

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de AZE (71016)



### PIECE N°2.1 – ÉTUDE DE CONSOMMATION, DENSIFICATION ET APPROCHES QUANTITATIVES

Prescrit par délibération du : 01/02/2022  
Arrêté par délibération du : .....  
DATE ET VISA



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**  
3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

<b>I. Étude de consommation : Approche sur la définition des « droits à consommer ».....</b>	<b>3</b>
A - Précision sur les échéances réglementaires et méthodologie mise en œuvre .....	3
B - Encadrement des notions employées .....	3
C - Présentation des données pour la période du 01/2011 au 12/2020 : .....	5
D - Présentation des données pour la période du 01/2014 au 01/2024 : .....	16
E - Présentation des données pour la période du 01/2017 au 12/2032 : .....	19
F - Synthèse de la consommation totale du territoire .....	20
<b>II. Etude de densification : définition des logements mobilisables par renouvellement .....</b>	<b>20</b>
A - Le nombre de logements mobilisables via la mobilisation de la vacance .....	20
B - Le nombre de logements mobilisables via les réhabilitations potentielles.....	21
C - Le nombre de logements mobilisables dans les projets en cours .....	22
D - Le nombre de logements potentiellement mobilisables dans les espaces interstitiels .....	22

## I. ÉTUDE DE CONSOMMATION : APPROCHE SUR LA DEFINITION DES « DROITS A CONSOMMER »


**A**

### PRECISION SUR LES ECHEANCES REGLEMENTAIRES ET METHODOLOGIE MISE EN ŒUVRE

Les projections de développement du PLU doivent s'inscrire en continuité avec les principes de modération de la consommation de l'espace renforcés par la loi Climat et Résilience d'août 2021, et contribuer à réduire (tous les 10 ans) de 50% les emprises consommées sur les 10 années précédentes.

Afin de pouvoir établir l'emprise des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés sur les années précédentes, et ainsi estimer l'enveloppe de consommation / artificialisation à laquelle peut prétendre la Commune, il est nécessaire d'établir une analyse de la consommation. À ce titre le Code de l'urbanisme impose trois échéances :

- **ÉCHÉANCE 1** : Celle imposée par la loi Climat et Résilience, la période de référence retenue pour le recensement des consommations passées au titre de cette loi est de **01/2011 à 12/2020**.
- **ÉCHÉANCE 2** : Celle imposée à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui dispose en outre que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (PLU) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

En l'état, il est projeté un arrêt du PLU fin 2024, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période **01/2014 à 12/2024**.

Ces analyses sont réalisées au regard des informations mobilisables au titre de la base de données du Portail de l'Artificialisation des Sols (outil développé par le CEREMA), ainsi que par une analyse combinée par photo interprétation sur les fonds aériens disponibles en 07/2010 et 08/2020.

Pour la période 01/2021 à 08/2023, l'étude sera complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données DIDO (anciennement SIT@DELL2) qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période. Bien entendu, les données mobilisées au titre de cette source seront comparées avec celles dressées par la Commune (au regard du recensement des autorisations d'urbanisme).
- Du recensement des autorisations d'urbanisme effectué par la Commune entre 01/2011 et 08/2023
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 2019 et 2023.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune et notamment des CUB positifs qui auraient été déposés dans le sens où ces derniers figent les droits à construire des bénéficiaires pendant 18 mois.


**B**

### ENCADREMENT DES NOTIONS EMPLOYEES

Avant de présenter le détail de l'étude de consommation il est rappelé que la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années. Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Ainsi, l'analyse effectuée sur la période 01/2011 à 12/2020, et la détermination des droits à consommer sur la première période d'application (01/2021 à 12/2030) doit se baser essentiellement sur la notion de consommation. Il apparaît toutefois nécessaire de bien délimiter l'emprise des terres consommées pour valider leur caractère d'espaces agricoles, naturels ou artificiels.

Si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de terres naturelles présente une certaine limite car il n'existe aucune définition précise de ce qu'est un espace naturel. En ce sens, l'analyse s'appuiera sur la définition de la consommation d'espace transposée au sein de la loi Climat et Résilience, laquelle précise qu'il s'agit de "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné".

L'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets précise : « *Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi* ».

Ainsi, la notion d'artificialisation (transposée à l'article R.101-1 du Code de l'Urbanisme) ne sera mise en application qu'à compter de janvier 2031 et viendra par la suite se substituer aux objectifs de réduction de consommation à proprement parler. Dès lors, à la différence de la consommation, l'artificialisation permettra de mettre en avant et de quantifier les emprises ayant subi ou susceptibles de subir (en fonction de leur occupation ou de leur usage) une altération durable de tout ou partie de leurs fonctions écologiques (particulièrement des fonctions hydriques, biologiques et climatiques), ainsi que de leurs potentiels agronomiques.

Le texte précise également que la qualification des surfaces est seulement attendue pour l'évaluation du solde d'artificialisation nette des sols (flux) dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs des documents de planification et d'urbanisme. Pour traduire ces objectifs dans le document d'urbanisme, il appartient à l'autorité compétente de construire un projet de territoire (dans le schéma de cohérence territoriale, puis dans le plan local d'urbanisme ou dans la carte communale), en conciliant les enjeux de sobriété foncière, de qualité urbaine et la réponse aux besoins de développement local.

Au titre du décret n°2023-1096 du 27/11/2023, sont considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes. Les seuils de référence à prendre en compte portent sur une surface supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories.

o **Surfaces dites déjà artificialisées :**

- 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
- 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
- 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
- 4° : Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée. Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25% du couvert végétal est arboré.
- 5° Surface entrant dans les catégories 1 à 4, qui sont en chantier ou en état d'abandon.

o **Surfaces dites non artificialisées :**

- 6° : Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
- 7° : Surfaces à usage de culture dont les sols sont soit arables, soit végétalisés (agriculture), soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture), y compris si ces surfaces sont en friches.
- 8° : Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.
- 9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
- Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.

Une circulaire du 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (d'ici 2050) doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi).

