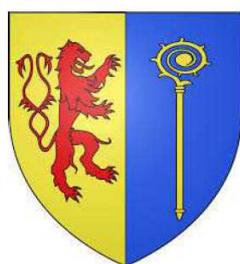


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT DIZIER L'ÉVÊQUE (90090)



PIECE N°3.1 – ÉTUDE DE CONSOMMATION, DENSIFICATION ET APPROCHES QUANTITATIVES

Prescrit par délibération du : 02/07/2021
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
www.dorgat.fr

I. ÉTUDE DE CONSOMMATION : APPROCHE SUR LA DÉFINITION DES « DROITS À CONSOMMER »	3
PRÉCISION SUR LES ÉCHÉANCES RÉGLEMENTAIRES ET MÉTHODOLOGIE MISE EN OEUVRE	3
ENCADREMENT DES NOTIONS EMPLOYÉES	4
PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2011 AU 12/2020 :	6
Données du « portail de l'artificialisation des sols » – OAS	6
Données issues de l'extrapolation des vues aériennes de 2010 et 2020 donnant une vision statique des surfaces consommées de la Commune	7
Synthèse des données	11
PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2014 AU 12/2023 :	12
CONCLUSIONS GÉNÉRALES SUR LA PÉRIODE 07/2010 À 12/2022 :	14
II. ÉTUDE DE DENSIFICATION : DÉFINITION DES LOGEMENTS MOBILISABLES PAR RENOUVELLEMENT	14
LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LA MOBILISATION DE LA VACANCE	14
LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES RÉHABILITATIONS POTENTIELLES OU CHANGEMENTS DE DESTINATIONS	15
LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS	15
III. ESQUISSES DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE DE L'INCIDENCE SUR LA CONSOMMATION / ARTIFICIALISATION DES TERRES	22
DÉTERMINATION DES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT	22
ADÉQUATION AVEC LES CAPACITÉS DES RÉSEAUX (EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT)	25
INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	25

I. ÉTUDE DE CONSOMMATION : APPROCHE SUR LA DÉFINITION DES « DROITS À CONSOMMER »



PRÉCISION SUR LES ÉCHÉANCES RÉGLEMENTAIRES ET MÉTHODOLOGIE MISE EN OEUVRE

Les projections de développement du PLU doivent s'inscrire en continuité avec les principes de modération de la consommation de l'espace renforcés par les 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 agricoles, forestiers et naturels consommés sur les années précédentes il est nécessaire de prendre en compte deux échéances :

- **ÉCHÉANCE 1** : Celle imposée par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", qui fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport aux 10 années précédentes.

La Loi Climat et Résilience ayant été promulguée le 24 août 2021, la période de référence retenue pour le recensement des consommations foncières passées au titre de cette loi est de **01/2011 à 12/2020**.

- **ÉCHÉANCE 2** : Celle imposée à l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui stipule 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 début 2024, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période **01/2014 à 12/2024**.

Ces deux 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 08/2022, l'analyse sera complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données 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).
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 2019 et 2022.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune.

Cette analyse devra nécessairement être mise à jour avant l'arrêt du PLU via une intégration des données issues du suivi des autorisations d'urbanisme notamment.

B

ENCADREMENT DES NOTIONS EMPLOYÉES

Avant de présenter le détail de l'étude de consommation il est nécessaire de préciser les notions employées, qui sont celles issues du décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs 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'espace 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.* »

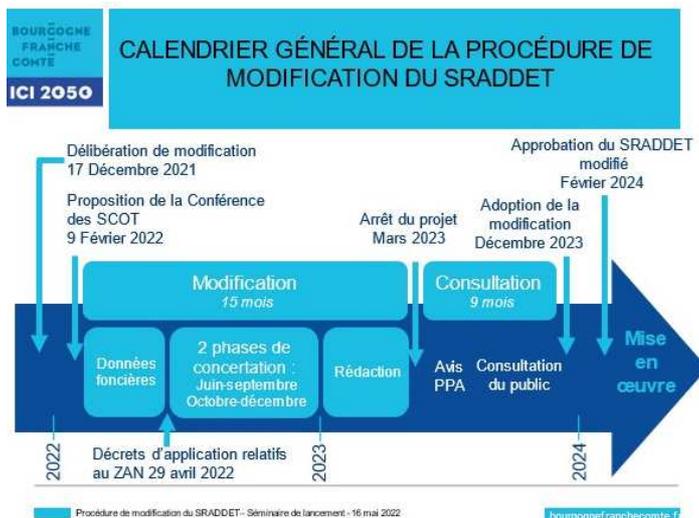
Ainsi, la notion d'artificialisation (transposée à l'article R.101-1 du Code de l'Urbanisme) ne sera mise en application qu'à compter de janvier 2031 et viendra par la suite se substituer aux objectifs de réduction de consommation à proprement parler. Ainsi, à la différence de la consommation, l'artificialisation permettra de mettre en avant et 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.

Sont considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes :

- **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.
 - 4° : Surface partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
 - 5° : 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, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
- **Surfaces dites non artificialisées :**
 - 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (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, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
 - 8° : Surface naturelles ou végétalisées constituent un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

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).

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 (le projet sera présenté aux personnes publiques associées entre avril et juin 2023 pour une mise à disposition de la population en août/septembre) 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 apparaît 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. »

Un webinaire a été réalisé le 13/10/2022 pour dresser la synthèse des premiers ateliers de concertation mis en œuvre dans le cadre du dialogue engagés dans le cadre de la modification du SRADDET. D'après les premiers éléments, il s'agit de répartir l'objectif de 50% en fonction des territoires de contractualisation (maille « territoires en action »). Le principe de 50% ne sera alors pas appliqué d'office mais adapté entre les différentes mailles. S'agissant de la clé de répartition des efforts, cette dernière sera composée de trois piliers :

- l'efficacité afin de tenir compte des efforts passés au regard des consommations foncières pour l'habitat et l'activité
- le dynamisme qui s'appuie sur la prise en compte du potentiel de développement du territoire au regard des projections de population de l'INSEE à l'horizon de 2030
- le rééquilibrage pour permettre de prendre en compte la situation des territoires ruraux (maintien d'un droit à se développer minimum)

BOURGOGNE FRanche-COMTE ICI 2050				
OBJECTIFS TERRITORIAUX				
Territoire de contractualisation	Rappel consommation passée 2011-2020 (ha)	base égalitaire - 50% (ha)	projection 2030 proposée (ha)	Taux d'effort
BEAUNOIS	593	297	311	47.6%
GRAND AULXERROIS	395	197	190	51.9%
NIVERNAIS MORVAN	292	146	126	55.7%
VESOUL VAL DE SAONE	276	138	130	53.1%
DOLOIS	403	201	196	51.4%
NORD YONNE	555	277	295	46.8%
LÉDONNIEN	449	224	236	47.5%
NORD FRanche-COMTE	795	397	383	51.8%
CHALONNAIS	491	245	255	48.0%
MAÇONNAIS	443	222	238	46.4%
HAUT-DOUBS	383	191	215	43.8%
Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jur.	177	88	87	50.5%
VAL DE SAONE VINGEANNE	181	90	96	47.3%
AVALLONNAIS	344	172	159	53.6%
BRESSE BOURGUGNONNE	718	359	360	49.2%
Champagnole, Nozeroy, Jura	155	78	74	52.0%
VOSGES SAONOISES	325	163	151	53.7%
SCoT du Dijonnais	497	248	265	46.6%
HAUT-JURA	138	69	65	53.0%
CHAROLAIS BRIONNAIS	559	276	245	55.6%
Puisaye-Forterre	155	77	83	46.8%
AUXOIS MORVAN	396	198	200	49.4%
DOUBS CENTRAL	266	133	132	50.3%
GRAYLOIS	131	66	59	55.2%
Portes du Haut-Doubs	211	105	122	41.9%
SEINE ET TILLES	199	100	105	47.2%
Grand Autunois Morvan	138	69	58	57.8%
VAL DE LOIRE NIVERNAIS	372	186	167	56.0%
Châtillonnais	93	47	43	51.3%
HORLOGER	214	107	109	48.9%
7 RIVIERES	176	88	93	42.0%
SCoT Bisontin	649	325	343	47.2%
Tonnerrois	40	20	18	55.5%
Loue Lison	121	60	66	45.5%
Le Creusot - Montceau-Les-Mines	217	109	93	57.2%

C

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2011 AU 12/2020 :

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

Le tableau ci-contre 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.

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent en avant un potentiel de terres consommées d'environ 1.5 hectares entièrement dédiés aux besoins de l'habitat.

Analyse de la consommation des sols

Surface en m² issues du portail de l'artificialisation des sols

Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2011	4 657	0	4 657	0	0
2012	0	0	0	0	0
2013	987	0	987	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	349	0	349	0	0
2016	912	0	912	0	0
2017	2 560	0	2 560	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	1 409	0	1 409	0	0
2020	4 197	0	4 197	0	0
TOTAL m²	15 071	0	15 071	0	0



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
FraternitéPortail de
l'artificialisation des sols

L'observatoire de l'artificialisation

Outils et méthodes

Dans les territoires

Ressources documentaires

Le suivi de la consommation d'espaces NAF

Visualisez les données ou téléchargez-les
Accédez aux analyses et téléchargez les indicateurs produits

Le portail de l'artificialisation présente des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des analyses de ces données. Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette. La loi dispose en effet dans son [article 194](#) : « pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

Les données 2009-2021 ont été publiées en juillet 2022.

Ces données ont été mises en avant dans le cadre du plan national de 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 oeuvre.

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 (donc non pris en compte dans le calcul), mais réalisée en 2012 (et donc être pris en compte dans la période de référence 01/2011 à 12/2020).

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.

