

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GILLEY (25271)



PIECE N°B – NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU initial approuvé le 22/10/2015

Suivi des modifications en date des 14/09/2017, 21/10/2021 et 20/01/2022

Modification de droit commun n°2 prescrite par délibération du : 02/11/2023

DATE ET VISA

DOSSIER DE CONCERTATION MODIFICATIF

Le Maire, **21 MAI 2024**

Gilbert MARGUET



Cabinet d'urbanisme DORGAT

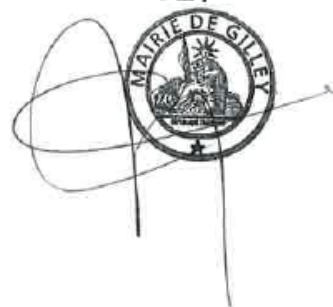
3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr



CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS ET OBJETS DE LA MODIFICATION _____ **3**

- 1. Exposé de l'objet de la modification _____ 3
- 2. Étude de densification _____ 8
- 3. Étude opérationnelle _____ 18
- 4. Étude de consommation _____ 22

CHAPITRE 2 : LE CHOIX DE LA PROCÉDURE _____ **35**

- 1. Cadrage préalable _____ 35
- 2. Concertation _____ 39
- 3. L'enquête publique _____ 39

CHAPITRE 3 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU _____ **40**

- 1. Modification des plans graphiques _____ 40
- 2. Modification des orientations d'aménagement et de programmation _____ 41

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS ET OBJETS DE LA MODIFICATION

1. Exposé de l'objet de la modification

La Commune de Gilley est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/10/2015 qui classe le secteur « Creux Renard » en zone à urbaniser non opérationnelle (zone 2AU) sur une emprise d'environ 4.79 hectares :



Par délibération en date du 02/11/2023 la commune a prescrit la modification de droit commun n°2 de son PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

L'objectif des élus est de permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone à travers une procédure d'évolution du PLU. Il est rappelé que la procédure doit être impérativement opposable avant le 22/10/2024, dans le cas contraire, elle soumettrait la zone 2AU aux dispositions de l'article L.153-31, lequel prévoit que les zones à urbaniser de plus de neuf ans (ou qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions significatives de la commune) ne puissent plus faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification.

Une première version du dossier de concertation portait sur l'ouverture à l'urbanisation totale de l'ensemble de la zone AU2 telle que présentée ci-dessous. Toutefois, faces aux enjeux agricoles et aux objectifs de modération de la consommation de l'espace, les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation une première partie de la zone (l'ouverture à l'urbanisation du surplus pourra être questionnée dans le cadre d'une révision générale du PLU, procédure qui devra très probablement être engagée à l'issue de l'entrée en vigueur du SCOT également en cours de révision).

Afin de faciliter la prise en compte des modifications apportées à la première version du projet, les éléments modificatifs sont présentés en rouge surlignés.

A

L'APPROCHE DÉMOGRAPHIQUE

Au 01/01/2013 la Commune était estimée à 1640 habitants (1595 au titre des données INSEE, ce qui est globalement cohérent), avec une augmentation de 340 habitants par rapport à 2002. Le PADD s'appuie sur un maintien de la dynamique démographique compte tenu de l'attractivité de la Commune, du contexte local et de son taux d'équipements.

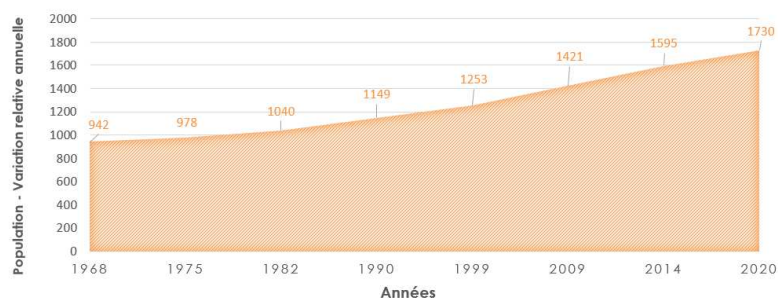
Il est donc projeté l'accueil d'environ 360 habitants supplémentaires d'ici 2025, nécessitant la création d'environ 147 nouveaux logements (objectif qui inclus les capacités de vacance et de réhabilitation). Les orientations du PADD s'appuient donc sur une population estimée entre 1950 à 2000 habitants d'ici 2025.

