

- La réalisation d'un bâtiment destiné à l'activité économique (Grottes d'Azé)



Synthèse des données

La consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers est estimée entre 4.33 et 7.98 hectares

La détermination des enveloppes de consommation se répartit comme suit en fonction des sources mobilisées. Il est rappelé qu'à partir de 01/2031, la notion d'artificialisation viendra se substituer à celle de consommation et l'analyse des incidences sera à détailler en fonction des aménagements réalisés. Toutefois, parti est pris dans la présente analyse de considérer une enveloppe globale de consommation à l'échelle 2040 (projection du futur SCOT).

DETERMINATION DE L'ENVELOPPE DE CONSOMMATION				
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL
Données issues du portail	7,98	3,99	2,00	5,99
Données issues des vues aériennes	4,33	2,17	1,08	3,25

Il est rappelé que cette enveloppe ne constitue pas une obligation ou un objectif en soi, et elle devra intégrer la période 01/2021 à 10/2023 (date des derniers recensements d'autorisations transmis par la Commune) déjà actée et pour laquelle les emprises consommées au regard des projets en cours seront déduites des projections à l'échéance du PLU.

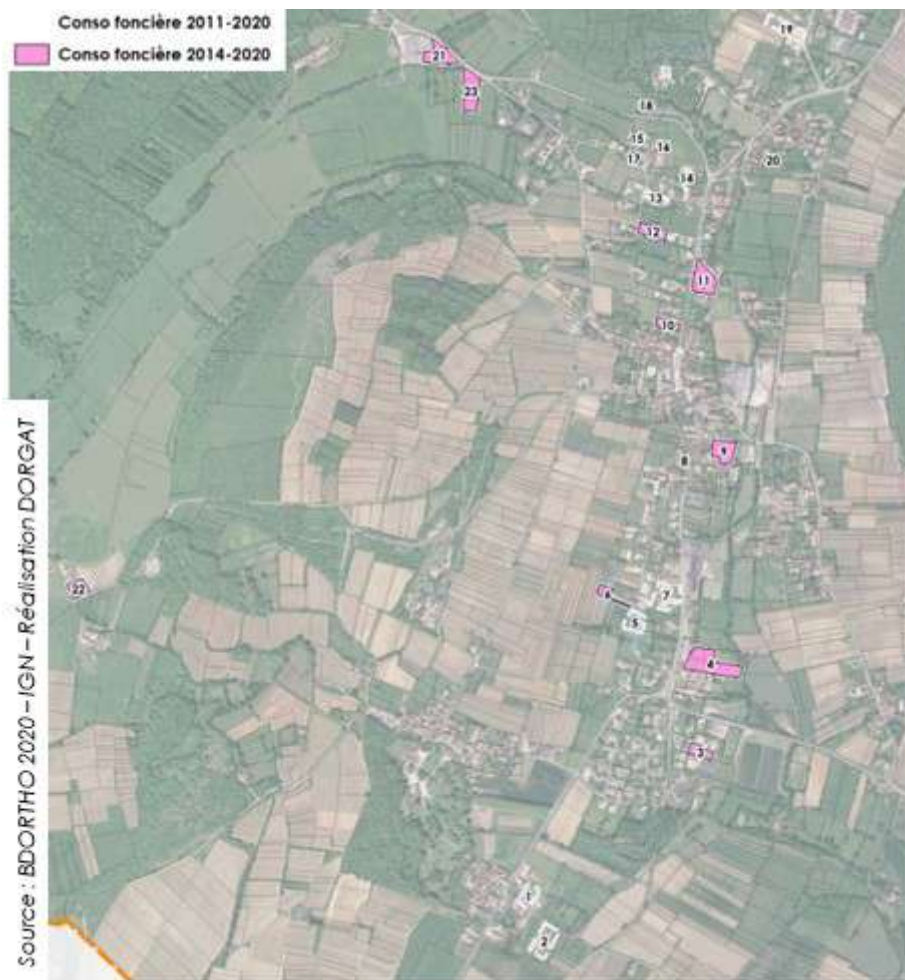
D

PRESENTATION DES DONNEES POUR LA PERIODE DU 01/2014 AU 01/2024 :