Cette trajectoire a été rappelée dans le cadre de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, laquelle prévoit diverses dispositions d'adaptation de la loi Climat et Résilience de 2021 et des dispositifs ou des outils renforcés pour faciliter l'atteinte des objectifs de sobriété foncière et plus particulièrement leur déclinaison territoriale.

A ce jour le SRADDET de Bourgogne Franche-Comté est en cours de modification pour intégrer les objectifs de la Loi Climat. Son approbation est prévue pour mi 2024 et sera anticipée autant que faire se peut à travers les orientations du PADD.

La région a pu s'exprimer sur les objectifs du Zéro Artificialisation Nette et a précisé que « La trajectoire du ZAN n'implique pas la fin du développement mais d'en revoir les modalités et de convenir collectivement de nouveaux modèles d'aménagement pour l'avenir. La procédure de modification [du SRADDET] ne remet pas en cause les engagements pris du SRADDET applicable mais apparait comme une confirmation, voire un renforcement de ses lignes stratégiques :

- La question de la sobriété et notamment de l'économie des ressources (eau, matière, sols) est au cœur des ambitions du SRADDET. La réduction de la consommation foncière en protégeant les espaces naturels, agricoles et forestiers (1ère période) permet de préserver les fonctions environnementales essentielles pour développer une souveraineté alimentaire ainsi que des potentiels de production de valeur (bois, fromage, viandes) et de transitions (bois, stockage carbone).
- Le ZAN doit aussi questionner nos modèles de développement. Cette considération renvoie à la place et à la situation des petites et moyennes centralités de la Région qu'il est nécessaire de continuer à renforcer pour lutter contre l'émiettement territorial et la perte d'attractivité qui en découle. »



## PRESENTATION DES DONNEES POUR LA PERIODE DU 01/2011 AU 12/2020 :

### Données du « portail de l'artificialisation des sols » – OAS

Le tableau ci-dessous permet de dresser l'état annuel des surfaces consommées identifiées au titre du Portail de l'Artificialisation des Sols sur la première période 01/2011 à 12/2020.

Elles mettent en avant un potentiel de terres consommées d'environ 8 hectares, dont 7.2 hectares pour les besoins de l'habitat sur la période 01/2011 à 12/2020.

Analyse de l'artificialisation des sols					
Surface en m <sup>2</sup> issues du portail de l'artificialisation des sols					
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2011	13 736	1 868	11 329	282	257
2012	3 105	0	3 105	0	0
2013	5 520	0	5 520	0	0
2014	4 679	0	4 679	0	0
2015	26 762	4 748	21 559	37	418
2016	3 822	0	3 822	0	0
2017	5 667	0	5 667	0	0
2018	7 246	0	7 246	0	0
2019	4 283	0	4 283	0	0
2020	5 012	0	5 012	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>79 832</b>	<b>6 616</b>	<b>72 222</b>	<b>319</b>	<b>675</b>

Ces données ont été traduites dans le cadre du plan national biodiversité, et produites par le CEREMA à partir des fichiers fonciers. En effet, l'action 7 du plan national de biodiversité prévoit la publication annuelle de chiffres de consommation d'espace à une maille communale.

La base, créée chaque année depuis 2009, s'appuie donc sur les fichiers fonciers et contient les données au 1er janvier de l'année concernée. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface

urbanisée et non urbanisée déclarée par les propriétaires. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En pratique, cependant, cette base présente des limites liées notamment au contrôle des données déclarées, créant des divergences entre la définition officielle et le classement réel. Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces, mais certaines précautions d'usage doivent être mises en œuvre.

En particulier, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. D'après le CEREMA, ne sont pas cadastrés (entre autres) :

- Les voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) en ce qu'ils sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a montré qu'une partie des bâtiments n'était pas présente dans la base. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.
- Les bâtiments agricoles (sauf serres) en ce qu'ils ne sont pas soumis à la taxe foncière.

### **Il apparaît donc nécessaire d'approfondir l'analyse réalisée au titre du portail de l'artificialisation des sols via une approche communale**

Le CEREMA prévoit dans le cadre de l'analyse mise en œuvre que les données présentes sur le site du portail de l'artificialisation des sols sont publiées pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France, il est toutefois possible que les documents de planification fassent référence à des données sur la consommation d'espace qui soient différentes de celles qui sont publiées sur ce site. À ce titre, l'approche de l'analyse de la consommation est donc effectuée au travers d'une analyse comparée plus fine basée sur la photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020.

Dans le cadre de cette analyse, se pose la question de la date de prise en compte de la consommation d'espace (point également relevé par le CEREMA dans le cadre des études portant sur l'établissement du portail de l'artificialisation des sols). Faut-il en effet considérer que la consommation est effective à partir du moment où le projet a été autorisé ou réalisé (plusieurs années pouvant s'écouler entre les deux) ?

Ainsi, à titre d'exemple, un aménagement source de consommation a pu être autorisé en 2010 (et décompté de la période de référence), mais réalisée en 2012 (et donc être pris en compte dans la période de référence des 10 ans).

Considérant que l'analyse des vues aériennes ne permet de référencer que les projets réalisés (ou en cours de réalisation), ce parti sera pris en compte dans le PLU. À ce titre, les espaces agricoles, naturels et forestiers seront considérés consommés dès lors que les travaux auront été engagés.



### Données issues de l'extrapolation des vues aériennes de 2010 et 2020 donnant une vision statique des surfaces consommées de la Commune

Les vues aériennes de 2010 et 2020 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été effectivement consommées. Ces données s'appuient sur les vues aériennes en dates du 07/07/2010 (information issue de la mosaïque IGN) et du 09/08/2020 (information issue de la mosaïque IGN). Cette analyse a pour principaux objectifs :