En 2020, le recensement INSEE porte la population à 1 730 habitants, soit moins de 220 habitants par rapport à ce qui était programmé au titre du PADD en 2025, il apparaît donc que les objectifs de développement démographique encadrés au titre du PADD ne sont pas atteints, mais que ces derniers restent globalement cohérents avec l'évolution du territoire. En effet, l'urbanisation sur les prochaines années (2023-2025) pourrait permettre l'accueil d'habitants supplémentaires à même de tendre vers l'atteinte des objectifs démographiques initialement projetés.



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE GILLEY

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2020



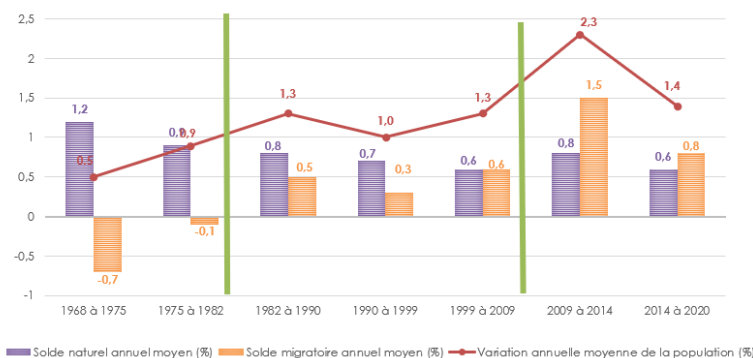
En d'autres termes, la dynamique démographique relevée au titre du PLU initial reste d'actualité et a même conditionné le développement de la commune et la pérennité des équipements.

Globalement, les données INSEE permettent de mettre en avant un accroissement de la population relativement stable depuis 1968 et sans grande amplitude entre les différentes années de référence. Entre 2014 et 2020 (date de référence du PADD débattu en 2013), la population a connu une hausse de 135 habitants, soit un taux de croissance démographique de 1.4% annuel, là où il s'affichait à 1.8% entre 2009 et 2020.



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE GILLEY (1968-2020)

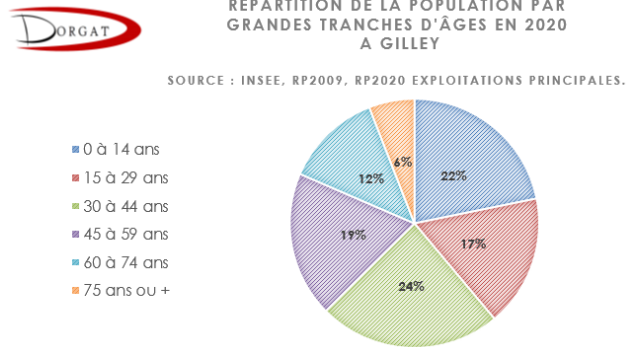
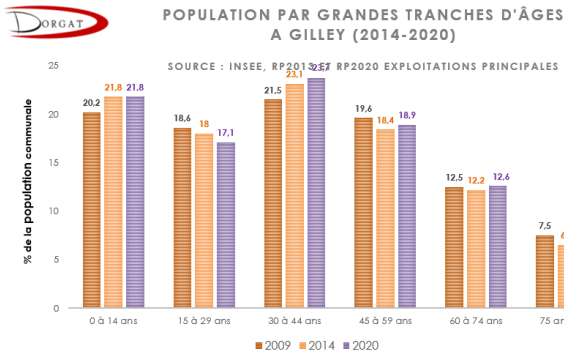
SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2020 - CALCULS DORGAT.



L'évolution démographique sur la période 2014-2020 s'effectue principalement à travers le solde migratoire, lequel reste majoritaire vis-à-vis du solde naturel. L'accueil de population est donc principalement lié à l'attractivité du territoire plutôt qu'au renouvellement démographique. Limiter ou encadrer les perspectives de création de logements (par renouvellement, réhabilitation ou constructions neuves) peut donc entraîner des perturbations à venir dans la courbe de croissance démographique.

De manière générale, on relève que le solde migratoire augmente régulièrement depuis 1968 avec un pic d'accueil entre 2009 et 2014. Le solde naturel (qui représente la différence entre les naissances et les décès) reste quant à lui globalement homogène depuis 1982 (témoignant d'un dynamisme démographique qui se maintient).