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période 01/2011 à 12/2020. Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols, jusqu'au 12/2020 (consommation telle que comptée ci-avant) et sont complétées sur la période 01/2021 à 12/2022 par les autorisations d'urbanisme créatrices de constructions qui auront été autorisées ou qui sont projetées (et qui feront l'objet d'une consommation avant la fin de l'année).

Ainsi, sur la période 01/2014 à 12/2020, les données du portail de l'artificialisation des sols relèvent une surface de terres consommées d'environ 5.7 hectares, dont 5.2 hectares pour les besoins de l'habitat.

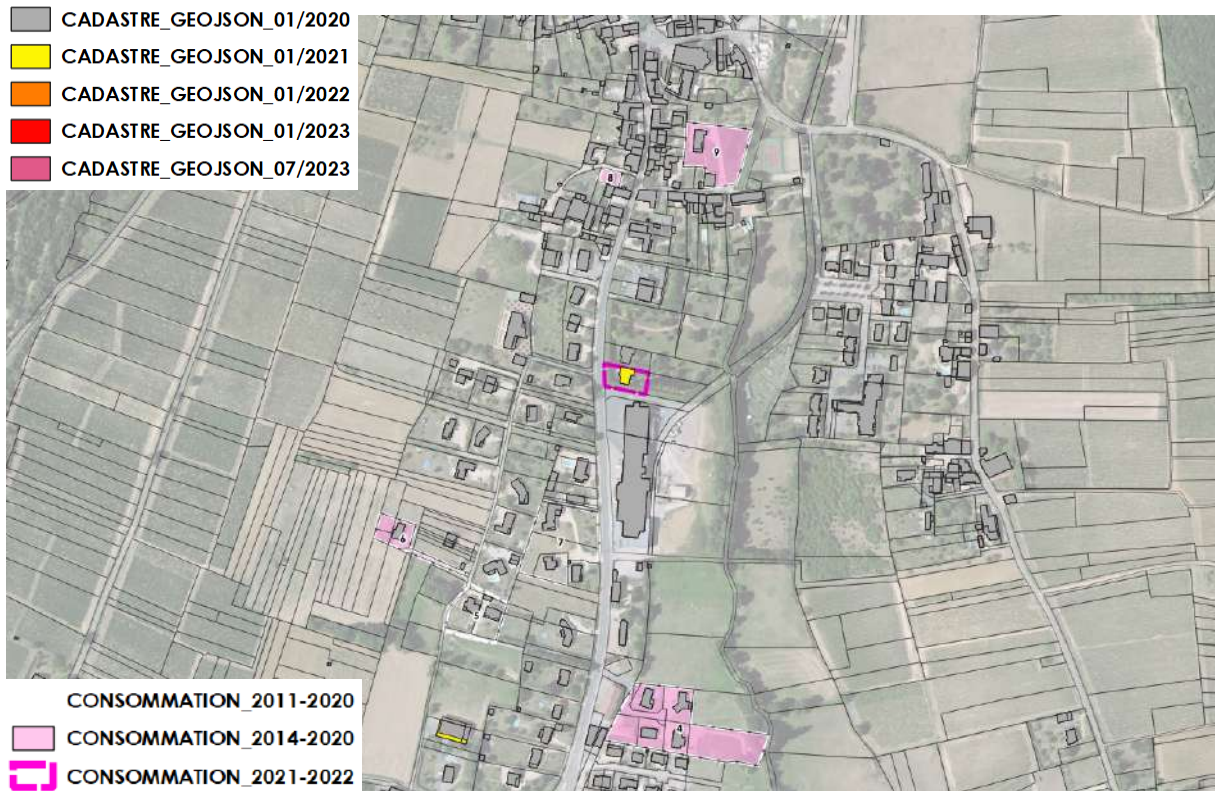
Comme pour la période précédente, les vues aériennes de 07/2013 et 08/2020 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été consommées entre ces deux années. Les surfaces consommées sur la période précédente sont rappelées à titre informatif.



