

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BLAISY BAS (21080)



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

Prescrit par délibération du : 11/02/2022
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
www.dorgat.fr

I. ÉTUDE DE CONSOMMATION : APPROCHE SUR LA DÉFINITION DES « DROITS À CONSOMMER »	2
A-PRÉCISION SUR LES ÉCHÉANCES RÉGLEMENTAIRES ET MÉTHODOLOGIE MISE EN OEUVRE	2
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 01/2013 au 12/2022 :	9
II. ÉTUDE DE DENSIFICATION : DÉFINITION DES LOGEMENTS MOBILISABLES PAR RENOUVELLEMENT	11
A - Le nombre de logements mobilisables via la mobilisation de la vacance	11
B - Le nombre de logements mobilisables via les réhabilitations potentielles	12
C - Le nombre de logements mobilisables dans les projets en cours	14
D - 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	20
A - Détermination des scénarios de développement	20
B - Adéquation avec les capacités des réseaux (eau potable et assainissement)	23
C - Incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	24

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, et ainsi estimer les droits à consommer auxquels peut prétendre la Commune, il est nécessaire d'établir une analyse de la consommation. À ce titre le Code de l'urbanisme impose 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 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 courant 2023, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période **01/2013 à 12/2022**.

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 12/2022, 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.



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

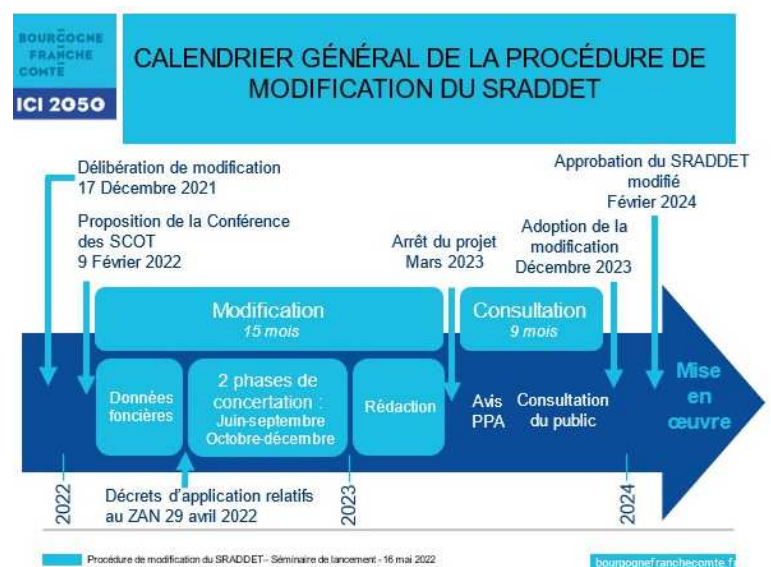
de subir (en fonction de leur occupation ou de leur usage) une altération durable de tout ou partie de leurs fonctions écologiques (particulièrement des fonctions hydriques, biologiques et climatiques), ainsi que de leurs potentiels agronomiques.

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° : Surfaces 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 fin 2023 (le projet sera présenté aux personnes publiques associées entre avril et juin 2024 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 à 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. »



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.

Elles mettent en avant un potentiel de terres consommées d'environ 2.26 hectares, dont 2.05 hectares pour les besoins de l'habitat sur la période 01/2011 à 12/2020.

Analyse de la consommation des sols					
Surface en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols					
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2011	0	0	0	0	0
2012	2 826	100	3 726	0	0
2013	6 587	0	6 587	0	0
2014	3 031	0	0	3 031	0
2015	3 996	0	3 996	0	0
2016	0	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	3 997	0	3 997	0	0
2020	2 187	0	2 187	0	0
TOTAL m²	22 624	100	20 493	3 031	0
TOTAL Ha	2,26	0,01	2,05	0,30	0,00

Ces données ont été mises en avant 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 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 (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 suivants permettent de synthétiser les données graphiques. Globalement, on peut mettre en évidence un constat de 1.66 hectares de terres consommées (dont 1.2 hectares) au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020.



Source : BDORTHO ET CADASTRE GEOJON - Réalisation : DORGAT

COMMUNE DE BLAISY BAS

Consommation période 07/2010 à 08/2020

Plan sans échelle

■ Emprises des terres consommées



CONSUMMATION			
Période 07/2010 à 08/2020			
Vocation habitat		Vocations autres	
N°	Surface consommée m²	N°	Surface consommée m²
1	2571	0	2 716
2	1723	3	1296
4	1809	5	615
6	778	TOTAL HA	0,46
7	1147		
8	954		
9	3031		
TOTAL HA	1,20		

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 1.2 hectares sont relevés au titre de l'habitat contre 2.05 hectares pour le portail. 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. Mais elle ne saurait justifier l'écart relevé.

En détail, la consommation des terres source de consommation, sur la période de référence 07/2010 à 08/2020, est principalement liée à la création d'habitat. Seuls trois espaces mettent en avant une consommation à des fins d'activités via :

- La création d'une voie d'accès de services à la voie ferrée (n°0)
- L'extension des zones de dépôts du bâtiment d'activité existant en centre bourg (n°3)
- L'extension de la cour d'école (n°5)

Données issues de l'extrapolation des autorisations d'urbanisme accordées entre 2012 et 2020

Les données relevées entre les deux premières méthodes d'analyse sont trop disparates, un point plus précis est fait avec les autorisations accordées. A l'inverse de l'analyse précédente le fait générateur de la consommation pris en compte sera l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Le tableau suivant dresse la liste des autorisations en question.