L'analyse des données ci-dessus permet ainsi de mettre en avant une commune dynamique, relativement attractive, qui se développe de manière homogène et cohérente depuis de nombreuses années, soulignant une politique d'aménagement adaptée et maîtrisée.



Une analyse plus poussée des données INSEE permet de souligner la dynamique démographique de la population, laquelle est relativement bien équilibrée, la part des habitants de moins de 45 ans n'évolue que très légèrement passant de 62.9% en 2014 à 62.6% en 2020 (l'évolution générale entre 2009 et 2020 est toutefois plus marquée puisque seulement 60.3% des habitants avaient moins de 45 ans en 2009).

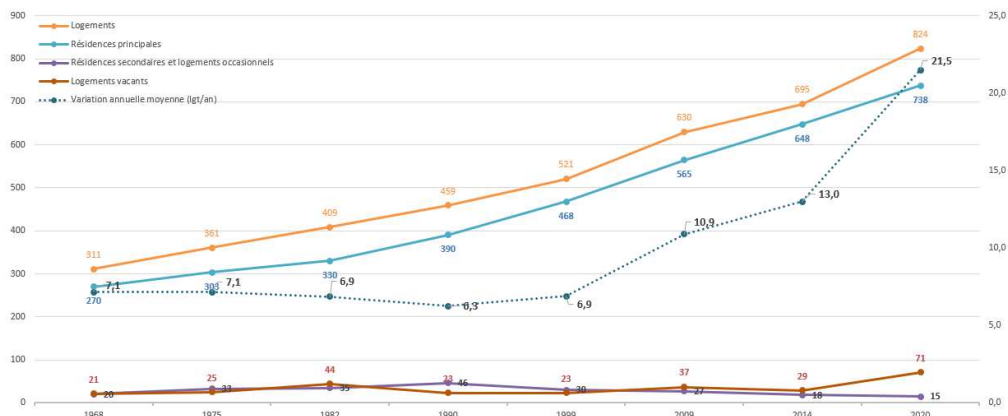
Les données INSEE ne mettent pas en avant de problématique de vieillissement, ceci est en partie lié à l'accueil progressif et maîtrisé d'habitants au fil des ans (pas de phénomène de croissance en dents de scie). Cette croissance s'inscrit en totale adéquation avec les orientations du PADD, lequel prévoyait que le PLU devait ainsi permettre de favoriser une croissance progressive de la population tout en maintenant le caractère rural du village et la qualité de son cadre de vie.

B L'APPROCHE HABITAT



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE A GILLEY (1968-2020)

SOURCE : INSEE, RP1968 À 1999 DÉNOMBREMENTS, RP2009 ET RP2020 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

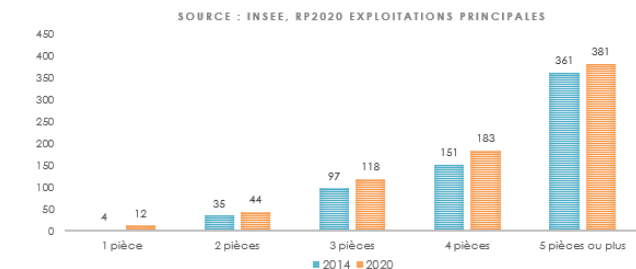


Du point de vue du parc de logements, il est rappelé que le PADD projetait l'accueil de 147 nouveaux logements entre 2013 et 2025. Les données INSEE de 2012 (680 logements) et 2014 (695 logements) permettent de projeter l'accueil de 129 à 144 logements en 2020 (base 824 logements). Cette croissance du parc correspond en moyenne à celle prévue et anticipée au titre du PLU.

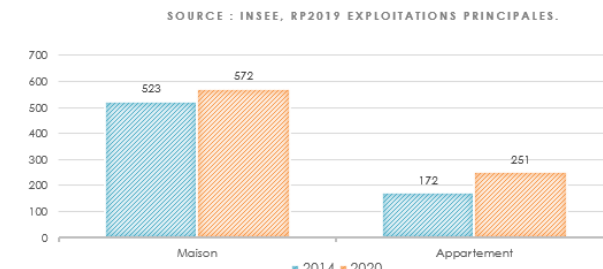
Toutefois, le constat relevé permet cependant de mettre en avant que là où le PADD projetait une population de l'ordre de 2.44 personnes par ménages entre 2013 et 2025 (360 habitants pour 147 nouveaux logements), les données INSEE mettent en avant un taux d'occupation moindre d'environ 0.9 personne par ménage (135 habitants pour 144 nouveaux logements).

