

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ARCEY (25022)



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

Prescrit par délibération du : 01/07/2013
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA

AVANT PROJET

Document réalisé par :



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
PRÉCISION SUR LES ÉCHÉANCES RÉGLEMENTAIRES ET MÉTHODOLOGIE MISE EN OEUVRE	2
ENCADREMENT DES NOTIONS EMPLOYÉES	3
PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2011 AU 12/2020 :	5
PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2014 AU 01/2024 :	13
PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2017 AU 12/2032 :	16
SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION TOTALE DU TERRITOIRE	17
II. ÉTUDE DE DENSIFICATION : DÉFINITION DES LOGEMENTS MOBILISABLES PAR RENOUVELLEMENT	17
LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LA MOBILISATION DE LA VACANCE	18
LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES RÉHABILITATIONS POTENTIELLES	20
LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES DANS LES PROJETS EN COURS	21
LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS	23
III. ESQUISSES DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE DE L'INCIDENCE SUR LA CONSOMMATION / ARTIFICIALISATION DES TERRES	35
DÉTERMINATION DES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT	35
ADÉQUATION AVEC LES CAPACITÉS DES RÉSEAUX (EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT)	39
INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	41

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 la loi Climat et Résilience d'août 2021, et contribuer à réduire (tous les 10 ans) de 50% les emprises consommées sur les 10 années précédentes.

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

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

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

- **ÉCHÉANCE 3** : Celle permettant d'apprécier la compatibilité du PLU révisé avec les orientations du SCOT, lequel fixe des objectifs quantifiés de modération de consommation de l'espace du **01/2017 au 12/2032**.

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

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

- Des données 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 2023.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune et notamment des CUB positifs qui auraient été déposés dans le sens où ces derniers figent les droits à construire des bénéficiaires pendant 18 mois.

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.

A noter qu'un projet de décret modificatif, qui prévoit notamment de préciser les seuils de référence à partir desquels pourront être qualifiées les surfaces était en phase de consultation publique du 13/06/2023 au 04/07/2023.

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

Si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de « terre naturelle » 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 (les notions définies ci-dessous sont issues du projet de décret modificatif afin d'être anticipées au mieux). Les seuils de référence portent sur une surface supérieure ou égale à 50m² d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m² d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories. Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de 5m.

- **Surfaces dites déjà artificialisées :**
 - 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
 - 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
 - 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
 - 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. Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25% du couvert végétal est arboré.
 - Surface entrant dans les catégories 1 à 4, qui sont en chantier ou en état d'abandon.
- **Surfaces dites non artificialisées :**
 - 6° : Surfaces naturelles dont les sols 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 dont les sols sont soit arables, soit végétalisés (agriculture), soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture), y compris si ces surfaces sont en friches.
 - 8° : Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.
 - Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
 - Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.

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

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

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.

Elles mettent en avant un potentiel de terres consommées d'environ 7 hectares, dont 6.03 hectares pour les besoins de l'habitat sur la période 01/2011 à 12/2020.

	Consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 - source PAS				
	Total	Activité	Habitat	Mixte	Inconnue
2011	20997	0	20100	897	0
2012	1966	0	1966	0	0
2013	30816	8197	22619	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	3798	261	3537	0	0
2016	0	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0
2018	5883	0	5883	0	0
2019	207	131	76	0	0
2020	6321	115	6136	0	0
TOTAL M²	69988	8704	60317	897	0
TOTAL Ha	7,00	0,87	6,03	0,09	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 oeuvre 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.

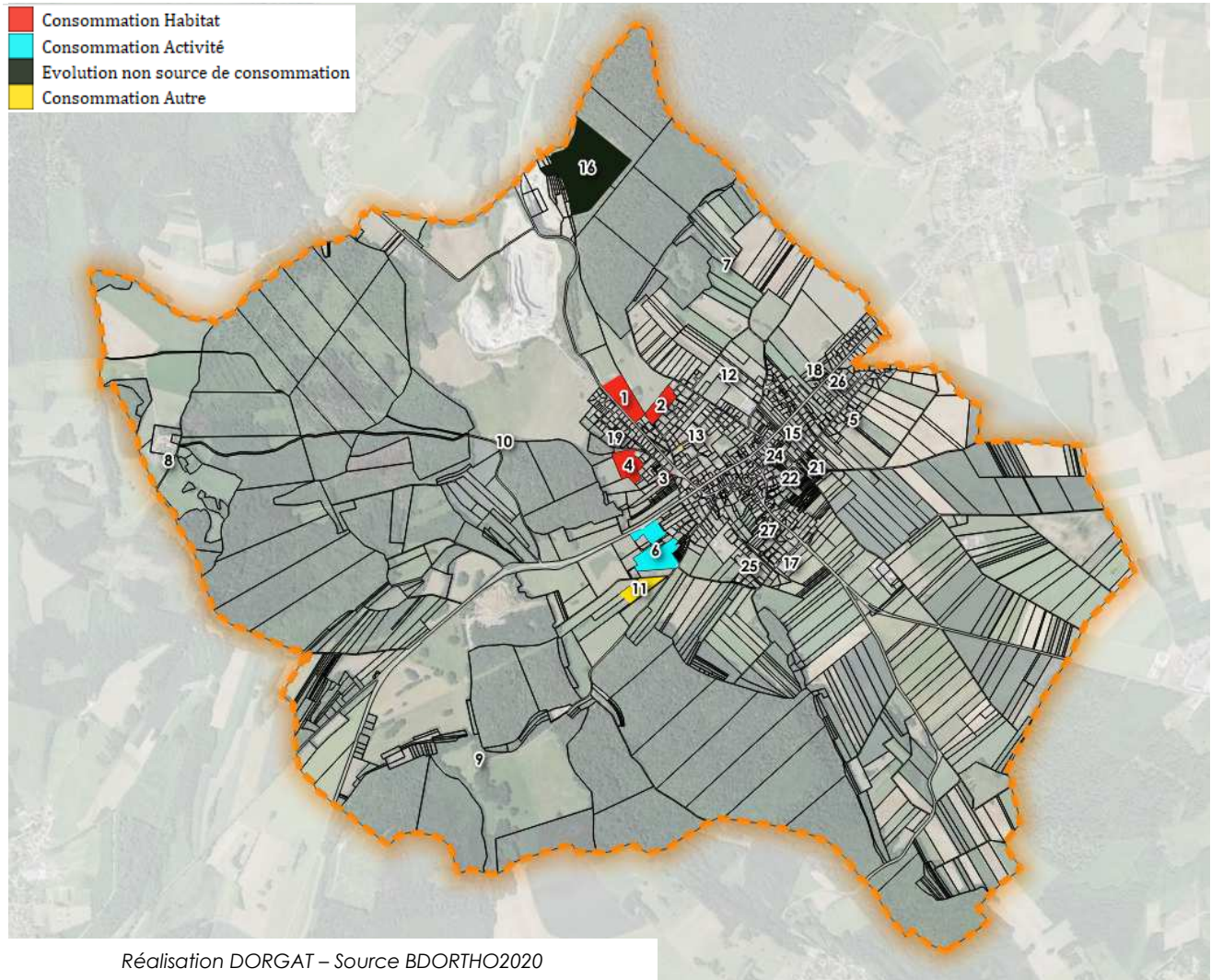
Comme indiqué précédemment, l'écart ne doit pas être exclusivement imputé à la période temporelle de référence mais également au détail des fichiers fonciers servant de base à l'établissement des données du portail.

Les éléments suivants permettent de synthétiser les données graphiques. Globalement, on peut mettre en évidence un constat de 10.5 hectares de terres consommées (dont 8.4 hectares à vocation d'habitat et d'activité et 0.03 ha à vocation d'équipement) au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020.

ETUDE DE CONSOMMATION 2011-2020 - comparaison de vues aériennes										
N°	SURFACE	DESTINATION	Estimation nbr logements	N°	SURFACE	DESTINATION	N°	SURFACE	DESTINATION	Estimation nbr logements
1	20151	Résidence seniors	30	7	421	Hangar agricole	16	100963	Extension de la carrière	0
2	11724	Lotissement	17	8	2009	Hangar agricole	17	1346	Extension cimetière au sein de l'enceinte	0
3	1643	Pavillon	1	9	684	Construction agricole	19	1474	Pavillon au sein de la trame	1
4	15367	Lotissement	13	10	218	Hangar agricole	20	842	Pavillon au sein de la trame	1
5	1368	Pavillon	1	11	11628	Hangar agricole	22	1111	Aménagement individuel	0
6	31785	Zone artisanale	0	12	2577	Equipements publics	23	1410	Pavillon au sein de la trame	2
18	1659	Pavillon	1	13	448	Equipements publics	24	1281	Pavillon au sein de la trame	1
21	777	Pavillon	1	14	260	Equipements publics	25	1311	Pavillon au sein de la trame	1
				15	2418	Hangar agricole	26	900	Pavillon au sein de la trame	1
				TOTAL	20663		27	574	Pavillon au sein de la trame	1
							TOTAL	111212		8

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). Pour une plus grande exhaustivité, toutes les constructions et les aménagements réalisés sur le territoire entre les deux périodes de référence sont mis en avant, mais certains sont immédiatement déduits du potentiel de terres consommées considérant leur nature ou leur localisation (au sein de la trame urbaine notamment).

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



Considérant que les constructions agricoles ne sont pas source de consommation, l'enveloppe totale des espaces agricoles, naturels et forestiers retenue sur le territoire est de 8.7 hectares répartis comme suit :

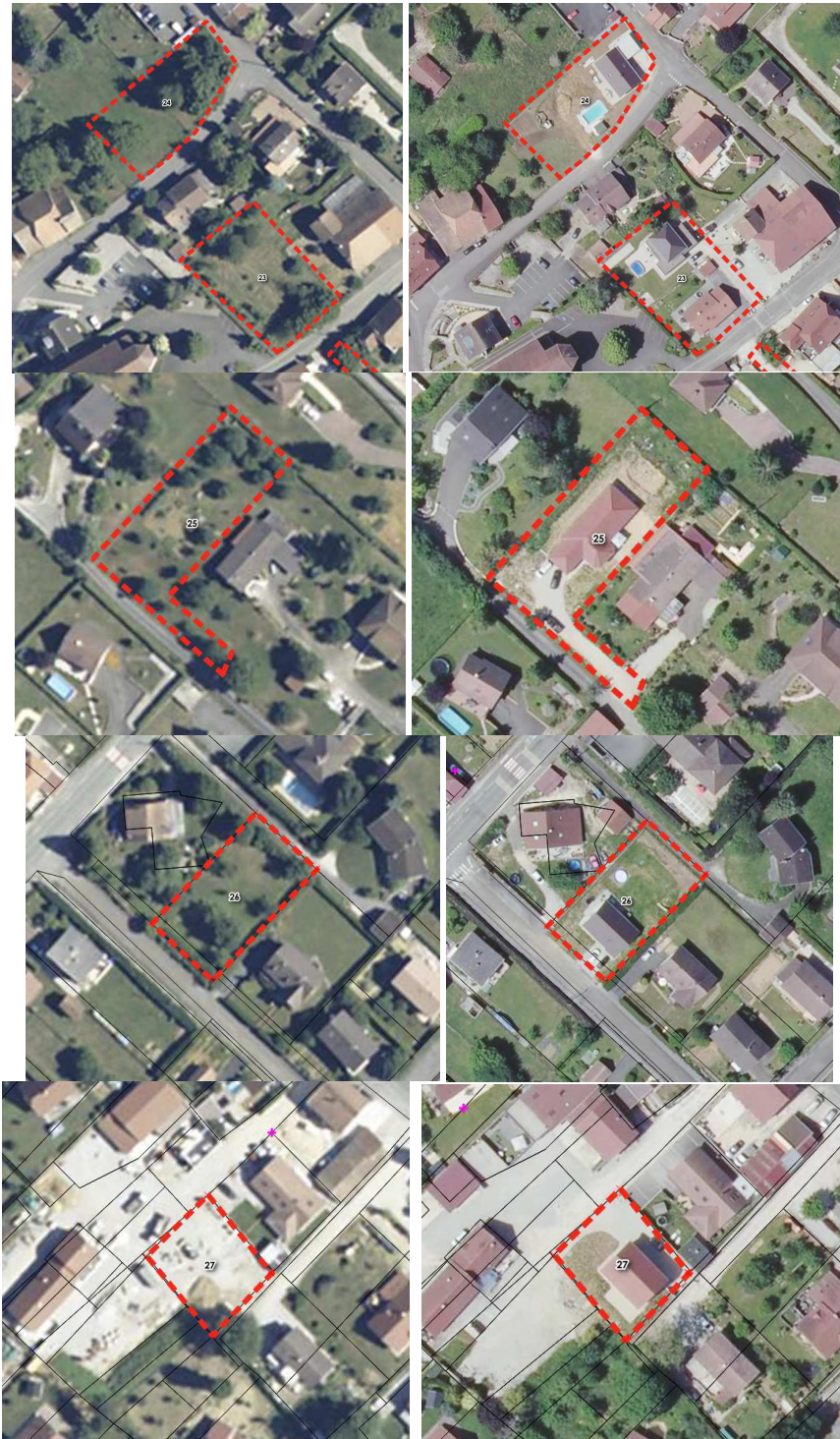
- 3.17 hectares de zone d'activités
- 5.26 hectares d'habitat pavillonnaires et collectifs.
- 0.032 hectares d'équipements collectifs

En détail, les résultats de l'étude de consommation portent sur les points suivants.