Voir pour transmettre les données sur l'année 2011

Année	N° carte	Adresse	Parcelle	Type de projet	Nb de logement	Surface terrain m²
PROJETS REALISÉS (PC déposé)						
2012	1	12 rue du pâtis	AC 283 - 284	Construction maison individuelle	1	954
	2	3 rue Cordier	AC 17	Transformation grange en habitation	1	362
	3	13 rue de la Colombière	AC 276	Construction maison individuelle	1	3 031
	4	Rue de la sucrerie	AB 4 - 293	Construction maison individuelle	1	8 491
	5	14 chemin de la petite charrière	AC 455	Construction maison individuelle	1	962
2013		<i>chemin de la petite charrière</i>	AC 455	<i>Permis d'aménager : 4 lots</i>		
	6	16 chemin de la petite charrière	AC 455	Construction maison individuelle	1	950
2014	7	2-4 rue Georges Pompidou	AB 147	Maison abritant 2 logements	2	320
2015	8	17 rue Figney	AB 86	Construction maison individuelle	1	547
	9	9 rue du pâtis	AC 223 - 224	Construction maison individuelle	1	1 863
	10	18 chemin de la petite charrière	AC 507	Construction maison individuelle	1	951
2016		<i>rue des Sillons</i>	AC 318 - ZC 112-127	<i>Création d'un lotissement de 6 lots</i>		
2018	11	26 rue des Sillons	AC 518 - ZC 131	Construction maison individuelle	1	509
2019	12	20 rue des Sillons	AC 521	Construction maison individuelle	1	501
2020	13	4 petite rue Durand	AC 51 - 53	Transformation grange en habitation	1	294
	14	2 chemin du Pomeret	ZM 102	Construction maison individuelle	1	756
	15	4 rue du couvent	AC 515	Construction maison individuelle	1	594
	16	22 rue des Sillons	AC 520	Construction maison individuelle	1	548
	17	5bis rue Chagnot	AB 388	Transformation grange en habitation	1	436
	18	3bis rue Chagnot	AB 390	Transformation grange en habitation	1	1 080

La surface totale des terrains sources de consommation (ne sont donc pas pris en compte les changement de destination des granges) porte sur 2.09 hectares. Soit des données plus cohérentes avec celles du portail (pour mémoire 2.05 hectares).

Synthèse des données

La consommation à vocation d'habitat porte sur la construction totale de 15 pavillons au titre du recensement des autorisations d'urbanisme, soit une densité moyenne de 7 logements à l'hectare. Notons que l'ensemble des espaces consommés sont inscrits au sein de la zone constructible de la carte communale, hormis pour l'espace n°0.

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.

DETERMINATION DES DROITS A CONSOMMER				
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2037	TOTAL
Données issues du portail	2,26	1,13	0,40	1,53

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 hauteur de 1.13 hectare sur la période 01/2021 à 12/2030. Bien que les enjeux de consommations restent applicables que jusqu'en décembre 2030 (la notion d'artificialisation venant se substituer à celle de consommation à partir de 01/2031), parti est pris d'analyser les incidences globales du projet de PLU sur les 15 prochaines années considérant qu'une surface consommée sera nécessairement artificialisée. Ainsi, la projection établie sur la période 01/2031 à 12/2037 (base d'une durée de vie du PLU projetée entre 01/2023 – date de l'année du débat du PADD – et 12/2037) permet d'anticiper les enjeux de consommation éventuels.

Il est rappelé que ce potentiel de droit à consommer (qui constitue une enveloppe et non une obligation ou un objectif en soi) devra intégrer la période 01/2021 à 12/2022 déjà actée et pour laquelle les emprises consommées au regard des projet en cours seront déduites des projections à l'échéance du PLU.

Pour la seconde période les droits à consommer évalués sur la période 01/2031 à 12/2037 s'établissent comme suit : $1.13/2=0.56$ pour acter de la trajectoire de réduction de 50%, puis $(0.56/10)*7$ pour reporter la projection du PLU sur les 7 premières années de cette seconde échéance (01/2023 à 12/2030 = 8 ans ; 01/2031 à 12/2037 = 7 ans, soit 15 ans au total).

D

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2013 AU 12/2022 :

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 01/2013 à 12/2020, les données du portail de l'artificialisation des sols relèvent une surface de terres consommées d'environ 1.97 hectares, dont 1.67 hectare pour les besoins de l'habitat.

Comme pour la période précédente, les vues aériennes de 07/2014 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 précédentes sont rappelées à titre informatif.

Source : BDORTHO ET CADASTRE GEOJON - Réalisation : DORGAT



COMMUNE DE BLAISY BAS

Consommation période 01/2013 à
12/2022

Plan sans échelle

Emprises des terres consommées

-  Consommation 01/2011 à 12/2020
-  Consommation 01/2013 à 12/2022



NORD

Ainsi, la plupart des espaces précédemment évoqués ont été consommés entre la période 07/2014 et 08/2020, pour une surface totale de 1.10 hecates dont 0.79 hecates pour les besoins de l'habitat.

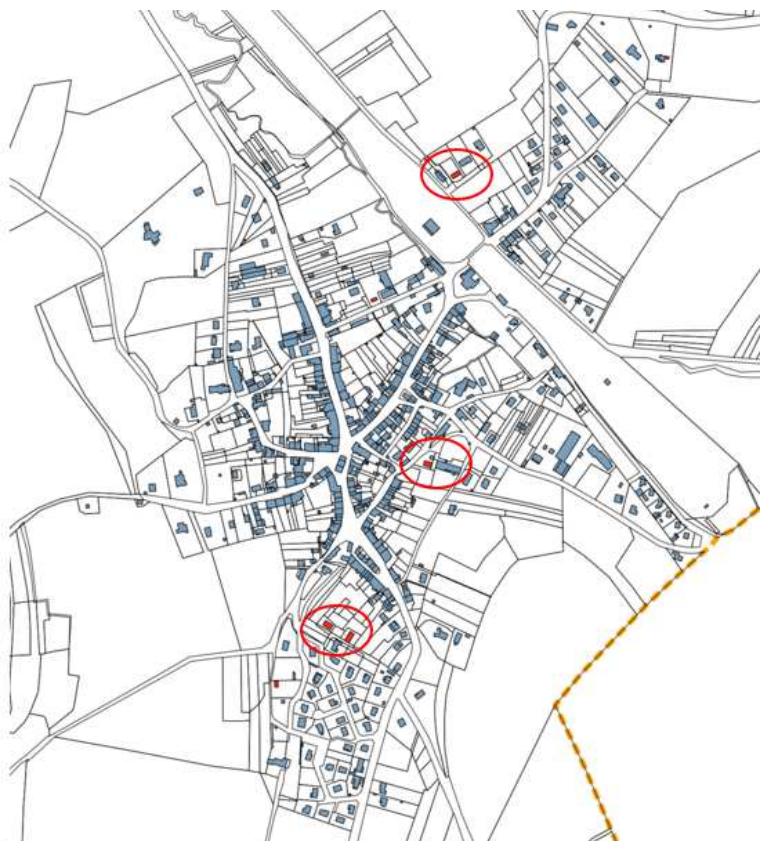
Le recensement des autorisations d'urbanisme (réalisé jusqu'en janvier 2023) permet de dresser le constat d'une surface de 1.23 hectares à des fins d'habitat (soit un total de 16 maisons pour une densité moyenne de 13 logements à l'hectare) :

