende :

- Dossiers avec DOC et DAACT
- 1 Nombre de dossier(s)

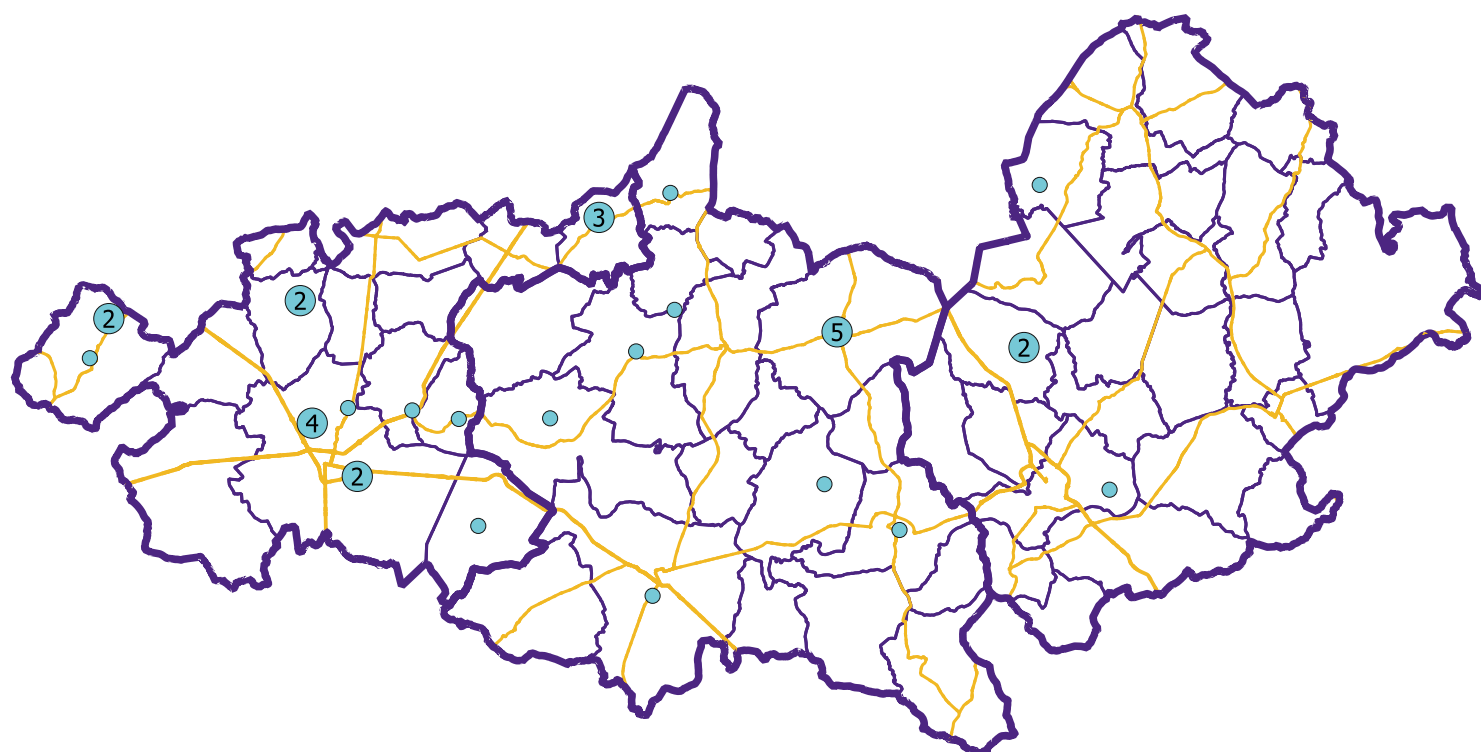
Nombre de dossier(s)	Surface (en ha)
99	27,16



Légende :

- Dossiers avec une DOC mais sans DAACT
- 1 Nombre de dossier(s)