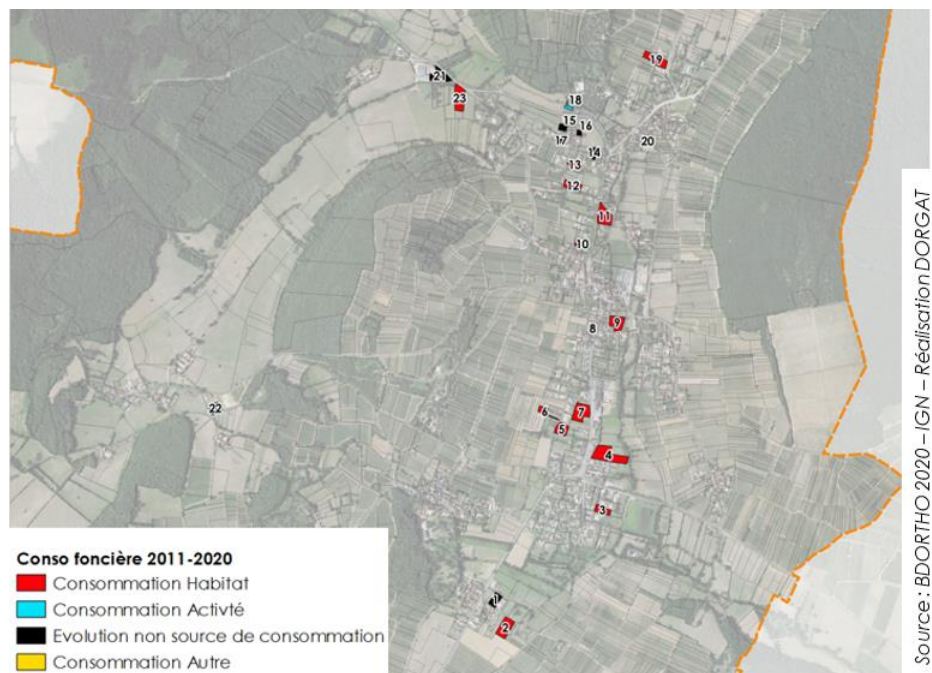
- De s'assurer de la cohérence des données issues du portail (telles que présentées ci-dessus),
- De localiser les secteurs où les terres ont été consommées, pour mesurer notamment l'étalement urbain et / ou les enjeux de densification / requalification mis en œuvre.

Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celles des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (mise en application de la première décennie) seront pris en compte à compter de 09/2020. Ainsi, l'analyse n'est pas erronée car toutes les surfaces consommées réalisées à partir de 09/2020 seront intégrées dans le potentiel de consommation à prendre en compte pour la période de référence après l'entrée en vigueur de la loi Climat (du 01/2021 au 12/2030). Cette période s'étale donc sur une durée légèrement supérieure à 10 ans (10 ans et 6 mois du 08/2020 au 12/2030) et permet de lisser les écarts affichés sur la période post loi climat.

Comme indiqué précédemment, l'écart ne doit pas être exclusivement imputé à la période temporelle de référence mais également au détail des fichiers fonciers servant de base à l'établissement des données du portail.

Les éléments ci-contre permettent de spatialiser et synthétiser les données graphiques.

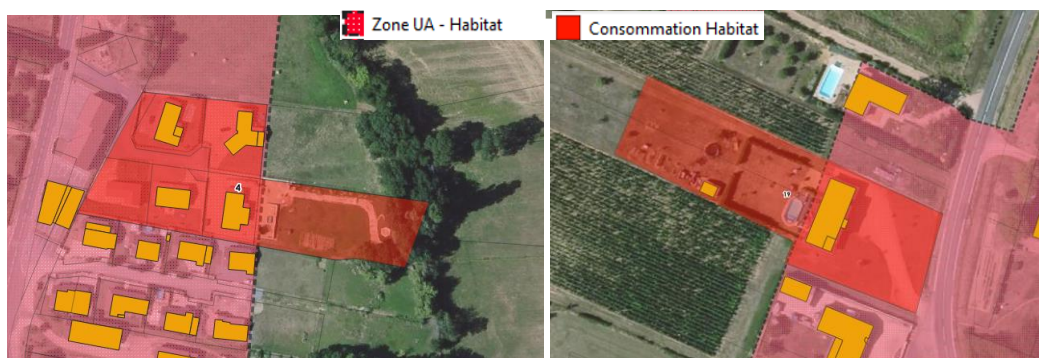
Globalement, on peut mettre en évidence un constat de 4.33 hectares de terres consommées (dont 4.1 hectares à vocation d'habitat et d'activité et 0.24 ha à vocation d'équipement) au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020.



ETUDE DE CONSOMMATION			
Période 01/2011 à 12/2020			
N°	SURFACE (m <sup>2</sup> )	DESTINATION	ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
1	2 077	Pavillon	1
2	4 022	Pavillon	1
3	1 870	Pavillons	2
4	6 976	Pavillons	5
5	2 426	Pavillons	2
6	1 271	Pavillon	1
7	4 573	Pavillons	2
9	1 865	Equipement public	0
10	1 579	Pavillon	1
11	4 219	Pavillons	6
12	2 354	Pavillons	2
13	998	Pavillon	1
18	554	Bâtiment à vocation économique	0
19	3 392	Pavillon	1
20	787	Pavillon	1
23	4 307	Pavillon	1
<b>TOTAL HA</b>	<b>4,33</b>		<b>27</b>

Ainsi l'analyse comparée des vues aériennes se veut exhaustive et permet de spatialiser / mesurer la consommation effective du territoire entre les deux années de référence, abstraction faite de la date de prise en compte de l'autorisation d'urbanisme (certaines autorisations pouvant ne pas nécessairement être mises en œuvre).

En définitive, sur la période 01/2011 à 12/2020, 27 nouvelles constructions ont été réalisées sur une surface totale de près de 4 hectares, soit une densité moyenne d'environ 6.7 logements à l'hectare. Les logements ont tous été construits au sein des zones urbaines du PLU approuvé en 2004. On note toutefois deux espaces pour lesquels les aménagements se sont réalisés au sein des zones naturelles :



Pour une plus grande exhaustivité, toutes les constructions et les aménagements réalisés sur le territoire entre les deux périodes de référence sont mis en avant, mais certains sont immédiatement déduits du potentiel de terres consommées considérant leur nature ou leur localisation (au sein de la trame urbaine notamment). Le tableau ci-dessous permet d'évaluer l'impact des constructions / aménagements non consommateurs de terre.