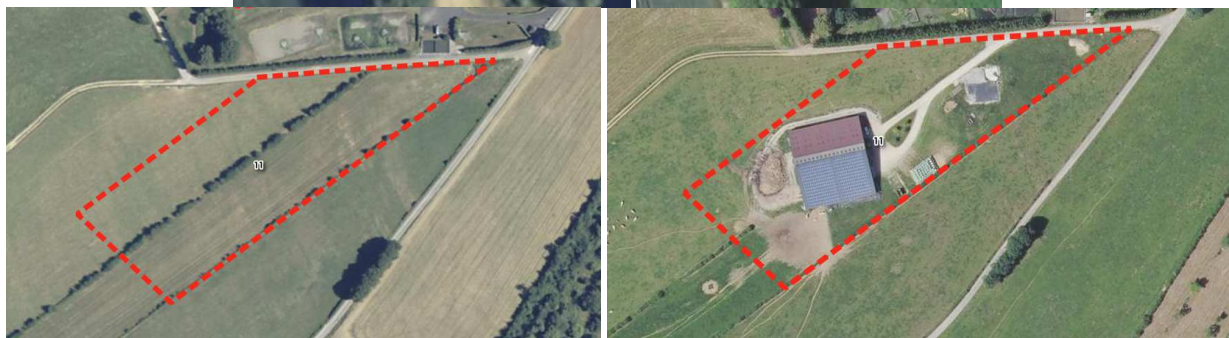
En matière d'aménagement non source de consommation, on relèvera :

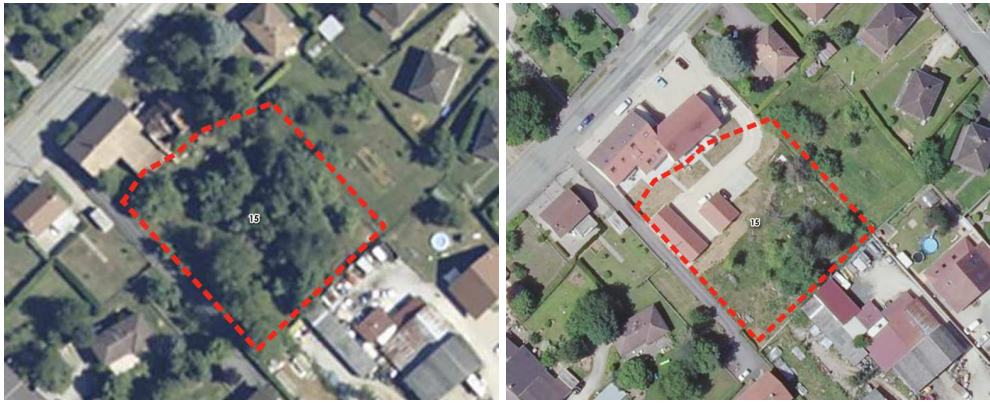
- L'extension de la carrière, occupation expressément mentionnée comme non source de consommation / artificialisation au titre de la loi Climat et Résilience (espace n°16)
- L'extension du cimetière réalisée au sein des murs d'enceinte (espace n°17)
- La réalisation de 3 logements au sein de la trame urbaine (espace n°22)
- La création de 8 pavillons individuels dont 2 au sein de lots restant à aménager au sein d'un lotissement et 6 par densification (division parcellaire ou aménagement d'espace libre)





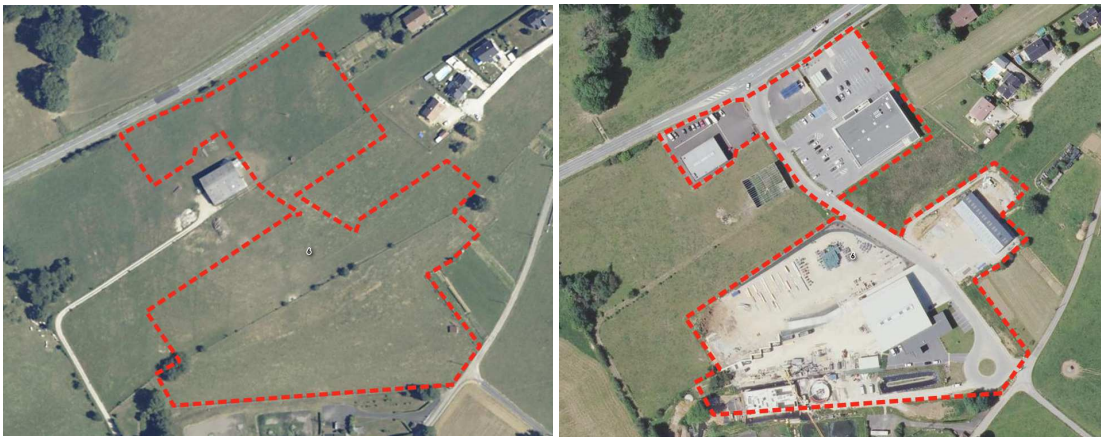
- On relève aussi l'ensemble des hangars et constructions agricoles dont certains constituent des constructions isolées (ou non liées à des constructions existantes) : n°7, 9, 11





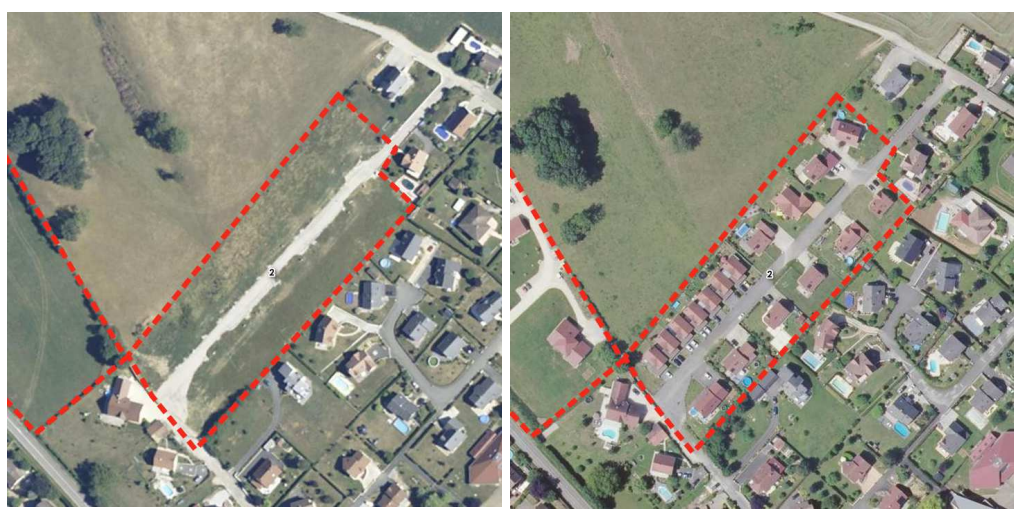
En matière de constructions sources de consommation, on note :

- La création de la zone d'activités laquelle a permis l'extension de la déchetterie existante et la création de 7 lots d'activités comprenant actuellement 5 entreprises dont un supermarché, un couvreur, un atelier de réparation automobile.



- La réalisation de deux opérations de lotissement portant sur un total de 30 logements sur 2.7 hectares environ (soit une densité moyenne de 11 logements à l'hectare). Le lotissement de 1.17 hectares comporte la délimitation de l'emprise de la voirie, les travaux d'aménagement sont considérés comme débutés quelques temps avant, ce qui explique que l'emprise du lotissement ait été comptabilisée parmi le potentiel.

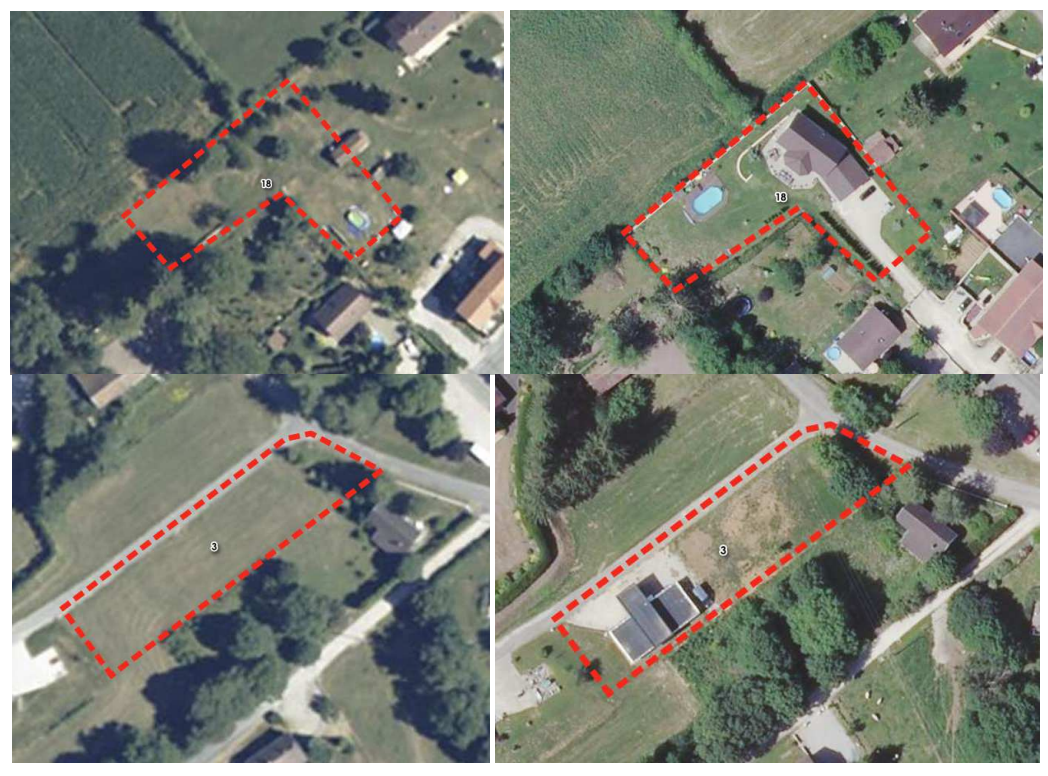




- La réalisation d'une résidence séniors d'environ 30 logements en locations et une maison de services paramédicaux



- La réalisation de 4 pavillons en frange urbaine.





Synthèse des données

La consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers est estimée entre 7 et 8.7 hectares dont 5.2 hectares pour des fins d'habitat (portant la création de 67 logements).

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

DETERMINATION DE L'ENVELOPPE DE CONSOMMATION				
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL
Données issues du portail	7	3,5	1,8	5,3
Données issues des vues aériennes	8,7	4,4	2,2	6,5

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



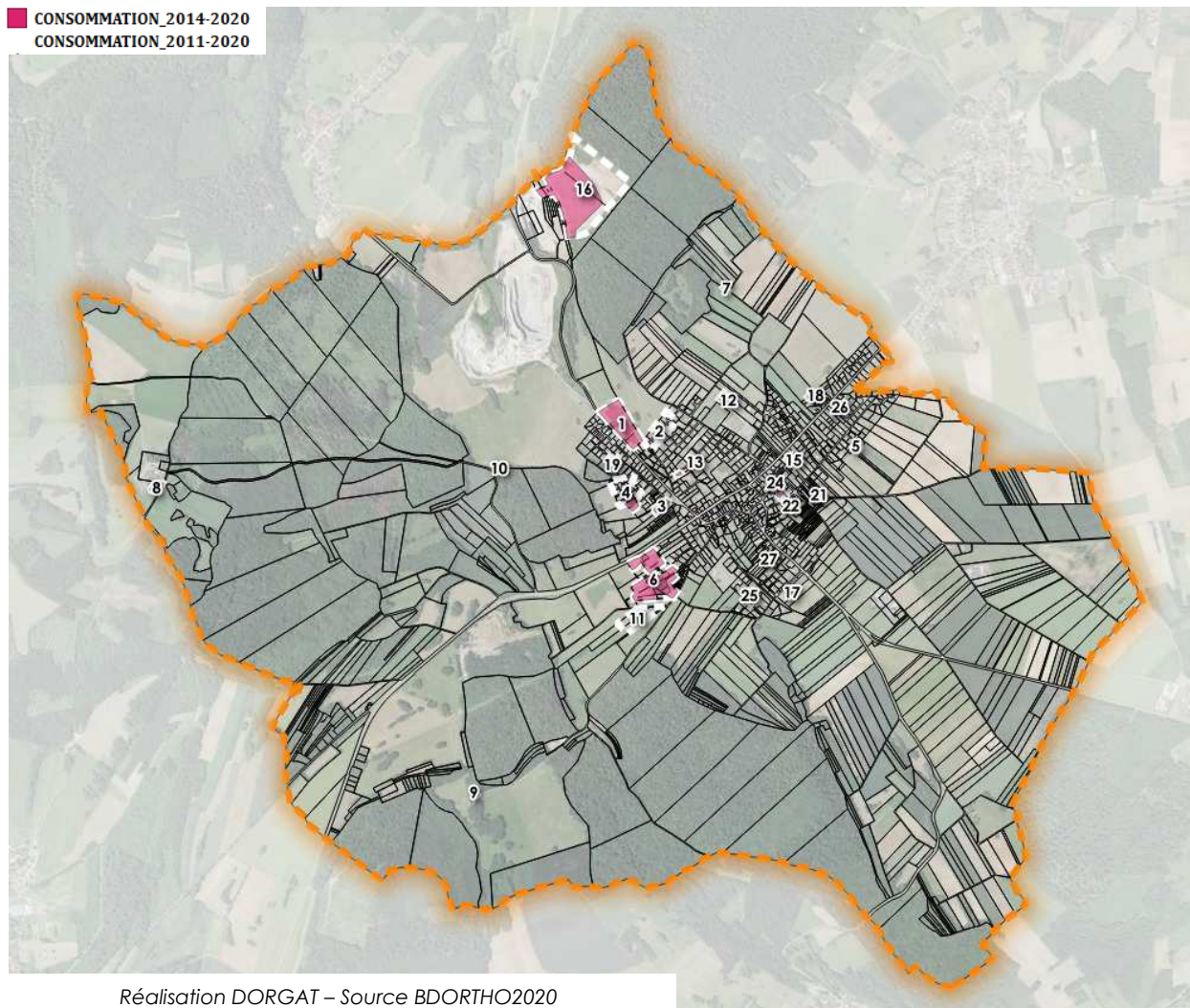
PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2014 AU 01/2024 :

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période 01/2011 à 12/2020. Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols, jusqu'au 12/2020 (consommation telle que comptée ci-avant) et sont complétées sur la période

01/2021 à 12/2022 par les autorisations d'urbanisme créatrices de constructions qui auront été autorisées ou qui sont projetées (et qui feront l'objet d'une consommation avant la fin de l'année).

