

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MARNAY (70334)



PIECE N°3.1 – ÉTUDES QUANTITATIVES

Prescrit par délibération du : 23/05/2023

Arrêté par délibération du :

DATE ET VISA



Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

I. ÉTUDE DE CONSOMMATION : approche sur la définition des « droits à consommer ».....	3
A. Précision sur les échéances réglementaires et méthodologie mise en œuvre	3
B. Encadrement des notions employées	4
C. Présentation des données pour la période du 01/2011 au 12/2020	6
D. Présentation des données pour la période du 01/2014 au 01/2024.....	13
E. Conclusions générales sur la période 07/2010 à 12/2023 :.....	16
II. ÉTUDE DE DENSIFICATION : définition des logements mobilisables par renouvellement.....	17
A. Le nombre de logements mobilisables via la mobilisation de la vacance	17
B. Le nombre de logements mobilisables via les réhabilitations potentielles	19
C. Le nombre de logements potentiellement mobilisables dans les espaces interstitiels.....	20

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

A

PRECISION SUR LES ECHEANCES REGLEMENTAIRES ET METHODOLOGIE MISE EN ŒUVRE

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

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

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

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

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

Pour la période 01/2021 à 12/2023, l'étude sera complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données DIDO (anciennement SIT@DELL2) qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période. Bien entendu, les données mobilisées au titre de cette source seront comparées avec celles dressées par la Commune (au regard du recensement des autorisations d'urbanisme).
- 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.



ENCADREMENT DES NOTIONS EMPLOYEES

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.

Il convient en outre de souligner que le 2ème alinéa du II de l'article R.101-1 du code de l'urbanisme, instauré par ce décret, a été annulé par décision du Conseil d'Etat en date du 4 octobre 2023. Cet alinéa prévoyait que l'occupation effective des sols soit mesurée à l'échelle de polygones. C'est cette notion de polygone qui a été jugée trop imprécise et donc censurée par le Conseil d'Etat. En l'état, et dans l'attente de nouveaux décrets d'application, la méthode utilisée pour effectuer cette mesure n'est donc plus encadrée.

La définition des notions demeure toutefois inchangée et parti est pris de les intégrer le plus en amont possible dans l'analyse de consommation.

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).
 - 4° : Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée. Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25% du couvert végétal est arboré.
 - 5° Surface entrant dans les catégories 1 à 4, qui sont en chantier ou en état d'abandon.

- **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.
 - 9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
 - Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.

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

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



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

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

Analyse de l'artificialisation des sols					
Surface en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols					
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2011	11392	7715	3513	0	164
2012	15047	0	14933	0	114
2013	2010	0	2010	0	0
2014	44679	26427	10857	4000	3394
2015	1875	0	1875	0	0
2016	3162	0	3162	0	0
2017	11382	4934	6321	0	127
2018	11296	0	8481	696	2119
2019	11514	5703	0	0	5811
2020	4107	0	4107	0	0
TOTAL	116 464	44 779	55 259	4 696	11 729
TOTAL (en Ha)	11,65	4,48	5,53	0,47	1,17

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 **11.65 hectares**, dont 5.53 hectares pour les besoins de l'habitat et 4.48 hectares pour les besoins de l'activité économique sur la période 01/2011 à 12/2020.

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 œuvre.

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

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

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

Le CEREMA prévoit dans le cadre de l'analyse mise en œuvre que les données présentes sur le site du portail de l'artificialisation des sols sont publiées pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France, il est toutefois possible que les documents de planification fassent référence à des données sur la consommation d'espace qui soient différentes de celles qui sont publiées sur ce site. À ce titre,

L'approche de l'analyse de la consommation est donc effectuée au travers d'une analyse comparée plus fine basée sur la photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020.

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

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

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

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

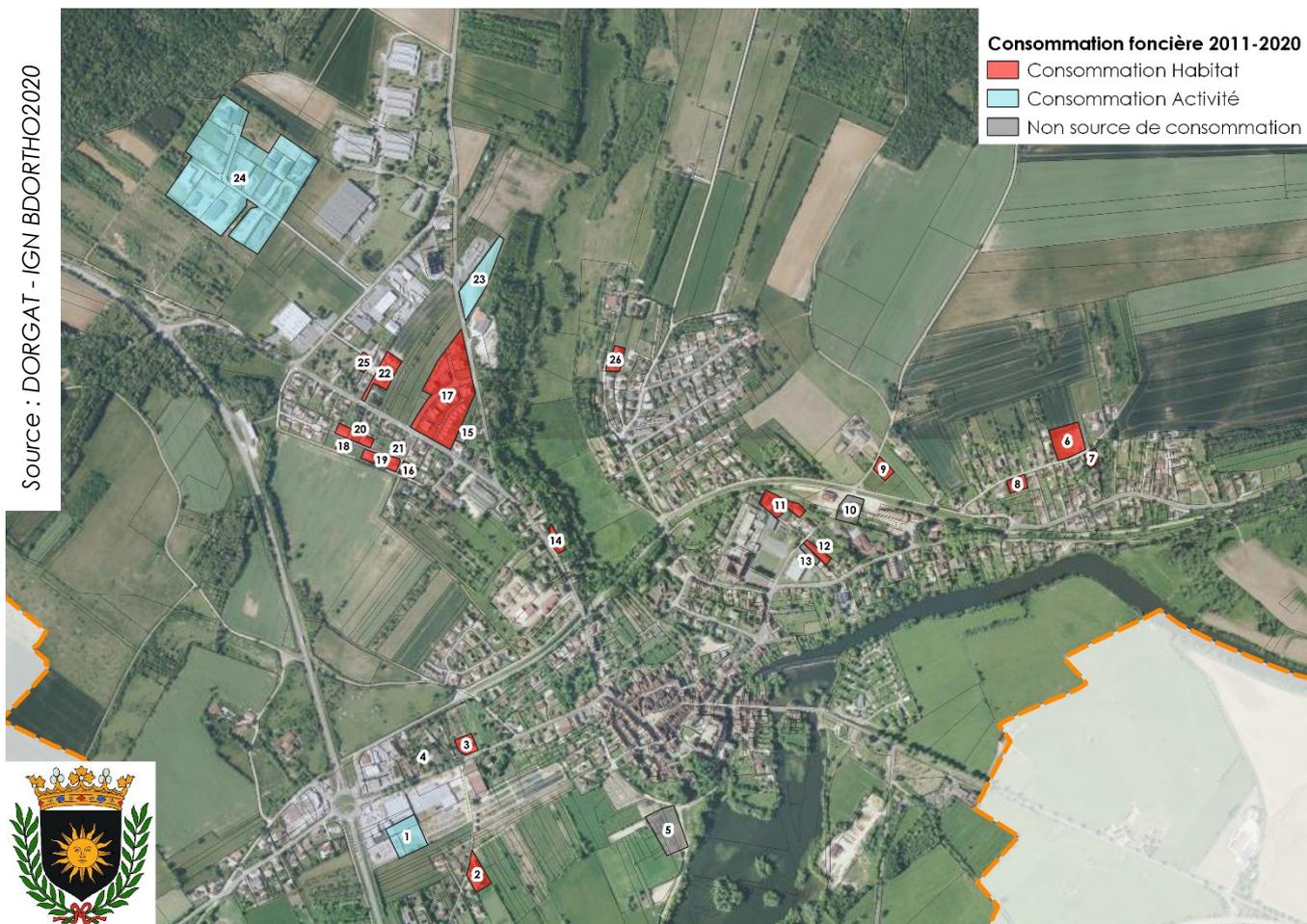
Les vues aériennes de 2010 et 2020 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été effectivement consommées. Ces données s'appuient sur les vues aériennes en dates du 07/07/2010 (information issue de la mosaïque IGN) et du 09/08/2020 (information issue de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