Surfaces sources de non consommation			
Période 01/2011 à 12/2020			
N°	SURFACE (m²)	DESTINATION	ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
21	3 337	Extension hangar agricole	0
22	2 082	Pavillon agricole	0
8	315	Pavillon au sein de la trame	1
17	584	Pavillon au sein de la trame	1
14	937	Annexe pavillon	0
15	926	Annexe pavillon	0
16	475	Annexe pavillon	0
24	234	Annexe pavillon	0
25	2000	Aménagement	0
26	3976	Jardin	0
27	1036	Aménagement	0
28	593	Annexe pavillon	0
<b>TOTAL HA</b>	<b>1,45</b>		<b>0</b>

Les données relevées au titre de l'analyse comparée diffèrent par rapport à celles du portail de l'artificialisation des sols. Cette différence s'explique en partie compte-tenu des éléments déclarés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme et d'une certaine prise en compte d'une marge d'erreur liée aux déclarations faites par les porteurs de projets et principalement par les constructions agricoles et les équipements publics qui constituent des aménagements non déclarés. Les constructions agricoles bénéficient également d'un statut à part encadré par la loi de juillet 2023 dans le sens où elles sont expressément déduites des emprises de consommation.

**En matière d'aménagement non source de consommation, on relèvera :**

- L'ensemble des hangars et constructions liées à l'exploitation agricole :



- La réalisation de 2 logements au sein de la trame urbaine (qui n'engendrent pas d'extension significative de la trame urbaine au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers :



L'ensemble des annexes (fonds de jardin, piscines...)







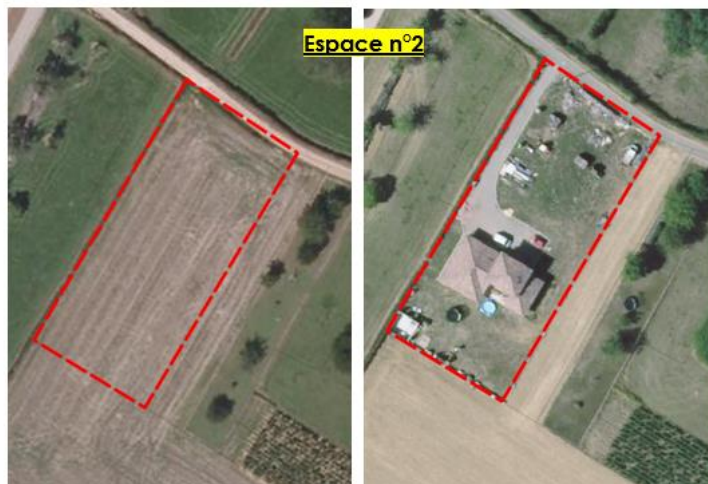


- Quelques aménagements :



**En matière de constructions sources de consommation, on note :**

- La réalisation de plusieurs pavillons







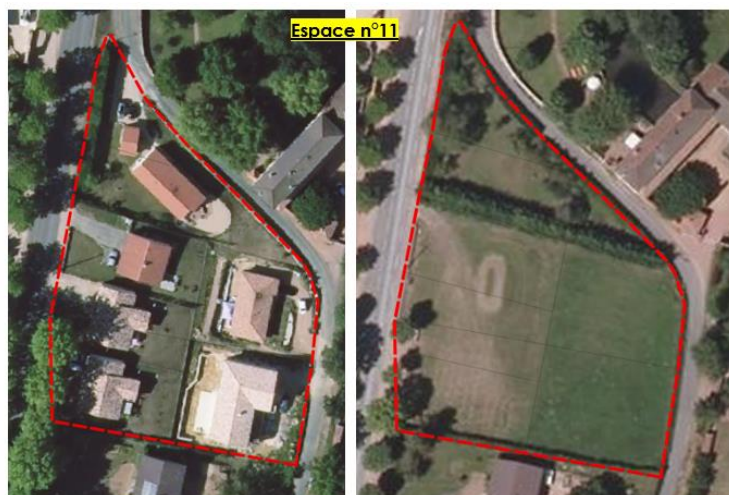
Espace n°3



Espace n°4



Espaces n°5, 6, 7



Espace n°11









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



- La réalisation d'un équipement public (salle des fêtes ?)



### Synthèse des données

La consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers est estimée entre 4.33 et 7.9 hectares dont 4 hectares pour des fins d'habitat (portant la création de 27 logements).

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
<b>Données issues du portail</b>	7,9	4,0	2,0	5,9
<b>Données issues des vues aériennes</b>	4,33	2,2	1,1	3,2

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.