Année	N° carte	Adresse	Parcelle	Type de projet	Nb de logement	Surface terrain m²
PROJETS REALISÉS (PC déposé)						
2013		<i>chemin de la petite charrière</i>	AC 455	<i>Permis d'aménager : 4 lots</i>		
	6	16 chemin de la petite charrière	AC 455	Construction maison individuelle	1	950
2014	7	2-4 rue Georges Pompidou	AB 147	Maison abritant 2 logements	2	320
	8	17 rue Figney	AB 86	Construction maison individuelle	1	547
2015	9	9 rue du pâtis	AC 223 - 224	Construction maison individuelle	1	1 863
	10	18 chemin de la petite charrière	AC 507	Construction maison individuelle	1	951
2016		<i>rue des Sillons</i>	AC 318 - ZC 112-127	<i>Création d'un lotissement de 6 lots</i>		
2018	11	26 rue des Sillons	AC 518 - ZC 131	Construction maison individuelle	1	509
2019	12	20 rue des Sillons	AC 521	Construction maison individuelle	1	501
	13	4 petite rue Durand	AC 51 - 53	Transformation grange en habitation	1	294
	14	2 chemin du Pomeret	ZM 102	Construction maison individuelle	1	756
2020	15	4 rue du couvent	AC 515	Construction maison individuelle	1	594
	16	22 rue des Sillons	AC 520	Construction maison individuelle	1	548
	17	5bis rue Chagnot	AB 388	Transformation grange en habitation	1	436
	18	3bis rue Chagnot	AB 390	Transformation grange en habitation	1	1 080
2021	19	16 rue des Sillons	ZC 133 - 139	Construction maison individuelle	1	661
	20	24 rue des Sillons	AC 519 - 534 - 536	Construction maison individuelle	1	956
	21	5 rue du patis	AC 299	Transformation grange en habitation	1	530
	22	18 rue des Sillons	ZC 134 - 140	Construction maison individuelle	1	851
2022	23	13 rue du pâtis	AC 546 - 548 - 551 - 553	Installation d'une Tiny House	1	1 411
	24	4 chemin du pomeret	ZM 101	Construction maison individuelle	1	905

Il est ainsi mis en avant une densification plus importante sur la période 01/2013 à 12/2022 (passant de 7 à 13 logements à l'hectare en moyenne) avec une intensification de l'urbanisation (16 pavillons sur 11 sur la période précédente).

La mise à jour des fonds de plans cadastraux GEOJSON permet également d'identifier les constructions réalisées sur le terrain avec une comparaison entre la base de mars 2020 (en bleu) et celle de décembre 2022 (en rouge) :

Ainsi, sur la période 03/2020 et 12/2022 seules quatre constructions nouvelles ont été réalisées, les autres portent sur la création d'annexes (déduites du potentiel de consommation car inscrit sur des terres déjà jugées consommées).



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 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 (disponibles en janvier 2023), lesquelles identifient 29 logements vacants sur les 350 logements que composent la Commune (soit 8.2% du parc).

La vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à moins de 5 à 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...).

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 été 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 l'état, les données INSEE relevées sur la Commune ne reflètent pas la réalité de la situation. Les élus, plus près de leur territoire, ont pu apporter des précisions et justifications logiques pour justifier que le nombre mis en avant par l'INSEE était surestimé et principalement lié aux cessions immobilières (réalisées en très grand nombre sur la Commune, notamment au sein des logements communaux). Un recensement exhaustif des résidences a été réalisé en mars 2023 par les élus et le

cabinet, il permet de confirmer que le potentiel de logements vacants n'est pas mobilisable, ou que les logements vacants identifiés ne le restent pas très longtemps compte-tenu de l'attractivité de la Commune.



LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES RÉHABILITATIONS POTENTIELLES

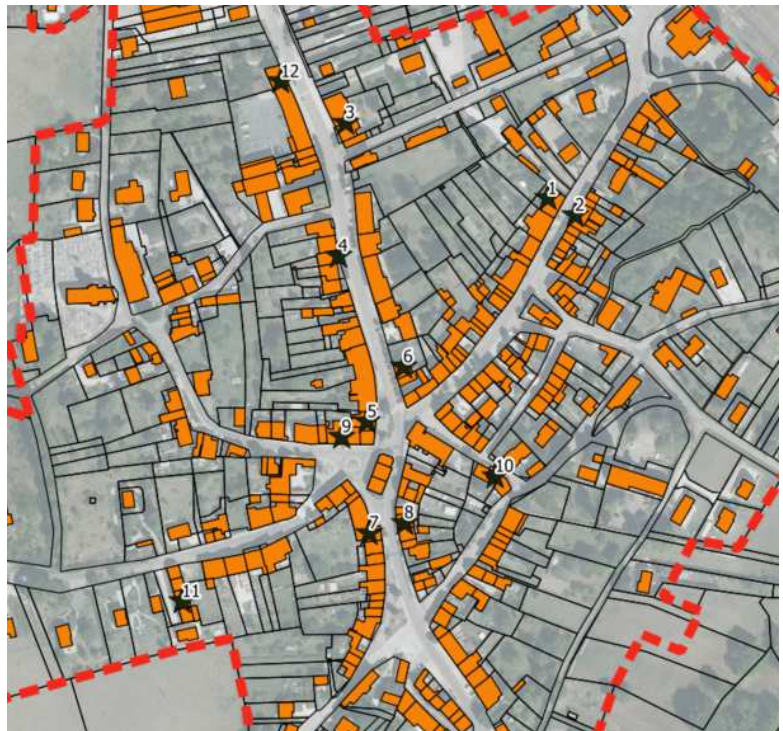
Outre la vacance identifiée ci-avant, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de création de logements par division de bâtiments (principalement des vieux corps de ferme), ou par changement de destination (bâtiment agricole au sein de la trame urbaine). Là où la vacance identifie les logements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

Un repérage exhaustif des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation (principalement les anciennes fermes) a été réalisé par la Commune et le cabinet en mars 2023.

Plus le parc est récent, plus les logements sont jugés aux normes et les capacités de réhabilitations s'amenuisent. En outre le bourg a fait l'objet d'une réelle attractivité avec la mise en ligne de la voie ferrée, et cette attractivité reste constatée (les logements en vente ne le restent pas longtemps). Enfin, sur les 25 logements réalisés entre 2012 et 2022, 5 ont été réalisés via la transformation de granges recensées sur le territoire (soit 20% des capacités de production de logements).