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

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

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

Source : DORGAT - IGN BDORTHO2020



Vocation habitat				
N°	Surface	Surface consommée m ²	DESTINATION	Logements créés
2	2 454	2 454	Pavillons	3
3	1 500	1 500	Pavillon	1
6	4 403	4 403	Pavillon	1
7	826	826	Pavillon	1
8	1213	1213	Pavillon	1
9	1 188	1 188	Pavillon	1
11	2950	2950	Pavillons	3
12	979	979	Pavillon	1
14	1135	1135	Pavillon	1
16	974	974	Pavillon	1
17	19048	19 048	Lotissement	54
18	674	674	Pavillon	1
19	2042	2 042	Pavillons	2
20	1892	1 892	Pavillons	3
21	728	728	Pavillon	1
22	3098	3 098	Pavillons	2
25	951	951	Pavillon	1
26	1557	1 557	Pavillons	2
TOTAL	47 612	47 612		80
TOTAL Ha	4,76	4,76		

Vocation autres				
N°	Surface	Surface consommée m ²	DESTINATION	Logements créés
1	4 989	4 989	Activité économique (Intermarché)	0
4	220	0	Annexe jardin	0
5	5 693	0	Complexe sportif	0
10	3991	0	Caserne pompiers	0
13	704	0	Annexe jardin	0
15	477	0	Annexe jardin	0
23	5 818	5 818	Extension entreprise	0
24	57 180	57 180	ZAE Les Plantes	0
TOTAL	79 072	67 987		0
TOTAL Ha	7,91	6,80		0

Globalement, on peut mettre en évidence un constat de **11.6 hectares de terres aménagées** (dont 4,76 ha à vocation d'habitat au titre de la période de référence 07/2011 à 08/2020. Sur la période 01/2011 à 12/2020, cela représente 80 nouveaux logements qui ont été réalisées sur une surface totale de près de 4.76 hectares, soit une densité moyenne d'environ 17 logements à l'hectare.

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).

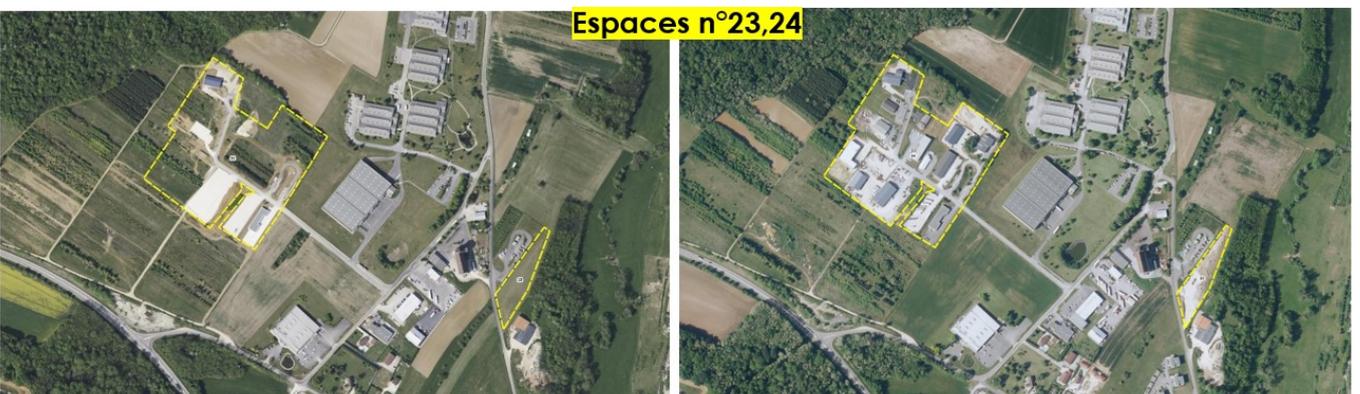
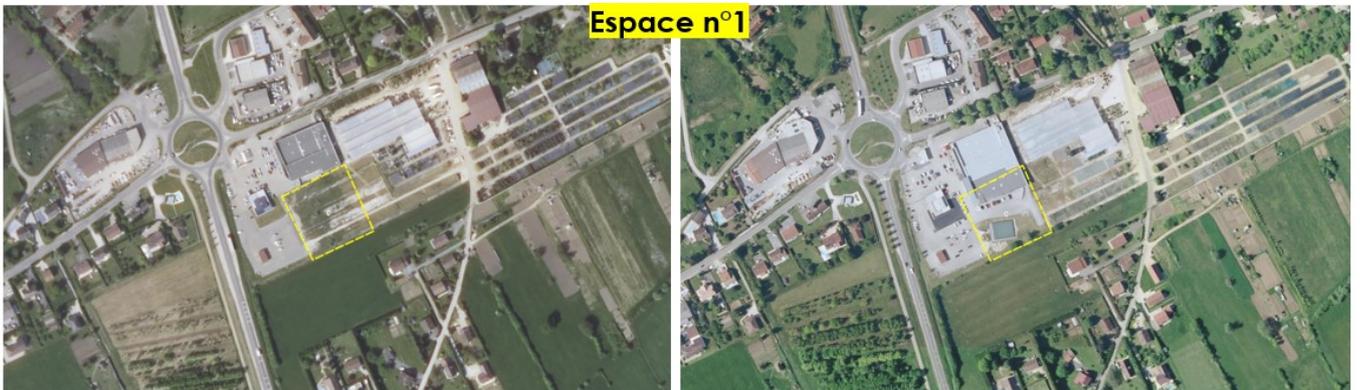
Parmi les espaces aménagés sur le territoire, ceux sources de consommation portent sur la création de des 80 logements sur une surface totale de 4.76 hectares.