Ainsi, sur la période 01/2014 à 12/2020, les données du portail de l'artificialisation des sols relèvent une surface de terres consommées d'environ 1.62 hectares, dont 1.56 hectare pour les besoins de l'habitat.

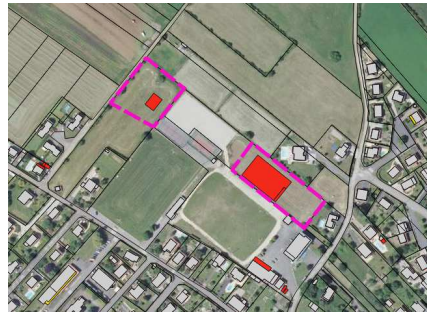
Comme pour la période précédente, les vues aériennes de 07/2013 et 08/2020 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été consommées entre ces deux années. Les surfaces consommées sur la période précédente sont rappelées à titre informatif.



Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2020

ETUDE DE CONSOMMATION 2014-2020 - comparaison de vues aériennes											
N°	SURFACE	DESTINATION	Estimation nbr logements	N°	SURFACE	DESTINATION	N°	SURFACE	DESTINATION	Estimation nbr logements	
1	20151	Résidence séniors	30	7		Hangar agricole	16	55627	Extension de la carrière	0	
2		Lofissement		8	2009	Hangar agricole	17	1346	Extension cimetière au sein de l'enceinte	0	
3	1643	Pavillon	1	9	684	Construction agricole	19		Pavillon au sein de la trame		
4	2202	Lofissement	13	10		Hangar agricole	20		Pavillon au sein de la trame		
5		Pavillon		11		Hangar agricole	22		Aménagement individuel		
6	31785	Zone artisanale	0	12	2577	Equipements publics	23	770	Pavillon au sein de la trame	2	
18	1659	Pavillon	1	13		Equipements publics	24	1281	Pavillon au sein de la trame	1	
21		Pavillon		14	260	Equipements publics	25	1311	Pavillon au sein de la trame	1	
TOTAL	57440		45	15	2418	Hangar agricole	26		Pavillon au sein de la trame		
				TOTAL	7948		27		Pavillon au sein de la trame		
							TOTAL	60335		4	

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



- La création de plusieurs pavillons :
 - o Deux pavillons par détachement de lots sur une surface de 0.19 Ha
 - o Trois pavillons sur des lots non bâtis d'une surface totale de 0.32 hectare (mais cette surface n'est pas considérée comme source de consommation car incluse au sein de la trame urbaine)



D'autres constructions ont été réalisées sur le territoire pendant cette période, mais ces dernières ne sont pas sources de consommation (pavillons ou annexes aménagés par détachement de parcelle).

E**PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2017 AU 12/2032 :**

Le SCOT du Doubs Central prévoit une enveloppe de consommation foncière de 7.5 hectares pour la Commune d'Arcey au titre du développement démographique (pour un total de 90 logements, y compris en requalification).

Le SCOT précise que les objectifs de production peuvent être supérieurs aux objectifs ci-avant dans la mesure où des efforts de renouvellement ou de réhabilitation auront été réalisés (au-delà des objectifs minimum imposés) et dans la mesure où la production supplémentaire est justifiée au regard des prévisions de développement de la collectivité.

En sus de l'enveloppe foncière attribuée à l'habitat, le SCOT prévoit une enveloppe foncière minimum liée au développement économique de 19 hectares pour les trois zones d'activités stratégiques suivantes : ZA d'Arcey, ZA de Rang et la ZA Combe Rosier à l'Isle sur le Doubs.

En matière de consommation des sols, le portail de l'artificialisation indique un total de 1.8 hectares de terres consommées principalement pour l'habitat :

Consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 - source PAS						
	Total	Activité	Habitat	Mixte	Inconnue	
2017	0	0	0	0	0	0
2018	5883	0	5883	0	0	0
2019	207	131	76	0	0	0
2020	5842	115	5652	0	75	0
2021	6074	0	6074	0	0	0
TOTAL M²	18006	246	17685	0	75	
TOTAL Ha	1,80	0,02	1,77	0,00	0,01	

S'ajoutent à ces 1.7 hectares, les emprises consommées au titre des autorisations d'urbanisme accordées sur le territoire sur les années 2022-2023 (le recensement des autorisations d'urbanisme courant jusqu'en octobre 2023), soit 1.69 hectares répartis comme suit : 1.41 hectares au titre des deux lotissements communaux et 0.28 hectare au titre de la maison médicale.

Le total des terres consommées entre 01/2017 et 12/2022 porte donc sur une surface de 3.39 hectares, soit la moitié de l'enveloppe attribuée au titre du SCOT. Cela est en parti lié au fait que les zones AU2 prévues au titre du PLU n'ont pas été aménagées.

F

SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION TOTALE DU TERRITOIRE

SYNTHESE CONSOMMATION EN HECTARE				
	TOTAL		Dont habitat	
	Source portail	Source vues aériennes	Source portail	Source vues aériennes
01/2011 à 12/2013	5,38	2,70	4,47	2,70
01/2014 à 12/2020	1,62	6,00	1,56	5,70
TOTAL 01/2011 à 12/2020	7,00	8,70	6,03	8,40
01/2021 à 08/2023	1,26		0,51	

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

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

A

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LA MOBILISATION DE LA VACANCE

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2020 (disponibles en juillet 2023), lesquelles identifient 47 logements vacants sur les 660 logements que composent la Commune (soit 7.1% du parc).

	1968		1975		1982		1990		1999		2009		2014		2020	
Logements	177		270		350		393		448		562		597		660	
Résidences principales	163	92,1%	248	91,9%	321	91,7%	380	96,7%	436	97,3%	543	96,6%	571	95,6%	610	92,4%
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	4,0%	10	3,7%	5	1,4%	4	1,0%	6	1,3%	4	0,7%	1	0,2%	3	0,5%
Logements vacants	7	4,0%	12	4,4%	24	6,9%	9	2,3%	6	1,3%	15	2,7%	25	4,2%	47	7,1%

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.*

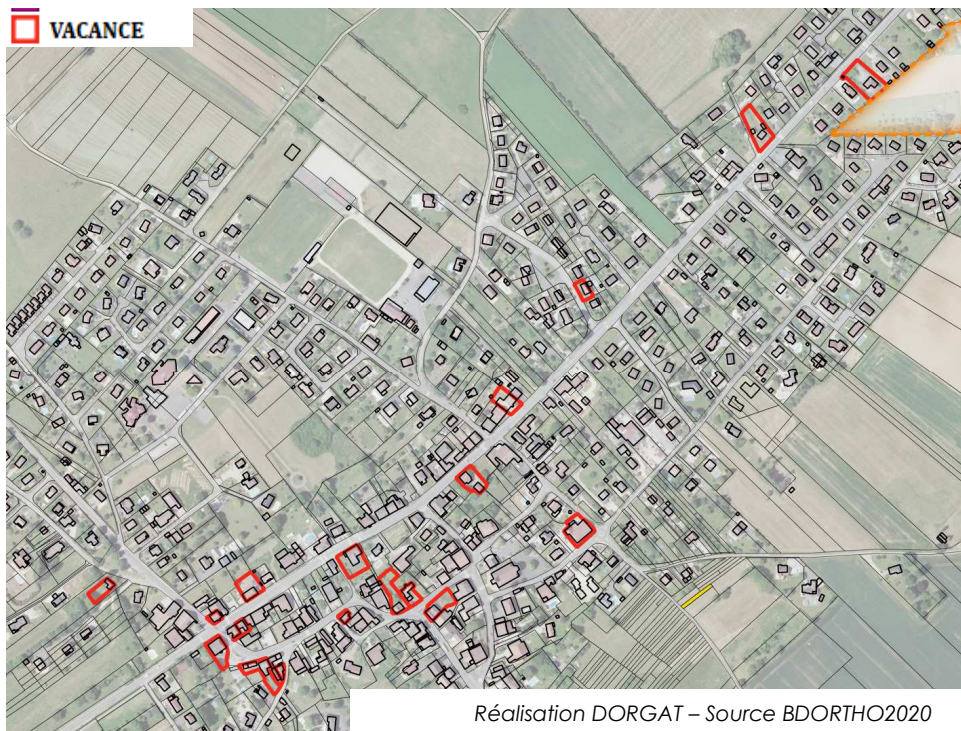
Chacune de ces situations relève de sa logique propre et ne peut être résolue par les mêmes solutions. Concernant les deux premières, elles sont plutôt signe de dynamisme, puisqu'elles traduisent la vivacité de l'activité immobilière ou le renouvellement du parc de logements. Les deux dernières correspondent 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. En effet, le parc de logements vacants a presque doublé sur la période 2014-2020 et triplé depuis 2009 et les données du rapport de présentation indiquent que seulement 9 logements étaient vacants d'après les données INSEE de 2019. Cette augmentation doit donc en partie être imputée aux projets en cours et non achevés au sein notamment de la résidence seniors et des opérations d'habitat présent au sein du bourg.

À noter que l'Agence de Développement et de l'Urbanisme a mis en avant la présence de logements vacants dans le cadre de la détermination du potentiel de renouvellement courant mars 2019. L'étude a été mise à jour en octobre 2023 par la Communauté de Communes 2 vallées Vertes, et permet de dresser l'état de vacance du parc de logements à travers une étude exhaustive dont les données sont présentées ci-après :

REFERENCE CADASTRALE	ETAT DU LOGEMENT			Potentiel logement	REMARQUES	
	DATE DE LA VACANCE	DEGRADE	PERIL			INSALUBRE
ZI0081	7 ans				1	Problématique eaux usées en passant sur la parcelle
OEO010	6 ans				0	Maison mitoyenne démolie : risque sur la structure à questionner
OEO222	ND				0	Partie grange détruite ("en péril", traitée par la CC2VV)
OEO2016	ND				0	La commune a préempté sur la grande ferme à côté et préemptera pour la démolir et agrandir le croisement
ZAO409	4 ans				1	Le logement vacant est en cours de rénovation
OEO044	> 10 ans				1	Trop proche de la route, les camions ne peuvent pas se croiser
OEO615	5 ans				1	
OEO513	4 ans				3	Grande ferme avec certains logements inoccupés en attente de rénovation
ZB0167	4 ans				1	
OEO710	> 10 ans				1	
OEO710	> 10 ans				2	
OEO046	> 10 ans				1	Maison en vente
OEO182	ND				1	Maison en vente
OEO196	7 ans				1	
ZAO174	10 ans				1	
ZDO198	ND				1	Une expertise pour vérifier la mise en péril a été demandée par la CC2VV
OEO199	ND				1	
OEO312 + 200	ND				1	Va être vendue pour locatif
EO205	> 10 ans				10	
EO176	ND				1	Rénovation en cours

Total logements vacants mobilisables 29



Il est rappelé que le SCOT du Doubs Central prévoit la reconquête du tiers des logements vacants au-delà de 6%. Toutefois, l'étude permet de recenser 29 logements, soit 4.3% du parc. Les logements vacants ne sont donc pas considérés comme mobilisables.

B

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 sans 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 doit être réalisé pour venir compléter le diagnostic. À noter que les éléments du diagnostic de 2019 précisent que 3 logements ont été réalisés par le biais de la réhabilitation sur ces dernières années.

On précisera toutefois que plus le parc est récent et monofonctionnel (comme cela est le cas dans les lotissements pavillonnaires), plus les logements sont jugés aux normes et les capacités de réhabilitation s'amenuisent. Ainsi, c'est moins de 15% du parc de résidences principales qui a été aménagé avant 1945, part portée à 30% en incluant les résidences principales achevées avant 1970).