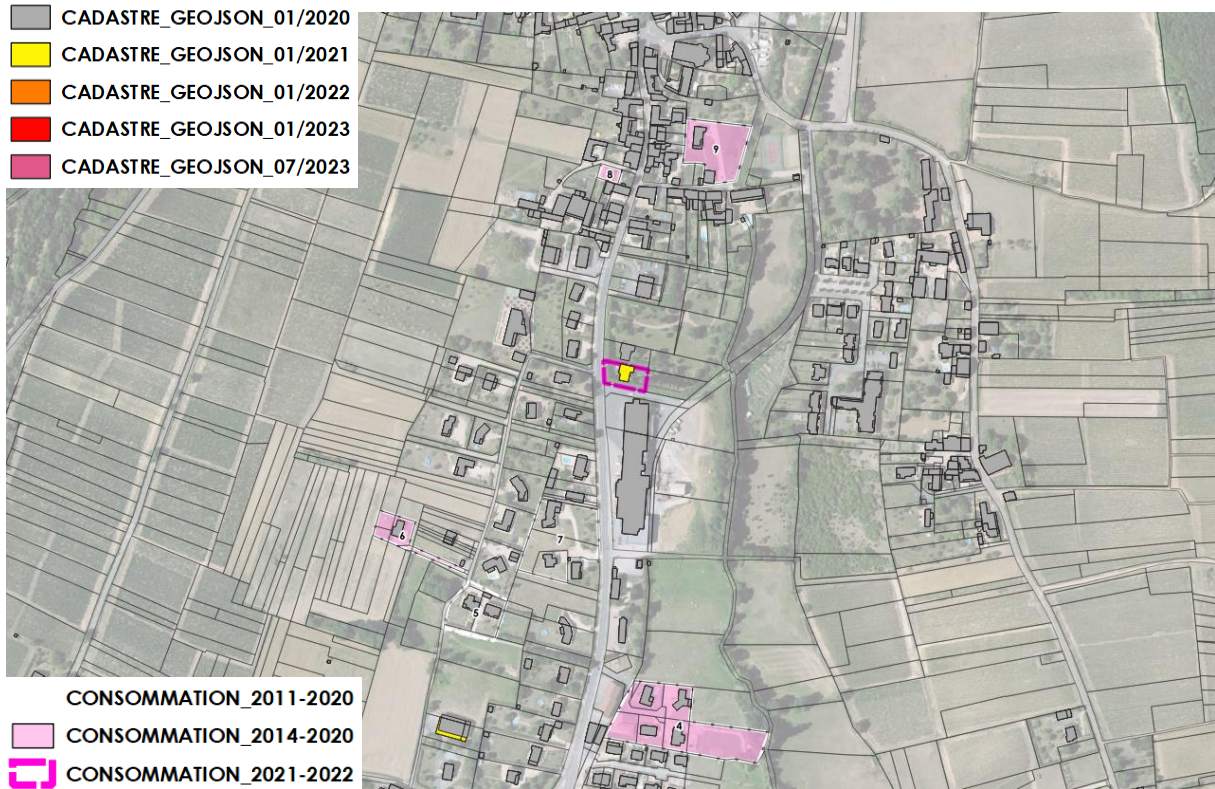


*Confère carte ci-dessous pour le report des zones consommées reportées en rose dans le tableau ci-dessus.*

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.

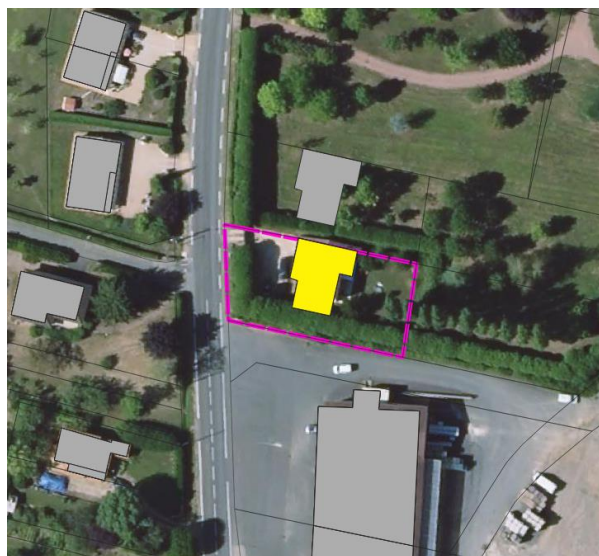




Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2020

Ainsi, sur la période 01/2020 et 07/2023, 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 01/2017 AU 12/2032 :

Le SCOT du Maconnais Sud Bourgogne (**actuellement en cours d'élaboration**) prévoit une enveloppe de consommation foncière de 82 hectares pour la CA Mâconnais Beaujolais Agglomération au titre du développement démographique (pour un total de 7 120 logements, dont 85 logements à Azé sur la période 2021-2041)

Le SCOT précise que les objectifs de production ne représentent pas des objectifs à atteindre mais doivent être perçus comme des maximums d'artificialisation à respecter, hors application de coefficients de rétention foncière.

En sus de l'enveloppe foncière attribuée à l'habitat, le SCOT prévoit une enveloppe foncière minimum liée au développement économique de 60 hectares pour l'ensemble des zones d'activités économiques de l'agglomération (Azé n'étant pas concerné puisque la commune ne dispose pas de telle zone).

En matière de consommation des sols, le portail de l'artificialisation indique un total de 3.1 hectares de terres consommées principalement pour l'habitat :

<b>Analyse de l'artificialisation des sols</b>					
<i>Surface en m<sup>2</sup> issues du portail de l'artificialisation des sols</i>					
<b>Année</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Activité</b>	<b>Habitat</b>	<b>Mixte</b>	<b>Divers</b>
<b>2017</b>	5 667	0	5 667	0	0
<b>2018</b>	7 246	0	7 246	0	0
<b>2019</b>	4 283	0	4 283	0	0
<b>2020</b>	5 012	0	5 012	0	0
<b>2021</b>	8 868	0	8 867	0	0
<b>TOTAL (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>31 076</b>	<b>0</b>	<b>31 075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL (en Ha)</b>	<b>3,11</b>	<b>0</b>	<b>3,11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

S'ajoutent à ces 3.1 hectares, les emprises consommées au titre des autorisations d'urbanisme accordées sur le territoire sur les années 2022-2023 (le recensement des autorisations d'urbanisme courant jusqu'en novembre 2023) → **A détailler avec la localisation des autorisations d'Urba pour déterminer si les constructions récentes sont sources de conso ou non.**

F

## SYNTHESE DE LA CONSOMMATION TOTALE DU TERRITOIRE

SYNTHESE CONSOMMATION EN HECTARE				
	TOTAL		Dont habitat	
	Source portail	Source vues aériennes	Source portail	Source vues aériennes
01/2011 à 12/2013	2,24	1,54	2,00	1,54
01/2014 à 12/2020	5,75	2,71	5,23	2,09
<b>TOTAL 01/2011 à 12/2020</b>	<b>7,98</b>	<b>4,25</b>	<b>7,22</b>	<b>3,63</b>
01/2021 à 08/2023	Recensement autorisations d'urbanisme		Recensement autorisations d'urbanisme	
	1,39		1,39	

## 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 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	%
<b>Logements</b>	<b>303</b>		<b>330</b>		<b>349</b>		<b>420</b>		<b>446</b>		<b>480</b>		<b>521</b>		<b>595</b>	
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 (voir avec les données LOVAC)

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).



## LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES REHABILITATIONS POTENTIELLES

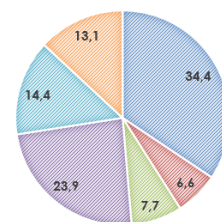
Outre la vacance identifiée ci-avant, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de création de logements par division de bâtiments (principalement des vieux corps de ferme), ou par changement de destination (bâtiment agricole au sein de la trame urbaine). Là où la vacance identifie les logements 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 MOBILISABLES DANS LES PROJETS EN COURS**

Au total, les autorisations accordées depuis 2020 portent sur la création de 7 logements.