Comptent également parmi le potentiel de consommation les aménagements destinés à vocation économique sur une surface totale de 6.8 hectares.



On comptabilise ainsi en densification de la trame, **sans incidence de consommation**, la réalisation de plusieurs équipements publics (complexe sportif, caserne des pompiers) ainsi que différentes annexes de pavillons.



Synthèse des données

La consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers est estimée à 11.6 hectares. La détermination des enveloppes de consommation se répartit comme suit en fonction des sources mobilisées.

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

DETERMINATION DES DROITS A CONSOMMER (en Ha)				
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL 01/2021 à 12/2040
Données issues du portail	11,6	5,8	2,9	8,7
Données issues de l'analyse comparée	11,6	5,8	2,9	8,7

Il est rappelé que ces chiffres ne déterminent pas l'enveloppe de consommation foncière détenue par la commune sur la période 2021-2030, ils permettent simplement de donner les premières tendances. L'enveloppe attribuée fera l'objet de réflexions dans le cadre de la procédure de révision du SCoT BCFC.



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

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période 01/2011 à 12/2020. Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols, jusqu'au 12/2020 (consommation telle que comptée ci-avant) et sont complétées sur la période 01/2021 à 12/2023 par les autorisations d'urbanisme créatrices de constructions qui auront été autorisées ou qui sont projetées (et qui feront l'objet d'une consommation potentielle avant l'approbation du PLU).

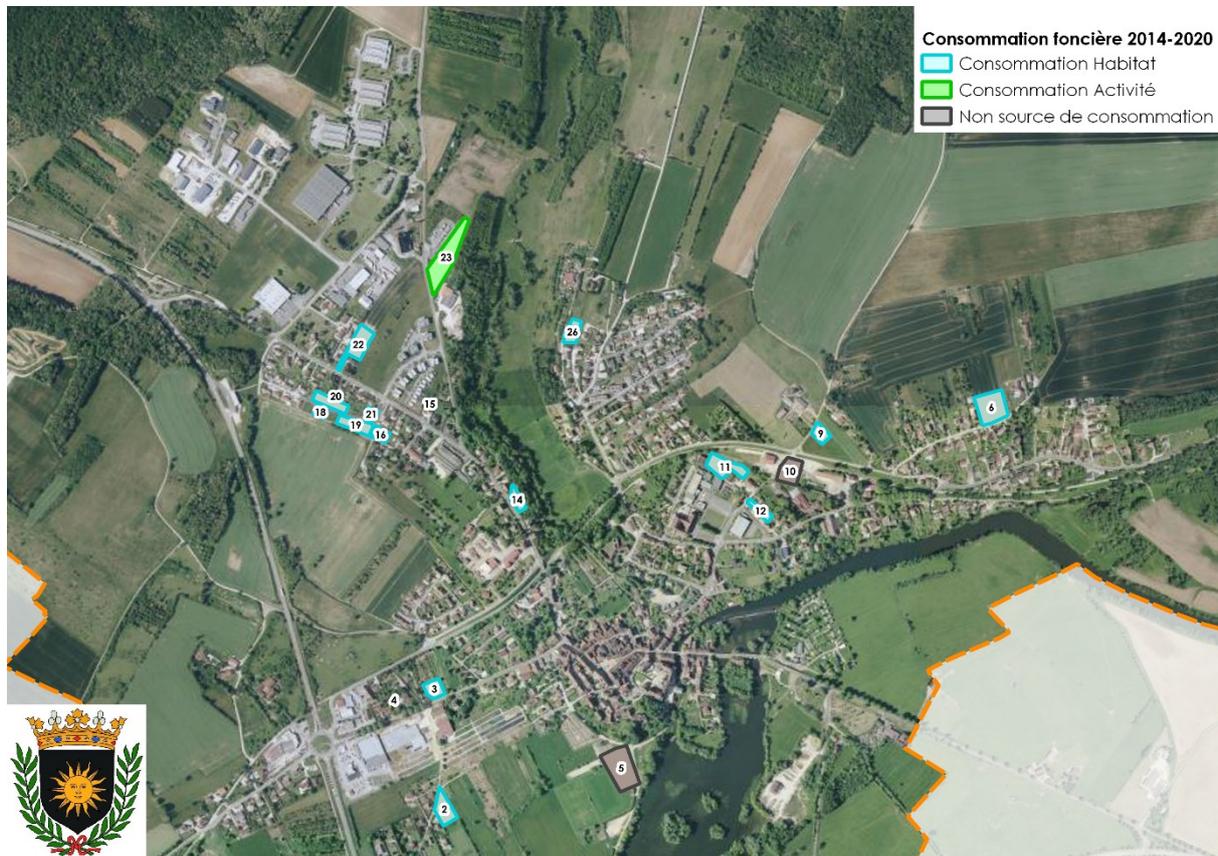
Sur la période 01/2014 à 12/2020, les données du portail de l'artificialisation des sols relèvent une surface de terres consommées de **8.8 hectares**, dont **3.48 hectares** pour les besoins de l'habitat et **3.71 hectares** à destination de l'activité économique

Analyse de l'artificialisation des sols					
Surface en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols					
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2014	44679	26427	10857	4000	3394
2015	1875	0	1875	0	0
2016	3162	0	3162	0	0
2017	11382	4934	6321	0	127
2018	11296	0	8481	696	2119
2019	11514	5703	0	0	5811
2020	4107	0	4107	0	0
TOTAL (en m²)	88 015	37 064	34 803	4 696	11 451
TOTAL (en Ha)	8,80	3,71	3,48	0,47	1,15

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. Ainsi, la plupart des espaces précédemment évoqués ont été consommés entre la période 07/2014 et 08/2020.