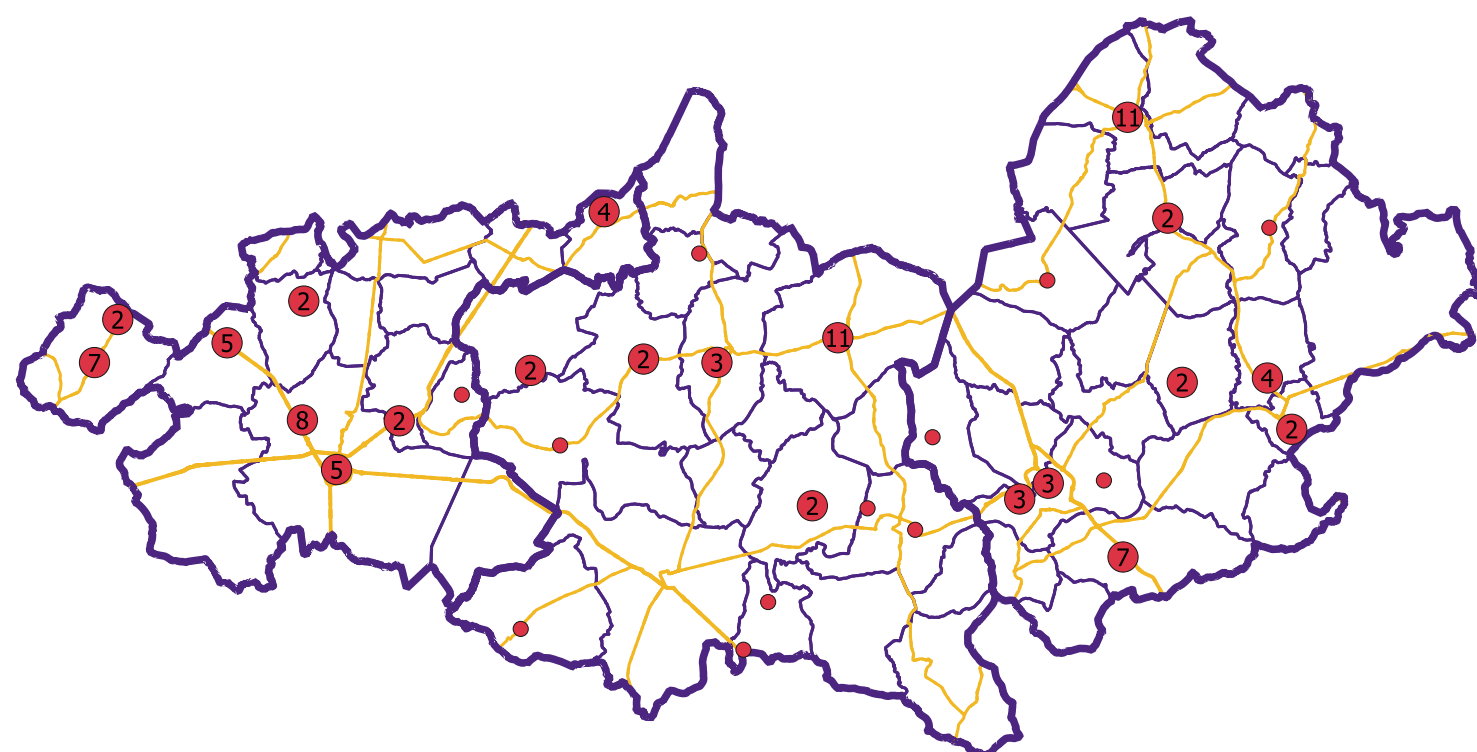
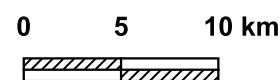
Nombre de dossier(s)	Surface (en ha)
68	16,57



Légende :

- Dossiers sans DOC mais avec DAACT
- 1 Nombre de dossier(s)

Nombre de dossier(s)	Surface (en ha)
34	4,87



Légende :

- Dossiers sans DOC et DAACT
- 1 Nombre de dossier(s)

Nombre de dossier(s)	Surface (en ha)
101	53,75