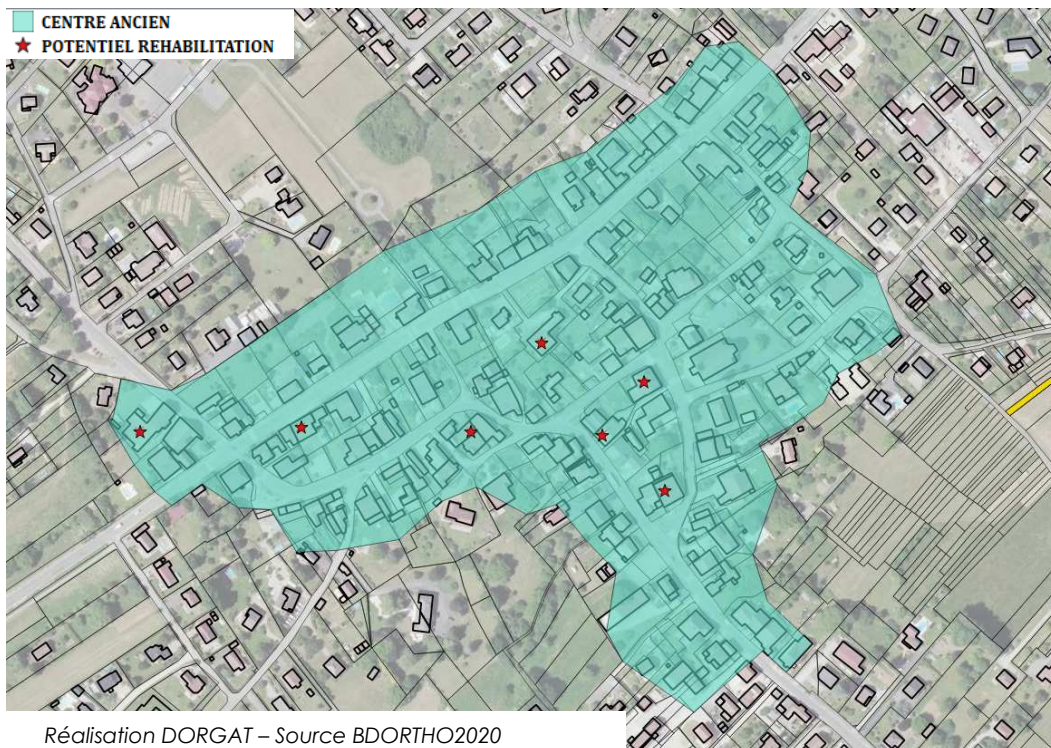
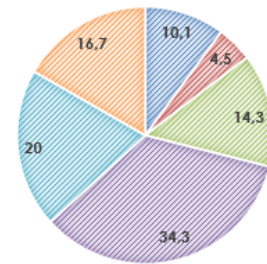
Dès lors, hormis les extensions pavillonnaires, il est possible de centrer l'étude du potentiel de réhabilitation sur le centre ancien, lequel présente une concentration de vieux bâtiments (aux volumes plus importants).



RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT A ARCEY (2020)

SOURCE : INSEE, RP2020 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

- Avant 1919
- De 1919 à 1945
- De 1946 à 1970
- De 1971 à 1990
- De 1991 à 2005
- De 2006 à 2017

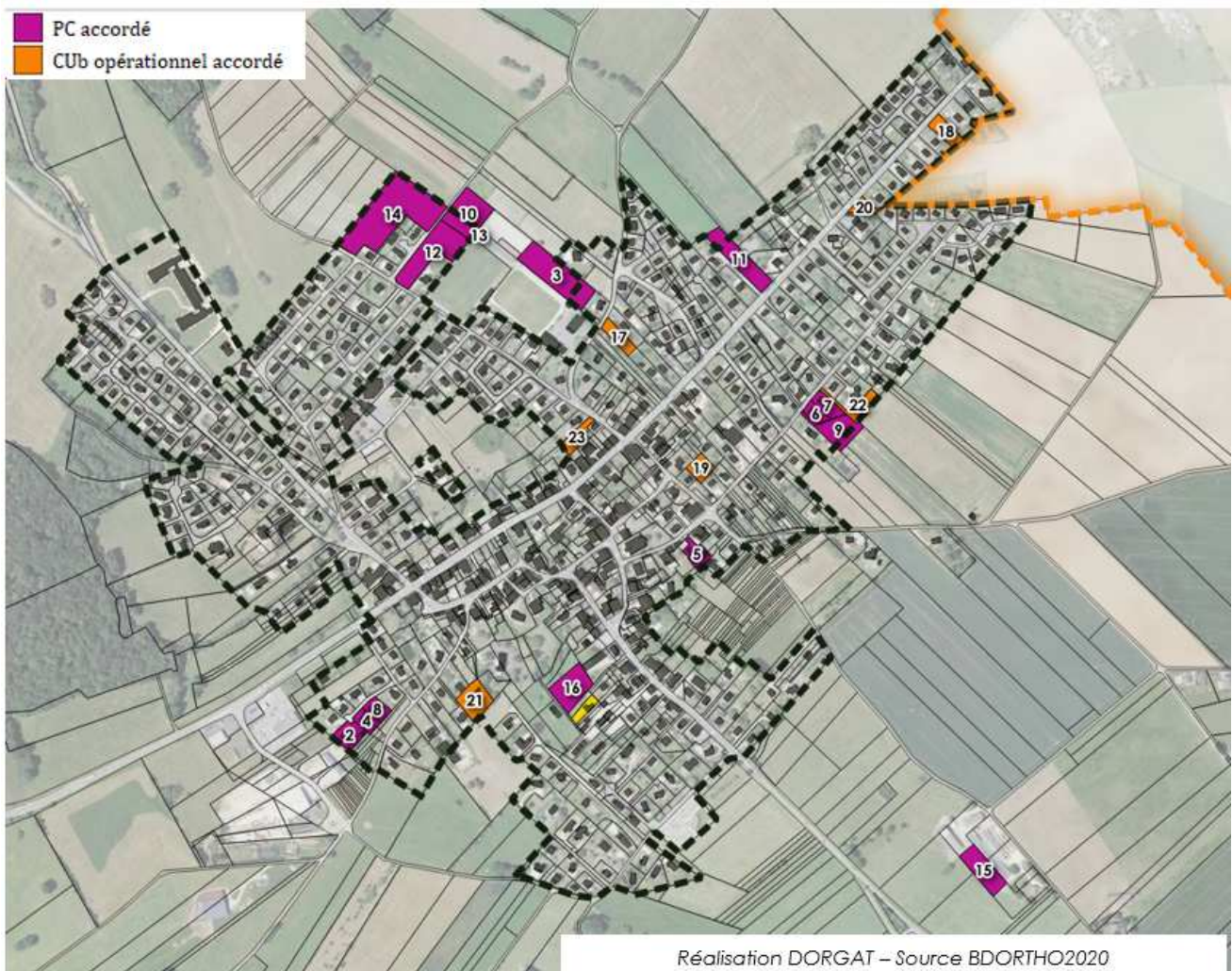


Un potentiel de 7 bâtiments est mis au jour suite à l'analyse Street-View de juin 2022 (ne sont pas pris en compte les bâtiments présentant une activité économique ou artisanale qu'il convient de maintenir sur place, ainsi que les bâtiments ayant déjà été identifiés au titre de la vacance), représentant un potentiel de moins d'une dizaine de logements supplémentaires (les 7 bâtiments identifiés accueillant déjà un logement).

Pour les élus, certains des bâtiments identifiés par DORGAT ont été acquis récemment et ne feront donc pas l'objet d'une potentielle réhabilitation (par augmentation du nombre de logements). Il est possible d'estimer que 4 logements supplémentaires peuvent être mobilisés par la réhabilitation (50% du nombre de bâtiments identifiés)

C LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES DANS LES PROJETS EN COURS

Un recensement précis des autorisations d'urbanisme accordées jusqu'en octobre 2023 permet de faire le point sur les autorisations d'urbanisme créatrices de logements. La carte ci-dessous permet de synthétiser les autorisations accordées (PC, PA et Cub) et de quantifier le nombre de logements attendus.



N°	DATE	TYPE	OBJET	LGTS	SURFACE M²		INCIDENCE CONSO 2021-2030 EN M²
1	2019	PC	Hangar agricole	0	4511	0	Projet agricole sans incidence sur la consommation
2	2020	PC	Pavillon	1	1453	1453	Consommation prise en compte sur la période 01/2014 à 01/2024
3	2020	PC	1 gymnase	0	4909	4909	Consommation prise en compte sur la période 01/2014 à 01/2024
4	2020	PC	Pavillon	1	912	912	Consommation prise en compte sur la période 01/2014 à 01/2024
5	2021	PC	Pavillon	3	1137	0	Artificialisation du sol prise en compte sur la période 01/2011 à 12/2020
6	2021	PC	Pavillon	1	825	825	Consommation prise en compte sur la période 01/2014 à 01/2024
7	2021	PC	Pavillon	1	1103	1103	Consommation prise en compte sur la période 01/2014 à 01/2024
8	2021	PC	Pavillon	1	929	929	Consommation prise en compte sur la période 01/2014 à 01/2024
9	2021	PC	Pavillon	1	2455	2455	Consommation de terres agricoles
10	2021	PC	Chaufferie bois	0	3536	3536	Consommation prise en compte sur la période 01/2014 à 01/2024
11	2021	CUB	Pavillon	2	3081	3081	Consommation de terres agricoles
12	2022	PA	Lotissement communal	5	4509	4509	Consommation de terres agricoles
13	2022	PC	1 Chalet pétanque	0	232	0	Pas d'incidence car espace déjà aménagé
14	2022	PA	Lotissement communal	10	9675	9675	Consommation de terres agricoles
15	2022	PC	Hangar agricole	0	2445	0	Projet agricole sans incidence sur la consommation
16	2022	PC	Maison médicale	0	2830	2830	Consommation de terres naturelles
17	2022	CUB	Pavillon	1	1170	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
18	2022	CUB	Pavillon	1	1284	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
19	2023	CUB	Pavillon	1	1112	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
20	2023	CUB	Pavillon	1	739	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
21	2023	CUB	Pavillon	1	2121	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
22	2023	CUB	Pavillon	1	1216	1216	Consommation de terres naturelles
23	2023	CUB	Pavillon	1	1063	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé (lotissement projeté)
TOTAL				33	53247	37433	

Au total, les autorisations accordées depuis 2020 portent sur la création de 33 logements (dont 9 projetés au titre des CUB). Tous les aménagements sont presque sources de consommation compte-tenu de leur localisation et de la nature des sols, seuls les projets agricoles (n°1 et n°15) et ceux réalisés sur des terres déjà consommées (n°13 et n°5) n'engendrent pas de consommation. À noter également qu'hormis le CUB n°11, tous les autres CUB déposés en 2023 portent sur de réelles opérations de densification sans consommation foncière.

La surface totale consommée supplémentaire sur la période 01/2021 à 12/2030 est donc évaluée à 3.74 hectares. Certaines de ces surfaces ont déjà été mises en avant dans l'analyse de la consommation précédente sur la période 01/2014 à 12/2024 dans le sens où les constructions réalisées ont été reportées sur les plans cadastraux à jour (base GEOJSON d'août 2023), il s'agit des espaces n°2, 3, 4, 6, 7, 8 et 10).

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	2	4	4
2021	9	6	2
2022	15	0	1
2023	5	1	0
TOTAL	31	11	7

Les données mobilisables sont cohérentes entre les sources, car déduction faite des 15 logements programmés au sein des lotissements (qui feront l'objet d'un recensement SITADELL/DIDO au titre des permis de construire et non des permis d'aménager), les données affichent un total de 11 logements autorisés sur la période 01/2020 à 09/2023.



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.

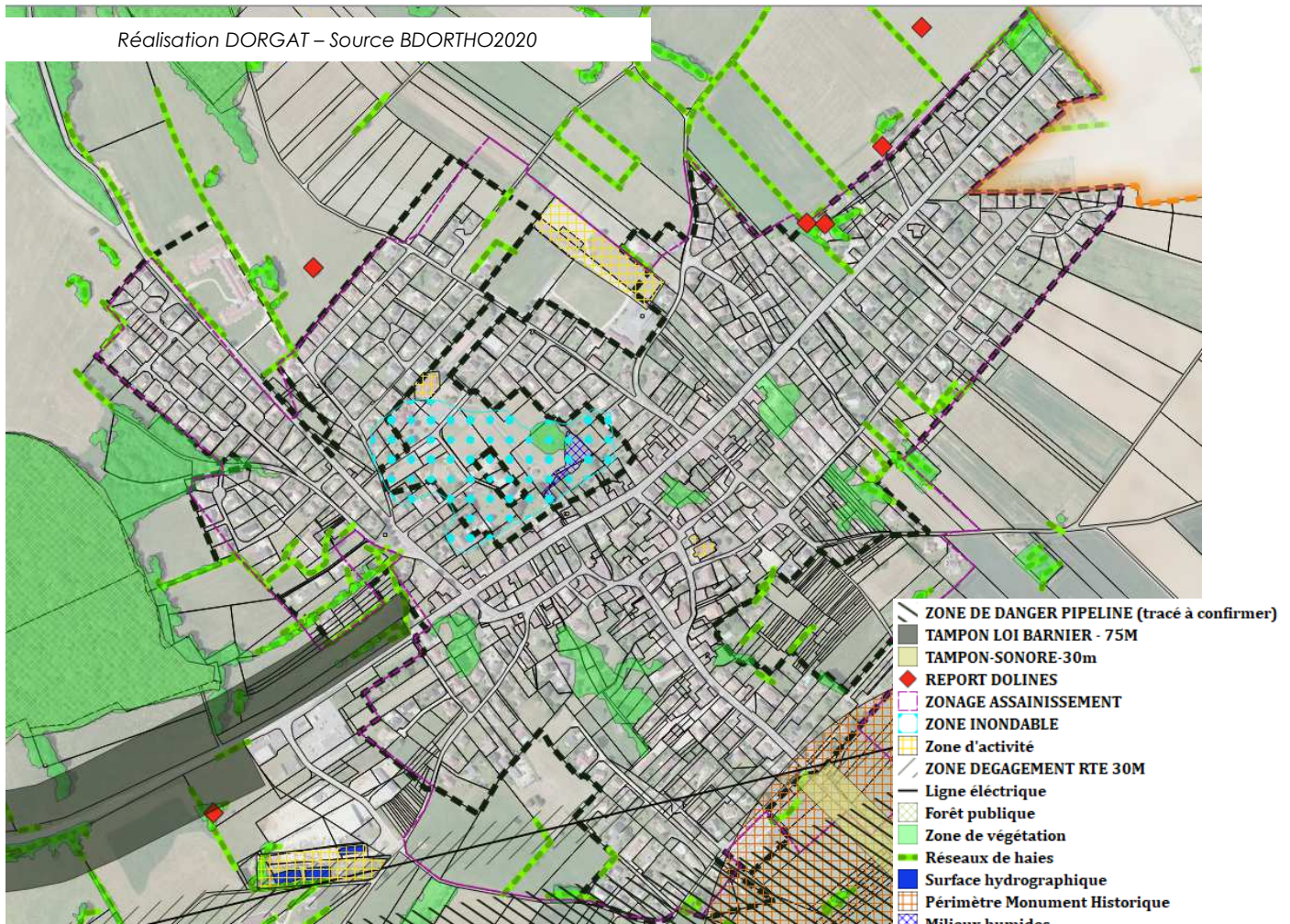
Il est rappelé que la Commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/06/2008. Les zones urbaines du PLU seront alors prises en compte pour définir l'emprise de la trame urbaine de référence. Ne sont pas prises en compte les zones à urbaniser AU2 (retombée sous le régime de la zone agricole conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en ce qu'elles ont été approuvées il y a plus de 9 ans), les zones d'activités et les zones UI affectées aux loisirs et aux équipements.