La carte ci-dessous permet de localiser les terres consommées entre janvier 2014 (date de prise de vue de la photo aérienne) et août 2020.



Sur la période 2014-2020, l'analyse comparée des vues aériennes relève une surface de terres consommées de **3.14 hectares** (dont 2.56 ha destinés à l'habitat et 1.49 ha destinés à l'activité économique)

CONSUMMATION (Période du 01/2014 à 12/2020)									
Vocation habitat					Vocation autres				
N°	Surface	Surface consommée m²	DESTINATION	Logements créés	N°	Surface	Surface consommée m²	DESTINATION	Logements créés
2	2454	2454	Pavillons	3	4	217	0	Annexe jardin	0
3	1499	1499	Pavillon	1	5	5693	0	Complexe sportif	0
6	4403	4403	Pavillon	1	10	2663	0	Caserne pompiers	0
9	1188	1188	Pavillon	1	15	477	0	Annexe jardin	0
11	2950	2950	Pavillons	3	23	5818	5818	Extension entreprise	0
12	979	979	Pavillon	1	TOTAL	14 868	5 818		0
14	1135	1135	Pavillon	1	TOTAL Ha	1,49	0,58		
14	974	974	Pavillon	1					
18	674	674	Pavillon	1					
19	2042	2042	Pavillons	2					
20	1892	1892	Pavillons	3					
21	728	728	Pavillon	1					
22	3098	3098	Pavillons	2					
26	1557	1557	Pavillons	2					
TOTAL	25 573	25 573		23					
TOTAL Ha	2,56	2,56							

L'analyse de la consommation entre 2021 et 2024 s'appuie essentiellement sur le recensement des permis de construire (bien que certains n'aient pas encore été aménagés, il est fort probable que les travaux débutent courant 2024).

Le recensement des autorisations d'urbanisme permet d'aboutir à la synthèse suivante :

Autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021				
TYPE	ADRESSE	SURFACE	LGTS	CONSO
PC	Lotissement Jardins d'Agathe	702	1	/
PC	Lotissement Jardins d'Agathe	668	1	/
PC	Lotissement Jardins d'Agathe	665	1	/
PC	Lotissement Jardins d'Agathe	700	1	/
PC	Lotissement Jardins d'Agathe	698	1	/
PC	Rue Gustave Courbet	2076	2	/
PC	Route de Brussey	664	0	/
PC	Route de Brussey	763	1	/
PC	Rue des Garennes	757	1	/
PC	Rue Leon Paget	10392	0	10 392
PC	Rue Leon Paget	878	1	/
PC	Rue Leon Paget	569	1	/
PC	Chemin des Ages	1131	1	/
PC	Rue des Grandes Vignes	575	1	/
PC	Rue de Beauregard	3188	2	3188
PC	Rue Pasteur	2754	0	Déjà urbanisé
PA	Rue Gustave Courbet	12070	?	10270
PA	Rue des Tilleuls	13497	?	13497
TOTAL		52747	15	37347

Ainsi, entre 2021 et aujourd'hui, 18 autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour la création de 15 logements (+ extension Habitat70 et Lotissement rue des Tilleuls) sur une superficie totale de **5.3 ha**, dont **3.7 ha** sont sources de consommation d'ENAF.

En conséquence, ces 3.7 ha devront être retirés de l'enveloppe de consommation foncière attribuée par le SCoT sur la période 2021-2030.

D

CONCLUSIONS GENERALES SUR LA PERIODE 07/2010 A 12/2023 :

			TOTAL
	Autres vocations	Vocation d'habitat	
Du 07/2010 au 07/2014	6.22 Ha	2.2 Ha	8.42 Ha
Du 07/2014 au 08/2020	0.58 Ha	2.56 Ha	3.14 Ha
<i>Total 07/2010 à 08/2020</i>	<i>6.80 Ha</i>	<i>4.76 Ha</i>	<i>11.56 Ha</i>
Du 08/2020 au 06/2024	1.03 Ha	2.37 Ha	3.73 Ha
<i>Total du 07/2014 au 06/2024</i>	<i>1.61 Ha</i>	<i>4.93 Ha</i>	<i>6.87 Ha</i>

Il est rappelé que les objectifs de modération de la consommation de l'espace s'appliquent sur la période 01/2021 à 12/2030, puis ceux liés à la réduction de l'artificialisation sur la période 01/2031 à 12/2040.

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

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

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



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

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2020 (disponibles en janvier 2024), lesquelles identifient 67 logements vacants sur les 804 logements que composent la Commune (soit 8.3% du parc).

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Logements	398	440	487	539	625	712	766	804
Résidences principales	320	357	401	451	539	627	658	715
Résidences secondaires et logements occasionnels	35	37	41	45	44	11	21	22
Logements vacants	43	46	45	43	42	74	87	67

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 2020, avec 67 logements identifiés au titre des données INSEE (8.3% du parc), la vacance à Marnay devra donc être étudiée comme potentiel de renouvellement urbain par le biais d'un recensement exhaustif.

B

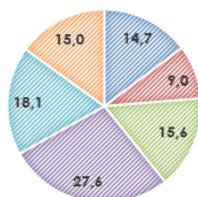
LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES REHABILITATIONS POTENTIELLES



RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT A MARNAY (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 2015



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.

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 environ 25% du parc de résidences principales qui a été aménagé avant 1945, part portée à 40% en incluant les résidences principales achevées avant 1970).

Un inventaire du bâti mutable, réalisé par l'AUDAB (voir carte ci-dessous), permet d'identifier une dizaine de bâtiment pouvant faire l'objet de réhabilitations (9 pour être précis).

**Inventaire du bâti mutable
Marnay**

- Marnay
- Bâti mutable
- ▭ Parcelles

0 500 1 000 m



AUDAB - juin 2024
Sources: IGN BDOrtho, AUDAB





LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS

La densification est un des objectifs placés au cœur des politiques d'aménagement depuis plusieurs années. Elle permet de créer des constructions (en l'occurrence des logements) dans les espaces non bâtis inscrits au sein des trames urbaines. Ces espaces portent principalement sur :

- Des espaces interstitiels, c'est-à-dire une ou plusieurs parcelles cadastrales non aménagées et libres de construction inscrites au sein de la trame urbaine.
- Le découpage de fonds de jardins dans le cadre des démarches BIMBY, où il s'agit d'estimer combien de constructions peuvent être aménagées suite à un découpage de parcelle.
- Le réaménagement d'espaces ou d'anciennes friches, notamment la démolition de constructions en vue de la réalisation d'une opération plus dense.