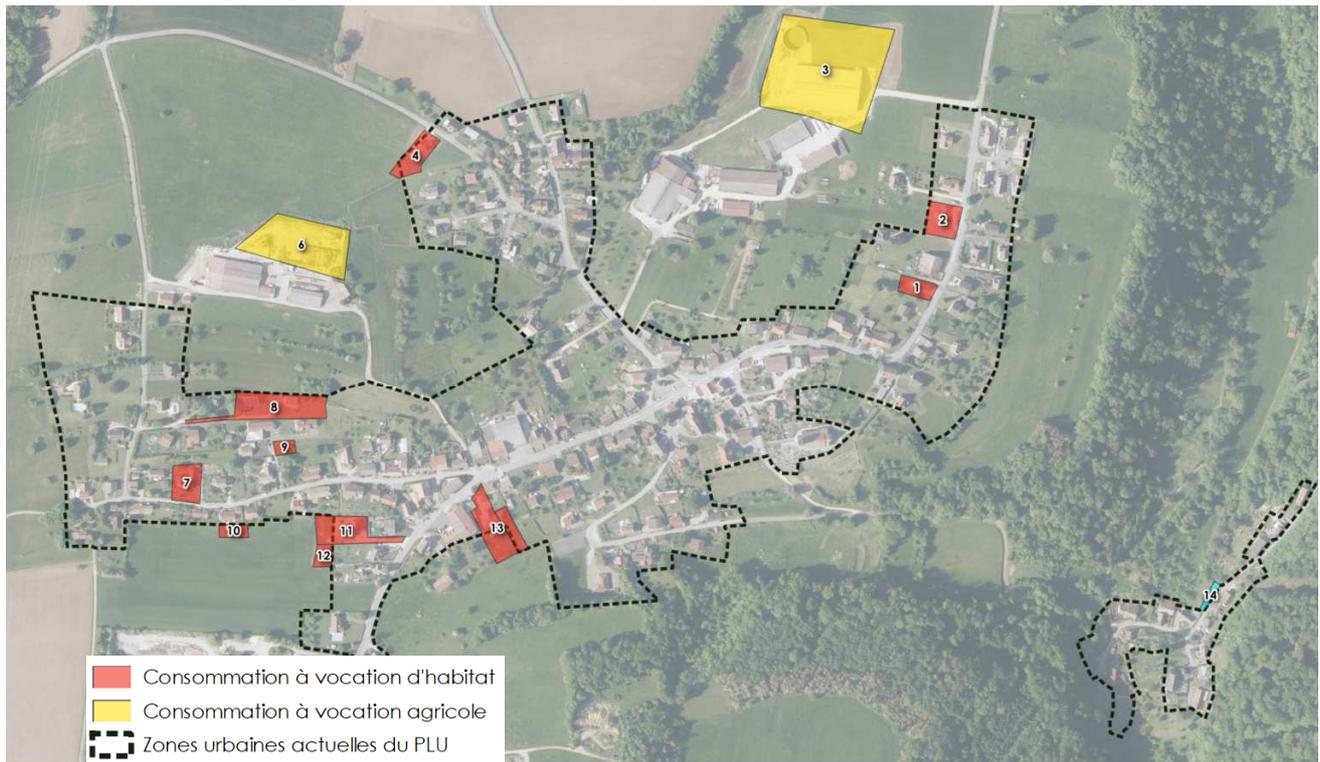
Données issues de l'extrapolation des vues aériennes de 2010 et 2020 donnant une vision statique des surfaces consommées de la Commune

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 bases de données 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 après 08/2020 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 (soit 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.



Ces éléments permettent de synthétiser les données graphiques. Globalement, on peut mettre en évidence un constat de 3.49 hectares de terres consommées (dont 1.46 hectares à des fins d'habitat) au titre de la période de référence 07/2011 à 08/2020.

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).

Les données relevées au titre de l'analyse comparée diffèrent par rapport à celles du portail de l'artificialisation des sols puisque 1.5 hectare sont relevés au titre de l'habitat pour le portail. Cette différence s'explique en partie compte-tenu des éléments déclarés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme et prend en compte une légère marge d'erreur au titre de l'étude de consommation réalisée sur la base de l'analyse comparée des vues aériennes.

L'analyse exhaustive permet également d'intégrer les données qui ne sont pas prises en compte lors de l'analyse des fichiers fonciers. En effet, le portail de l'artificialisation n'indique aucune consommation à des fins autres que l'habitat, alors que l'analyse comparée fait état d'une consommation de 2 hectares à des fins agricoles.

On notera globalement que les constructions et aménagements ont été réalisés au sein des zones urbaines actuelles du PLU sauf en ce qui concerne les bâtiments agricoles (réalisés en zone A). Les terres agricoles sont également consommées ponctuellement à des fins d'habitat pour accroître l'emprise des aïeules de propriétés.

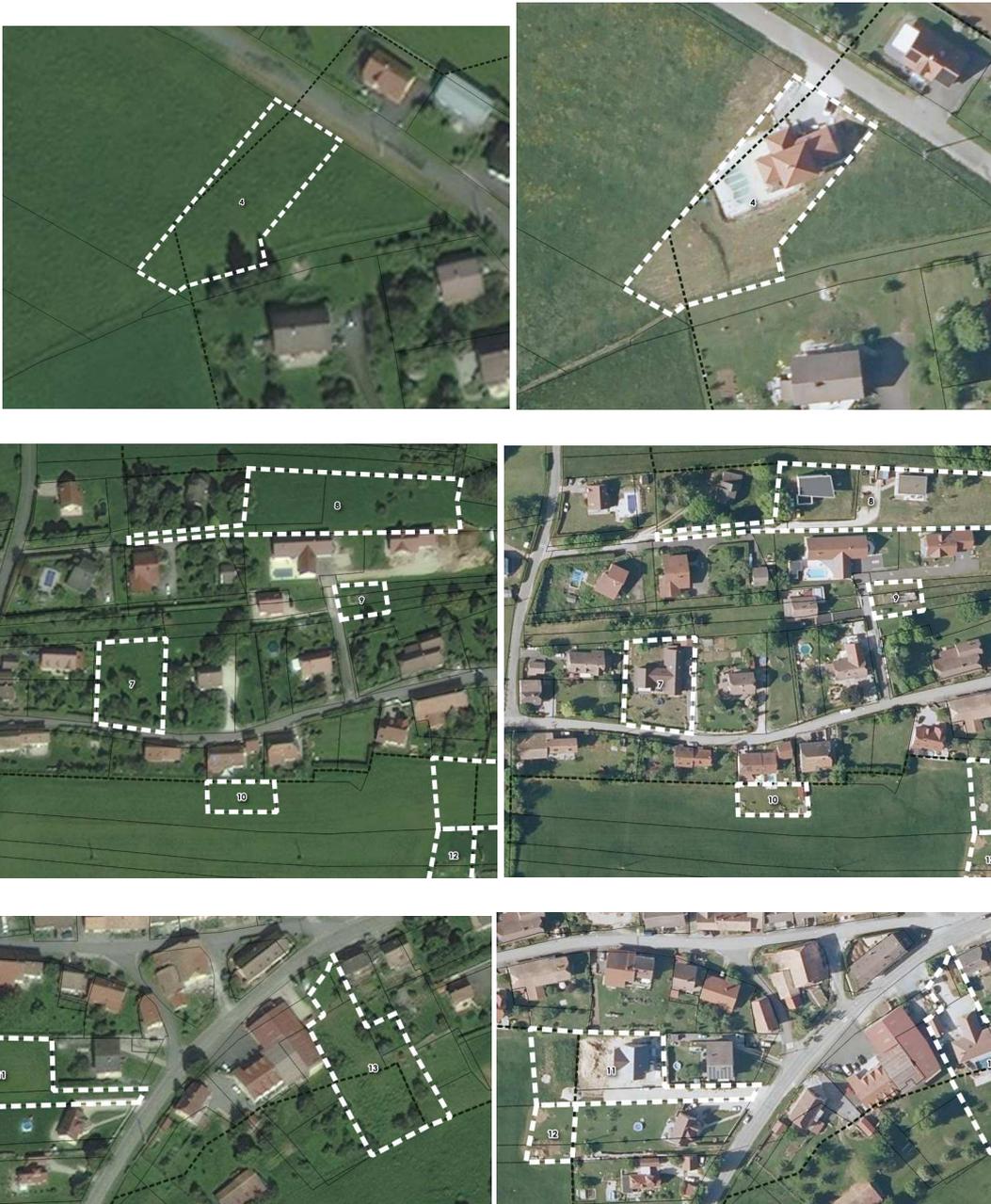
CONSUMMATION			
Période 07/2010 à 08/2020			
N°	Surface	Vocation	Densité
1	801	1 pavillon	13 lgt / Ha
2	1400	1 pavillon	8 lgt / Ha
4	1341	1 pavillon	8 lgt / Ha
7	1385	1 pavillon	8 lgt / Ha
8	3216	2 pavillons	7 lgt / Ha
9	370	Annexe habitat	-
10	489	Annexe habitat	-
11	2172	1 pavillon	5 lgt / Ha
12	497	Annexe habitat	-
13	2737	1 pavillon	4 lgt / Ha
14	243	Enrochement	-
Sous-total	14651	8 pavillons	6 lgt / Ha
6	5838	Agricole	-
3	14410	Agricole	-
Sous-total	20248		
TOTAL	3,49		

Plus en détail, les extraits ci-dessous permettent de mesurer l'impact de la consommation en fonction des périodes de références (07/2010 à gauche et 08/2020 à droite).



L'évolution des constructions agricoles portent exclusivement sur l'extension des exploitations existantes. A noter que la consommation constatée ne porte que sur des espaces agricole, sans destruction d'élément paysager ou végétalisé.





La densification du bourg permet la création de 8 pavillons individuels aménagés par le biais d'opérations individuelles. On notera toutefois que l'espace n°8 porte sur la construction de 2 pavillons. Au global, déduction faites des espaces consommés à des fins annexes, les 8 pavillons s'étendent sur une emprise de 1.3 hectare, représentant une densité moyenne d'un peu plus de 6 logements à l'hectare.

Comme évoqué précédemment, l'analyse de la consommation permet de relever la consommation de terres à des fins annexes, directement ou indirectement liées à l'habitat. Ces espaces ne supportent pas de consommation mais ont perdu leur qualification de terres agricoles, naturelles et forestières. Il s'agit des espaces n° 10, 12, 9 et 14 qui ne comportent pas de constructions mais qui ont perdu leur qualification de terres agricoles ou naturelles. A noter qu'aucune terre forestière n'est impactée par la consommation sur la période de référence.

L'analyse exhaustive du territoire permet également de relever l'extension de la carrière au Sud du territoire sur une emprise de 1.5 hectare. Toutefois, conformément aux définitions encadrées par la loi Climat et résilience, la carrière n'est pas prise en compte dans le potentiel de consommation dans le sens où il s'agit d'un espace qui garde (à terme) sa vocation d'espace naturels après remise en état.



Synthèse des données

Conformément aux doctrines de l'Etat, l'analyse de la consommation affectée à la vocation agricole ne sera pas prise en compte dans le calcul des droits à consommer. Parti est pris en effet de considérer que le PLU n'a pas vocation à restreindre le développement agricole et donc à limiter le potentiel constructible des zones agricoles. Ces réflexions pourront être plus approfondies dans le cadre de la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers ou écologiques, ils seront alors détaillés dans les choix retenus.

Compte-tenu des éléments présentés ci-avant, parti est pris de baser la détermination des droits à consommer sur l'analyse des données du portail de l'artificialisation des sols en ce que cette source constitue la source officielle prise en compte par les services de l'Etat (et que l'analyse comparée des vues aériennes reste globalement cohérente). L'écart identifié peut ne parti s'expliquer par le fait que la période de référence de l'analyse comparée des vues aériennes (07/07/2010 à 09/08/2020) ne couvre pas la totalité de la période de référence de la loi Climat et Résilience (01/11/2011 à 31/12/2020).