Plusieurs aménagements sont sources de consommation compte-tenu de leur localisation et de la nature des sols, seuls les projets agricoles (n°1) et ceux réalisés sur des terres déjà consommées (n°,4 et 7) n'engendrent pas de consommation.

La surface totale consommée supplémentaire sur la période 01/2021 à 12/2030 est donc évaluée à **1.39 hectares**. Certaines de ces surfaces ont déjà été mises en avant dans l'analyse de la consommation précédente sur la période 01/2014 à 12/2024 dans le sens où les constructions réalisées ont été reportées sur les plans cadastraux à jour (base GEOJSON d'août 2023).



N°	DATE	TYPE	OBJET	PARCELLE	LOCALISATION	LGTS	SURFACE M²		INCIDENCE CONSO 2021-2030 EN M²
1	2021	PC	Pavillon	C620 (C1735 QGIS)	353 Rue Basse	1	951	951	Consommation d'ENAF
2	2021	PC	Pavillon	C1262	Le Clos de la Motte	1	1 044	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé/consommé
3	2021	PC	Pavillon	C1181	Les grandes Beluses	1	6 689	6689	Consommation d'ENAF
4	2021	PC	Pavillon	C1705	Le Clos de la Motte	1	1 081	1081	Consommation d'ENAF
5	2021	PC	Pavillon	B1367	38 Allée des Grottes	1	1 472	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé/consommé
6	2022	PC	Pavillon	C112, C111	Chenevières de rue des Cre	1	2 260	2 260	Consommation d'ENAF
7	2022	PC	Pavillon	C1624,C926,C1521	221 Chemin de Tarroux	1	3 015	3015	Consommation d'ENAF
<b>TOTAL</b>						<b>7</b>	<b>16 512</b>	<b>13 976</b>	

**D**

**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 10m 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 600m<sup>2</sup> (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).

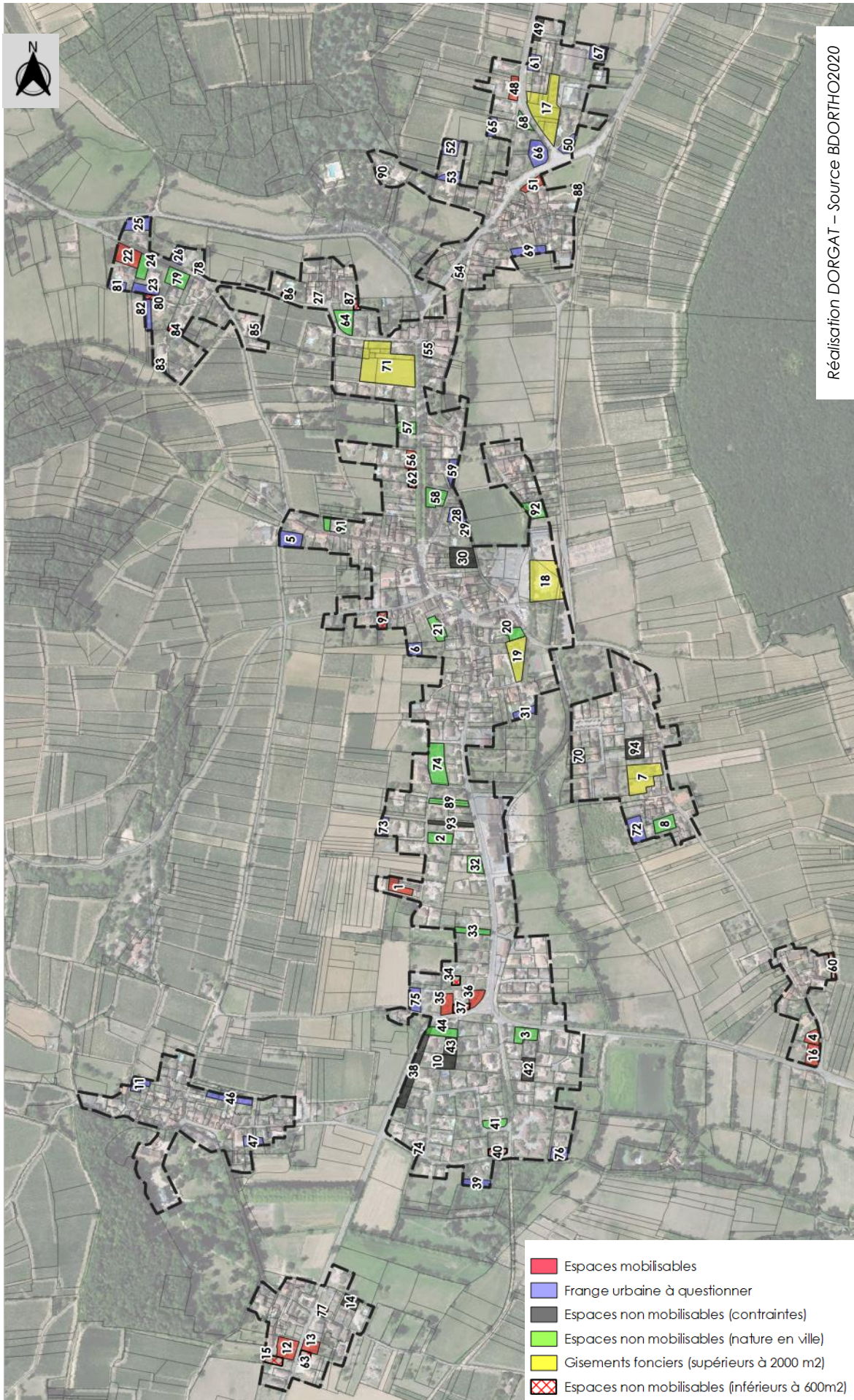


- Enfin, le principe est de considérer que certains espaces ne seront pas nécessairement mobilisés au titre du potentiel de densification car ils s'inscrivent dans la poursuite des autres objectifs supra-communaux et notamment celui de la préservation de la nature en ville, laquelle contribue à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des îlots de chaleur, au maintien du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité dans les bourgs