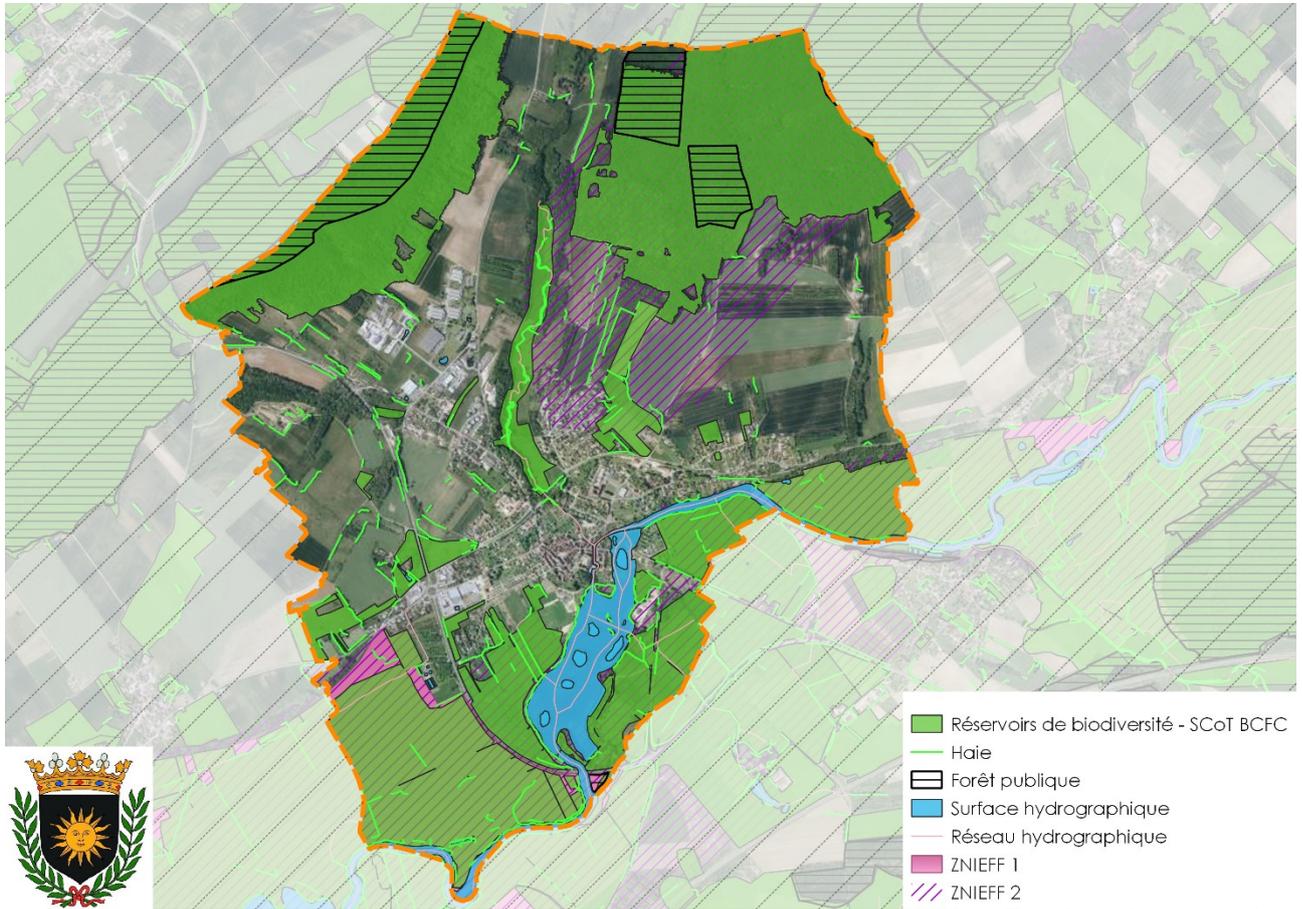
Afin de déterminer ce potentiel, un travail de recensement a été réalisé sur la base de la méthodologie suivante :

- Identification des enjeux du territoire :
 - o *Recensement des exploitations et bâtiments agricoles et report éventuel des périmètres sanitaires (qui imposent un principe de réciprocité : les maisons et les bâtiments agricoles doivent respecter un principe de recul commun sous certaines conditions.*
- Délimitation de trame urbaine qui englobe les constructions et suit une logique cohérente. Cette trame urbaine s'appuie sur l'emprise de la zone U du PLU actuel. La définition de la trame urbaine servira d'assise à l'emprise de la future zone U (même si des ajustements à la marge pourront être apportés), elle prend en compte les principes suivants :
 - o *Nécessaire maintien de la cohérence globale du bourg, il s'agit de ne pas étendre outre mesure le développement des constructions le long des voies de circulation.*
 - o *La trame urbaine répond également aux enjeux et contraintes imposées par la loi Climat et résilience, notamment en ce qui concerne la définition des hameaux ou sur la prise en compte du nécessaire principe de continuité urbaine.*

Par la suite, la méthodologie suivante est mise en œuvre :

- Exclure toutes les constructions existantes inférieures à 30m² de surface. Il est en effet plus aisé de densifier une parcelle en supprimant des annexes (de moins de 30m² d'emprise généralement), que des constructions plus imposantes. Il s'agit également d'exclure les constructions agricoles sises à l'écart du bourg et des hameaux, ainsi que les constructions isolées au sein du territoire.
- Par la suite, un tampon de 12m est appliqué autour des constructions restantes, ce qui répond à une logique de distance des bâtiments les uns vis-à-vis des autres et de réponse aux enjeux de bio climatisme, de cadre de vie. Néanmoins, ce tampon n'est pas toujours exclusif, notamment lorsqu'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. Ces données seront à confirmer ou compléter suite au rendu du diagnostic de l'état initial de l'environnement.