Cette diminution du nombre de personnes par ménages s'appuie sur la politique de diversification du parc de logements qui a permis de proposer une part plus importante de logements de petites tailles entre 2014 et 2020, passant par une hausse des T1-T3 de 21% à 23% entre 2014 et 2020. Cette hausse est plus représentative en comparant les données de 2009, lesquelles mettaient en avant une part de seulement 18.4% de T1 à T3.

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES (2014-2020) A GILLEY



EVOLUTION DU TYPE DE LOGEMENTS A GILLEY (2014-2020)



L'ouverture à l'urbanisation de Gilley est motivée par la volonté des élus de poursuivre le développement de la commune et de répondre à la demande et pression foncière exercée sur le territoire. En effet, la Commune se situe à la frontière Suisse, aux abords de l'axe de la RD437 et fait l'objet d'une demande des actifs souhaitant s'implanter au plus près de leurs lieux de travail.

Le **SCOT du Pays du Haut Doubs** en cours d'élaboration prévoit les orientations suivantes en matière de développement pour les communes de bourg-centre-structurant (commune au sein desquelles est identifiée la commune de GILLEY) :

- L'extension de l'urbanisation doit être effectuée en priorité au sein de la trame urbaine, puis en continuité de l'urbanisation existante
- Gilley est également identifiée en tant que halte ferroviaire secondaire et doit ainsi permettre de conforter sa gare et organiser la multimodalité
- 350 logements sont à produire pour la commune de Gilley à l'horizon des 20 ans du SCOT, dont 55% doivent permettre de proposer des logements collectifs (y compris intermédiaires)
- La création de logements doit tenir compte des capacités de mobilisation :
 - o de la vacance, étant considéré la nécessité de mobiliser les logements vacants identifiés au-delà d'un taux de 6.5%.
 - o de 29% des logements à produire en mobilisant le bâti existant.
 - o de 29% des logements à produire au sein des dents creuses dont la superficie est supérieure à 1 hectare.
 - o de 20% du parc de résidences secondaires doivent être mobilisés pour accompagner les tendances de transformations en résidences principales.
- La densité minimale imposée est de 20 logements par hectare

C L'APPROCHE ÉCONOMIQUE

En matière de développement économique, le PADD du PLU s'appuie sur le maintien de l'emploi et l'implantation de nouvelles activités, nécessaires au maintien de la population et à l'animation du bourg.

En outre, la Commune est inscrite au sein du **SCOT du Pays du Haut Doubs** en cours de révision qui identifie la Commune de GILLEY en tant que bourg-centre structurant (ou pôle d'appui) avec les communes de Houtaud, La Cluse et Mijoux, levier, Frasne, Labergement Sainte Marie, Mouthe et Métabief/Jougne/Les Hôpitaux Neufs. Les études mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration du SCOT permettent de mettre en avant que 7 hectares sont liés au développement de l'urbanisation à vocation économique (ce qui représente une évolution de +52% entre 2006 et 2018).

Le SCOT identifie également des enjeux propres au développement programmé sur la commune. À ce titre, deux zones d'activités d'intérêt supra-communautaire sont identifiées à Gilley, il s'agit des zones « Le Bois Joli » et « Les Caves ». Elles vont permettre le maintien des emplois sur place et le soutien à l'attractivité du territoire. En matière d'équipement, on relèvera également que le SCOT prévoit la création d'un centre d'accueil extrascolaire sur le territoire communal (renforçant davantage son attractivité). À noter que la Commune accueille actuellement une structure périscolaire et des micros crèches.

L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans la poursuite des ambitions en matière de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, de mobilités douces et de limitation des flux de mobilité domicile-travail et répond à la prise en compte du développement et du dynamisme économique de la Commune. La Commune rappelle qu'un projet de voie verte est en cours afin de desservir la gare, les terrains situés en zone 2AU seront implantés à 5 800m de la gare et les futurs habitants susceptibles de travailler en Suisse pourront prendre le train pour se rendre au travail.