Confère carte ci-dessous pour le report des zones consommées reportées en rose dans le tableau ci-dessus.

Ainsi, la plupart des espaces précédemment évoqués ont été consommés entre la période 07/2014 et 08/2020, pour une surface totale estimée estimée entre 4.33 et 7.9 hectares (déduction faite des constructions agricoles et des espaces repérés mais non sources de consommation) dont 5.5 hectares pour les besoins de l'habitat.

La mise à jour des fonds de plans cadastraux GEOJSON permet également d'identifier les constructions réalisées sur le terrain avec une comparaison entre les différentes couches entre 03/2020 et 08/2023.



Ainsi, sur la période 01/2021 et 12/2023, 1 seule construction nouvelle figure dans la base de données cadastrales pour l'ensemble de la commune :

- La création d'un pavillon sur un lot non bâti d'une surface totale d'environ 0,1 ha.



L'analyse doit donc être approfondie sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées par la commune sur cette même période.

E PRESENTATION DES DONNEES POUR LA PERIODE DU 01/2021 AU 12/2023 :

Le recensement précis des autorisations d'urbanisme accordées jusqu'à la fin de l'année 2023, évoquées plus haut, permet de faire le point sur les autorisations d'urbanisme créatrices de logements. La carte ci-dessous permet de synthétiser les autorisations accordées (PC) et de quantifier le nombre de logements attendus.

N°	DATE	TYPE	OBJET	PARCELLE	LOCALISATION	LGTS	SURFACE M²	CONSOMMATION	ARTIFICIALISATION
1	2021	PC	Pavillon	C620 (C1735 QGIS)	353 Rue Basse	1	983	0	983
2	2021	PC	Pavillon	C1262	Le Clos de la Motte	1	1 044	0	1044
3	2021	PC	Pavillon	C1181	Les grandes Beluses	1	2 419	2419	0
4	2021	PC	Pavillon	C1705	Le Clos de la Motte	1	2 319	2 319	0
5	2023	PC	Pavillon	B1367	38 Allée des Grottes	1	1 472	0	0
6	2022	PC	Pavillon	C112, C111	Chenevières de rue des Cre	1	2 260	2 260	0
7	2022	PC	Pavillon	C1624,C926,C1521	221 Chemin de Tarroux	1	3 015	3015	0
8	2022	PC	Pavillon	C1707	Chemin de la Motte	2	1 423	1 423	0
9	2023	PC	Pavillon	C52,C54,C57,C1416	Rue de Montchanin	1	1 878	1 878	0
10	2023	PC	Pavillon	B667,B668	Rue de Rizerolles	1	1 087	0	0
11	2023	PC	Pavillon	B689	Rue de Rizerolles	1	1 823	0	0
TOTAL						12	19 723	13314	2 027

Réhabilitation
Densification
Extension

Au total, les autorisations accordées depuis 2021 portent sur la création de 12 logements. Presque tous les aménagements sont sources de consommation en raison de leur localisation et de la nature des sols impactés. Seul ceux réalisés sur des terres déjà consommées (n°5) n'entraînent pas de consommation d'ENAF.

La surface totale consommée supplémentaire sur la période 2021-2023 est donc évaluée à 1.33 hectares pour la production de logements.

F SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION TOTALE DU TERRITOIRE

SYNTHÈSE				
	TOTAL		Dont habitat	
	Source portail	Source vues aériennes	Source portail	Source vues aériennes
01/2011 à 12/2013	2,24	1,62	2,00	1,54
01/2014 à 12/2020	5,75	2,71	5,23	2,09
TOTAL 01/2011 à 12/2020	7,98	4,33	7,22	3,63
01/2021 à 08/2023	<i>Recensement autorisations d'urbanisme</i>		<i>Recensement autorisations d'urbanisme</i>	
	1,33		1,33	

II. ÉTUDE DE DENSIFICATION : DEFINITION DES LOGEMENTS MOBILISABLES PAR RENOUVELLEMENT

Dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, il est impératif de réaliser une analyse du potentiel de logements mobilisables par renouvellement, c'est-à-dire au sein de la trame bâtie (par mobilisation de la vacance, par la réhabilitation, par l'aménagement des espaces interstitiels et des projets en cours).

Ce travail exhaustif permet de mobiliser en priorité les logements à réaliser au sein des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels grâce à une maîtrise de la consommation foncière.



A LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LA MOBILISATION DE LA VACANCE

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2020 (disponibles en juillet 2023), lesquelles identifient 72 logements vacants sur les 595 logements que composent la Commune (soit 12.1% du parc).

	1968	%	1975	%	1982	%	1990	%	1999	%	2009	%	2014	%	2020	%
Logements	303		330		349		420		446		480		521		595	
Résidences principales	212	70,0	219	66,4	260	74,5	314	74,8	366	82,1	422	87,9	427	82,0	475	79,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	39	12,9	49	14,8	58	16,6	72	17,1	53	11,9	30	7,1	29	5,6	47	7,9
Logements vacants	52	17,2	62	18,8	31	8,9	34	8,1	27	6,1	28	5,8	65	12,5	72	12,1

La vacance est souvent considérée comme un statut alors que dans la majorité des cas elle correspond à un état temporaire. En effet, plusieurs types de vacances se distinguent, amalgamés dans un terme qui couvre tous les logements non occupés :

- La **vacance frictionnelle** : Elle est inévitable et correspond à la non-occupation d'un logement après sa vente ou sa commercialisation, au moment où le nouveau propriétaire n'a pas encore emménagé.
- La **vacance de transformation** : Cet état regroupe les logements qui ne sont pas occupés, car en travaux, en attente de démolition ou de requalification.
- La **vacance d'obsolescence** : Cette vacance concerne les logements qui ne sont pas adaptés à la demande du marché, et qui en conséquence : soit sont retirés du marché, soit ne trouvent pas d'acquéreur.
- La **vacance expectative** : Elle recoupe diverses situations, mais concerne les logements qui sont hors marchés, car en attente de succession, de vente, les logements réservés ou bloqués par leur propriétaire.

Chacune de ces situations relève de sa logique propre et ne peut être résolue par les mêmes solutions. Concernant les deux premières, elles sont plutôt signe de dynamisme, puisqu'elles traduisent la vivacité de l'activité immobilière ou le renouvellement du parc de logements. Les deux dernières correspondent à une perte d'efficacité du foncier, puisque les logements ne seront pas utilisés. Le plan local d'urbanisme ne peut pas, de par son champ d'application, apporter de réponse à chacune d'elle.

En l'état, les données INSEE relevées sur la Commune ne reflètent pas la réalité de la situation. En effet, le parc de logements vacants a plus que doublé sur la période 2014-2020. Cette augmentation doit donc en partie être imputée aux projets en cours et non achevés au sein de la commune.

En conclusion, la vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à moins de 6% du parc de logements total, permettant ainsi la fluidité du marché (concurrence de l'offre, possibilité d'accueillir sans construire dans de brefs délais...). Ici, le territoire communal présente plus de 12% de vacance d'après les données INSEE.

Sur la Commune, l'application de ce taux permet de mobiliser environ **37 logements** au titre de la vacance ($72-(595*6\%)$). Ces constructions ne sont pas source de consommation de terres (ni d'artificialisation).