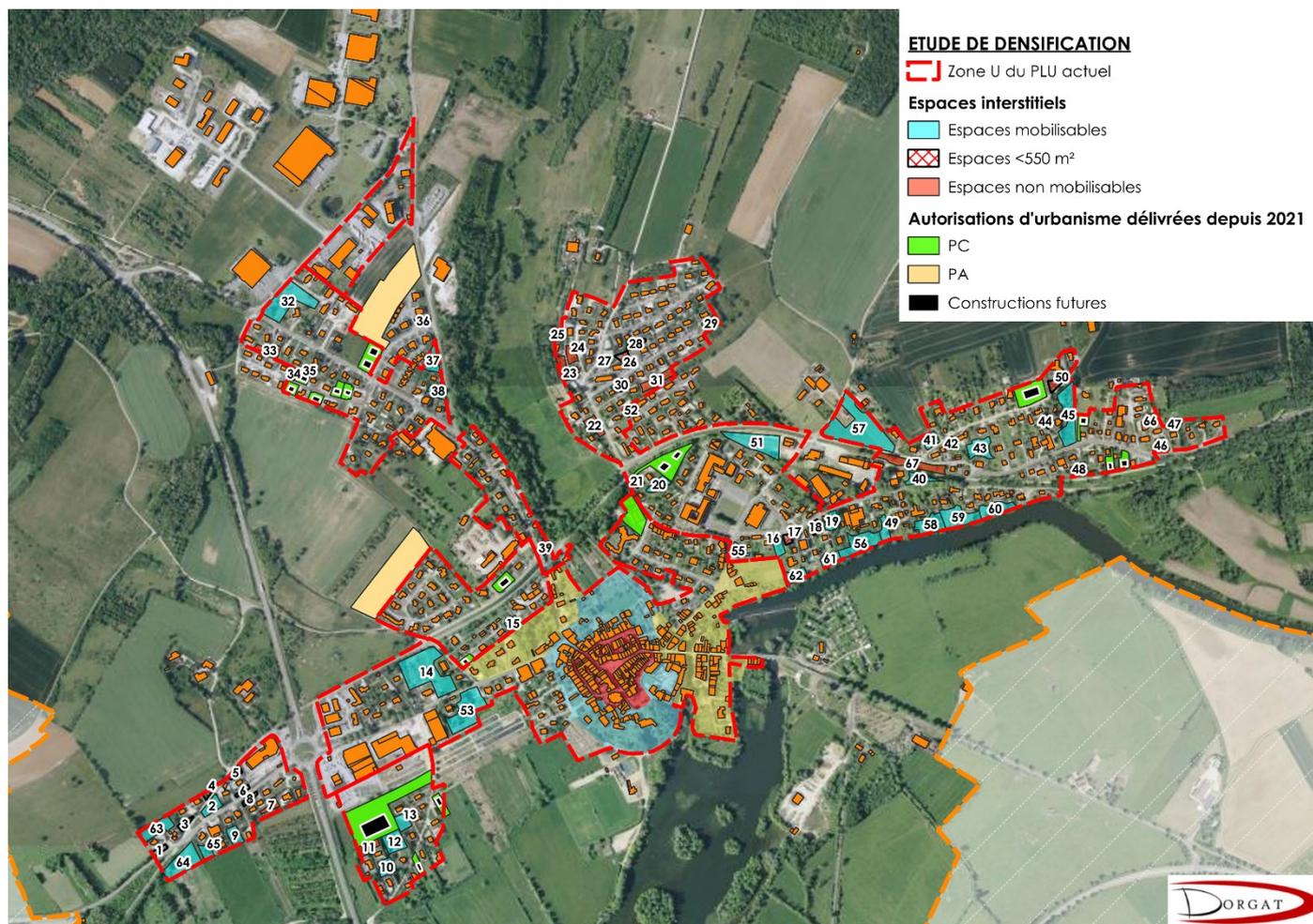
- Une couche est créée par différence entre l'emprise de la partie actuellement urbanisée et la zone tampon, elle permet d'identifier les espaces libres au sein de la zone actuellement constructible. Cette dernière couche est par la suite « simplifiée » afin de prendre en compte les espaces publics et 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.
- 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.



C'est sur la base de ces cartes 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 550m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité moyenne de 12 logements à l'hectare et sur un principe de préservation du cadre de vie.
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés.
- Une densité globale de **15 logements à l'hectare (à voir avec SCoT)** sera appliquée sur l'ensemble des espaces identifiés comme potentiels afin de définir le nombre de logements potentiellement mobilisables.
- Enfin, le principe est de considérer que certains espaces ne seront pas nécessairement mobilisés au titre du potentiel de densification car ils s'inscrivent dans la poursuite des autres objectifs supra-communaux et notamment celui de la préservation de la nature en ville, laquelle contribue à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des îlots de chaleur, au maintien du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité dans les bourgs.