En effet, il est également précisé que le rapport de présentation de la révision alléguée n°1 approuvée le 21/10/2021 mettait en avant que « la commune de Gilley fait partie d'un secteur dynamique sur le plan de l'emploi. En 2017, 83,8% de la population est active et les actifs ayant un emploi représentent 76,5% de la population. En 2017, l'INSEE recense 5 employeurs et 16 indépendants, représentant 5,4% des actifs. La commune de Gilley offre 470 emplois contre 419 en 2007 (+51 emplois sur 10 ans). Parmi ces emplois, on dénombre 82,9% de postes salariés. Près d'un quart (24,8%) de la population communale réside et travaille à Gilley, soit 204 personnes sur les 822 actifs ayant un emploi. Il s'agit principalement d'agriculteurs, de commerçants et d'artisans.

En 2017, l'indice de concentration de l'emploi est égal à 57,1. Cet indice mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur la commune et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi. À contrario, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

Les actifs travaillant à l'extérieur se déplacent sur Morteau, Pontarlier et la Suisse. Les travailleurs frontaliers représentent une part importante des actifs.

Emploi et activités		2009		2014		2020	
Nombre d'emplois sur la commune		445		440		496	
Actifs ayant un emploi résidant sur la commune		721		799		862	
Qui travaillent sur la commune		215	29,8%	195	24,4%	214	24,8%
Qui travaillent dans une autre commune		506	70,2%	604	75,6%	648	75,2%
<i>Source INSEE</i>							

Ainsi, entre 2009 et 2020 le nombre d'emplois sur la commune n'a cessé d'augmenter permettant d'accroître le nombre des actifs travaillant sur la commune de résidence (effectif égal à celui enregistré en 2009).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité						
	2009		2014		2020	
Ensemble de la population de 15 à 64 ans	914	100%	1030	100%	1114	100%
Population d'actifs		80,4%		81,3%		84,0%
Dont actifs ayant un emploi		78,4%		77,3%		76,7%
Dont chômeurs		2,0%		4,0%		7,4%
Population d'inactifs		19,6%		18,7%		16,0%
Dont élèves, étudiants		7,4%		6,7%		7,0%
Dont retraités		6,6%		6,1%		3,8%
Dont autres inactifs		5,7%		5,8%		5,2%
<i>Source INSEE</i>						

Cette attractivité économique est soulignée au regard de la part grandissante d'actifs dans la population âgée de 15 à 64 ans (1 114 actifs en 2020, contre 914 en 2009). Cette évolution s'effectue principalement par l'augmentation des populations d'actifs ayant un emploi, soulignant le rôle que joue la commune sur le territoire.

2. Étude de densification

Dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, il est impératif de réaliser une analyse du potentiel de logements mobilisables par renouvellement, c'est-à-dire au sein de la trame bâtie (par mobilisation de la vacance, par la réhabilitation et par l'aménagement des espaces interstitiels). Cette étude permettra également de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au regard des capacités alors encore mobilisables au sein de la trame.

Elle s'appuie sur les orientations du PADD du PLU actuellement opposable et sur celles du SCOT en cours d'élaboration (pour anticiper le maintien et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en cas de mise en compatibilité du PLU).

À titre liminaire, il est rappelé que le PADD donne la priorité à la densification de la trame urbaine actuelle avec l'objectif d'implanter un minimum d'équipements publics par quartiers (sans qu'un programme soit précisé).

Les orientations s'appuient donc sur la nécessité de :

- Mobiliser en priorité les 4.35 hectares d'espaces libres ou dents creuses pour consommer moins de foncier (terres agricoles périphériques) et réduire l'utilisation de véhicules motorisés en encadrant l'aménagement des secteurs les plus importants et les plus stratégiques par la définition d'OAP. Est concerné par cette orientation la zone 2AU identifiée comme une zone de développement futur au titre du PLU.
- Urbaniser en priorité les espaces non concernés par des contraintes environnementales, paysagères ou concernés par d'éventuels risques affectant le sol. Sur ce point, il est souligné que l'emprise de la zone 2AU ne revêt pas d'enjeu environnemental particulier identifié au titre du PLU initial.
- Imposer réglementairement une densité urbaine minimum égale à 13 logements par hectares afin d'encourager la réalisation d'habitat individuel plus dense et moins consommateur d'espace.
- Privilégier l'urbanisation des secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif afin de maîtriser au mieux le traitement des effluents domestiques.
- Minimiser le développement des écarts.