Ce potentiel reste mobilisable et identifié principalement dans le centre ancien, il s'appuie sur :

- Le repérage des anciennes granges qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une réhabilitation pour celles qui servent actuellement d'annexes à l'habitat. A noter que le recensement exhaustif permet d'exclure d'office certaines vieilles granges qui sont actuellement occupées à des fins de garage (cette problématique étant réelle dans le centre ancien il ne s'agit pas non plus de reporter ce potentiel de stationnement sur le domaine public).
- La délocalisation souhaitée des activités aux endroits stratégiques de développement. Ce qui est le cas pour les deux cellules commerciales qui sont encore existantes Rue d'Avau et pour lesquelles la volonté des élus va être de les regrouper vers le futur pôle de services de la Commune. De même, la délocalisation des ateliers municipaux situés Rue Durand permettra de libérer le bâtiment.



C'est donc un total de 12 bâtiments qui a été identifié sur le territoire pour un potentiel global de 14 logements.



1 / 2 : Rue d'Avau



3 / 4 : Rue Chagnot



5 / 6 : Rue Chagnot



7 / 8 : Rue Durand



9 – Place du jet d'eau / 10 – Rue du Coin



11 – Rue Cordier / 12 - Rue Chagnot



LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES DANS LES PROJETS EN COURS

Depuis le dernier recensement INSEE effectué en 2019 un recensement précis des autorisations d'urbanisme accordées jusqu'en janvier 2023 (date de rédaction du document) permet de faire le point sur les autorisations d'urbanisme accordées créatrices de logements. Ces données sont comparées à celles de la base de données SIT@DELL2 pour en vérifier la cohérence.

	Recensement communal	Logements autorisés Sit@dell2	Logements commencés Sit@dell 2
2020	6	4	2
2021	4	5	0
2022	4	1	4
2023	1	-	-
TOTAL	15	10	6

Les données mobilisables diffèrent en fonction des sources, ceci étant lié aux durées de traitement des dossiers. Parti est pris de prendre en compte les logements autorisés via le recensement communal, celui-ci étant plus exhaustif et en date réelle (le recensement Sit@dell ne porte que jusqu'en novembre 2022). Ces données seront intégrées dans le calcul de la population estimée en 2023.

Quartres projets sont également projetés sur la commune mais ceux-ci ne semblent pas encore avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Ces projets seront pris en compte dans les capacités mobilisables au titre du renouvellement.





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.

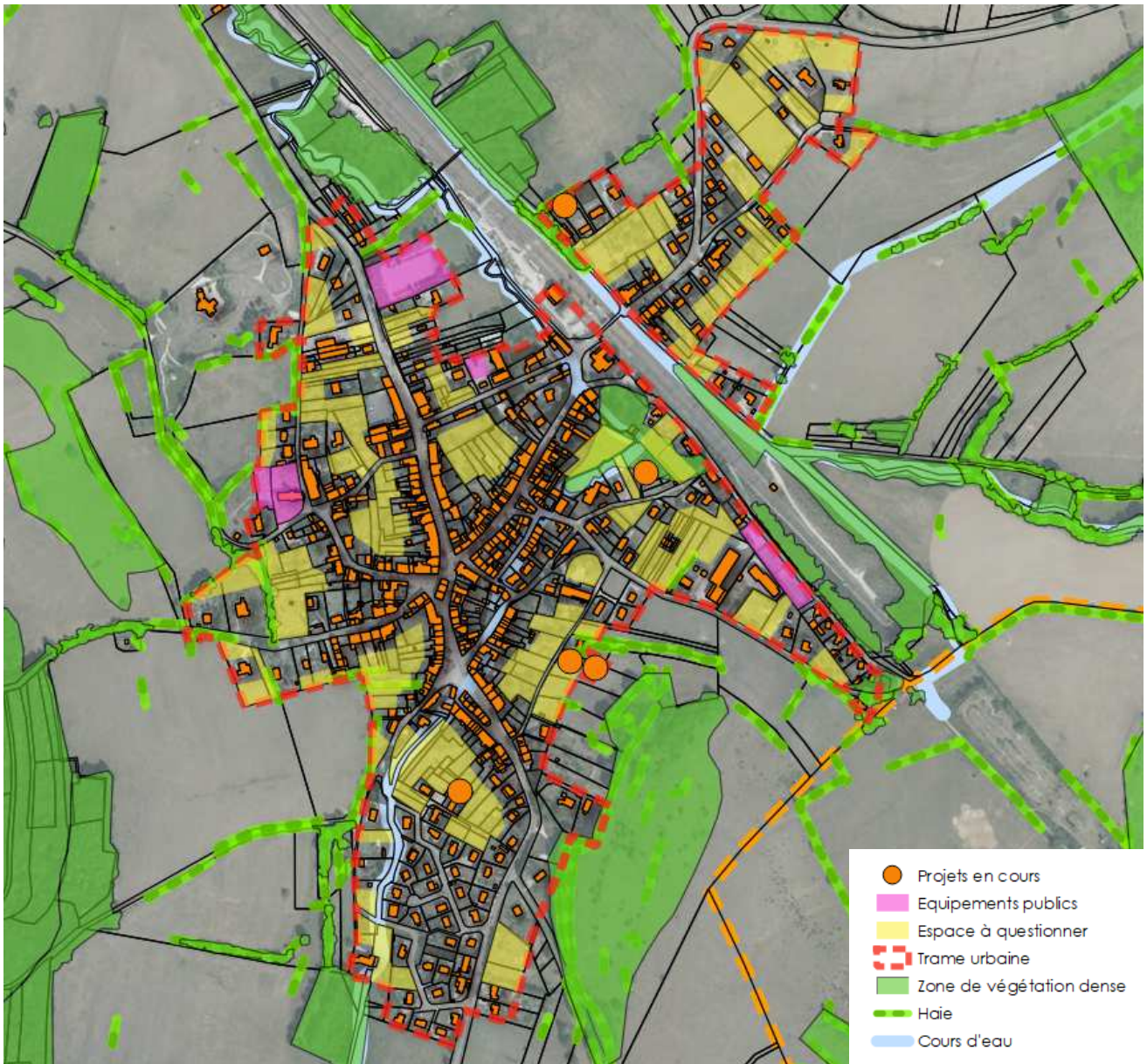
Il est rappelé que la Commune est couverte par une Carte Communale dont l'emprise de la zone constructible sera prise en compte pour identifier les capacités mobilisables.