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



MARNAY OUEST

ETUDE DE DENSIFICATION

Zone U du PLU actuel

Espaces interstitiels

Espaces mobilisables

Espaces <550 m²

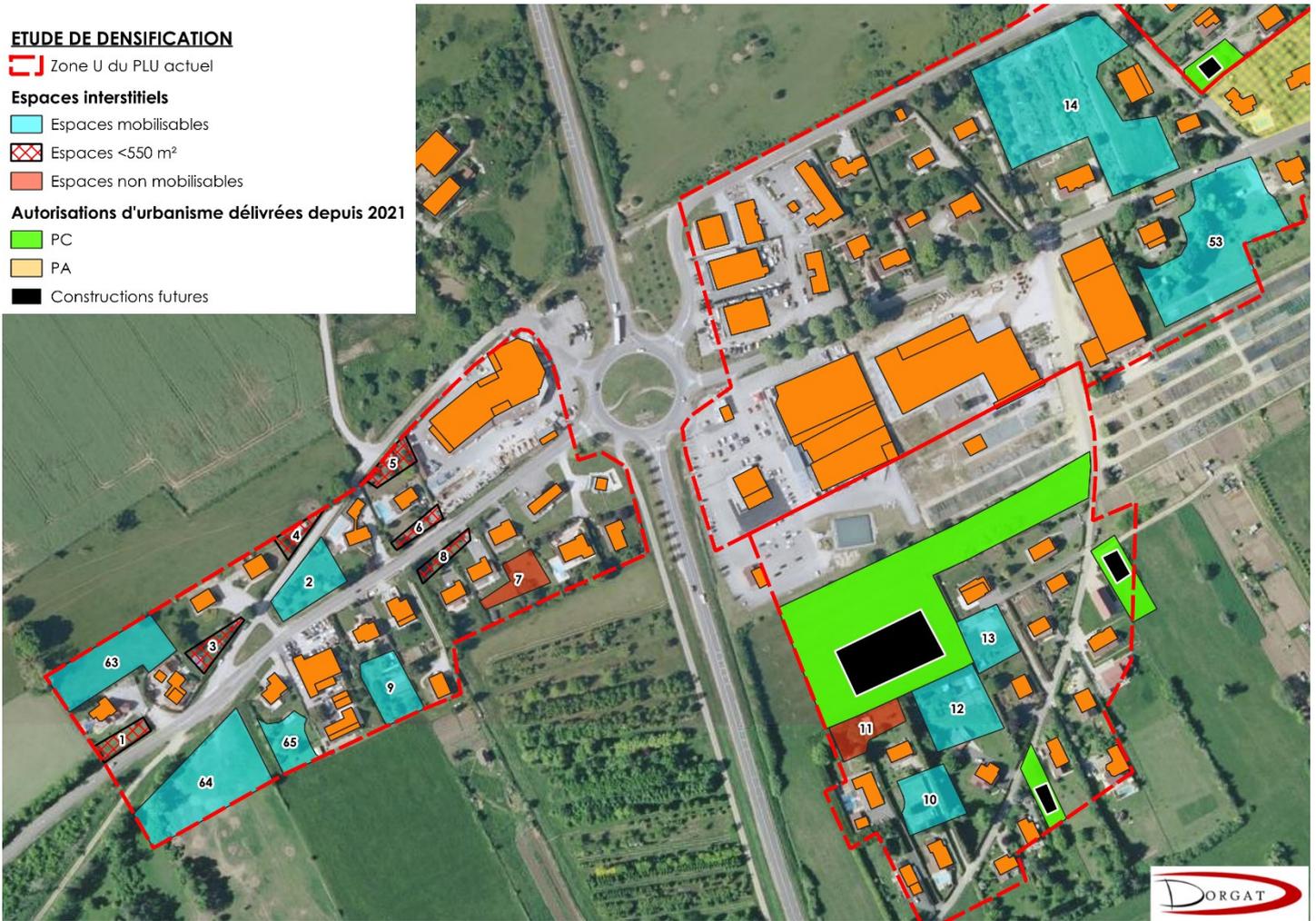
Espaces non mobilisables

Autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021

PC

PA

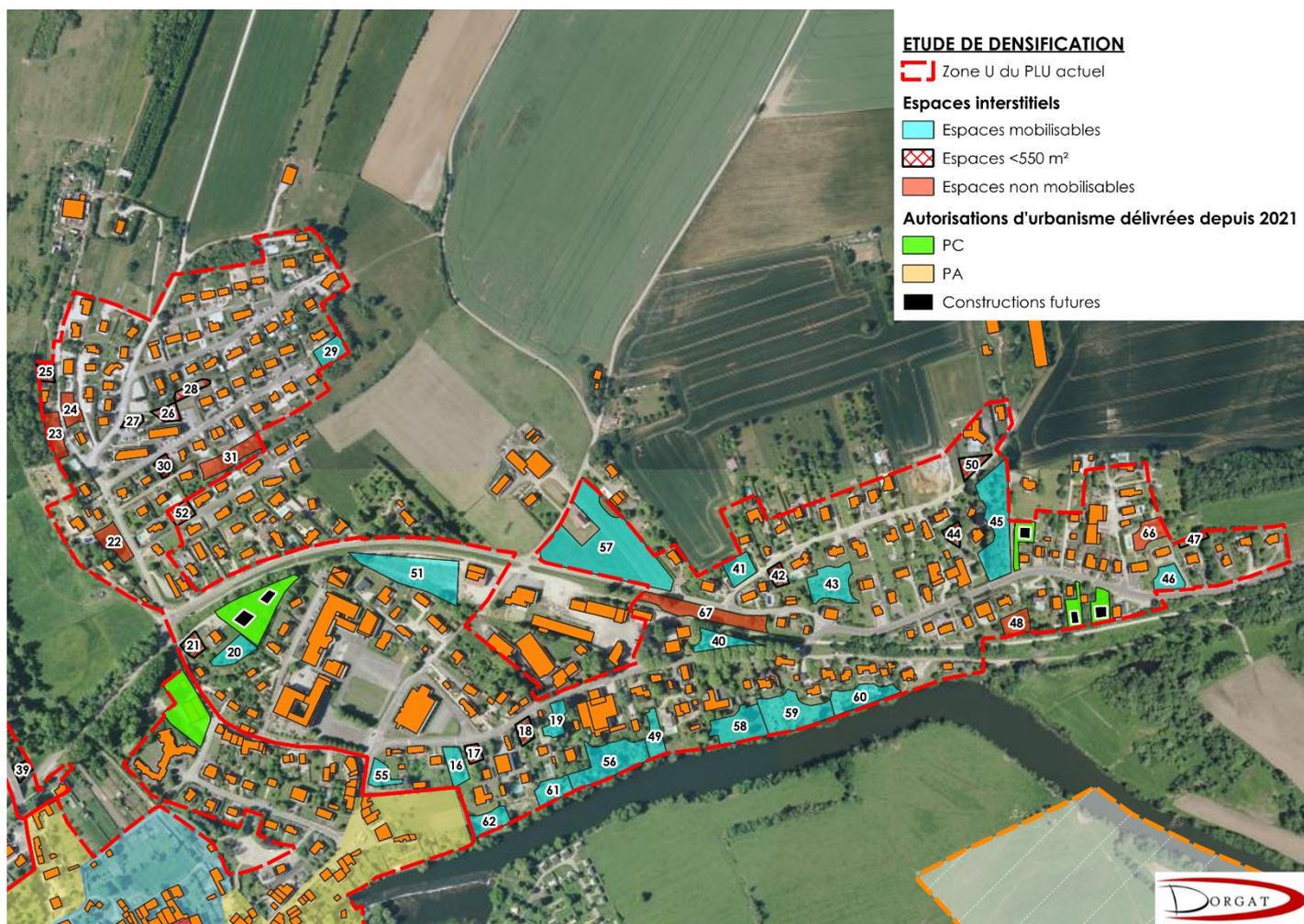
Constructions futures



ETUDE DE DENSIFICATION			
N°	SURFACE M ²	OBSERVATIONS	POTENTIEL
1	373	Espace inférieur à 600 m ²	0
2	1075	Espace mobilisable	2
3	398	Espace inférieur à 600 m ²	0
4	288	Espace inférieur à 600 m ²	0
5	429	Espace inférieur à 600 m ²	0
6	260	Espace inférieur à 600 m ²	0
7	652	Espace non mobilisable (contraintes)	0
8	293	Espace inférieur à 600 m ²	0
9	1027	Espace mobilisable	2
10	1139	Espace mobilisable	2
11	833	Espace non mobilisable (contraintes)	0
12	1779	Espace mobilisable	3
13	931	Espace mobilisable	1
14	6964	Espace mobilisable	10
53	4542	Espace mobilisable	7
63	1954	Espace mobilisable	3
64	3154	Espace mobilisable	5
65	763	Espace mobilisable	1
TOTAL	23328		36