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

- Exclure toutes les constructions annexes isolées existantes inférieures à 30m² de surface. Surface à partir de laquelle il est jugé acceptable de les démolir pour aménager au besoin une parcelle dans son intégralité.
- 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.
- Les données disponibles en matière de contraintes environnementales, paysagères et de risques sont prises en compte et renseignées pour éclairer le choix des élus en matière de potentiel de densification.



Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2020



- Une couche est créée par différence entre l'emprise de la zone constructible actuelle et la zone tampon, elle permet d'identifier les espaces libres au sein de la zone actuellement constructible.

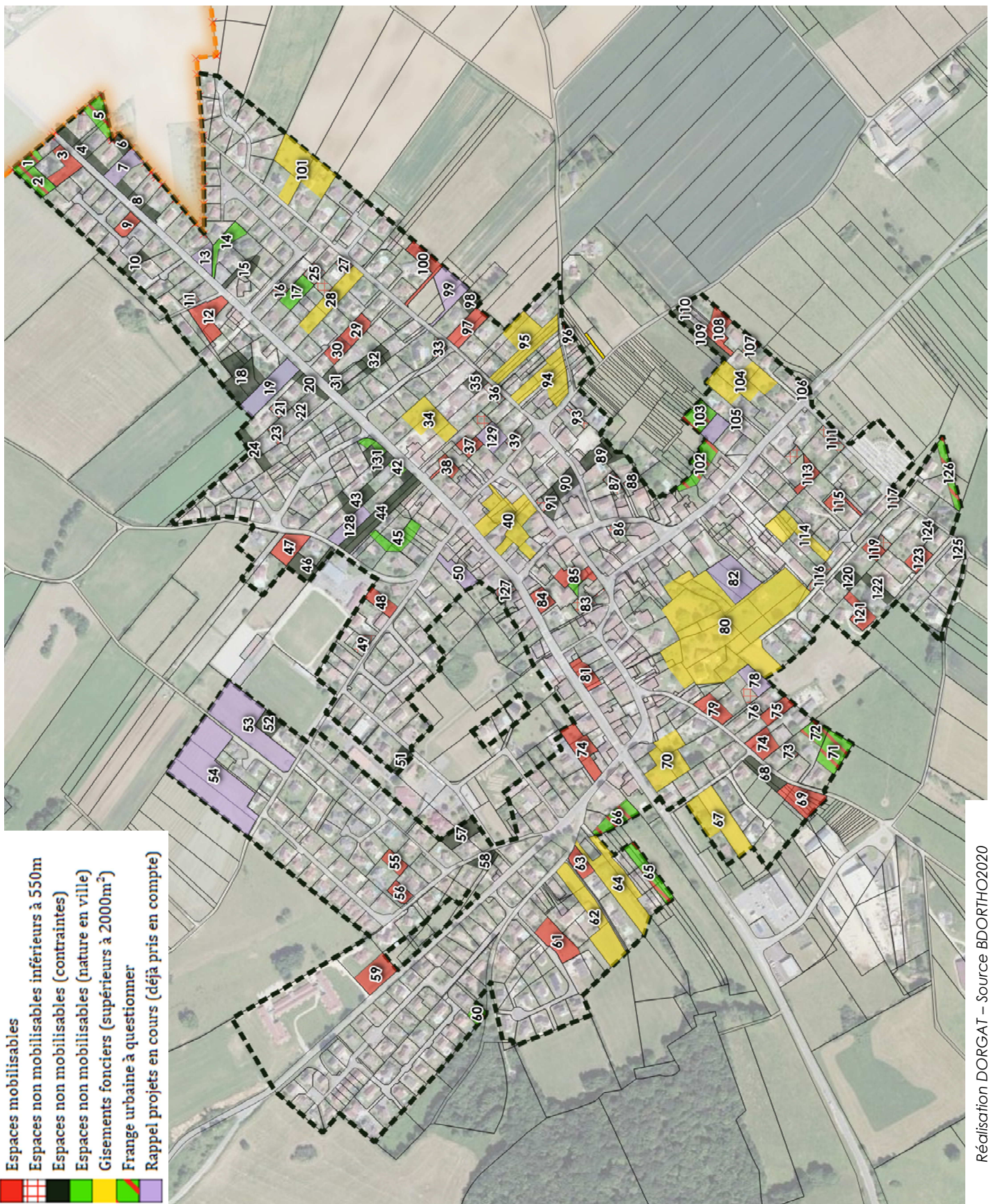
Cette dernière couche est par la suite « simplifiée » afin de prendre en compte les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées ou autres constructions non identifiées sur le plan cadastral. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner.



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

- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 550m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité nette moyenne de 12 logements à l'hectare (augmentée à 14 logements à l'hectare sur les gisements fonciers qui pourront faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation) et sur un principe de préservation du cadre de vie. La densité minimale imposée par le SCOT est de 12 logements à l'hectare sur le bourg, il est toutefois pris le parti d'augmenter cette densité sur les secteurs de développement les plus importants pour prendre en compte les objectifs de modération de la consommation de l'espace (et anticiper la révision du SCOT actuellement en cours, même si aucune densité minimale n'est encore imposée). De même, le SCOT définit les « dents creuses » au-delà d'une surface de 2 000m², mais cette surface est jugée trop importante au regard des objectifs de modération de la consommation de l'espace imposés par la Loi Climat et Résilience. Comme indiqué ci-dessus, parti est pris de calquer la surface minimale à prendre en compte au regard de l'application de la densité.
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés.
- Un principe de rétention minimum sera retenu pour prendre en compte le fait que parmi les espaces identifiés, certains ne seront pas forcément mobilisés pour diverses raisons : immobilisme foncier, mixité de destination (stationnement, activités de services, de commerces ou artisanales). Le SCOT prévoit que la rétention peut être affichée à hauteur de 30%, mais une rétention moindre de 15% est retenue pour prendre en compte les objectifs de modération de la consommation des espaces.
- Le SCOT préconise de renforcer la densité aux abords de la RD683 pour permettre un front urbain plus dense propice à la limitation de vitesse des véhicules. Mais une attention particulière sera apportée le long de cet axe afin de prendre en compte les enjeux de sécurité (et ne pas multiplier par exemple la création d'accès le long de l'axe).
- 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. A l'heure actuelle, la position des élus est de maintenir la trame urbaine constructible dans son ensemble sauf sur quelques espaces qui présentent des enjeux écologiques ou de réels contraintes de développement.

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



Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2020

ETUDE DE DENSIFICATION OCTOBRE 2023			
N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	POTENTIEL
3	1282	Espace mobilisable	2
9	687	Espace mobilisable	1
12	1793	Espace mobilisable	2
29	1015	Espace mobilisable	1
30	790	Espace mobilisable	1
37	1213	Espace mobilisable	1
38	632	Espace mobilisable	1
42	723	Espace mobilisable	1
47	1417	Espace mobilisable	2
48	899	Espace mobilisable	1
55	700	Espace mobilisable	1
56	627	Espace mobilisable	1
58	647	Espace mobilisable	1
59	1799	Espace mobilisable	2
61	1869	Espace mobilisable	2
63	847	Espace mobilisable	1
69	1830	Espace mobilisable	2
74	1227	Espace mobilisable	1
74	1916	Espace mobilisable	2
75	916	Espace mobilisable	1
79	1175	Espace mobilisable	1
81	1007	Espace mobilisable	1
84	734	Espace mobilisable	1
85	982	Espace mobilisable	1
97	1350	Espace mobilisable	2
108	1378	Espace mobilisable	2
113	872	Espace mobilisable	1
115	735	Espace mobilisable	1
119	574	Espace mobilisable	1
121	998	Espace mobilisable	1
123	833	Espace mobilisable	1
TOTAL	36965	TOTAL DENTS CREUSES	44
TOTAL HA	3,70	<i>Total densité retenue</i>	12

D'après les données présentées ci-dessus, c'est donc un potentiel d'environ 44 logements qui est retenu au titre de l'analyse des espaces interstitiels sur une surface total de 3.7 hectares, potentiel porté à 37 logements compte-tenu de la rétention précédemment évoquée.

53	5790	Rappel lotissement communal	5
99	1814	Rappel projet individuel	1
19	2422	CUB déposé courant 2023	2
54	9693	Rappel lotissement communal	10
82	2787	Rappel maison de santé	0
7	1267	CUB déposé courant 2023	1
13	790	CUB déposé courant 2023	1
50	1438	CUB déposé courant 2023	1
100	1216	CUB déposé courant 2023	1
78	1054	CUB déposé courant 2023	1
128	1243	CUB déposé courant 2023	1
129	1082	CUB déposé courant 2023	1
TOTAL	30596		25
TOTAL HA	3,06	<i>Total densité retenue</i>	8

L'analyse permet également de reporter les autorisations d'urbanisme créatrices de logements qui ont déjà été recensés précédemment, il est rappelé à ce titre la création de 25 logements au titre des projets en cours, dont 9 logements au titre des CUB.

La prise en compte des enjeux écologiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux au sein de la trame urbaine permet de protéger 0.82 hectares de terres et de questionner l'encadrement de la constructibilité de 1.47 hectares (les secteurs identifiés ayant vocations à classer en franges urbaines non constructibles). À noter que si les espaces verts identifiés devaient être maintenus pour de l'habitat, cela projetterait un potentiel de 9 logements supplémentaires (10 logements en application de la densité moins la déduction de la rétention).

De même, 2.52 hectares de terres ne permettent pas l'accueil de nouveaux logements compte-tenu des contraintes identifiées et 1.28 hectares portent sur les espaces inférieurs à 550 m².

ETUDE DE DENSIFICATION OCTOBRE 2023					
N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	N°	SURFACE M ²	OBSERVATION
11	383	Espace inférieur à 550 m ²	14	1087	Nature en ville à préserver
16	352	Espace inférieur à 550 m ²	17	1118	Nature en ville à préserver
21	515	Espace inférieur à 550 m ²	18	2717	Contrainte environnementale
22	333	Espace inférieur à 550 m ²	41	441	Nature en ville à préserver
23	418	Espace inférieur à 550 m ²	45	1347	Nature en ville à préserver
25	547	Espace inférieur à 550 m ²	57	1191	Contrainte inondabilité
26	381	Espace inférieur à 550 m ²	85	269	Nature en ville à préserver
27	317	Espace inférieur à 550 m ²	TOTAL M²	8170	TOTAL A PRESERVER
33	402	Espace inférieur à 550 m ²	TOTAL HA	0,82	
36	379	Espace inférieur à 550 m ²	1	695	Frange urbaine à préserver
39	428	Espace inférieur à 550 m ²	2	1064	Frange urbaine à préserver
49	534	Espace inférieur à 550 m ²	5	1163	Frange urbaine à préserver
73	331	Espace inférieur à 550 m ²	60	475	Frange urbaine à préserver
76	349	Espace inférieur à 550 m ²	65	1528	Frange urbaine à préserver
77	394	Espace inférieur à 550 m ²	66	1330	Frange urbaine à préserver
83	528	Espace inférieur à 550 m ²	71	1899	Frange urbaine à préserver
86	390	Espace inférieur à 550 m ²	72	798	Frange urbaine à préserver
87	547	Espace inférieur à 550 m ²	102	1519	Frange urbaine à préserver
88	253	Espace inférieur à 550 m ²	103	2119	Frange urbaine à préserver
92	202	Espace inférieur à 550 m ²	126	1076	Frange urbaine à préserver
93	322	Espace inférieur à 550 m ²	TOTAL M²	13666	TOTAL A REQUALIFIER
96	307	Espace inférieur à 550 m ²	TOTAL HA	1,37	
105	243	Espace inférieur à 550 m ²	TOTAL HA	2,18	TOTAL A PRESERVER
106	204	Espace inférieur à 550 m ²			
107	397	Espace inférieur à 550 m ²			
110	252	Espace inférieur à 550 m ²			
111	526	Espace inférieur à 550 m ²			
112	362	Espace inférieur à 550 m ²			
116	518	Espace inférieur à 550 m ²			
117	245	Espace inférieur à 550 m ²			
118	258	Espace inférieur à 550 m ²			
124	487	Espace inférieur à 550 m ²			
125	260	Espace inférieur à 550 m ²			
127	466	Espace inférieur à 550 m ²			
TOTAL M²	12830	TOTAL ESPACE < 550 M²			
TOTAL HA	1,28				

4	1218	Emprise inférieure à 15m de largeur			
6	420	Pas d'accès			
8	978	Emprise inférieure à 15m de largeur			
10	584	Pas d'accès			
15	776	Emprise inférieure à 15m de largeur			
20	686	Emprise inférieure à 15m de largeur			
24	911	Emprise inférieure à 15m de largeur			
28	2333	Problématique desserte EU + topo			
31	674	Emprise inférieure à 15m de largeur			
32	1064	Pas d'accès			
35	636	Activité économique			
43	1103	Pas d'accès			
44	2527	Largeur inférieure à 15 m			
46	1179	Parking gymnase			
51	635	ER pour création parking école			
52	838	Pas d'accès + topographie			
58	647	Espace déjà aménagé			
68	1060	Emprise inférieure à 15m de largeur			
89	1315	Pas d'accès			
90	891	Parking actuel			
91	683	Parking actuel			
98	649	Pas d'accès			
109	1015	Emprise d'accès individuel			
120	758	Présence pylone HTB			
122	705	Emprise inférieure à 15m de largeur			
131	947	Espace déjà aménagé			
TOTAL M²	25232	TOTAL ESPACE CONTRAINTS			
TOTAL HA	2,52				
TOTAL HA	3,81	TOTAL NON MOBILISABLES			

Ainsi, sur un total de 6 hectares d'emprises non mobilisables, plus de 40% seront éventuellement protégés au titre des enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers.