DETERMINATION DES DROITS A CONSOMMER (01/2011 à 12/2020) 15 ans après débat PADD en 2023				
	07/2010 à 08/2020	08/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2037	TOTAL
Données issues du portail	1,51	0,75	0,26	1,02
<i>Dont habitat</i>	1,51	0,75	0,26	1,02
Données issues de l'analyse comparée	3,49	1,74	0,61	2,36
<i>Dont habitat</i>	1,47	0,73	0,26	0,99

Pour la période après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, les objectifs de réduction de 50% affichés permettent de projeter des droits à consommer à vocation d'habitat à hauteur de 1 hectare sur la période 01/2021 à 12/2037, cette période inclue :

- La première décennie allant de 01/2021 à 12/2030. Dans cette première période deux échéances supplémentaires sont à prendre en compte et s'articulent autour du débat projeté du PADD. Ainsi partant du principe d'un débat courant début février il est pris le parti de considérer les périodes suivantes :
 - o De 01/2021 à 12/2022 : période avant le débat du PADD qui permet de mesurer et prendre en compte l'emprise des espaces consommés qui devra être déduite des projections à l'échéance du PLU.
 - o De 01/2023 à 12/2030 : période après le débat du PADD qui devra traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace.
- La seconde décennie (la loi Climat et résilience affichant un pallier basé sur une réduction progressive de 50% tous les 10 ans) allant de 01/2031 à 12/2037. Cette décennie permet de projeter le PLU sur une durée globale de 15 ans (01/2023 à 12/2037).

Pour la seconde période les droits à consommer évalués s'établissent comme suit : $0.75/2=0.375$ pour acter de la trajectoire de réduction générale de 50%, puis $(0.375/10)$ pour estimer une moyenne annuelle de

consommation. Cette moyenne est par la suite multipliée par le nombre d'année projetée dans la décennie de référence (0.0375×7), soit 0.26 hectare).

Aucune obligation ne s'impose à la Commune en termes de répartition des enveloppes foncières, ainsi les objectifs de surfaces qui seront affichés dans le PLU pour répondre aux besoins en matière de production de logements, de création d'équipement ou de développement du potentiel économique sont laissés à la libre appréciation des auteurs du PLU, sous réserve du respect de l'enveloppe globale ci-avant définie.

D

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2014 AU 12/2023 :

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période précédente (01/2011 à 12/2020). Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols jusqu'au 12/2020. Le tableau ci-contre permet ainsi de projeter 1.04 hectares de terres consommées à des fin d'habitat entre janvier 2013 et décembre 2020.

Pour une meilleure exhaustivité, ces données sont également 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 potentielle avant la fin de l'année).

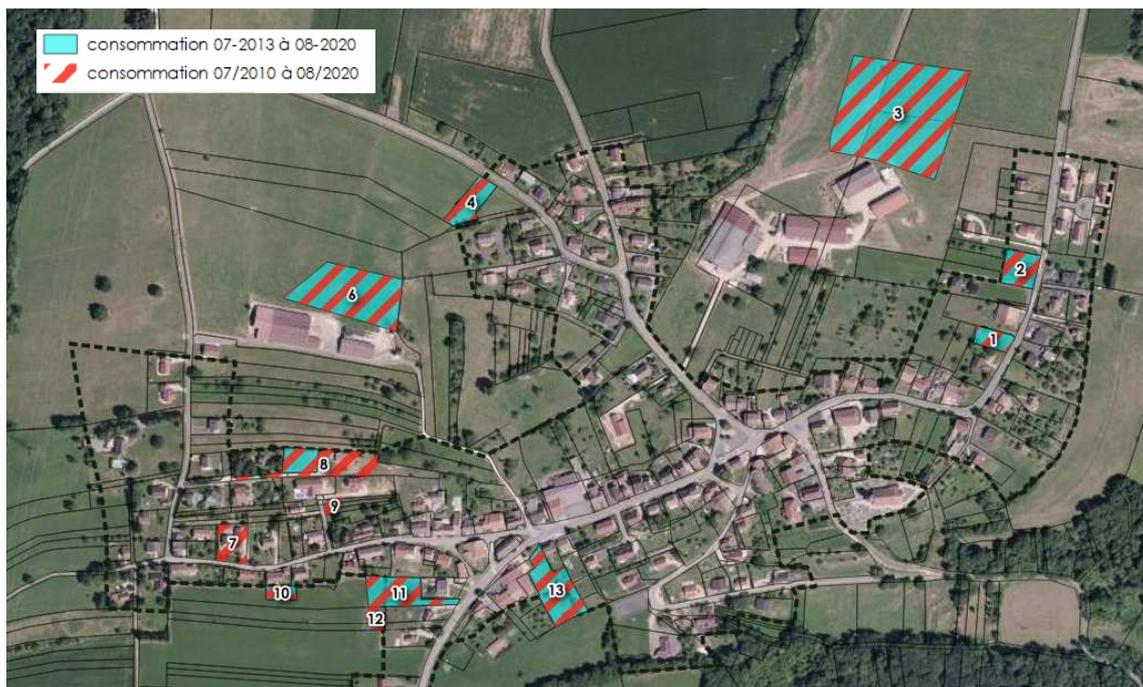
Analyse de la consommation des sols

Surface en m² issues du portail de l'artificialisation des sols

Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2013	987	0	987	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	349	0	349	0	0
2016	912	0	912	0	0
2017	2 560	0	2 560	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	1 409	0	1 409	0	0
2020	4 197	0	4 197	0	0
TOTAL m²	10 414	0	10 414	0	0

Les données de consommation sur la période 01/2023 à 12/2023 seront mises à jour ultérieurement (au plus tard au moment du débat du PADD).

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 (aplats bleu). Les surfaces consommées sur la période précédentes sont rappelées à titre informatif (hachuré rouge).

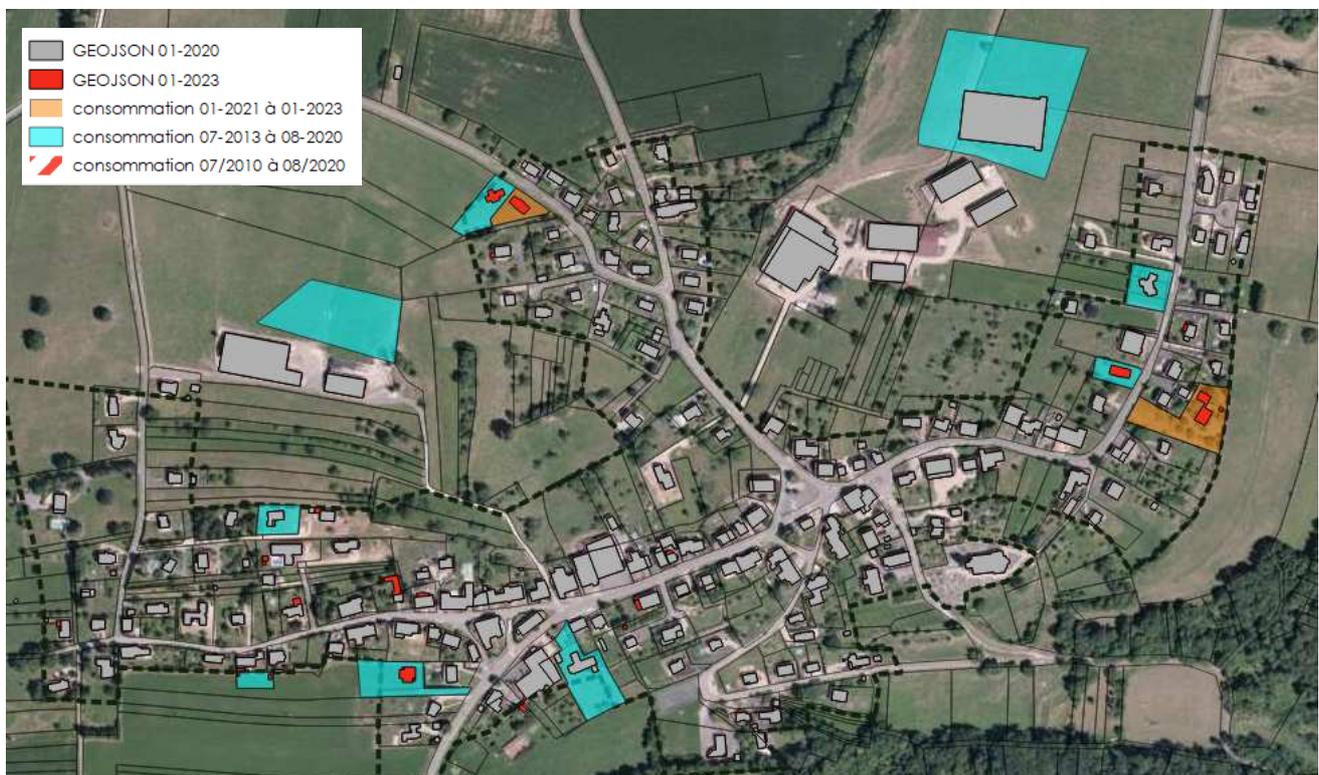


CONSUMMATION			
Période 07/2013 à 08/2020			
N°	Surface	Vocation	Densité
1	801	1 pavillon	13 lgt / Ha
2	1400	1 pavillon	8 lgt / Ha
4	1341	1 pavillon	8 lgt / Ha
8	995	1 pavillon	11 lgt / Ha
11	2172	1 pavillon	5 lgt / Ha
13	2737	1 pavillon	4 lgt / Ha
Sous-total	9446	8 pavillons	6 lgt / Ha
6	5838	Agricole	-
3	14410	Agricole	-
Sous-total	20248		
TOTAL	2,97		

La plupart des espaces précédemment évoqués ont été consommés entre la période 07/2013 et 08/2020. C'est ainsi plus de 2.97 hectares qui ont été consommés sur cette période, dont 0.94 à des fins d'habitat. La densité moyenne évolue très légèrement passant à 6.5 logements par hectares en moyenne.

En sus de cette période, l'analyse doit prendre en compte la consommation réalisée entre 01/2021 et 12/2022 (et qui ne peut être prise en compte au titre de l'analyse des vues aériennes).

Cette analyse s'appuie sur les données cadastrales issues des fichiers GEOSON, disponibles en mars 2019, mars 2021 et décembre 2023. L'analyse comparée des cadastres permet ainsi de mettre en avant certaines constructions en rouge sur la carte ci-dessous. Par déduction avec les emprises déjà inscrites au titre de l'étude de consommation sur la période 07/2014 à 08/2020 ont obtenu un potentiel supplémentaire de deux pavillons représentant une surface totale de 0.4 hectares (en orange sur la carte ci-dessous).