Sur ce secteur, **2,3** ha peuvent être mobilisés pour la création de **36 logements** (densité de 15 lgts/ha)

MARNAY EST



ETUDE DE DENSIFICATION							
N°	SURFACE M ²	OBSERVATIONS	POTENTIEL	N°	SURFACE M ²	OBSERVATIONS	POTENTIEL
16	894	Espace mobilisable	1	43	1849	Espace mobilisable	3
17	342	Espace inférieur à 600 m ²	0	44	384	Espace inférieur à 600 m ²	0
18	457	Espace inférieur à 600 m ²	0	45	3714	Espace mobilisable	6
19	705	Espace mobilisable	1	46	835	Espace mobilisable	1
20	991	Espace mobilisable	1	47	262	Espace inférieur à 600 m ²	0
21	490	Espace inférieur à 600 m ²	0	48	775	Espace non mobilisable (contraintes)	0
22	979	Espace non mobilisable (contraintes)	0	49	867	Espace non mobilisable (contraintes)	0
23	905	Espace non mobilisable (contraintes)	0	50	540	Espace inférieur à 600 m ²	0
24	690	Espace non mobilisable (contraintes)	0	51	3843	Espace mobilisable	6
25	422	Espace inférieur à 600 m ²	0	52	524	Espace inférieur à 600 m ²	0
26	452	Espace inférieur à 600 m ²	0	55	690	Espace mobilisable	1
27	263	Espace inférieur à 600 m ²	0	56	2936	Espace mobilisable	4
28	416	Espace inférieur à 600 m ²	0	57	8196	Espace mobilisable	12
29	842	Espace mobilisable	1	58	2081	Espace mobilisable	3
30	346	Espace inférieur à 600 m ²	0	59	2751	Espace mobilisable	4
31	1343	Espace non mobilisable (contraintes)	0	60	1627	Espace mobilisable	2
39	328	Espace inférieur à 600 m ²	0	61	990	Espace mobilisable	1
40	978	Espace mobilisable	1	62	1044	Espace mobilisable	2
41	938	Espace mobilisable	1	66	905	Espace non mobilisable (contraintes)	0
42	421	Espace inférieur à 600 m ²	0	67	2314	Espace non mobilisable (contraintes)	0
					TOTAL	35904	55

Sur ce secteur, **3.6** ha peuvent être mobilisés pour la création de **55 logements** (densité de 15 lgts/ha)

MARNAY NORD

ETUDE DE DENSIFICATION

Zone U du PLU actuel

Espaces interstitiels

Espaces mobilisables

Espaces <550 m²

Espaces non mobilisables

Autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021

PC

PA

Constructions futures



ETUDE DE DENSIFICATION			
N°	SURFACE M²	OBSERVATIONS	POTENTIEL
32	4651	Espace mobilisable	7
33	976	Espace non mobilisable (contraintes)	0
34	300	Espace inférieur à 600 m²	0
35	556	Espace inférieur à 600 m²	0
36	659	Espace non mobilisable (contraintes)	0
37	1290	Espace mobilisable	2
38	816	Espace mobilisable	1
TOTAL	6757		10

Sur ce secteur, **0.67** ha peuvent être mobilisés pour la création de **10 logements** (densité de 15 lgts/ha)

MARNAY CENTRE

Le centre-ville de Marnay étant concerné par l'application d'un périmètre de protection SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables), les espaces interstitiels compris au sein de cette zone ne sont pas retenus au titre de l'étude de densification.

TABLEAU RECAPITULATIF

ETUDE DE DENSIFICATION							
N°	SURFACE M ²	OBSERVATIONS	POTENTIEL	N°	SURFACE M ²	OBSERVATIONS	POTENTIEL
2	1075	Espace mobilisable	2	55	690	Espace mobilisable	1
9	1027	Espace mobilisable	2	56	2936	Espace mobilisable	4
10	1139	Espace mobilisable	2	57	8196	Espace mobilisable	12
12	1779	Espace mobilisable	3	58	2081	Espace mobilisable	3
13	931	Espace mobilisable	1	59	2751	Espace mobilisable	4
14	6964	Espace mobilisable	10	60	1627	Espace mobilisable	2
53	4542	Espace mobilisable	7	61	990	Espace mobilisable	0
63	1954	Espace mobilisable	3	62	1044	Espace mobilisable	0
64	3154	Espace mobilisable	5	32	4651	Espace mobilisable	7
65	763	Espace mobilisable	1	37	1290	Espace mobilisable	2
16	894	Espace mobilisable	1	38	816	Espace mobilisable	1
19	705	Espace mobilisable	1	43	1849	Espace mobilisable	3
20	991	Espace mobilisable	1	45	3714	Espace mobilisable	6
29	842	Espace mobilisable	1	46	835	Espace mobilisable	1
40	978	Espace mobilisable	1	51	3843	Espace mobilisable	6
41	938	Espace mobilisable	1				
TOTAL	65989		96				

Densité de 15 lgt/ha

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 comme 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.

Plusieurs espaces devront également être écartés au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, imposée par la loi Climat et Résilience de 2021. En effet, les parcelles d'une superficie supérieure à 2500 m² (surlignées en jaune dans le tableau) susceptibles d'être source de consommation d'ENAF devront être questionnées.

Un travail sera réalisé avec l'AUDAB afin de déterminer concrètement l'enveloppe mobilisable au regard de la position du SCoT BCFC

Ainsi, c'est donc un potentiel d'environ **96 logements** qui est retenu sur une surface totale de **6.6 ha**. Il est important de préciser que le nombre de logements a été déterminé avec l'application d'une densité théorique de **15 logements/ha**. Or, cette dernière devrait être beaucoup plus élevée dans le SCoT révisé (entre 35 et 40 logements/ha). En conséquence, en appliquant cette densité, le nombre de logements mobilisables sur la commune serait donc beaucoup plus important.