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.
- 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 bioclimatisme. 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 l'emprise de la carte communale actuelle et la zone tampon, elle permet d'identifier les espaces libres au sein de la zone actuellement constructible. Un premier travail est réalisé afin de retirer tous les gros espaces agricoles et naturels présents en bordure de la trame urbaine (et alors considérer comme des zones d'extension). Leur éventuelle mobilisation pourra être questionner au titre des zones à urbaniser si les projections du PLU ne permettent). A noter que cette couche permet de retirer également l'emprise de la voie ferrée (sur laquelle aucune construction ne peut être réalisée), ainsi que les écarts de constructions implanté à l'Ouest dont les conditions de développement pourront être réglementées au titre des outils réglementaires du futur PLU. En effet, compte-tenu des espaces encore mobilisables au sein de la trame urbaine il est jugé préférable de questionner leur mobilisation en priorité et d'évaluer les possibilités de développement secondaires en dernier.
- Une dernière couche est créée en déduction de la couche précédente, elle permet ainsi de matérialiser la trame urbaine sur laquelle se fonderont les réflexions en matière de densification.



Cette dernière couche est par la suite « simplifiée » afin de retirer les projets en cours tel qu'actés précédemment, ainsi que les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées ou autres constructions non identifiées. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner et de matérialiser les contraintes et enjeux territoriaux à prendre en compte.



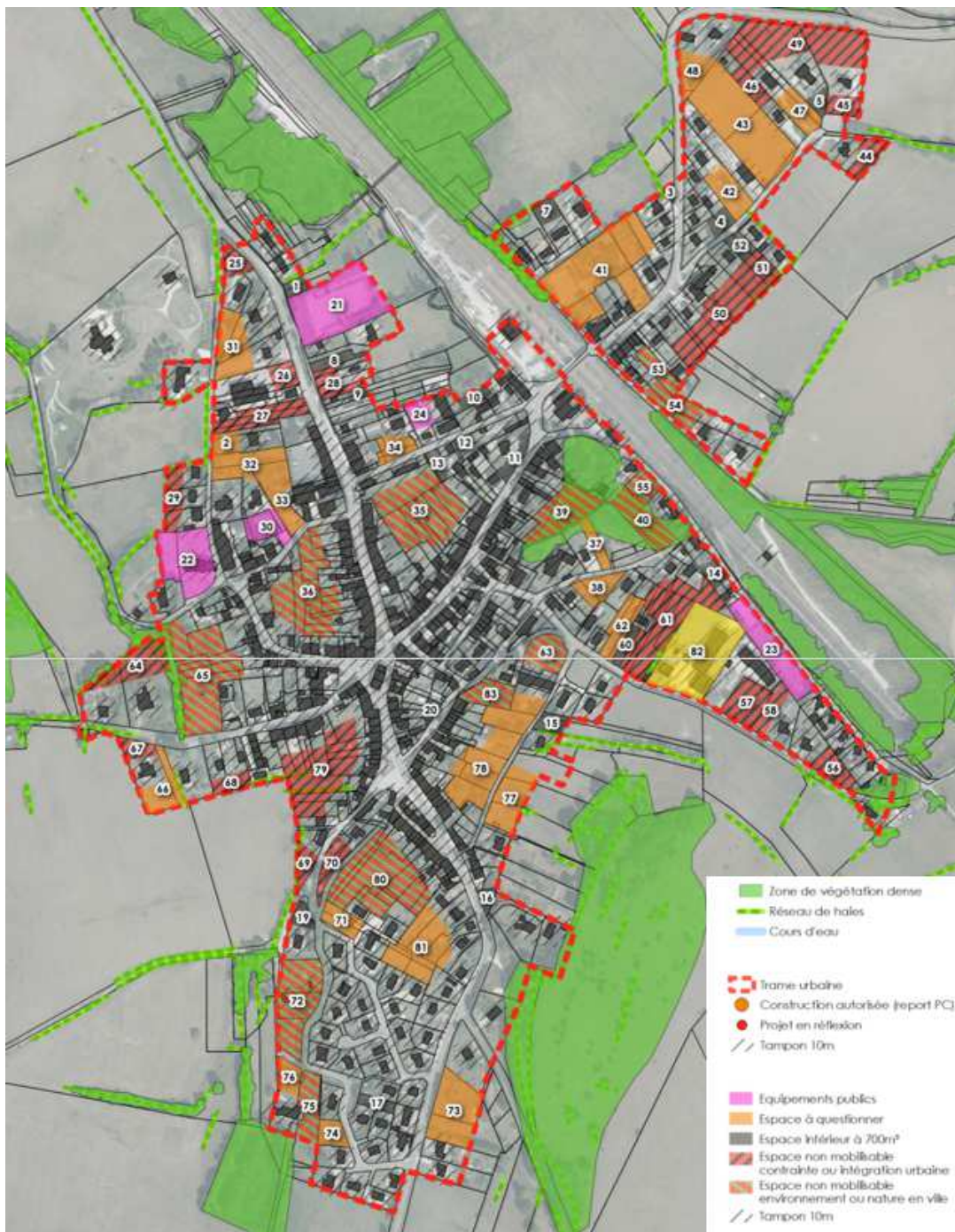
C'est sur cette carte que se fonde l'analyse des capacités mobilisables au titre des espaces interstitiels. Cette analyse s'effectue sur la base des critères suivants :

- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 700m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité de 12 logements à l'hectare et sur un principe de préservation du cadre de vie. Il s'agit également de tenir compte du risque majeur d'inondation par remontée de nappe et de ruissellement et des possibilités qu'offrent le Plan Local d'Urbanisme pour limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées (cette thématique étant un enjeu particulièrement important en centre bourg).
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés.
- Une densité globale de 12 logements à l'hectare sera appliquée sur l'ensemble des espaces identifiés comme potentiels afin de définir le nombre de logement potentiellement mobilisables.
- Un principe de zéro rétention sera retenu conformément aux directives de l'Etat, sur ce point les élus soulignent toutefois que ce principe de zéro rétention ne reflète pas la réalité du terrain et risque d'engendrer à terme une surévaluation des capacités identifiées. Ainsi certains espaces ne seront pas forcément mobilisés pour cause

d'immobilisme ou de mixité de destination notamment pour répondre aux problématiques de stationnement présentes sur le territoire et pour permettre le développement d'activités de services, de commerces ou artisanales (n'oublions pas que le bourg présente une présence significative d'activités économiques).