Un travail de réflexion doit être engagé sur les gisements fonciers mis en avant pour lesquels l'emprise totale porte sur une surface de 4 hectares et un potentiel de 92 logements. Les secteurs sont identifiés plus en détail ci-dessous pour confirmer le potentiel retenu au titre de l'application de la densité en fonction des enjeux propres de chaque secteur.

34	2422	Gisement foncier à étudier	3
40	3274	Gisement foncier à étudier	5
62	1116	Gisement foncier à étudier	2
64	4156	Gisement foncier à étudier	6
67	2602	Gisement foncier à étudier	4
70	3186	Gisement foncier à étudier	4
80	8124	Gisement foncier à étudier	11
94	1745	Gisement foncier à étudier	2
95	2536	Gisement foncier à étudier	4
101	4341	Gisement foncier à étudier	6
104	1513	Gisement foncier à étudier	2
114	695	Gisement foncier à étudier	1
TOTAL	35710	TOTAL GISLEMENTS A ETUDIER	50
TOTAL HA	3,57	<i>Total densité retenue</i>	14

L'espace n°64, accessible depuis un chemin privatif situé en façade Sud, présente un couvert boisé très majoritaire sur sa façade sud qui correspond à l'assiette d'un ancien chemin communal et qui pourrait faire l'objet d'une protection. L'emprise totale vouée à l'habitat porterait sur une surface de 0.23 hectare, avec une largeur légèrement supérieure à 15 mètres, permettant la création de deux logements jumelés ou accolés. Il est rappelé qu'une partie de la façade est concernée par la présence d'une servitude liée au collecteur d'eaux usées.

L'espace n°62, accessible en façade Sud par un chemin de desserte privatif, porte en partie sur l'intégration des arrières de propriété de la construction existante (avec la présence d'une haie qui compose la clôture de la propriété). Il est possible d'envisager le maintien de deux zones distinctes d'une surface totale de 0.23 hectare (soit un potentiel de 3 logements).

En fonction des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et compte-tenu de l'intégration des gisements dans la trame urbaine, il pourrait être possible de ne conserver que l'espace de 1116m² du gisement n°62 (les autres espaces pourraient alors être maintenus en vocation agricole d'autant qu'ils constituent une continuité avec les terres exploitées juste à l'Ouest. Notons également que la préservation de cette frange urbaine a été identifiée au titre du SCOT comme espace à requalifier.

Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.51 ha pour 7 logements.

Le gisement n°67 porte sur des terres agricoles et un fond de jardin arboré accessible depuis la façade Nord-Est. Bien que cet espace constitue une dent creuse, il peut être requalifié en terre agricole pour conserver le potentiel d'exploitation. À défaut, les enjeux de développement devraient porter sur la préservation de l'ilot de verdure (situé notamment le long de la RD683 et contribuant au maintien d'aménité paysagère le long de cet axe), et seule l'emprise agricole de 0.26 hectare pourrait être retenue pour accueillir 3 à 4 logements. Considérant les besoins de desserte (qui devront se faire au sein de l'emprise) et la largeur du site en question (environ 25m), il peut être nécessaire de prévoir la création de logements en bande.

Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.26 ha pour 4 logements.



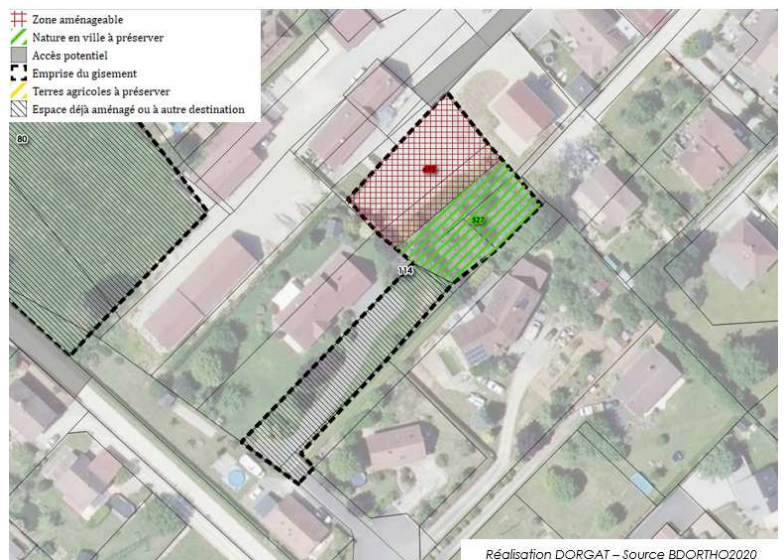
Le gisement n°104 est constitué de plusieurs parcelles susceptibles de bloquer son aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'accessibilité ne peut être assurée qu'à travers un chemin privé situé en façade Sud. Les espaces végétalisés situés en frange urbaine pourraient être préservés en partie au titre des enjeux écologiques et d'intégration paysagère. Ne resterait alors qu'un espace d'environ 2941 m² potentiellement mobilisable pour la création de quatre logements. Ce site devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour encadrer les conditions d'accessibilité.

Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.29 ha pour 4 logements.



Le gisement 114 porte en très grande majorité sur des espaces déjà artificialisés. Il pourrait être possible de prévoir un accès depuis les propriétés présentes au Nord (et non au Sud comme cela était à priori le cas dans l'étude initiale de densification). Les espaces de nature en ville existants pourraient être protégés et seule une emprise de 695 m² serait alors mobilisable pour la création d'un logement.

Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.07 ha pour 1 logement.



Les gisements 94 et 95 sont constitués d'une pluralité de parcelles, susceptibles de remettre en cause leurs aménagements respectifs à défaut d'accord entre les différents propriétaires.

Les gisements sont tous deux accessibles depuis leurs façades Nord et Sud et présentent un couvert semi arboré susceptible d'être préservé au droit des espaces végétalisés les plus denses (les arbres isolés présents au sein des espaces « constructibles » pourraient être préservés au titre des dispositions réglementaires. Il en ressort la possibilité de mobiliser 1745m² sur le gisement 94 et 2877 m² sur le gisement 95 pour un total de 2 et 4 logements respectivement.

Les deux logements du gisement 94 peuvent être desservis par deux accès individuels au Nord et au Sud (au cas où la partie Sud qui semble accueillir des terres cultivées seraient immobilisées). D'ailleurs, la préservation des terres exploitées (qui ressemblent à des vignes mais qui sera à confirmer), pourrait faire l'objet d'une préservation au titre des dispositions de l'article L.152-23 du Code de l'Urbanisme. Cette protection n'écarte toutefois pas la possibilité d'aménager deux pavillons sur les parcelles restantes.



S'agissant du gisement 95, il est possible de préserver la végétation implantée en frange urbaine (qui contribue notamment à l'intégration des futures constructions), ainsi que les espaces végétalisés denses implantés au Nord et au Sud. La préservation de la végétation au Nord devra être questionnée avec la possibilité d'y réaliser un accès individuel. A défaut, l'accès devra être privilégié au Sud pour permettre la desserte des 0.25 hectare identifié comme aménageable.

Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.46 ha pour 6 logements.

L'aménagement est conditionné aux conditions de desserte.

Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.24 ha pour 3 logements.

Le gisement 40 présente des conditions de desserte optimales dans le sens où toutes les façades sont accessibles. Le parcellaire morcelé peut soumettre à condition le développement de la zone qui devrait faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour en assurer la cohérence. On note la présence d'un petit poumon vert au centre de la zone qui pourrait être préservé, ce qui laisserait un résiduel potentiel de 0.32 ha pour l'aménagement de 5 constructions.

Les constructions pourraient faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou au coup par coup avec la possibilité de prévoir un accès sur chacune des façades, toutefois afin de limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la trame viaire un principe d'accès mutualisé peut être retenu (avec la possibilité de maintenir l'accès plus restreint au Nord-Est pour une desserte piétonne). Ainsi, deux opérations pourraient se partager l'aménagement de la zone avec la desserte de 4 constructions au Nord et au Sud. Cette configuration permet également de prendre en compte le parcellaire.

Cette emprise, située le long de la RD683, pourrait également être questionnée pour répondre aux besoins en matière d'équipements et/ou de commerces en prévoyant la possibilité de créer une opération mixte alliant commerce en RDC et logements à l'étage. Dans ce cas les projections de logements pourraient être revues à la hausse en s'appuyant sur une typologie de logements plus orientée sur des logements de petite taille pour répondre aux orientations du SCOT.

Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.3 ha pour 5 logements.



Le gisement 101 présente une surface totale de 0.43 ha en frange urbaine sur des terres en partie artificialisées permettant la création de 6 logements minimum. Il semble difficile d'écarter le potentiel mobilisable au sein de ce gisement sauf à considérer la volonté des élus de préserver la frange urbaine. En effet, les terres sont intégralement situées au sein de la trame urbaine, en continuité d'opérations plutôt denses et permettant l'aménagement de constructions en second rideau. Sur l'emprise du gisement, seuls 0.15 ha sont considérés comme non artificialisés au titre du couvert végétalisé existant (lequel présente plus de 35% de l'emprise).

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



Le gisement 80 est le gisement le plus important de l'étude. Il comporte des enjeux en lien avec la présence d'une construction identifiée qu'il convient de retirer du potentiel aménageable compte-tenu des contraintes en matière de desserte et la présence de la future maison médicale au Nord-Est (sur l'espace n°16). Le poumon vert présent en façade nord, bien que parsemé pourrait être préservé dans son ensemble. Les élus souhaitent préserver la partie Sud de l'opération pour la réalisation d'équipement publics en lien avec la maison de sentier projetée, il s'agit également de préserver la frange Ouest pour permettre la création d'une jonction véhicule ou piétonne dans la continuité des accès existants au Sud et à l'Est.



La construction existante présente un large espace interstitiel sur ses abords, mais l'aménagement de ce secteur n'est pas envisagé considérant les problèmes de desserte du site. En effet, ce dernier n'est accessible que depuis un accès individuel sur la façade Sud, accès qui est enclavé entre un garage édifié en limite séparative et un poteau EDF de l'autre côté. Considérant la largeur de la voie d'accès et sa profondeur il n'est pas envisagé de surcharger cet axe en limitant le développement des arrières de la propriété.

Le site n'est pas retenu pour de l'habitat

S'agissant de l'espace n°70, l'emprise du site s'appuie sur un espace déjà construit, la présence d'une construction étant révélée sur les vues aériennes. Hormis l'espace de nature en ville identifié, le gisement permet la mobilisation de 1932 m² d'emprise constructible.

Peut être retenu au titre de la densification un potentiel de 0.19 ha pour 5 logements.



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

Ainsi, si toutes les capacités identifiées devaient être mobilisées, le potentiel retenu au titre du PLU serait de l'ordre de 106 logements répartis comme suit, dont 76 constructions nouvelles déduction des logements déjà programmés au sein des opérations ou de la vacance.

Synthèse des gisements après études individuelles				
64	2340	Espace aménageable	3	
	810	Espace non constructible logement	0	
70	1932	Espace aménageable	3	
	618	Espace de nature en ville	0	
62	658	Espace non constructible logement	0	
	1116	Espace aménageable	2	
67	1689	Espace aménageable	2	
	2602	Espace aménageable	4	
104	1212	Espace de nature en ville	0	
	2941	Espace aménageable	4	
114	481	Espace de nature en ville	0	
	695	Espace aménageable	1	
95	527	Espace de nature en ville	0	
	777	Espace non constructible logement	0	
94	2877	Espace aménageable	4	
	714	Espace de nature en ville	0	
34	1745	Espace aménageable	2	
	1241	Espace de nature en ville	0	
40	2422	Espace aménageable	3	
	3299	Espace aménageable	5	
28	1012	Espace de nature en ville	0	
	2333	Espace non constructible logement	0	
80	4320	Espace aménageable	6	
	3299	Espace non constructible logement	0	
TOTAL	1012	Espace de nature en ville	0	
	26046	TOTAL GISEMENT MOBILISABLE	39	
TOTAL HA	6199	TOTAL NATURE EN VILLE	0	
	7219	TOTAL ESPACE NON MOBILISABLE	0	
TOTAL HA		2,60	Total densité retenue	15

SYNTHESE DES CAPACITES DE RENOUVELLEMENT POTENTIELLES	
Total vacance	0
Total réhabilitation	4
Total dents creuses	37
Total gisements fonciers	39
Constructions réalisés ou en projetées depuis 2020	25
TOTAL LOGEMENTS	106

Ce potentiel sera à confirmer en fonction de la position des élus et de la prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours (CU).