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

ETUDE DE DENSIFICATION NOVEMBRE 2023			
N°	SURFACE M <sup>2</sup>	OBSERVATIONS	POTENTIEL
1	875	Espace mobilisable	1
4	649	Espace mobilisable	1
12	1463	Espace mobilisable	2
13	773	Espace mobilisable	1
16	1029	Espace mobilisable	2
22	1639	Espace mobilisable	2
35	931	Espace mobilisable	1
36	795	Espace mobilisable	1
48	732	Espace mobilisable	1
51	723	Espace mobilisable	1
56	704	Espace mobilisable	1
<b>TOTAL</b>	<b>10313</b>	<b>TOTAL DENTS CREUSES</b>	<b>15</b>
<b>TOTAL HA</b>	<b>1,03</b>	<i>Total densité retenue</i>	<b>15</b>

D'après les données présentées ci-dessus, c'est donc un potentiel d'environ 15 logements qui est retenu au titre de l'analyse des espaces interstitiels sur une surface total de 1.03 hectares, potentiel porté à 12 logements compte-tenu de la rétention précédemment évoquée.



- Espaces mobilisables
- Frange urbaine à questionner
- Espaces non mobilisables (contraintes)
- Espaces non mobilisables (nature en ville)
- Gisements fonciers (supérieurs à 2000 m2)
- Espaces non mobilisables (inférieures à 600m2)



N°	SURFACE M²	OBSERVATIONS
9	596	Espace inférieur à 600 m²
15	578	Espace inférieur à 600 m²
27	206	Espace inférieur à 600 m²
29	431	Espace inférieur à 600 m²
34	282	Espace inférieur à 600 m²
37	477	Espace inférieur à 600 m²
40	480	Espace inférieur à 600 m²
55	549	Espace inférieur à 600 m²
60	440	Espace inférieur à 600 m²
62	524	Espace inférieur à 600 m²
63	387	Espace inférieur à 600 m²
74	385	Espace inférieur à 600 m²
77	366	Espace inférieur à 600 m²
78	395	Espace inférieur à 600 m²
80	267	Espace inférieur à 600 m²
83	483	Espace inférieur à 600 m²
84	389	Espace inférieur à 600 m²
85	425	Espace inférieur à 600 m²
86	402	Espace inférieur à 600 m²
87	225	Espace inférieur à 600 m²
88	393	Espace inférieur à 600 m²
<b>TOTAL</b>	<b>8680</b>	
<b>TOTAL HA</b>	<b>0,87</b>	

N°	SURFACE M²	OBSERVATIONS
2	992	Nature en ville à préserver
3	1172	Nature en ville à préserver
8	1082	Nature en ville à préserver
20	760	Nature en ville à préserver
21	1041	Nature en ville à préserver
24	911	Nature en ville à préserver
32	970	Nature en ville à préserver
33	730	Nature en ville à préserver
41	705	Nature en ville à préserver
44	1025	Nature en ville à préserver
57	789	Nature en ville à préserver
58	1319	Nature en ville à préserver
64	1392	Nature en ville à préserver
79	1327	Nature en ville à préserver
68	640	Nature en ville à préserver
74	2575	Nature en ville à préserver
89	822	Nature en ville à préserver
90	236	Nature en ville à préserver
91	808	Nature en ville à préserver
92	1187	Nature en ville à préserver
<b>TOTAL</b>	<b>20483</b>	
<b>TOTAL HA</b>	<b>2,05</b>	

N°	SURFACE M²	OBSERVATIONS
5	1288	Frangue urbaine à questionner
6	689	Frangue urbaine à questionner
11	755	Frangue urbaine à questionner
23	862	Frangue urbaine à questionner
25	1219	Frangue urbaine à questionner
26	691	Frangue urbaine à questionner
28	867	Frangue urbaine à questionner
31	596	Frangue urbaine à questionner
39	704	Frangue urbaine à questionner
46	1137	Frangue urbaine à questionner
47	655	Frangue urbaine à questionner
50	686	Frangue urbaine à questionner
52	944	Frangue urbaine à questionner
53	738	Frangue urbaine à questionner
59	697	Frangue urbaine à questionner
61	722	Frangue urbaine à questionner
65	570	Frangue urbaine à questionner
66	1522	Frangue urbaine à questionner
67	867	Frangue urbaine à questionner
69	1035	Frangue urbaine à questionner
72	1393	Frangue urbaine à questionner
73	627	Frangue urbaine à questionner
75	966	Frangue urbaine à questionner
76	803	Frangue urbaine à questionner
81	607	Frangue urbaine à questionner
82	760	Frangue urbaine à questionner
<b>TOTAL</b>	<b>22400</b>	
<b>TOTAL HA</b>	<b>2,24</b>	

La prise en compte des enjeux écologiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux au sein de la trame urbaine permet de protéger 2.05 hectares de terres et de questionner l'encadrement de la constructibilité de 2.24 hectares (les secteurs identifiés ayant vocations à classer en franges urbaines non constructibles).

De même, 1.22 hectares de terres ne permettent pas l'accueil de nouveaux logements compte-tenu des contraintes identifiées et 0.87 hectares portent sur les espaces inférieurs à 600 m².



ETUDE DE DENSIFICATION NOVEMBRE 2023		
N°	SURFACE M²	OBSERVATIONS
10	1176	Pas d'accès
14	701	Pas d'accès
30	1947	Pas d'accès
38	2384	Largeur d'emprise inférieure à 20m
42	1050	pas d'accès
43	843	Pas d'accès
49	704	Largeur d'emprise inférieure à 20m
54	562	Largeur d'emprise inférieure à 20m + espace inférieur à 600m²
70	761	Pas d'accès
93	678	Largeur d'emprise inférieure à 20m
94	1434	Pas d'accès
<b>TOTAL</b>	<b>12240</b>	
<b>TOTAL HA</b>	<b>1,22</b>	

Un travail de réflexion doit être engagé sur les gisements fonciers mis en avant pour lesquels l'emprise totale porte sur une surface de **2.18** hectares et un potentiel de **33** logements. Les secteurs sont identifiés plus en détail ci-dessous pour confirmer le potentiel retenu au titre de l'application de la densité en fonction des enjeux propres de chaque secteur.