Un des objectifs mis en avant dans le PADD s'appuie sur la promotion d'une offre résidentielle variée et de qualité. À ce titre, les orientations traduites sont les suivantes :

- Encourager à la restauration des logements vacants pour la création de logement locatif ou en accession de taille modérée ;
- Pour faire face à la rétention foncière (15%), définir de nouvelles zones constructibles destinées à l'habitat dans le village et se porter acquéreur de ces espaces.
- Encourager par le biais de dispositions réglementaires incitatives et des orientations d'aménagement et de programmation au maintien d'au moins 15% du locatif dans le parc de logement communal et à la diversification du type de logements en permettant l'insertion de petits habitats collectifs de type copropriété horizontale, d'habitats jumelés ou groupés et de logements individuels « denses » au plus près des écoles, commerces et services de proximité ;
- Définir des principes d'organisation des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation dans un souci de mixité sociale et de qualité d'aménagement (proscrire les « lotissements » en impasse, diversifier la taille des parcelles, travailler sur les transitions, favoriser la continuité du tissu bâti ...) ;
- Ne pas favoriser une surconsommation du foncier, telle qu'opérée ces dernières années aux échelles départementales et nationales, en donnant la priorité à la densification, à la réhabilitation de l'ancien et au développement du village par le maintien de l'enveloppe bâtie actuelle et par l'ouverture à l'urbanisation de petits secteurs précis au cœur du village et dans l'enveloppe bâtie actuellement observable (spatiale et théorique et non pas réglementaire) ;
- En clair, quelques « poches libres » dans la périphérie immédiate du village ne correspondent pas à des « dents creuses », mais peuvent être envisagées comme des espaces de développement pour de futurs quartiers.

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

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...). C'est sur cette base que le SCOT impose que les logements vacants soient mobilisés au-delà de 6.5%.

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 vacance 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 peuvent être résolues 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 à court (voir moyen) terme. Le plan local d'urbanisme ne peut pas, de par son champ d'application, apporter de réponse à chacune de ces situations, il ne peut qu'anticiper le fait de mobiliser ou pas tel ou tel logement dans les années à venir.

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2019 (disponibles en juillet 2023), lesquelles identifient 71 logements vacants sur les 824 logements que composent la Commune (soit 8.6% du parc). Toutefois, la part de logements vacants est à mettre en parallèle avec celle des années de recensement précédentes :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Logements	311	361	409	459	521	630	695	824
Résidences principales	270 86,8%	303 83,9%	330 80,7%	390 85,0%	468 89,8%	565 89,7%	648 93,2%	738 89,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	20 6,4%	33 9,1%	35 8,6%	46 10,0%	30 5,8%	27 4,3%	18 2,6%	15 1,8%
Logements vacants	21 6,8%	25 6,9%	44 10,8%	23 5,0%	23 4,4%	37 5,9%	29 4,2%	71 8,6%

Il apparaît ainsi que la part des logements vacants a fortement augmenté sur la dernière période de recensement, passant de 4.2% en 2014 à 8.6% en 2020. Cette augmentation est en partie liée à la création des nouveaux lotissements sur le territoire (logements en fin d'achèvement).

De manière générale, l'analyse des données INSEE permet de mettre en avant une diminution quasi régulière des logements vacants depuis 1982 (avec une légère reprise en 2009 liée également à la phase de création de logements). En 2017, le rapport de présentation du PLU mettait le doigt sur ce phénomène et rappelait que seuls 5 logements étaient jugés vacants depuis plus de 5 ans.

En application des données brutes de l'INSEE il est nécessaire d'estimer la part mobilisable au sein des logements vacants à environ 17 logements (base (824*6.5%) -71). Mais ces données restent à approfondir et pourraient être revues à la baisse.



LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES RÉHABILITATIONS POTENTIELLES ET LES LOGEMENTS SECONDAIRES

Au même titre que la vacance, le parc de logements secondaires est identifié au titre du SCOT comme un potentiel mobilisable. À ce titre 20% des logements secondaires doivent être mobilisés en priorité.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Logements	311	361	409	459	521	630	695	824
Résidences principales	270 86,8%	303 83,9%	330 80,7%	390 85,0%	468 89,8%	565 89,7%	648 93,2%	738 89,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	20 6,4%	33 9,1%	35 8,6%	46 10,0%	30 5,8%	27 4,3%	18 2,6%	15 1,8%
Logements vacants	21 6,8%	25 6,9%	44 10,8%	23 5,0%	23 4,4%	37 5,9%	29 4,2%	71 8,6%

Le tableau d'analyse des données INSEE permet de mettre en évidence une diminution progressive du parc de résidences secondaires depuis 1990, là où la part des résidences secondaires était de 10% en 1990, elle n'est plus que de 1.8% en 2020.