- 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.

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



ETUDE DE DENSIFICATION - MARS 2023			
N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	POTENTIEL
2	712	Espace mobilisable	1
31	2 449	Espace mobilisable	3
32	2 533	Espace mobilisable	3
34	997	Espace mobilisable	1
37	719	Espace mobilisable	1
38	1 180	Espace mobilisable	1
41	7 955	Espace mobilisable : avec OAP pour encadrer accessibilité	10
42	1 621	Espace mobilisable	2
43	7 497	Enclave agricole : constitue de la zone en extension non prioritaire (potentiel à questionner en fonction des besoins)	9
47	1 384	Espace mobilisable	2
48	1 274	Espace mobilisable	2
62	1 442	Espace mobilisable	2
69	759	Espace mobilisable	1
71	1 061	Espace mobilisable	1
73	3 604	Espace mobilisable avec topographie non favorable (baisse de la densité) - prévoir OAP pour encadrer l'accessibilité (1 accès)	2
74	834	Espace mobilisable	1
76	813	Espace mobilisable	1
77	2 461	Espace mobilisable : potentiel à questionner au regard des capacités de desserte	3
78	5 890		7
TOTAL	45 185		52
<i>TOTAL sans gisement à questionner</i>		<i>36 834</i>	<i>42</i>
<i>TOTAL gisement à questionner</i>		<i>10 019</i>	<i>10</i>

D'après les données présentées ci-dessus c'est donc un potentiel d'environ 52 logements qui est retenu sur une surface total de 4.5 hectares. À noter que parmi ces espaces quelques gisements fonciers sont à étudier compte-tenu de leurs emprises et des contraintes qu'ils supportent. Parti est pris de considérer certains de ces gisements (identifiés en bleu dans le tableau) comme des potentiels qu'il conviendra d'étudier en second temps en fonction des besoins de la commune.

Hormis le potentiel mobilisable au sein de ces gisements, le nombre de logements retenu au titre du renouvellement est de 42 logements sur une surface de 3.6 hectares. La densité est légèrement inférieure à 12 logements à l'hectare pour tenir compte des contraintes topographiques de l'espace n°73.

ETUDE DE DENSIFICATION - MARS 2023			
N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	POTENTIEL
1	439	Espace inférieur à 700m ² + accès agricole	Classement en zone A
3	169	Espace inférieur à 700m ² en entrée de ville	Classement en zone A
4	628	Espace inférieur à 700m ²	
5	477	Espace inférieur à 700m ² + accès privatif	
6	481	Espace inférieur à 700m ² + accès privatif	
7	619	Espace inférieur à 700m ² + non accessible	
8	671	Espace inférieur à 700m ²	
9	262	Espace inférieur à 700m ² + non accessible	
10	530	Espace inférieur à 700m ²	
11	613	Espace inférieur à 700m ² + accès privatif	
12	328	Espace inférieur à 700m ²	
13	447	Espace inférieur à 700m ² + accès privatif	
14	581	Espace inférieur à 700m ² + parking collectif	
15	680	Espace inférieur à 700m ² à vocation agricole	
16	341	Espace inférieur à 700m ² en pointe	
17	508	Espace inférieur à 700m ² + non accessible	
19	491	Espace inférieur à 700m ² + accès privatif	
20	341	Espace inférieur à 700m ²	
21	6 027	Espace public - parking	
22	3 767	Espace public - cimetière	
23	2 892	Espace public - équipement sportifs	
24	742	Espace public - periscolaire	
25	776	Espace contraint en entrée de ville	Classement en zone A
26	800	Activité économique	
27	1 934	Activité économique	
28	1 056	Activité économique	
29	1 309	Fond de jardin non constructible	
30	1 358	Espace vert public	
35	5 885	Cœur semi végétalisé en arrière de frond bâti (accessibilité OK mais restreinte compte-tenu de la taille potentiellement d'une opération d'habitat)	Classement en Uj protégé
36	5 313	Cœur semi végétalisé en arrière de frond bâti (accessibilité OK mais restreinte compte-tenu de la taille potentiellement d'une opération d'habitat)	Classement en Uj protégé
39	2 640	Préservation nature en ville : végétation dense et cours d'eau	Classement en N
40	2 085	Végétation dense à préserver	Classement en N
44	1 024	Espace de fond de jardin semi aménagé présentant une accessibilité contrainte et une zone tampon avec l'agricole - attention problématique réseau	Classement en Uj
45	822	Accès privatif	
46	856	Espace non accessible	
49	6 347	Arrière de propriétés bâties peu accessible (pas depuis la RD) - Attention problématique réseaux	Classement en Uj / A
50	4 548	Ensemble d'arrière de propriétés avec accessibilité restreinte	Classement en Uj / A
51	807	Arrière de propriété avec accès restreint	Classement en Uj / A
52	604	Espace inférieur à 700m ² + accès privatif	
53	956	Espace potentiellement inondable	Classement en zone N
54	1 557	Espace potentiellement inondable	Classement en zone N
55	849	Jardin privatif aménagé (desserte restreinte) - terrain situé en contre-bas de la voie	
56	1 156	Problème de desserte en réseaux AEP / EU	Classement en zone Uj
57	1 830	Problème de desserte en réseaux AEP / EU	Classement en zone Uj
58	958	Problème de desserte en réseaux AEP / EU	Classement en zone Uj
60	488	Espace inférieur à 700m ² et inférieur à 15m de large	
61	6 191	Ancien périmètre sanitaire qu'il convient de questionner + problème desserte réseaux EU et AEP	Classement en A
63	1 497	Thuyas à préserver + accès limité + cour d'aisance de l'ancien hôpital	Classement Up
64	2 401	Fond de jardin non accessible en bordure agricole	Classement en Uj ou A
65	6 523	Site à forte sensibilité paysagère et visuelle, fond de jardin et préservation des composantes urbaines (maison bourgeoise) + mur de pierre, Présence d'un ravin qui limite l'accessibilité	Classement en Up
66	1 668	Terrain agricole + impact visuel du site à préserver	Classement en A
67	738	Accès privatif	
68	752	Fond de jardin non accessible	
69	759	Talus non accessible	Classement en A
70	1 061	Profondeur trop restreinte	
72	4 160	Espaces d'aisance en bordure du cours d'eau	Classement en Uj
75	1 716	Préservation nature en ville et cours d'eau + préservation du clos de l'ancienne huilerie = patrimoine à préserver	Classement Up
79	5 582	Cœur semi végétalisé en arrière de frond bâti (accessibilité OK mais restreinte compte-tenu de la taille potentielle d'une opération d'habitat)	Classement en Uj protégé
80	6 456	Cœur semi végétalisé en arrière de frond bâti (accessibilité OK mais restreinte compte-tenu de la taille potentielle d'une opération d'habitat)	Classement en Uj protégé
82	3 874	Espace d'activités existantes	Classement en Ue
81	6 456	Fonds de jardin non accessibles	Classement en Uj protégé
83	1 395	Grand ensemble d'arbres à préserver - densité des arbres qui limite la constructibilité	Classement en Uj protégé
TOTAL	119 221		