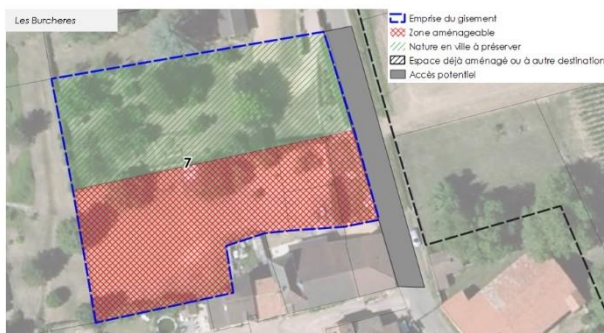
7	3551	Gisement foncier à étudier	5
17	5005	Gisement foncier à étudier	8
18	5061	Gisement foncier à étudier	8
19	2191	Gisement foncier à étudier	3
71	6027	Gisement foncier à étudier	9
<b>TOTAL</b>	<b>21835</b>	<b>TOTAL GISEMENTS A ETUDIER</b>	<b>33</b>
<b>TOTAL HA</b>	<b>2,18</b>	<i>Total densité retenue</i>	<b>15</b>

L'espace n°71, accessible depuis un chemin privé et un autre chemin potentiellement aménageable, présente un couvert boisé minoritaire sur la façade Est qu'il convient de préserver. L'emprise totale vouée à l'habitat porterait sur une surface de 0.38 ha, avec une largeur très nettement supérieure à 15 mètres permettant la création de 5 logements jumelés ou accolés.

**Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.38 ha pour 5 logements.**



Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2



Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2

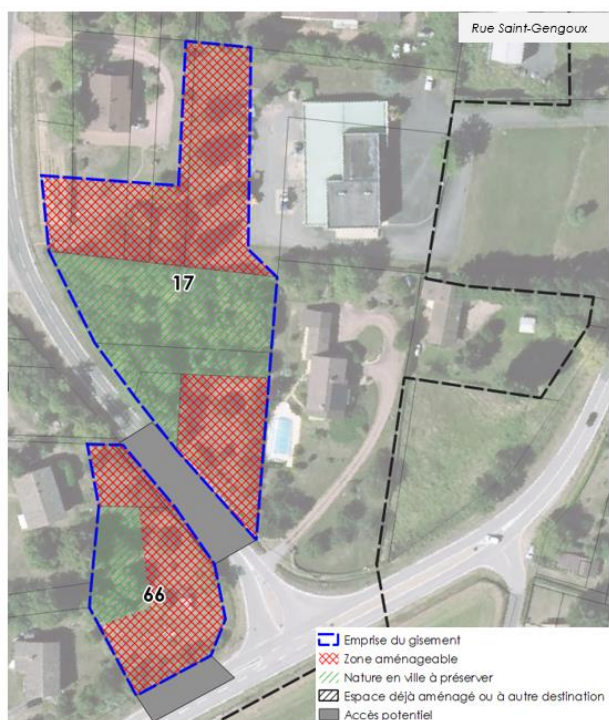
L'espace n°7, accessible depuis la voie communale, présente un important couvert boisé sur la façade Nord et un espace mobilisable au titre de la densification au Sud. L'emprise totale vouée à l'habitat porterait sur une surface de 0.18 ha permettant la création de 3 logements jumelés ou accolés

**Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.18 ha pour 3 logements.**

Le gisement n°18, accessible depuis la voie communale par la façade Est, présente un espace artificialisé non bâti, avec la présence d'une coupure naturelle à préserver sur l'Ouest. L'emprise totale vouée à l'habitat porterait sur une surface de 0.43 permettant la création de 6 logements.

Le gisement n°19, au vu de ses caractéristiques (bassin d'eau + vergers) ne peut être mobilisé et sera retiré de l'étude.

**Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.43 ha pour 6 logements.**



L'espace n°17, accessible depuis la voie communale, présente un couvert boisé majoritaire qu'il convient de préserver ainsi que d'un léger espace aménageable. L'emprise totale vouée à l'habitat porterait sur une surface de 0.3 ha permettant la création de 4 logements.

L'espace n°66, accessible depuis la même voie publique. L'emprise totale vouée à l'habitat porterait sur une surface de 0.13 ha permettant la création de 2 logements

**Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.43 ha pour 6 logements.**

Ainsi, au total, les questionnements menés sur les secteurs de gisements permettent de préciser les objectifs ci-contre. À noter que pour ces gisements, aucun potentiel de rétention n'est appliqué puisque les projections seront encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, si toutes les capacités identifiées devaient être mobilisées, le potentiel retenu au titre du PLU serait de l'ordre de ... logements répartis comme suit, dont ... constructions nouvelles déduction des logements déjà programmés au sein des opérations ou de la vacance.

Synthèse des gisements après études individuelles			
71	3 816	Espace aménageable	5
	2 211	Espaces non constructible/déjà aménagé	0
18	4 368	Espace aménageable	6
	693	Espace de nature en ville	0
19	984	Espace de nature en ville	0
	1 207	Espaces non constructible/déjà aménagé	0
7	1 831	Espace aménageable	3
	1 720	Espace de nature en ville	0
66	1 379	Espace aménageable	2
	468	Espace de nature en ville	0
17	3 052	Espace aménageable	4
	1 953	Espace de nature en ville	0
TOTAL	14 446	TOTAL GISEMENT MOBILISABLE	20
	5 818	TOTAL NATURE EN VILLE	0
	3 418	TOTAL ESPACE NON MOBILISABLES	0
TOTAL HA	1,44	Total densité retenue	15

Synthèse des capacités de renouvellement potentielles	
Total vacance	37
Total réhabilitation	A déterminer
Total dents creuses	15
Total gisements fonciers	20
Constructions réalisés ou en projetées depuis 2021	7
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>79</b>

Ce potentiel sera à confirmer en fonction de la position des élus et de la prise en compte des autorisations d'urbanisme courant 2023.