Aucun projet n'est mis en avant sur le territoire si ce n'est l'extension de la carrière. Dans la même logique, cette extension ne sera pas compatibilisée au titre des incidences sur la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières.

Au total c'est 2.87 hectares de terres qui ont été consommés au sein des zones agricoles et naturelles du PLU, dont 1 hectare à des fins d'habitat (1199 m² pour Poisot, 1649 m² pour Clémencey et 7375 m² pour Quemigny).

E

CONCLUSIONS GÉNÉRALES SUR LA PÉRIODE 07/2010 À 12/2022 :

Surface en m ²	Toutes vocations	Vocation d'habitat
Du 07/2010 au 07/2013	3979	3979
Du 07/2013 au 08/2020	30920	10672
Total du 07/2010 à 08/2020	34899	14651
Du 07/2020 au 12/2022	4016	4016
Total du 07/2013 au 12/2022	38915	18667

L'analyse des deux échéances de consommation permet de mettre en avant un développement du bourg plus accentué à partir de 2013, le développement reste toutefois très restreint et inscrit au sein de la trame urbaine existante (hormis pour une petite emprise liée à l'extension d'une propriété privée qui s'inscrit sur des terres agricoles).

Les densités nettes relevées s'établissent sur une moyenne de 7 logements à l'hectare (10 pavillons sur 1.46 hectares), ce qui est globalement cohérent dans le cadre d'un développement urbain réalisé au grès des opportunités foncières et sans aménagements d'équipements communs (pris en compte dans le calcul de la densité brute).

En effet, là où la densité brute permet d'imposer un nombre de logement sur une surface globale à aménager, la densité nette prend en compte le nombre de logements réalisés après déduction des équipements communs. Dans le cadre d'une opération d'ensemble il est globalement admis que la surface des lots constructible représente 70% de la surface globale du lot.

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

Dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres agricoles, forestière et naturelles, 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 et par l'aménagement des espaces interstitiels).

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 naturelles 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 2019, lesquelles identifient 7 logements vacants sur les 198 logements que composent la Commune.

Cela dit les données relatives aux logements vacants doivent être analysées avec attention car le qualificatif de « logement vacant » est déterminé au moment du recensement, de telle sorte que si au moment de l'enquête les résidents étaient en vacances, ou si le logement était en vente et inoccupé depuis peu le logement a donc pu être considéré comme vacant.

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 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...). Sur la Commune, l'application de ce taux ne permet pas de mobiliser de logement au titre de la vacance.

Les élus soulignent également que les données de 2019 ont bien évolué depuis et que début 2023 seuls 4 logements sont considérés comme vacants. Cette faible proportion et l'attractivité du territoire témoignent de l'absence de problématiques spécifiques sur le parc de logements.

B

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES RÉHABILITATIONS POTENTIELLES OU CHANGEMENTS DE DESTINATIONS

Outre la vacance identifiée ci-avant, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de créer des logements par division de bâtiments ou changement de destination. 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 de bâtiment ayant une autre vocation autre ou par création de petits logements au sein d'un ancien grand logement.

Les élus ont effectué un repérage exhaustif des capacités de réhabilitations lors des campagnes de terrain. Aucune construction ne présente un potentiel de réhabilitation (pas de logement insalubre nécessitant des travaux de renouvellement, pas de construction à fort potentiel susceptible d'être divisée en plusieurs logements).

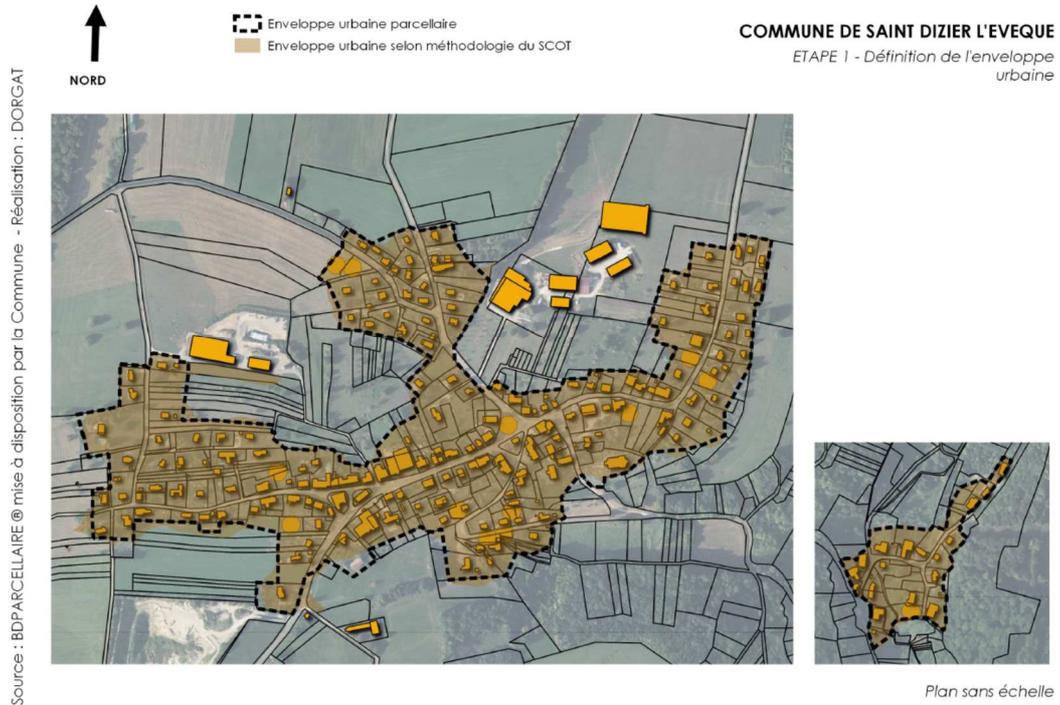
C

LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS

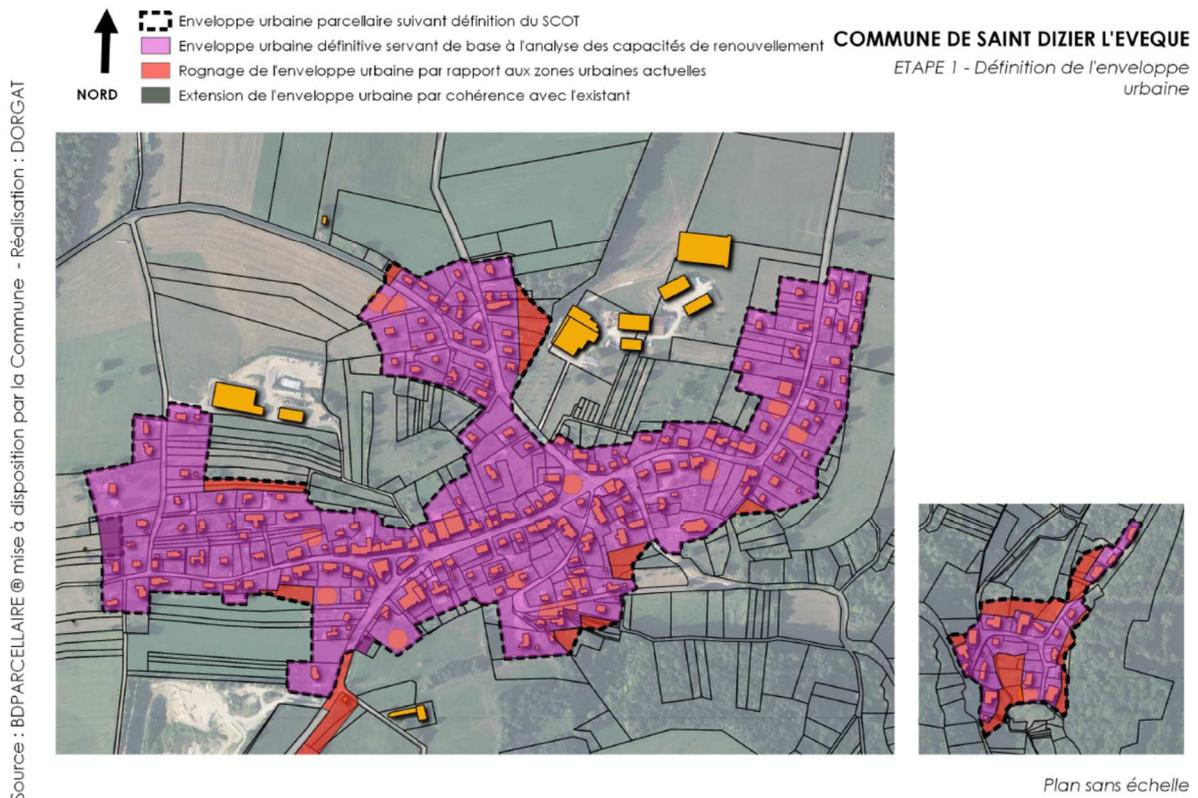
La méthodologie consiste à identifier les espaces mobilisables pour la création de logements au sein de la trame urbaine. Cette notion de trame urbaine s'appuie sur la définition encadrée par le SCOT, lequel l'identifie comme constituée par la présence de bâti continu de densité variable incluant des espaces équipés.

Le SCOT va plus loin dans l'encadrement des objectifs de densification et propose une méthodologie qui permet de définir l'enveloppe urbaine optimale.

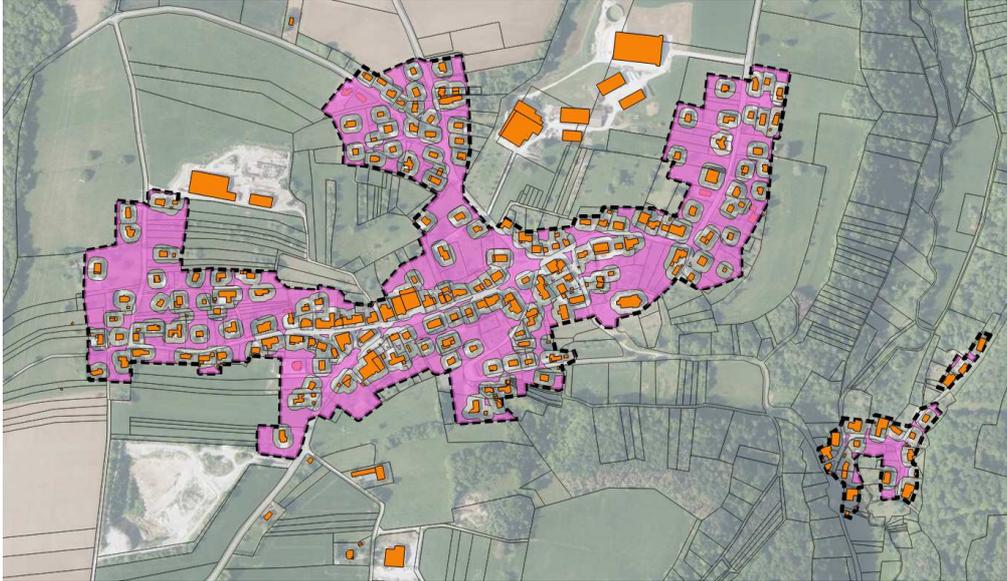
Une fois cette enveloppe urbaine optimale définie, un parallèle avec l'emprise des zones urbaines du PLU est effectué pour chercher à réduire l'enveloppe initiale au plus juste. Il n'est pas de l'intention des élus d'augmenter arbitrairement l'enveloppe urbaine déjà existante afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation de l'espace. La carte ci-dessous permet donc de définir l'emprise définitive de l'enveloppe urbaine après déduction des espaces initialement classés en zone agricole (présents aux abords immédiats de la trame urbaine).