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. Ils servent aux élus lors de la définition du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), 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).

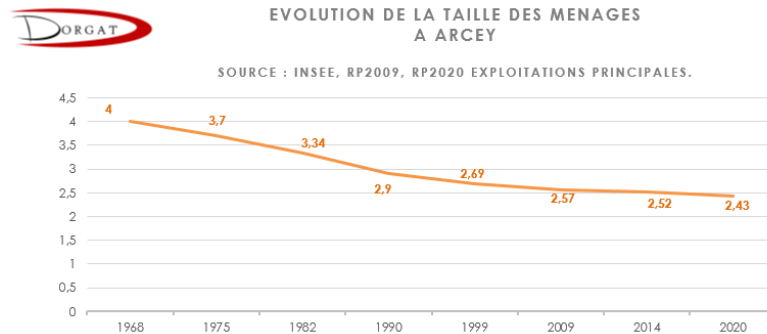
Les études en cours sur le SCOT ne permettent pas à l'heure actuelle d'anticiper les futures orientations, toutefois les études réalisées ci-avant se basent sur un renforcement des perspectives de développement.

Anticiper les enjeux de développement :

Plusieurs facteurs peuvent permettre à la commune d'anticiper l'accueil de population nouvelle, il s'agit :

- Des logements programmés, donnée de base actuellement encadrée par le SCOT. Ne sachant pas si le futur SCOT basera ses projections sur un taux de croissance annuel ou sur un objectif de logements, il est pris le parti de travailler sur les deux scénarios. Les scénarios basés sur un nombre de logements permettent d'anticiper les besoins et leurs incidences en termes d'artificialisation / consommation, mais ils ne suffisent pas à mesurer l'adéquation avec les capacités des réseaux (pour laquelle une projection démographique par population est nécessaire).

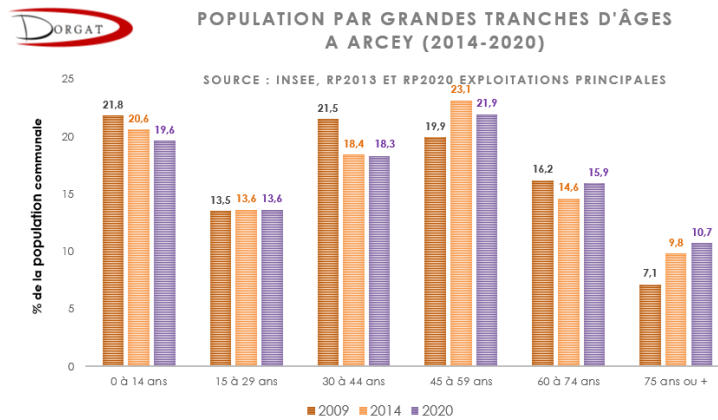
- Du desserrement des ménages, autrement dit de l'évolution du nombre de personnes par ménage. Pour mémoire, le taux d'occupation en 2020 est de 2.43 personnes par ménage. L'évolution de ce taux va dépendre de plusieurs facteurs :
 - o La taille des logements, plus les logements seront petits, plus le nombre de personnes par ménage va diminuer. Sur ce point il est mis en avant une diminution généralisée du taux d'occupation depuis 1968, avec une diminution plus soutenue à partir des années 2000. La création et l'offre de logements seniors sur ces dernières années (dont les incidences n'ont pas encore été entièrement mesurées au titre des données INSEE) doivent être anticipées de sorte qu'il est possible de prévoir la poursuite du desserrement dans des conditions similaires, voir plus « aggravées ».



Les simulations présentées ci-dessous s'établissent donc avec des taux d'occupation plus ou moins évolutifs pour mesurer l'impact du desserrement sur la population actuelle. Les besoins en matière de logements varient donc de 0 à 70 logements pour maintenir la population actuelle sur les prochaines années en passant d'un taux maintenu à 2.43 personnes par ménage, puis rabaisé à 2.3 et 2.2 personnes par ménage.

Données d'entrée			
Population INSEE 2020	1481	1481	1481
Population supplémentaire estimée entre 2019-2021 = RP supplémentaire *2.2 lgt / ménage	24	24	24
POPULATION DE BASE	1505	1505	1505
Résidences principales INSEE 2020	660	660	660
RP supplémentaires estimées entre 2020-2023 base recensement communal	11	11	11
LOGEMENT DE BASE	671	671	671
Taux d'occupation 2020	2.43	2.43	2.43
Taux d'occupation projeté 2038	2.43	2.3	2.2
Besoin théorique en nouveaux logements			
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	0	38	70
Besoin théorique total	0	38	70

- o Du vieillissement de la population dans le sens où les ménages vont perdre en taille au grès des départs des enfants devenus étudiants ou jeunes actifs.

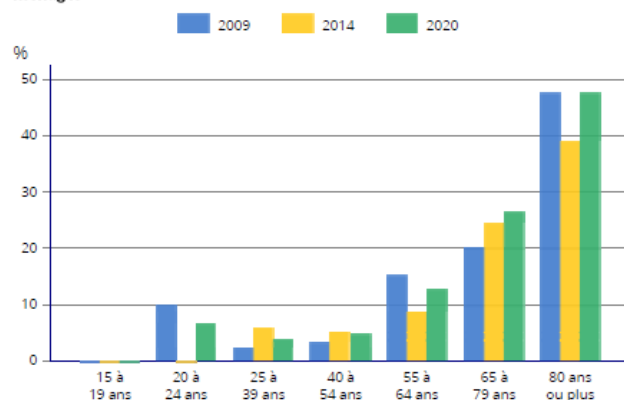


L'analyse du graphique ci-dessus permet de mesurer ce phénomène de vieillissement dans le sens où les tranches d'âge susceptibles d'avoir des enfants diminuent depuis 2009. On ajoutera également que les 30-44 ans risquent, dans les 15 ans à venir, de basculer dans la tranche d'âge supérieure, engendrant ainsi un phénomène de vieillissement si ce basculement n'est pas contrecarré par l'accueil de ménages avec enfants ou en âge d'en avoir. Sur ce dernier point, les tranches d'âges les plus susceptibles d'avoir des enfants (15-29 ans et 30-44 ans) sont en baisse avec un maintien des 15-29 ans lié principalement au passage des 0-14 ans dans la tranche d'âge supérieure (il n'y a donc pas de réelle attractivité pour cette catégorie de la population principalement constituée d'étudiants qui partent faire leurs études ailleurs et de jeunes actifs qui préfèrent s'implanter à proximité des bassins d'emplois).

Ce phénomène de vieillissement permet de justifier la diminution du taux d'occupation ci-avant présentée dans les simulations démographiques.

- o De l'évolution des modes de vies et notamment de l'attractivité du territoire. Si la commune offre un taux d'équipement, de service et d'emploi équilibré, elle est en mesure de prétendre à l'accueil de ménages diversifiés. Ainsi, outre les familles avec enfant qui semblent constituer une grande majorité des ménages, ces derniers pourront se composer de jeunes actifs sans enfants et de séniors.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Tel semble déjà être le cas entre 2014 et 2020 puisque les personnes déclarant vivre seules évoluent sensiblement pour les tranches d'âges des 20-24 ans et celle des plus de 55 ans (notamment des séniors depuis la création de la maison de retraite).

Aussi, lorsque les projections démographiques permettent d'apprécier l'accueil de population nouvelle programmée en fonction d'un taux de croissance démographique annuel moyen, il est possible de jouer sur le taux de croissance pour faire évoluer à la baisse ou à la hausse les perspectives

de développement. Ce taux doit toutefois être cohérent avec les perspectives passées et s'inscrire dans la poursuite des objectifs éventuellement traduits au sein du SCOT.

A défaut de TCAM fixé dans le SCOT il est possible de baser les projections sur deux propositions permettant de prendre en compte et poursuivre le développement réalisé sur les dernières années (base 0.6% entre 2009 et 2020) et de répondre aux besoins de logements mobilisables identifiés dans la trame urbaine (et donc ne pas tabler un scénario de croissance sur une extension de la trame).

Données d'entrée				
Population INSEE 2020	1481	1481	1481	1481
Population supplémentaire estimée entre 2019-2021 = RP supplémentaire *2,2 lgt / ménage	24	24	24	24
POPULATION DE BASE	1505	1505	1505	1505
Résidences principales INSEE 2020	660	660	660	660
RP supplémentaires estimées entre 2020-2023 base recensement communal	11	11	11	11
LOGEMENT DE BASE	671	671	671	671
Taux d'occupation 2020	2,43	2,43	2,43	2,43
Taux d'occupation projeté 2038	2,3	2,2	2,2	2,2
Taux de croissance annuel moyen (TCAM)	0,65	0,6	0,33	0,6
Objectif démographique 2038	1659	1647	1581	1647
Accueil de populations nouvelles sur 10 ans	154	141	76	141
Besoin théorique en nouveaux logements				
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	38	38	70	70
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	67	61	35	64
Besoin théorique total	105	99	105	134
Capacités de renouvellement				
Logements vacants	0	0	0	0
Réhabilitations	4	4	4	4
Projet en cours (lotissements communaux)	25	25	25	25
Espaces interstitiels	37	37	37	37
Gisements fonciers	39	39	39	39
Total	105	105	105	105
Besoins supplémentaires				
En augmentation de la densité ou en extension	0	6	0	-29

Les simulations effectuées ci-dessus se basent sur le taux de desserrement retenus précédemment, à savoir une simulation à 2.3 personnes par ménage, et une à 2.2 personnes par ménage. Pour chacune des deux options, les Taux de Croissance Annuels Moyens sont basés sur un taux de 0.6% en lien avec les années passés et un taux évolutif basé sur la prise en compte des capacités mobilisables.

Ainsi, si la Commune projette un TCAM de 0.6% sur les 15 prochaines années elle pourrait se retrouver avec un besoin en termes de logements évolutifs à la hausse (si le taux de desserrement est modéré et basé sur 2.3 personnes par ménages) ou à la baisse (si l'évolution du taux de desserrement retenue est plus franche passant à 2.2 personnes par ménages).

Il en va de même au regard du TCAM devant être retenu pour justifier a minima les capacités de création de logements identifiées au sein de la trame. Ce taux variant entre 0.65% et 0.33% sur 15 ans en fonction de l'évolution du taux de desserrement.

Quel que soit le scénario retenu pour estimer la croissance du territoire, les données doivent être traduites au regard de l'objectif démographique projeté (autrement dit l'accueil de population envisagé) afin de pouvoir vérifier la cohérence de ces projections avec les capacités des réseaux.

A noter que le SCOT prévoyait la création de 90 logements pour Arcey sur la période 2017-2032, soit une moyenne de 6 logements par an. La prise en compte des données SITADELL/DIDO sur la période 01/2017 à 12/2019 (soit 16 logements) et l'analyse des autorisations accordées sur la période 01/2020 à 10/2023 (soit 33 logements) permettent de mettre en avant la réalisation de 49 logements, soit une moyenne de 8 logements par an (correspondant à celle fixée dans le PLU actuel), légèrement

supérieure à celle envisagée par le SCOT. Il reste donc 45% des objectifs soit 41 logements (90-49) à mobiliser sur la période 2024-2032, représentant une moyenne d'environ 4 à 5 logements par an.

Les capacités mobilisables au titre du renouvellement offrent un potentiel légèrement supérieur à celui restant mobilisable au titre du SCOT (76 logements au titre des capacités de densification hors réhabilitation contre 41 logements pour atteindre les objectifs du SCOT), mais il faut retenir que l'étude mise en œuvre présente une approche beaucoup plus fine que celle encadrée initialement par le SCOT avec une densité améliorée et une rétention moindre.

En tout et pour tout, si tous les logements nouveaux mobilisés au titre de l'étude de densification devaient être réalisés, le total de logements projeté sur la période 2017-2038 serait de 145 logements (39 gisements + 37 dents creuses + 25 projets en cours + 44 logements avant 2020), soit une moyenne de 7 logements par an. Sachant que le SCOT se projette jusqu'en 2032, là où le PLU se projette jusqu'en 2038, il est possible de projeter un potentiel estimé à 105 logements ($7 \times (2032-2017)$), ce qui est compatible avec l'approche faite au titre du SCOT (90 logements).

Pour aller plus loin dans la vérification de la compatibilité des projections avec le SCOT il est rappelé que l'étude de densification permet de mettre en avant 3.7 hectares d'espaces interstitiels et 2.6 hectares de gisements fonciers, soit un total de 6.3 hectares. En appliquant une densité de 12 logements à l'hectare et une rétention de 30% la surface offre un potentiel mobilisable d'environ 53 logements. Les 53 logements ci-avant identifiés, plus les 4 logements en réhabilitation et les 44 logements réalisés portent sur un total de 101 logements sur la période 2017-2038. Total rapporté à 75 logements sur la période 2017-2032, ce qui est compatible avec les orientations du SCOT.