Toutefois, il conviendra de déduire des logements vacants mobilisables ceux en lien avec la profession viticole (pour laquelle les logements vacants représentent un besoin de logement lors des vendanges) et les enjeux touristiques (des logements vacants pouvant être attribués à des logements saisonniers).

B

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES REHABILITATIONS POTENTIELLES

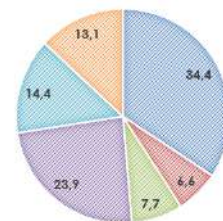
Outre la vacance identifiée ci-avant, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de création de logements par division de bâtiments (principalement des vieux corps de ferme), ou par changement de destination (bâtiment agricole au sein de la trame urbaine). Là où la vacance identifie les logements non occupés qui peuvent être mis à disposition d'habitant sans nécessité de travaux, la réhabilitation vise principalement les capacités de création de plusieurs logements au sein d'un grand bâtiment existant.



RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT À AZÉ (2020)

SOURCE : INSEE, RP2019 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

- Avant 1919
- De 1919 à 1945
- De 1946 à 1970
- De 1971 à 1990
- De 1991 à 2005
- De 2006 à 2015



Un repérage exhaustif des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation doit être réalisé pour venir compléter le diagnostic.

Les élus doivent identifier les vieilles bâtisses qui :

- Sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination permettant la création d'un ou plusieurs logements (type grange ou ancien corps de ferme)
- Nécessitent des travaux pour être habitables

C

LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS

La méthodologie consiste à identifier les espaces mobilisables pour la création de logements au sein de la trame urbaine.

Pour identifier au mieux les capacités de création, la méthodologie suivante est mise en œuvre :

- Exclure toutes les constructions existantes inférieures à 30m² de surface et les constructions économiques ou agricoles
- Sur toutes les constructions existantes un tampon de 15m autour des constructions est appliqué, ce qui répond à une logique de distance des bâtiments les uns vis-à-vis des autres et aux enjeux de bio climatisme. Néanmoins, ce tampon n'est pas toujours exclusif, notamment lorsque l'on est en présence de limites cadastrales. Est alors pris en compte le fait que certains espaces puissent être mobilisés par une construction réalisée en limite parcellaire.

- Une couche est créée par différence entre la trame urbaine (zones actuellement constructibles des PLU) et la zone tampon, elle permet ainsi de matérialiser les espaces disponibles sur lesquels se fonderont les réflexions en matière de densification. Cette couche est simplifiée afin de retirer les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées ou autres constructions. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner.



C'est sur cette carte (aplat rouge ci-dessus) que se fonde l'analyse des capacités mobilisables au titre des espaces interstitiels. Cette analyse s'effectue sur la base des critères suivants qui devront être confirmés par les élus :

- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 600m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité nette moyenne de 15 logements à l'hectare, densité minimale imposée par le futur SCOT sur le bourg.
- De même, le futur SCOT définit les « dents creuses » comme des parcelles ou groupes de parcelles non bâties, au sein de l'enveloppe urbaine, d'une surface et d'une configuration suffisante pour accueillir au moins un logement. Cette définition peut être approfondie dans les documents d'urbanisme, afin de prendre en compte les différents contextes (caractéristiques des tissus urbains et villageois). Les PLU sont invités à préciser les seuils de surface utilisés pour la comptabilisation des dents creuses, en prenant en compte les particularités architecturales et urbaines des différents secteurs du SCOT.
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés.
- Un principe de rétention minimum (15%) sera retenu pour prendre en compte le fait que parmi les espaces identifiés, certains ne seront pas forcément mobilisés pour diverses raisons : immobilisme foncier, mixité de destinations (stationnement, annexes, activités de services, de commerces ou artisanales).

Les cartes et le tableau ci-dessous permettent de synthétiser cette analyse et d'identifier pour chaque espaces identifiés les contraintes ou le potentiel de développement mis en avant.