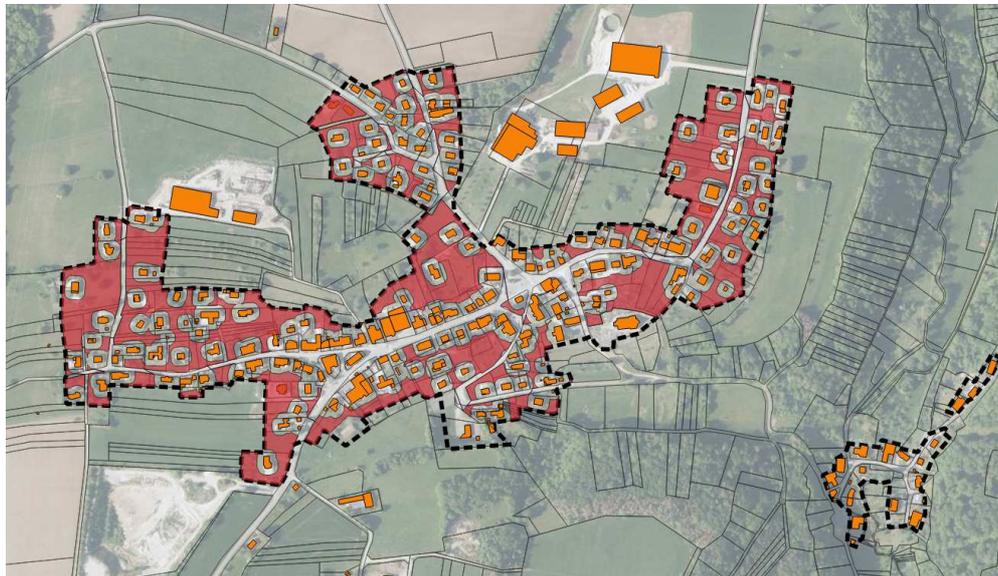
L'enveloppe urbaine définie par les élus se trouve donc plus vertueuse que celle issue de la définition du SCOT.



Une trame de 10m est par la suite appliquée aux constructions de plus de 30m² (parti étant de considérer qu'une construction d'emprise inférieure peut plus facilement être démolie pour permettre la réalisation de constructions nouvelles). Cette trame permet de tenir compte des marges de recul entre construction et de la nécessité de conserver un tissu urbain quelque peu aéré pour favoriser le développement des énergies renouvelables et le bioclimatisme des constructions. C'est sur la base de cette zone tampon que sont définies les emprises des espaces de renouvellement (sauf lorsque ces derniers s'appuient sur un parcellaire clairement identifié).



Un second rognage est effectué pour retirer les espaces publics (voirie, église, école...). Les capacités de renouvellement au sein du hameau du Val Saint Dizier sont également retirées, l'intention des élus étant de ne pas privilégier de nouvelles constructions sur ce secteur compte-tenu des enjeux et contraintes existantes (notamment le PPRI de l'Allaine et le site inscrit).

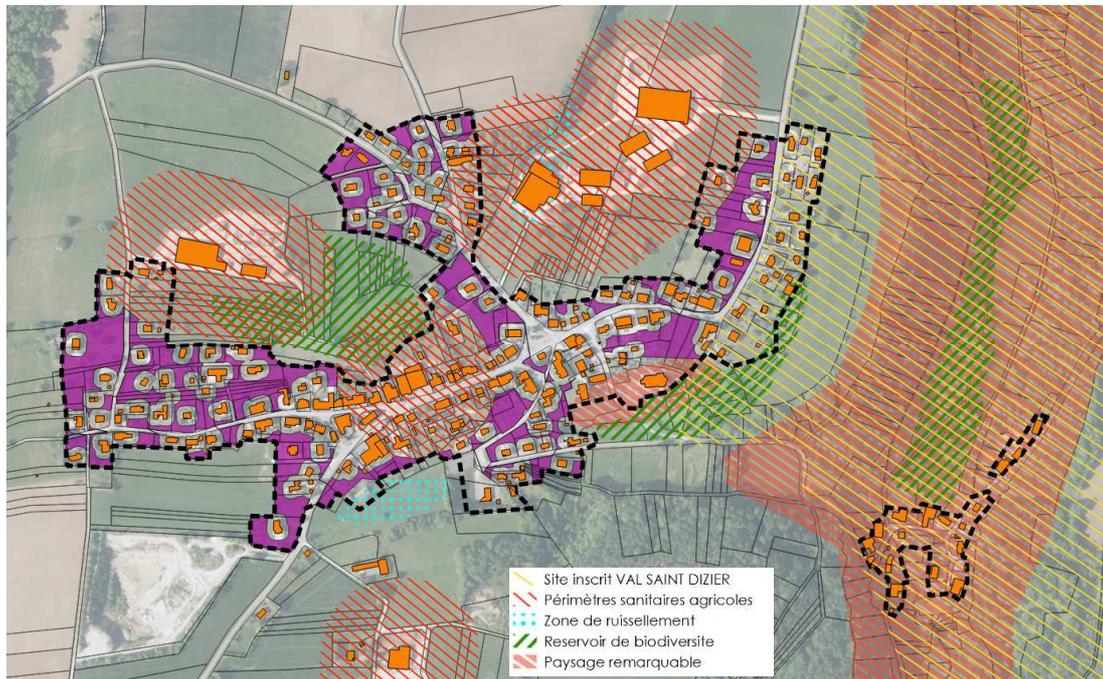


C'est sur la base de cette trame définitive que seront questionnées les capacités de renouvellement.

La seconde étape consiste à croiser les données du territoire afin de prendre en compte les contraintes et enjeux en matière de développement de l'habitat. La traduction réglementaire pourra être adaptée en conséquence pour prendre en compte les conclusions de l'analyse de densification. Figurent parmi les contraintes et enjeux les éléments suivants, traduits et reportés graphiquement au sein de la carte présentée ci-dessous :

- Les périmètres sanitaires agricoles qui impactent les abords du bourg. Dans la poursuite des contraintes de réciprocité, les bâtiments d'habitat sont obligés de respecter un recul par rapport aux limites des bâtiments identifiés.

- Les éléments de patrimoine tels que les paysages remarquables, les réservoir de biodiversité et le site inscrit dont le devenir doit être encadré.
- Les enjeux liés aux ruissellements.



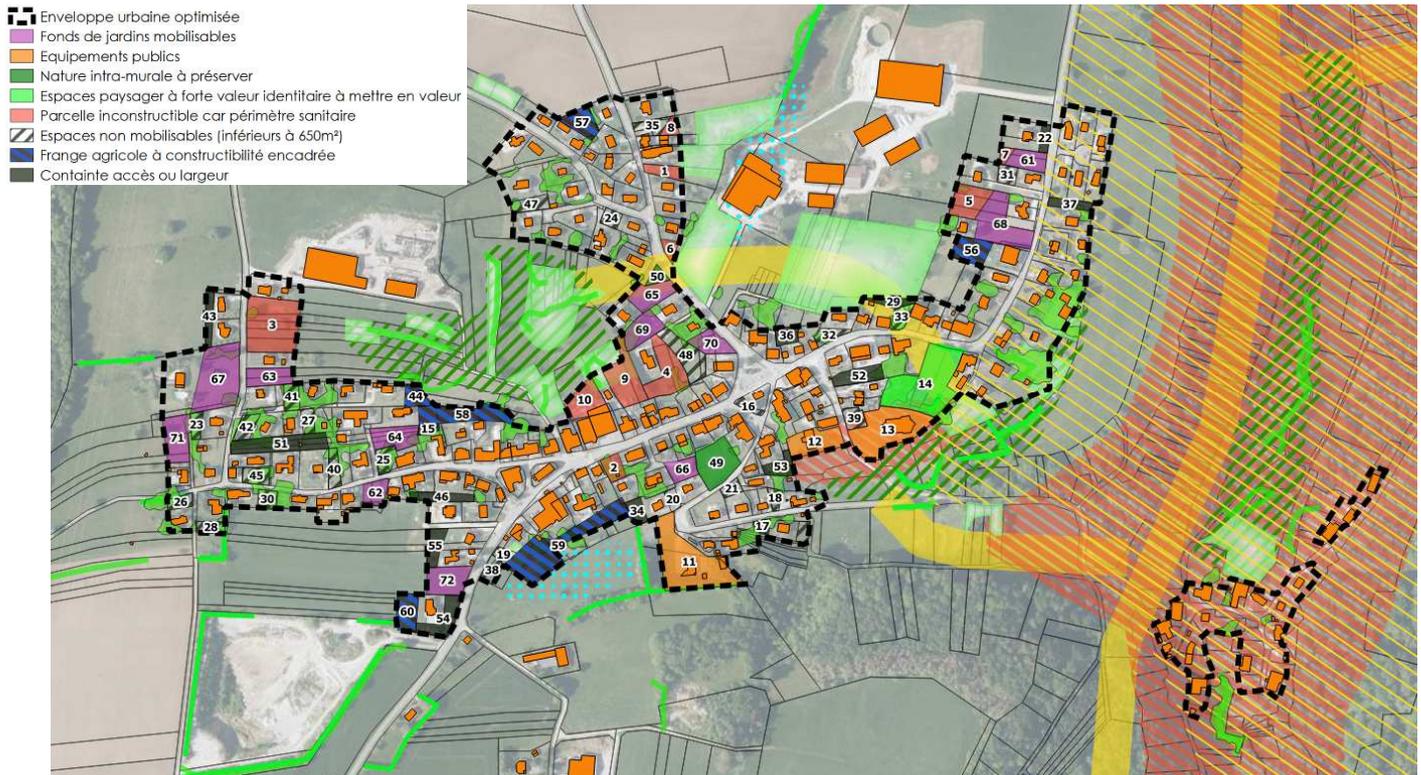
En outre, bien que le contexte réglementaire actuel favorise la densification du tissu bâti plutôt que son extension, il convient néanmoins de conserver des espaces de respiration dans le village, occupés par des vergers ou des éléments de nature, de végétation qui peuvent constituer des supports de biodiversité. Pour les élus le maintien des vergers constitue un grand enjeu de la biodiversité, d'autant qu'ils ont tendance à diminuer au niveau régional. Les secteurs ainsi identifiés feront l'objet d'une approche réglementaire particulière en vue de leur préservation, les capacités de renouvellement doivent donc être étudiées avec attention.