Surface total espaces de nature en ville protégés en m²	35 812
Surface affectée à l'activité et aux équipements publics en m²	22 450
Surface déclassée en A et N en m²	26 618
Surface des autres espaces non mobilisables en m²	34 341

La prise en compte des enjeux écologiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux au sein de la trame urbaine permet de protéger 3.5 hectares de terres et de déclasser également plus de 2.6 hectares. Au total, sur les 11.9 hectares jugés non mobilisables pour du logement au sein de la trame urbaine, 8.4 hectares seront reclassés ou protégés, soit plus de 70%.

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



DÉTERMINATION DES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT

Les projections qui suivent sont des illustrations, des outils, établis lors du diagnostic. Ils 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, la présence de zones économiques, le cadre de vie... Ces perspectives permettent à la commune d'anticiper les évolutions possibles et de mesurer les incidences de ses choix en termes d'ouverture à l'urbanisation, de développement des équipements, de l'activité, des flux de mobilités.

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).

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 fixent à 647 habitants en 2019 la population communale, pour un total de 350 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 2.17 personnes par ménage).

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 typologie des logements réalisés (plus ils sont petits, plus le nombre de personnes par ménages sera restreint)
- la position de la commune par rapport aux bassins d'emplois de Dijon Métropole et Is sur Tille, 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 2.17 à 2. Il n'est pas possible d'estimer un nombre de personne par ménages, car même si la commune propose des logements de petite taille (favorables à la baisse du nombre de personne par ménages), elle escompte tout de même maintenir une offre de logement adaptée aux ménages avec enfants ou en âge d'en avoir pour maintenir la croissance et soutenir le dynamisme démographique.

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 0.6% de croissance annuelle soit 3.7 habitants par an
 - o Création de 71 résidences principales, soit une moyenne de 3.5 résidences par an
- Entre 2008 et 2019 (horizon 11 ans)
 - o -0.5% de croissance annuelle soit -3.9 habitants par an
 - o Création de 16 résidences principales, soit une moyenne de 1.4 résidences par an

Le tableau ci-contre permet de mesurer les impacts en termes de développement démographique et d'accueil de nouveaux logements sur les 15 prochaines années en fonction des différents taux appliqués.

Ainsi, sachant qu'il n'est pas envisageable pour la commune de projeter un taux de croissance négatif trois scénarios sont proposés :

- 0.6% de croissance annuelle correspondant à la croissance constatée sur les 20 dernières années. Cette projection correspond globalement aux capacités mobilisables au sein de la trame urbaine (déduction faite des deux gisements à questionner).
- 1.12% de croissance annuelle : Taux basé sur la croissance moyenne de 1% admise au titre du schéma de développement territorial de la Communauté de

Communes Ouches et Montage à l'horizon 2031 et un maintien du rythme de croissance jusqu'en 2037. En effet il est rappelé que le SDT admet un développement démographique plus important sur la Commune de Blaisy-Bas jugée comme une commune pôle au titre de sa desserte par la voie ferroviaire. Ce potentiel permet d'anticiper la prise en compte des logements potentiellement mobilisables au sein des gisements identifiés.

Données d'entrée		
Population INSEE 12/2019	647	647
Population supplémentaire estimée entre 01/2020 et 12/2022	9	9
POPULATION DE BASE AU 01/2023	656	656
Résidences principales INSEE 12/2019	350	350
Construction autorisée entre 01/2020 et 12/2022	15	15
Projet en cours (2023)	4	4
LOGEMENT DE BASE AU 01/2023	369	369
Taux d'occupation INSEE 12/2019	2,17	2,17
Taux d'occupation projeté 12/2037	2	2
Taux de projection	0,6	1,12
Objectif démographique 2037	696	733
Accueil de populations nouvelles sur 15 ans	40	77
Besoin théorique en nouveaux logements		
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	31	31
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	20	39
Besoin théorique total	52	70
Capacités de renouvellement		
Logements vacants	0	0
Réhabilitations	14	14
Projet en cours	4	4
Espaces interstitiels hors gisements à questionner	42	42
Gisements fonciers à questionner		10
Total	60	70
Besoin en extension de nouveaux logements		
nombre de logements en extension	-8	0
Besoin en extension en ha (12 lgts/HA)	-0,70	0,00

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.



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.

En matière d'eau potable :

La compétence eau potable appartient à la Communauté de Communes Ouches et Montagnes.

La Commune est alimentée en eau potable par la source de Fontaine Noire dont le volume prélevé autorisé est de 60 000 m³/an

Le territoire accueille également la course de Bois Salé dont l'autorisation de prélèvement est de 10 000 m³/an. Mais cette dernière n'est actuellement pas utilisée pour des raisons techniques et sa remise en service nécessite des investissements financiers et des travaux.

En 2021, la consommation des 347 abonnés de la Commune était de 29 048 m³ alors que les volumes prélevés ont été de 46 293 m³/an (rendement du réseau de 62,75%). Ces données laissent 13 707 m³/an de volume prélevable et 8 601 m³/an de volume disponible à la distribution en prenant en compte le rendement actuel (données de 2021)

Toutefois, la Communauté de Communes ambitionne une amélioration du rendement à hauteur de 85% d'ici 10 ans (conformément aux enjeux mis en avant dans le schéma de développement territorial). Cette amélioration permettrait ainsi d'améliorer les capacités d'alimentation puisque les volumes prélevés s'élèveraient alors à environ 34 174 m³/an sur la ressource ce qui laisserait 25 826 m³/an de volume prélevable et 21 952 m³/an de volume disponible à la distribution.