2038-2017 = 21 ans pour 101 logements, donc environ 5 logements par an

2032-2017 = 15 ans, en appliquant la moyenne ci-avant cela projette 75 logements



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

Les données présentes ci-dessous sont extraites du rapport de présentation mis à jour en 2020. La Communauté de Communes des Deux Vallées Vertes compétente pourra à toutes fins utiles être consultée pour en vérifier la cohérence.

En matière d'eau potable :

La gestion de l'alimentation en eau potable est déléguée au Syndicat des Eaux de la Vallée du Rupt qui gère l'alimentation de 10 communes :

Commune	INSEE 2009	INSEE 2020	TCAM 2009-2020	Projection 2038 avec TCAM
Aibre	468	469	0.1 %	476
Allondans	225	260	1.3 %	316
Arcey	1 429	1520	0.6 %	1 663
Désandans	723	744	0.3 %	778
Echenans	129	165	2.3 %	232
Montenois	1 598	1502	-0.6 %	1 548 (base 0.2%)
Présentevillers	481	476	-0.1 %	490 (base 0.2%)
Saint Julien les Montbéliard	182	164	-0.9 %	169 (base 0.2%)
Sainte Marie	735	687	-0.6 %	708 (base 0.2%)
Sémondans	323	315	-0.2 %	325 (base 0.2%)
TOTAL POPULATION	6 293	6 302	0%	6 705

L'eau est captée à la source de la Baumette, et a produit environ 589 174 m³ d'eau en 2019 dont un volume d'eau vendu aux communes de Lougres et du SIEA Issans-Raynans pour un volume total d'environ 60 000 m³.

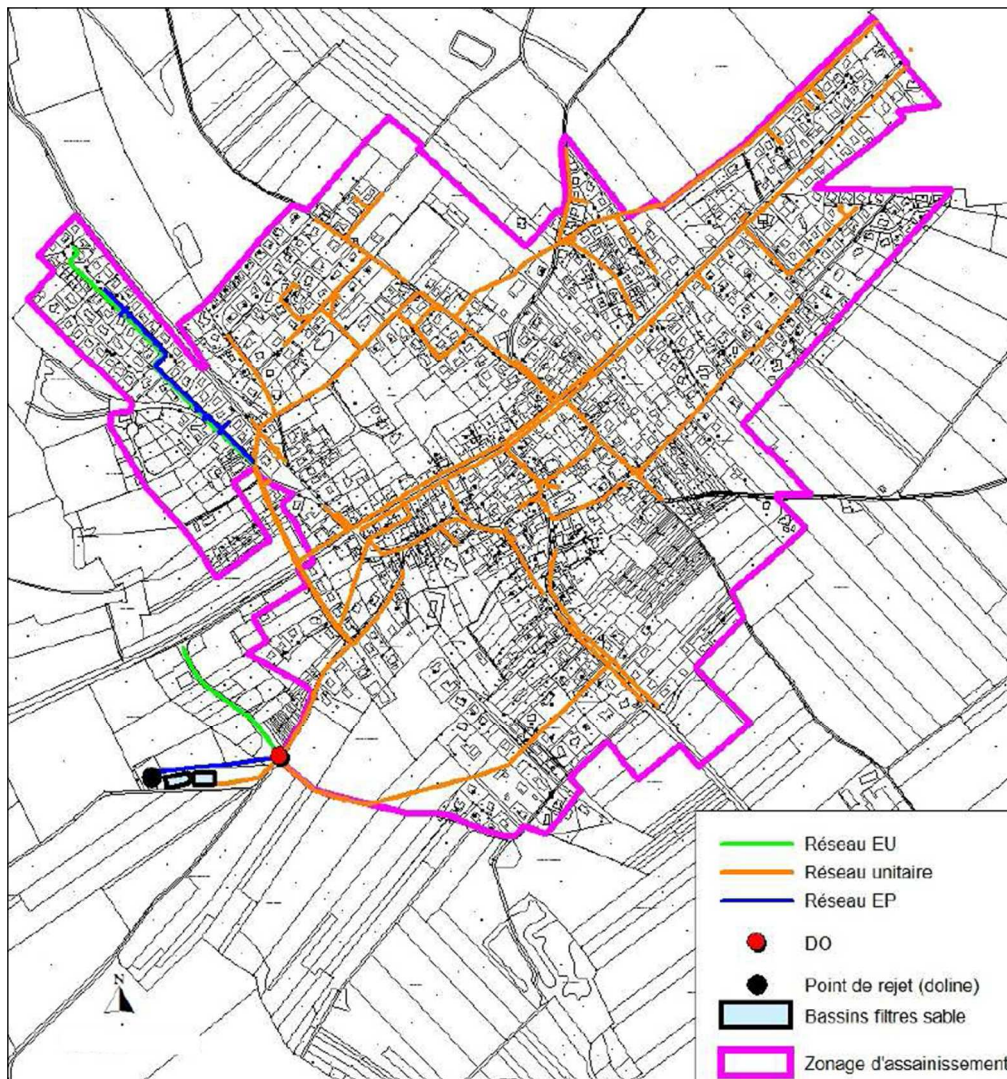
La capacité de cette source est estimée à 2 280 m³/jour soit 600 000 m³/an, étant précisé que le volume d'eau prélevé devrait diminuer dans les prochaines années compte tenu des travaux liés à la station de traitement des eaux usées.

En estimant une consommation annuelle moyenne d'environ 54 m³ par habitant, il est possible de projeter la consommation supplémentaire à hauteur d'environ 22 000 m³ supplémentaires.

Faire le point sur l'état de la ressource car il semble que les capacités soient limitées.

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

La Commune d'Arcey dispose d'un zonage d'assainissement, approuvé en 2006. À noter une incohérence sur ce plan puisque ce dernier fait figurer l'ensemble de la commune en assainissement non collectif alors que l'essentiel des propriétés sur Arcey en 2006, même si elles disposaient d'une fosse septique pour prétraiter les effluents, était tout de même raccordé au réseau unitaire.



Plan du zonage d'assainissement - 2006 - sans échelle

Depuis 2010 le système d'assainissement de la Commune d'Arcey n'est plus conforme à la réglementation au regard des performances de sa station de traitement des eaux usées (STEU). Dès lors en 2016, la Commune d'Arcey, encore compétente en matière de collecte et de traitement des eaux usées sur son territoire, a été mise en demeure de mettre en conformité le système d'assainissement de l'agglomération. La commune, maître d'ouvrage de l'opération, a fait réaliser une étude de restructuration de son système d'assainissement et la maîtrise d'œuvre du projet.

L'analyse du fonctionnement du réseau d'assainissement a mis en évidence de nombreux dysfonctionnements nécessitant un programme de travaux conséquents dont les montants ont obligé la commune à les engager par étape et sur 10 ans, en fonction de leur degré d'urgence. Ces travaux concernent à la fois la station de traitement des eaux usées et également le réseau d'assainissement (début fin 2019).

La restructuration de l'assainissement d'Arcey implique une déconnexion des fosses septiques et toutes eaux avant la mise en service de la nouvelle station d'épuration. Ces travaux sont indispensables à la mise en place du procédé de traitement par boues activées qui sera respectueux des performances de traitement pour un rejet des eaux traitées en infiltration.

Un bassin d'orage sera intégré à la nouvelle STEU afin de temporiser le temps de pluie. La commune d'Arcey a souhaité privilégier une solution de traitement intégrée dans un bâtiment permettant de maîtriser les émergences olfactives et sonores des nouveaux ouvrages. Les performances de traitement de la nouvelle STEU ont été poussées au maximum permis par les techniques épuratoires. De plus, le rejet de la STEU se fera dans un fossé végétalisé qui constituera une zone tampon intermédiaire avant de se déverser dans la même perte qu'actuellement.

Compte-tenu des perspectives d'évolution de la Commune d'Arcey et d'une capacité nominale atteinte en 2040, la capacité nominale retenue est de 1 800 Équivalents Habitants.



INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Pour mémoire, la commune dispose d'une enveloppe foncière estimée entre 5.3 et 6.3 hectares de consommation sur la période 01/2021 à 12/2040 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, 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 espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette approche doit être effectuée au regard des besoins de consommation engendrés :

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

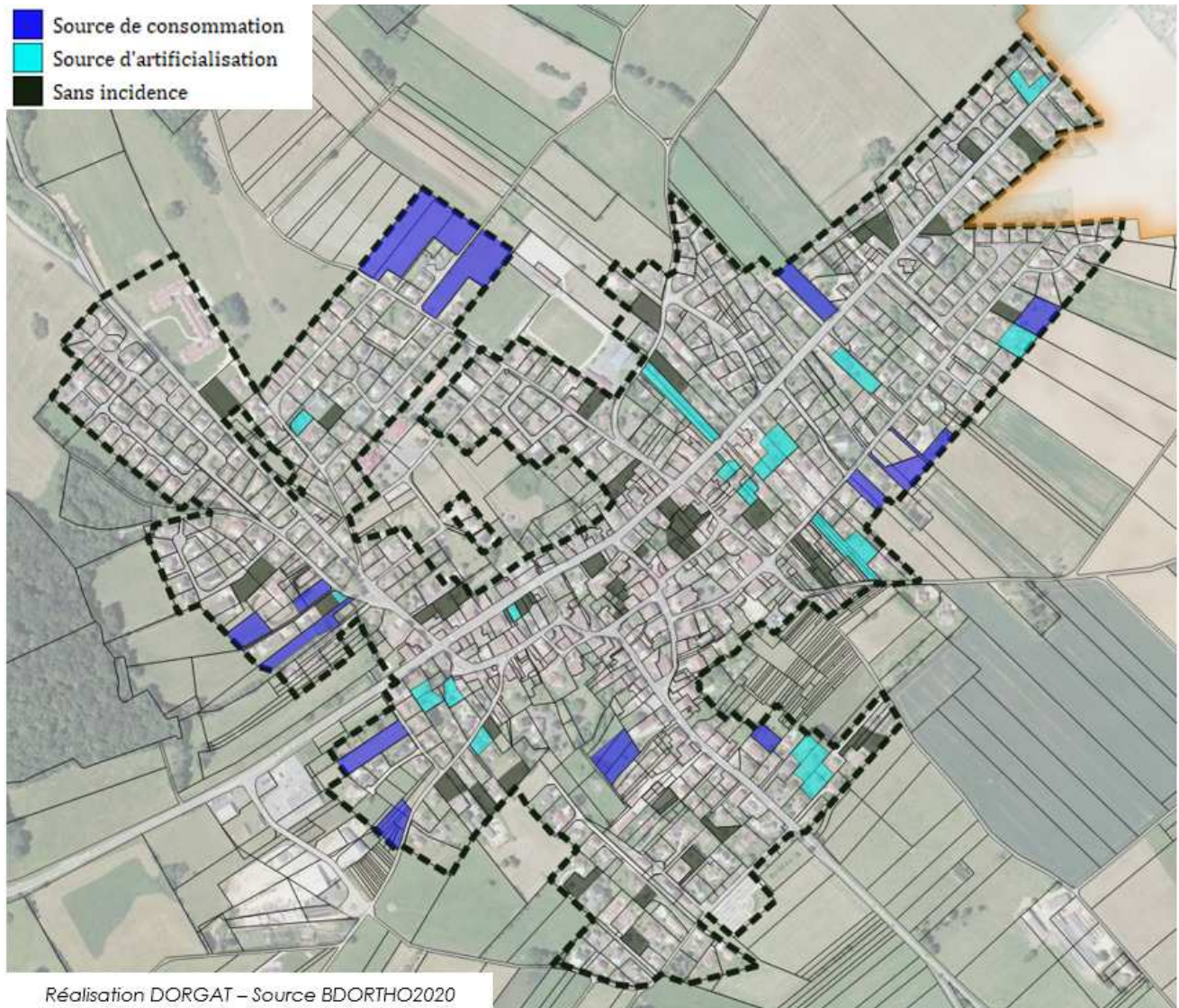
Comme exposé précédemment, si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de terres naturelles présente une certaine limite car il n'existe aucune définition précise de ce qu'est un espace naturel. En ce sens, à défaut d'une 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 très grossièrement tous les espaces potentiellement mobilisables ou mobilisés à des fins de construction 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 ou d'artificialisation de terres.

Figurent sur la carte ci-dessous :

- Tous les espaces interstitiels identifiés dans le cadre de l'étude de densification pour une vocation potentielle d'habitat
- L'emprise des terrains accueillant des constructions autorisées entre 01/2021 et 08/2023



L'analyse des incidences sur base sur les postulats suivants :

- La doctrine nationale transmise par les services de l'Etat qui explique la consommation d'espace naturel, agricole et forestier comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Par "effective", est entendu la création ou les 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.
- Sont toutefois pris en compte au titre de la consommation potentielle, les espaces inscrits au sein de la trame urbaine lorsqu'ils sont cultivés ou lorsqu'ils présentent une surface boisée ou inscrite en frange urbaine. Est également pris en compte au titre de la consommation, le gros gisement foncier identifié au centre du bourg (au droit de la maison médicale), dans le sens où il constitue un tout homogène naturel.

- L'analyse des espaces potentiellement sources d'artificialisation se base sur le projet de décret modificatif en cours, lequel permet de renseigner les seuils d'application des notions d'artificialisation. Aussi, tout espace enherbé présentant une surface végétalisée supérieure à 25% sera considéré comme source d'artificialisation.

-

Ainsi, sur un total de 9.34 hectares de fonciers mobilisables pour du logement, 3.76 hectares sont sources de consommation et 2 hectares sources d'artificialisation, portant sur un total de 5.83 hectares, ce qui est globalement cohérent avec la trajectoire affichée au titre de la Loi.