Enfin, la détermination des capacités de renouvellement doit prendre en compte la capacité effective à aménager un terrain, d'autant que les élus rappellent la nécessité de maintenir des emprises de terrain suffisantes pour permettre les terrassements, la construction et la plantation de quelques arbres.

Ainsi, tous les espaces inférieurs à 650m² de surface (jugés trop étroits compte tenu de l'application de la densité de 12 logements à l'hectare) sont déclassés du potentiel de renouvellement, tout comme les espaces présentant des contraintes en terme de largeur (minimum 15m pour permettre l'implantation d'une maison en longueur et les reculs éventuels de part et d'autre) et d'accessibilité (les terrains doivent pouvoir justifier d'un accès direct à une voie public ou privée ou via une servitude de passage suffisamment dimensionnée).

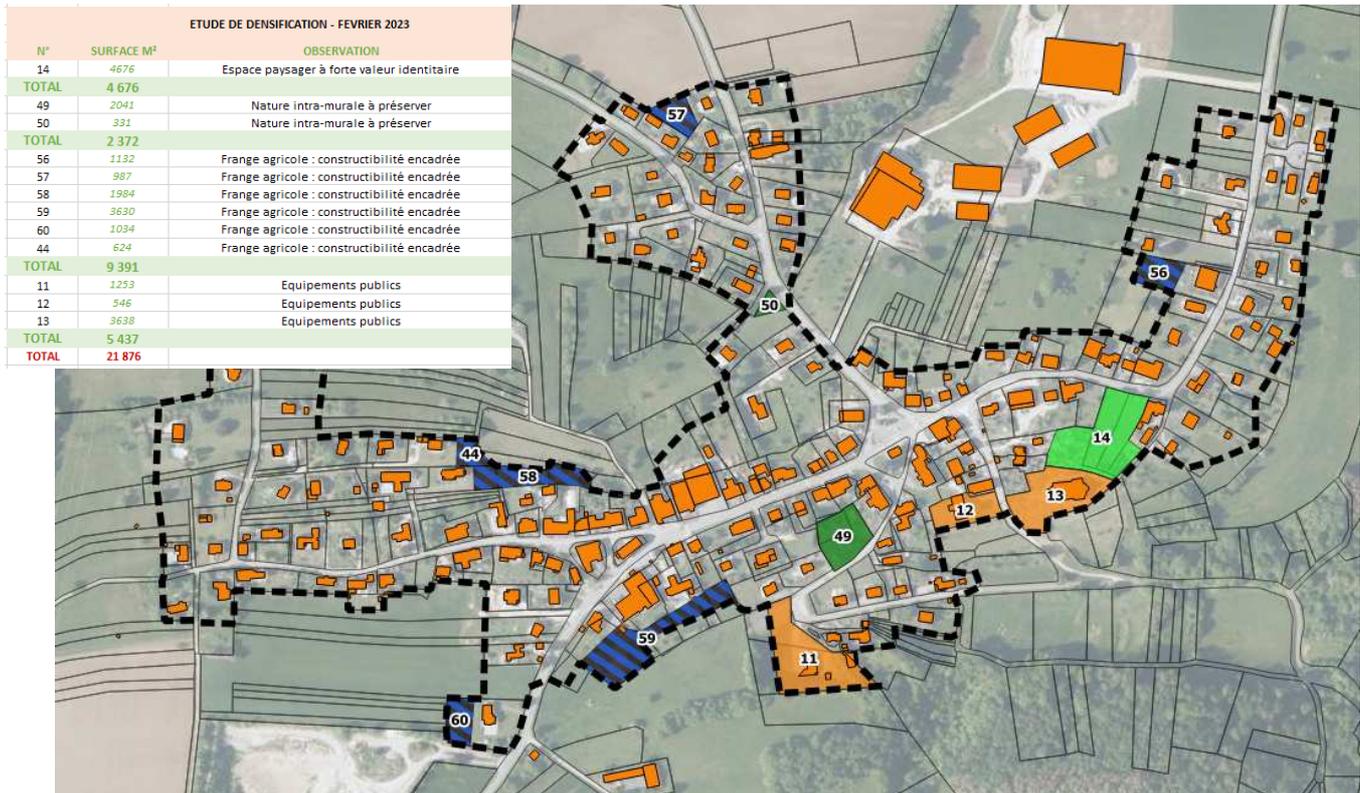
Certains espaces identifiés en bordure de l'enveloppe urbaine sont également déclassés pour tenir compte des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Il s'agit de réinterroger leur classement éventuel au sein de zone non constructible (agricole notamment) ou avec des prescriptions réglementaires de nature à préserver les enjeux de réduction de l'artificialisation.



Les cartes ci-dessous permettent de localiser plus précisément les secteurs concernés.

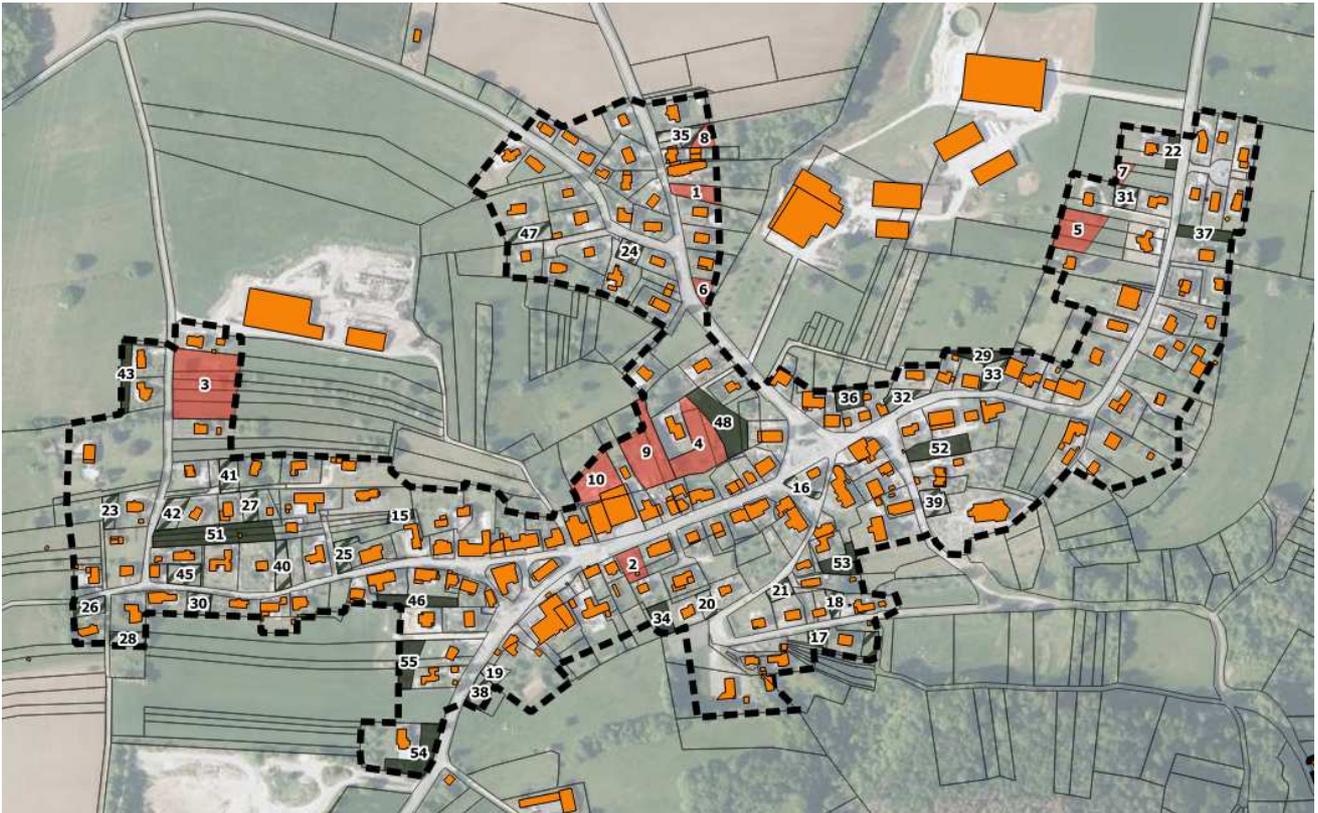
Au total, 2.18 hectares sont non mobilisables pour prendre en compte les enjeux liés :

- à la préservation des équipements publics et leurs potentialités de développement. Un classement spécifique au titre des zones urbaines d'équipement pourra être privilégié dans le cadre de la révision.
- À l'espace paysager à forte valeur identitaire mis en avant dans le cadre de l'état initial de l'environnement, lequel nécessite une attention particulière en termes d'intégration paysagère et visuelle, de traitement des abords et de valorisation des éléments de patrimoine.
- Aux éléments de nature intra-murale à préserver. Deux secteurs sont identifiés, il s'agit de l'espace sur lequel prend appui le corridor écologique mis en avant dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Pour ce secteur, et sans chercher à restreindre outre mesure son développement, une approche plus modérée a été mise en application, il s'agit de conserver une emprise restreinte vouée à la maîtrise et la valorisation de ce secteur écologique. Le second secteur permet de préserver un verger existant.
- À la valorisation et la préservation de la frange agricole. Ces espaces permettent de privilégier un classement en zones agricole ou naturelle des espaces inscrits en bordure de la trame urbaine et présentant des enjeux agricoles ou écologiques. Ils contribuent à préserver une certaine cohérence urbaine.



3.6 hectares présentent des contraintes à prendre en compte qui sont liées notamment à la présence des périmètres sanitaires (comme évoqués précédemment), à la prise en compte des contraintes d'accès ou de largeur et d'emprise des espaces identifiés.