Partant d'un ratio de 84 m³/an par abonné (ratio estimé au regard des données de 2021), les volumes disponibles à la distribution (en tenant compte de l'amélioration du rendement) permettraient l'alimentation de 261 nouveaux habitants, ce qui est plus que nécessaire pour assurer le développement démographique escompté par les élus.

En outre, d'autres solutions sont étudiées au niveau de la Communauté de Communes pour le renforcement et la diversification de la ressource, en particulier le projet d'aménagement d'une usine de prélèvement et de traitement sur le réservoir de Grosbois. Toutefois l'avancement des études ne permet pas d'anticiper les impacts sur la production et la répartition des volumes distribués.

Enfin, la Communauté de Communes attend en décembre 2022 le rapport du schéma directeur de l'eau. Il permettra de faire le point sur les investissements nécessaires aux meilleures conditions qualitatives et quantitatives, d'une alimentation sécurisée des communes du territoire.

La maîtrise des capacités d'alimentation en eau potable passe également par la sensibilisation des usagers et acteurs du territoire sur les nécessaires économies d'eau à mettre en place et sur l'impact des projets d'aménagement. Il s'agit notamment de limiter les prélèvements à la source en favorisant le stockage et la réutilisation de l'eau pluviale et d'agir sur la qualité de l'eau prélevée en réduisant les risques de pollution.

S'agissant des eaux usées, La compétence « Assainissement » appartient également à la Communauté de Communes Ouches et Montagne.

La Commune est raccordée à la station de lagunage mise en service au 01/01/1998, dont la capacité de traitement est de 750 Équivalents Habitants, soit 42 kg de DBO5 ou un débit nominal de 105 m3/j).

La pollution actuellement entrante (par temps sec) est d'environ 24 Kg de DBO5 avec un débit de 51,23 m3/j soit environ 50% de la capacité de la station (348 EH). Les différents rapports dont dispose la Communauté de Communes indiquent tous une pollution bien inférieure aux capacités de la station. Même si la station ne réalise pas une bonne épuration de la pollution carbonée et azotée (les résultats ne correspondent pas aux normes de rejets de l'arrêté préfectoral de la station) elle semble disposer de la capacité de traitement suffisante pour admettre une évolution de la population.

À noter qu'un schéma directeur d'assainissement est lancé au niveau de la Communauté de Communes et devrait permettre de faire un état des lieux clair du réseau de collecte ainsi que de la station et de l'évolution éventuelle du système à prévoir. Le rendu prévisionnel est attendu pour septembre 2024.



INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Pour mémoire, la commune dispose d'un droit à consommer de 1.53 hectares sur la période 01/2021 à 12/2037, au titre de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles. 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 prendre en compte la trajectoire affichée au titre du contexte normatif.

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

- o Pour prendre en compte les constructions autorisées sur la période 01/2021 à 12/2022
- o Pour prendre en compte les projets en cours de réflexion et les capacités de renouvellement identifiées

A titre liminaire, il est mis en avant que sur les 60 logements identifiés au sein de la trame urbaine (hors potentiel de développement lié aux gisements fonciers à questionner), 14 logements sont mobilisés au titre des capacités de renouvellement, soit plus de 23% des besoins (pourcentage réduit à 20% si prise en compte des gisements ci-avant évoqués).

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, à défaut d'une méthode d'observation et de mesure de l'artificialisation des sols réglementée, 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".

Au total, la carte ci-dessous permet de délimiter tous les espaces potentiellement mobilisables ou mobilisés à des fins de constructions afin de déterminer (au regard de la nature du sol visibles depuis les vues aériennes d'août 2020), ceux qui sont potentiellement source de consommation de terres. Figurent sur la carte ci-dessous :

- Tous les espaces interstitiels identifiés dans le cadre de l'étude de densification

- L'emprise des terrains accueillant des constructions autorisées entre 01/2021 et 12/2022
- L'emprise des terrains sources de projet potentiels en cours de réflexion

Chacun de ces espaces a fait l'objet d'une analyse individuelle afin d'en déterminer la nature des sols. Ont été reportés les espaces qui engendrent une consommation potentielle de :

- Terres agricoles au regard de leur caractère cultivé principalement
- Terres naturelles : espaces identifiés qui ne sont pas des espaces déjà consommés au titre de l'habitat. Ces espaces peuvent inclure de vastes fonds de jardins lorsqu'ils présentent notamment un couvert végétalisé.

Evaluation des incidences consommation sur la période 01/2021 à 12/2037	
Consommation de terres agricole	8 710
<i>Surplus des gisements potentiels</i>	<i>1 473</i>
Consommation de terres naturelles	16 185
<i>Surplus des gisements potentiels</i>	<i>3 783</i>
Total hors gisements	24 895
<i>Surplus gisements potentiels</i>	<i>5 256</i>

Ainsi, c'est un total de 2.48 hectares de terres qui est potentiellement sujet à une consommation au titre de la loi Climat et Résilience (contre 1.53 hectares de « droits à consommer »). Rappelons que cette consommation s'apprécie jusqu'en décembre 2030, pour la période 01/2031 à 12/2037 la trajectoire de réduction s'appuiera que la notion d'artificialisation (pour cette dernière une définition précise des terres déjà artificialisées a été introduite dans le code de l'urbanisme).

L'artificialisation ainsi projetée au titre du futur PLU s'inscrira au sein des espaces ci-avant mis en avant.

Toutefois, un projet de doctrine nationale transmis par les services de l'Etat en Côte d'or permet aux services déconcentrés de l'Etat, dans l'attente des décrets d'application de la Loi Climat et résilience à une date encore inconnue, de pouvoir répondre au mieux à des points spécifiques. Cette doctrine explique la consommation d'espace NAF comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Par "effective", est entendu : création ou aménagements nouveaux, réalisés ou en cours de mise en oeuvre.

Il s'en déduit, par définition, que l'aménagement et la construction de terrains situés au sein d'espaces déjà urbanisés ne constitue pas de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, l'analyse peut également s'apprécier au regard de ce nouvel indicateur. Seraient considérés comme en dehors de la trame urbaine les espaces identifiés en blanc sur la carte ci-dessous, dont la surface totale représente 2.14 hectares (1 hectare en agricole et 1.14 hectares en espaces naturels).

Déduction faite (des gisements fonciers à questionner au Sud du bourg les incidences en termes de consommation sont limités à 0.43 hectares de terres agricoles et 0.76 hectares de terres naturelles, soit un total de 1.63 hectares (ce qui s'inscrit dans la logique des enjeux de la Loi Climat et Résilience).