ETUDE DE DENSIFICATION - FEVRIER 2023		
N°	SURFACE M²	OBSERVATION
1	593	Périmètre sanitaire agricole
2	625	Périmètre sanitaire agricole
3	3832	Périmètre sanitaire agricole
4	3692	Périmètre sanitaire agricole
5	1415	Périmètre sanitaire agricole
6	334	Périmètre sanitaire agricole
7	231	Périmètre sanitaire agricole
8	316	Périmètre sanitaire agricole
9	2125	Périmètre sanitaire agricole
10	1353	Périmètre sanitaire agricole
TOTAL	14 516	
15	232	Espace non mobilisable (accès / largeur)
22	348	Espace non mobilisable (accès / largeur)
28	453	Espace non mobilisable (accès / largeur)
29	454	Espace non mobilisable (accès / largeur)
34	516	Espace non mobilisable (accès / largeur)
36	525	Espace non mobilisable (accès / largeur)
37	530	Espace non mobilisable (accès / largeur)
43	592	Espace non mobilisable (accès / largeur)
46	731	Espace non mobilisable (accès / largeur)
48	1575	Espace non mobilisable (<650 m²)
51	2000	Espace non mobilisable (accès / largeur)
52	984	Espace non mobilisable (accès / largeur)
53	675	Espace non mobilisable (accès / largeur)
54	1079	Espace non mobilisable (accès / largeur)
55	724	Espace non mobilisable (accès / largeur)
TOTAL	11 418	
16	246	Espace non mobilisable (<650 m²) + pb largeur
17	273	Espace non mobilisable (<650 m²)
18	316	Espace non mobilisable (<650 m²) + accès privé
19	324	Espace non mobilisable (<650 m²) + verger partiel
20	326	Espace non mobilisable (<650 m²) + piscine enterrée existante
21	345	Espace non mobilisable (<650 m²)
23	396	Espace non mobilisable (<650 m²) + végétation + pb largeur
24	408	Espace non mobilisable (<650 m²)
25	421	Espace non mobilisable (<650 m²) + végétation
26	423	Espace non mobilisable (<650 m²)
27	441	Espace non mobilisable (<650 m²)
30	462	Espace non mobilisable (<650 m²) + végétation
31	471	Espace non mobilisable (<650 m²)
32	499	Espace non mobilisable (<650 m²)
33	513	Espace non mobilisable (<650 m²) + végétation
35	524	Espace non mobilisable (<650 m²)
38	533	Espace non mobilisable (<650 m²)
39	568	Espace non mobilisable (<650 m²)
40	571	Espace non mobilisable (<650 m²)
41	581	Espace non mobilisable (<650 m²) + végétation
42	591	Espace non mobilisable (<650 m²)
45	610	Espace non mobilisable (<650 m²) + végétation
47	647	Espace non mobilisable (<650 m²)
TOTAL	10 489	
TOTAL	36 423	



Enfin, une fois ce travail effectué, la surface de chaque espace interstitiel potentiellement affectable à de l'habitat a été mesurée et une densité brute minimale de 12 logements à l'hectare a été appliquée, portant la capacité théorique estimée à environ 22 logements (sur 1.79 hectare). Ainsi,

Cependant, il faut bien prendre en compte – et comprendre – pourquoi des logements ou des espaces sont libres et non bâtis. Plusieurs raisons peuvent être avancées : caractéristiques propres au logement ; immobilisme foncier dont l'absence de volonté de construire sur une surface de terrain rattachée à une propriété bâtie ; blocage foncier (successions, raisons fiscales, financières...). De plus, et c'est là l'un des avantages du PLU, les élus souhaitent prendre en compte et intégrer des prescriptions réglementaires de nature à favoriser voire imposer la prise en compte des enjeux spécifiques au territoire. Il s'agit dans ce cas d'anticiper les besoins liés à la mise en œuvre d'un assainissement individuel (ou la prise en compte des contraintes topographiques (qui nécessitent de plus gros terrassement)). De même, les élus souhaitent dans le cadre du règlement poser et traduire les réflexions en lien avec la préservation et le développement de la végétation au sein des parcelles, de la limitation de l'imperméabilisation et de la prise en compte d'une certaine mixité de fonction (la zone urbaine ayant vocation à accueillir des constructions autres qu'habitat qu'il ne faut pas nécessairement sous-estimer.

C'est sur la base de ces postulats que seulement 16 logements seront mobilisables au sein de la trame urbaine (après déduction d'un coefficient de 30%).

ETUDE DE DENSIFICATION - FEVRIER 2023			
N°	SURFACE M²	OBSERVATION	POTENTIEL
61	960	Renouveaulement	1
62	774	Densification par découpage de parcelle	1
63	1103	Renouveaulement	1
64	1323	Densification par découpage de parcelle	2
65	1539	Densification par découpage de parcelle	2
66	794	Renouveaulement	1
67	3574	Densification par découpage de parcelle	4
68	2523	Densification par découpage de parcelle	3
69	1249	Densification par découpage de parcelle	1
70	978	Densification par découpage de parcelle	1
71	1601	Renouveaulement	2
72	1547	Renouveaulement	2
TOTAL	17 965		22

III. ESQUISSES DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE DE L'INCIDENCE SUR LA CONSOMMATION / ARTIFICIALISATION DES TERRES

A

DÉTERMINATION DES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT

Les projections qui suivent sont des illustrations, des outils, établis lors du diagnostic. Elles servent aux élus dans la définition du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), pour « placer » leurs objectifs démographiques au-dessus, à égalité, ou en dessous des projections.

La décision leur appartient, dans la limite du respect des principes législatifs d'équilibre et de consommation modérée des espaces agricoles et naturels, afin de limiter et encadrer l'impact du développement sur l'environnement et l'activité agricole ou forestière.

Il est nécessaire de donner aux élus les moyens de se projeter concernant l'évolution de la population sur la durée de vie du PLU, notamment pour s'assurer de l'adéquation avec les capacités des réseaux et équipements.

Cette projection d'évolution est basée sur des hypothèses et ne peut en aucun cas prévoir avec certitude l'évolution des logements ou des habitants. D'autres éléments influent sur l'évolution de la population, tels que la politique communale, le cadre de vie, le développement annexe à l'habitat... Ces perspectives permettent à la commune d'anticiper les évolutions possibles et de mesurer les incidences des choix en termes d'ouverture à l'urbanisation, de développement des équipements, de l'activité et des flux de mobilités notamment.

Déterminer la durée de projection du PLU :

Dans un premier temps, les scénarios proposés s'établissent à l'horizon de 15 ans afin de permettre aux élus d'anticiper à plus ou moins long terme la mise en œuvre des politiques d'aménagement.

La durée de vie du PLU permet également d'encadrer les grandes politiques d'aménagement régionales (SRADDET) et intercommunales (SCOT) qui devront être par la suite traduites à l'échelon communal (justifiant alors une vision projetée un peu plus longue).

Rappelons que le SCOT de Belfort précise (orientation 1.1) que les évaluations démographiques doivent être établies sur 10 ou 20 ans en tenant compte de certains paramètres (natalité, mortalité, migration, structure par âge. Parti a donc été pris d'établir une projection entre ces deux échéances. Ce parti s'appuie notamment sur le fait que le SCOT actuellement en vigueur fixe des projections démographiques sur la période 2010-2020.

Encadrer le taux de croissance démographique :

Les projections démographiques permettent d'apprécier l'accueil de population nouvelle programmée en fonction d'un taux de croissance démographique annuel moyen. La définition du taux de croissance démographique doit prendre en compte plusieurs facteurs et doit être cohérente avec la taille et le statut de la Commune, ainsi qu'avec la croissance enregistrée sur les années de références (15 ans). En outre, afin de contribuer aux enjeux de modération de la consommation de l'espace, les services de l'Etat invitent les communes à réduire et encadrer leur croissance démographique en prenant en compte la croissance constatée sur les périodes de référence de la loi Climat et Résilience.

La détermination du taux de croissance sur les périodes passées doit être effectuée au regard de la population nouvelle estimée au moment de l'émergence des orientations sur le PADD (base population au 01/01/2023). À ce titre, il est rappelé que les données de recensement de l'Insee dénombrent 435 habitants en 2019 pour un total de 187 résidences principales.

Certes, il n'est pas possible pour les élus d'estimer avec précision la population au début de l'année 2023 car elle ne maîtrise pas à l'échelle de la Commune le taux d'occupation des ménages lequel varie en fonction des modes de vies, des migrations des ménages lors des cessions notamment (un ménage pouvant être remplacé par un autre de taille différente), ainsi que les impacts liés aux natalités et décès sur le territoire. Mais elle peut l'estimer au regard des autorisations d'urbanisme accordées entre 01/2020 et 12/2022 auxquelles est appliqué le taux d'occupation recensé par l'INSEE en 2019 (soit 2.3 personnes par ménage).

D'après le recensement des données en date réelle de SIT@DELL en comptabilise 3 logements autorisés du 01/2020 au 11/2022. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec celui du nombre de logements construits recensés précédemment au regard de l'analyse comparée des fonds de plans cadastraux et basé sur un comptage des bâtiments identifiés.

Anticiper le phénomène de desserrement des ménages

Comme sur l'ensemble du territoire, la population fait face à une diminution progressive du nombre de personnes par ménages, engendrant la nécessité de créer plus de logements pour loger le même nombre de personnes. Afin d'encadrer les projections démographiques les élus doivent anticiper autant que faire se peut ce phénomène.

Comme indiqué ci-avant la variation du nombre de personnes par ménage est directement liée à :

- la position de la commune par rapport aux bassins d'emplois permettant l'attractivité de familles avec enfants.
- le vieillissement de la population constaté et le départ des étudiants ou jeunes actifs (qui rejoignent les bassins de vie et d'emplois) contribuant en ce sens à réduire le nombre de personnes par ménages et à favoriser la mobilisation de logements de grande taille par des ménages plus petits.
- Le nécessaire principe de mixité des typologies de logements qui devra être traduit au sein du futur PLU, permettant de proposer des logements de taille variable (notamment des logements plus petits que ceux actuellement présents que la Commune pour répondre aux besoins des différents parcours de vie).

C'est donc en partant de ces postulats que les données démographiques s'établissent en prenant en compte une très légère baisse du nombre de personnes par ménages passant de 2.3 à 2.25. En effet, même si l'objectif des élus est de permettre l'implantation de ménages avec enfants (ou en âge d'en avoir), il ne faut pas négliger les effets du desserrement de la population. Ainsi, les objectifs de desserrement pris en compte au titre des projections démographiques s'inscrivent dans les réflexions imposées en matière de modération de la

consommation de l'espace car la tendance à la baisse du nombre de personnes par ménages prise en compte au titre du PLU est moins importante que celle constatée à travers les données INSEE (pour mémoire entre 1999 et 2019 la commune est passée de 2.84 à 2.33 personnes par ménages).

En partant des données de base, les besoins en logements nécessaires à l'accueil de la population nouvelle vont être corrélés à la prise en compte du « desserrement » des ménages (tel qu'expliqué ci-avant) et à l'application d'un taux de croissance démographique annuel. Pour l'application de ce taux, plusieurs scénarios de bases sont proposés. Comme indiqué en préambule, ils servent de réflexion aux élus et ne constituent pas en soi un objectif à atteindre.

Avant de définir les taux de croissance qui serviront de base à l'émergence de plusieurs scénarios de développement il est rappelé les données INSEE suivantes :

- Entre 1999 et 2019 (horizon 20 ans) :
 - o 0.9% de croissance annuelle soit 3.4 habitants par an
 - o Création de 58 résidences principales, soit une moyenne de 2.9 résidences par an
- Entre 2008 et 2019 (horizon 11 ans)
 - o 0.8% de croissance annuelle soit 3.5 habitants par an
 - o Création de 34 résidences principales, soit une moyenne de 3 résidences par an

Les capacités de renouvellement prises en compte sont celles identifiées dans le cadre de l'étude de densification. L'attention est apportée sur le fait que les résultats de cette étude pourront évoluer en fonction des partis pris par les élus. Elles s'appuient sur les orientations du SCOT de Belfort, lequel prévoit entre autres :

- Une moyenne de 22 logements en 10 ans
- Une artificialisation des sols limités à 44 hectares sur l'ensemble de la Communauté de Communes (hors emprises urbaine identifiée), et l'emprise des zones AU limitées à 15% de l'emprise urbaine existante (dans une limite maximum de 2 hectares)
- Un objectif de 60% des logements devant être mobilisés au sein de l'emprise urbaine.

Les trois scénarios de croissance sont proposés, ils s'appuient sur :

- Le taux de croissance constaté sur la période de référence 1999-2019, soit 0.9% annuel moyen qui permet de projeter un besoin de 38 nouveaux logements, soit 2.5 logements par an. Ce taux de croissance, cohérent avec le développement actuel du bourg, permet à la commune d'anticiper l'accueil des nouveaux habitants et d'en assurer leur intégration.
- Un taux de croissance en référence aux potentiels de développement maximum affichés par le SCOT (0.75%) permettant la création de 33 nouveaux logements sur 15 ans soit une moyenne de 2.2 logements par an (22 logements en 10 ans). Ce taux s'affiche comme le taux maximum à ne pas dépasser.
- Un taux de croissance optimisée de 0.2% qui permet

Données d'entrée			
Population INSEE 2019	435	435	435
Population nouvelle SITADELL 01/2020 à 12/2022	7	7	7
Population 01/2023	442	442	442
Résidences principales INSEE 2019	187	187	187
Logements SITADELL 01/2020 à 12/2022	3	3	3
Résidences principales 01/2023	190	190	190
Taux d'occupation INSEE 2019	2,3	2,3	2,3
Taux d'occupation projeté	2,25	2,25	2,25
Objectif démographique	505	455	494
Taux de croissance annuel moyen en %	0,90	0,20	0,75
	Objectif affiché sur la période de référence	Objectifs moyen	Objectif affiché par le SCOT
	64	13	52
Besoin théorique en nouveaux logements			
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	10	10	10
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	28	6	23
Besoin théorique total	38	16	33
Capacités de renouvellement			
Logements vacants	0	0	0
Réhabilitations	0	0	0
Espaces interstitiels	16	16	16
Total	16	16	16
Besoin en extension de nouveaux logements			
nombre de logements en extension	22	0	17
Besoin en extension en ha (12 lgts/HA)	1,84	-0,02	1,43

de ne prendre en compte que les capacités de logements mobilisables au sein de la trame urbaine. Ce taux s'affiche comme le taux minimum mobilisable sur la commune.

En résumé, les projections démographiques attendues au titre du PLU devront être projetées entre 0.75% et 0.2% de croissance annuelle sur 15 ans.

B**ADÉQUATION AVEC LES CAPACITÉS DES RÉSEAUX (EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT)**

Les scénarios de développement doivent s'inscrire en adéquation avec les capacités des réseaux, notamment en eau potable et en assainissement.

S'agissant de l'assainissement il est rappelé que la commune n'est pas reliée à une station d'épuration, elle est assainie par un système autonome non collectif.

En matière d'eau potable, la Commune est alimentée par deux captages situés sur la commune de Faverois qui disposent d'une autorisation de prélèvement maximale de 160 m³/h et 3 900 m³/j. La consommation quotidienne de la commune estimée par la Communauté de Communes est d'environ 100 m³/j et permet d'envisager le développement de la population sur les prochaines années.

Un point plus précis sur les capacités d'alimentation sera effectué en lien avec la Communauté de Communes.

C**INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**

Pour mémoire, la commune dispose d'un droit à consommer d'environ 1 hectare à vocation d'habitat sur la période 01/2021 à 12/2037, au titre de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Le projet des élus, quel que soit le scénario retenu en matière de développement de l'habitat, doit rester cohérent avec les prescriptions de la loi Climat et Résilience et s'inscrire dans la trajectoire de réduction affichée.

Il s'agit ici de définir une première approche en matière d'incidence sur la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières afin d'évaluer l'impact des capacités de renouvellement au titre de la loi Climat. Cette approche doit être effectuée au regard des besoins de consommations engendrés au titre de l'habitat.

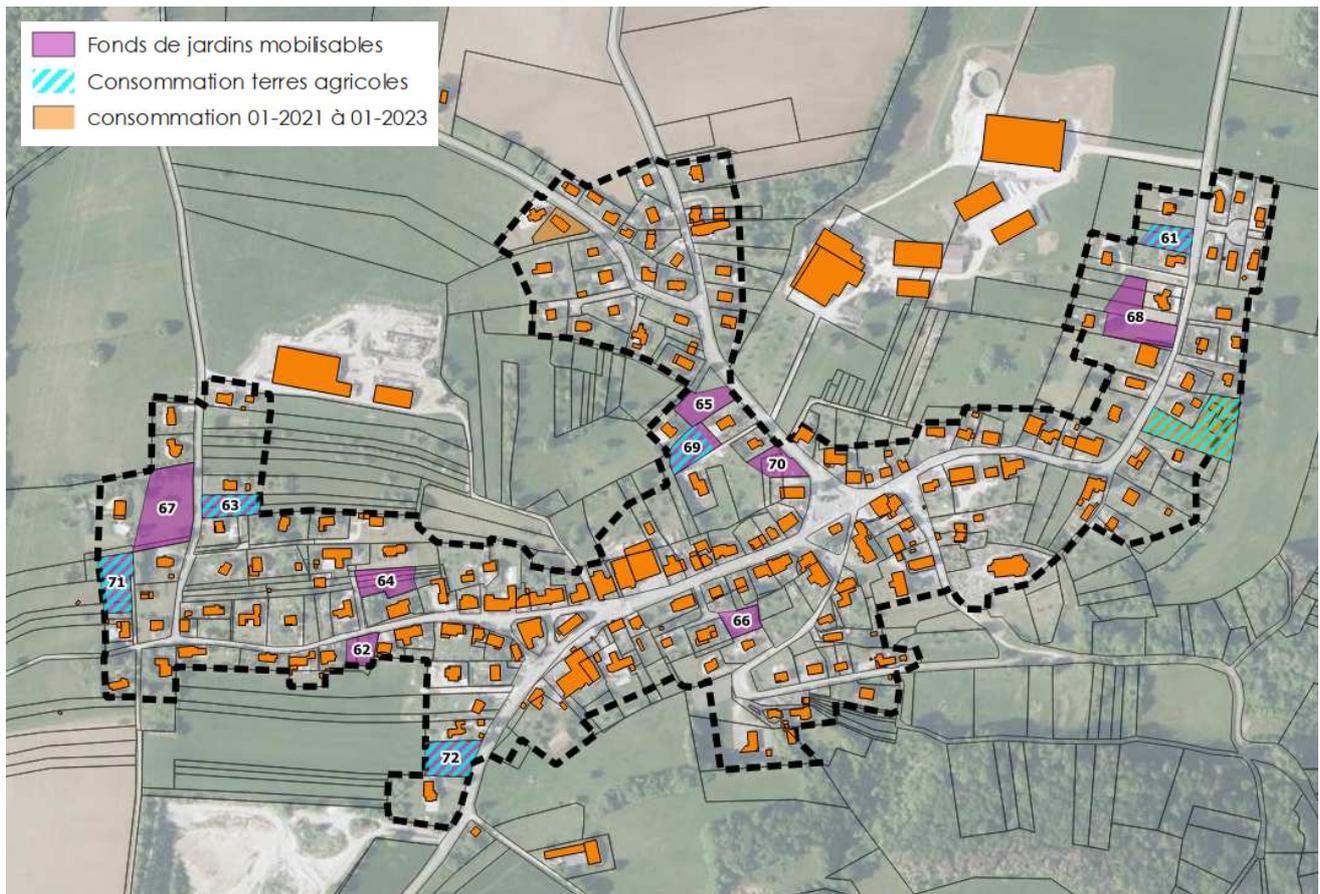
L'analyse des incidences en termes de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières est difficile à appréhender car peu encadrée par le contexte normatif. Comme exposé précédemment, si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou 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".

Il est rappelé en ce sens que le SCOT précise que les enjeux d'artificialisation ne sont pas imposés aux espaces inscrits au sein de la trame urbaine. Telle est actuellement la position mise en avant dans la doctrine de l'Etat, **mais cela sera à confirmer avec la DDT.**

Les enjeux de traduction des objectifs de modération de la consommation de l'espace revêtent une importance particulière car les capacités de développement affichées par le PLU (que ce soit pour l'habitat ou toutes les autres politiques d'aménagement) dépendront directement des capacités de consommation dont bénéficie la Commune.

Deux traductions sont proposées ci-dessous, elles s'appuient sur la prise en compte ou non de l'intégration des espaces interstitiels au titre de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Pour mémoire, les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine s'appuient sur une emprise globale de 1.79 hectares et 0.4 hectares ont été aménagés à des fins d'habitat sur la période 01/2021 à 12/2022. Toutefois, certains des espaces identifiés sont déjà considérés comme des espaces consommés.



C'est donc un potentiel de 0.95 hectare potentiellement consommable qu'il convient d'interroger pour savoir si le potentiel doit être pris en compte ou non. Quoi qu'il en soit les droits à consommer offrent une enveloppe restant à mobiliser d'environ 0.8 hectares qui pourrait être questionnée pour répondre aux besoins en matière de développement démographique.

A titre d'exemple, l'application d'une densité de 12 logements à l'hectare permet de traduire un potentiel de développement de l'ordre de 9 logements (soit une croissance annuelle moyenne de 0.5% sur 15 ans). Cette projection reste cohérente avec les objectifs affichés par la loi Climat et résilience.

ETUDE DE CONSOMMATION - FEVRIER 2023			
N°	SURFACE M ²	NATURE DU TERRAIN	CONSOMMATION
61	960	Terres agricoles labourées	960
62	774	Jardins privés sur pelouse	0
63	1103	Terres agricoles labourées	1103
64	1323	Jardins privés sur pelouse	0
65	1539	Jardins privés sur pelouse	0
66	794	Lots restant à mobiliser	0
67	3574	Jardins privés sur pelouse	0
68	2523	Jardins privés sur pelouse	0
69	1249	Jardin privé semi végétalisé	1249
70	978	Jardin privé sur pelouse	0
71	1601	Terres agricoles labourées	1601
72	1547	Terres agricoles labourées	1547
A	3092	Terres naturelles semi végétalisées	3092
B	924	Pelouses	0
TOTAL	21 981		9 552