Cette diminution progressive du parc de résidence, et la faible représentativité des logements au sein du parc global témoignent d'une commune de plus en plus dynamique. En application des orientations du SCOT, 3 résidences secondaires peuvent être mobilisées au titre des capacités de renouvellement.

Le potentiel de réhabilitation vise quant à lui la capacité de création de logements par division de bâtiment (principalement des vieux corps de ferme), ou par changement de destination (bâtiment agricole, garage au sein de la trame urbaine). Là où la vacance et les résidences secondaires

identifient les logements non occupés (ou partiellement occupés) qui peuvent être mis à disposition d'habitant sans nécessiter de travaux, la réhabilitation vise principalement les capacités de création de plusieurs logements au sein d'un grand bâtiment existant.

Entre 2011 et 2023 (date de référence du recensement des autorisations d'urbanisme de la Commune), un peu plus d'une vingtaine de constructions ont fait l'objet d'une réhabilitation (soit une moyenne de 2 logements par an).

24/08/2011	Réhabilitation	1 logement
03/04/2013	Réhabilitation	2 logements dans les combes
25/02/2016	Réhabilitation	6 logements + 6 garages
23/01/2019	Réhabilitation	Appartements + cellules commerciales
02/09/2019	Réhabilitation	3 logements dans bâtiments existants
19/09/2019	Réhabilitation	6 logements + 1 bureau
08/10/2020	Réhabilitation	Création d'un logement dans bâtiment existant
26/11/2020	Réhabilitation	Création d'un logement de gardiennage dans bat existant
06/07/2021	Réhabilitation	Réhabilitation bâtiment commercial en bâtiment d'habitation

Le rapport de présentation rédigé en 2011 indiquait également que « plusieurs imposantes et anciennes bâtisses ont fait l'objet d'importantes opérations de réhabilitation ces dernières années. Ces opérations de réhabilitation-division ont favorisé la densité urbaine et la diversité du parc logements en respectant l'histoire et la trame bâtie du village. Leur réhabilitation a permis de leur assurer une seconde vie et de favoriser la diversification des produits logements sur la commune (collectif, locatif, logements de plus petites tailles). Plusieurs bâtisses peuvent encore faire l'objet d'opération de réhabilitation-division. Le PLU peut encadrer ces réhabilitations, pour éviter notamment les problèmes de stationnement. »

À ce jour, les capacités de réhabilitations sont difficiles à évaluer sans une analyse fine du parc de logements existants (ce qui sera à faire dans le cadre d'une révision du PLU). Parti est pris dans la présente analyse d'estimer le potentiel pouvant être mobilisé sur les années à venir en se basant sur une baisse progressive du rythme constaté sur les 10 dernières années (sachant que le patrimoine a réhabilité s'amenuise au grés des réhabilitations réalisées). C'est donc sur la base d'un potentiel de 1 logement par an qu'est estimé le potentiel, portant sur un total d'environ 20 logements sur les 20 prochaines années (projections en cohérences avec celles du SCOT).

Les données DIDO (disponibles du 01/01/2020 au 31/12/2023) permettent de préciser le nombre et la nature des réhabilitations réalisées sur le territoire. 10 nouveaux logements ont été créés par le biais de transformation / réhabilitation sur les années 2020-2023 (soit une moyenne de production en baisse par rapport aux années passées (confère tableau ci-dessus). Généralement, la création de logement s'effectue par le biais de la transformation de locaux d'activités (et non par réhabilitation de logements existants).

Code commune	Type de DAU	Année de dépôt	Localité du demandeur	Section cadastrale	Superficie du terrain m²	Nature du projet	Type logements créés	Type principal de transformation	Type principal des locaux d'origine transformés	Total logements créés	Dont individuel	Dont collectif	SDP construite m²	SDP transformée m²
25271	PC	2020	Gilley	ZA 86	0	Travaux sur existant	1			1	1	0	115	
25271	PC	2020	Gilley	AE 97	1078	Travaux sur existant	1	Locaux en logement	Commerce	1	1	0	0	84
TOTAL 2020										2	2	0	115	84
25271	PC	2021	Morteau	AB 231	890	Travaux sur existant	1	Locaux en logement	Commerce	1	1	0	0	200
25271	PC	2021	Decines-Charpieu	AD 205P	1084	Travaux sur existant	3	Locaux en logement	Commerce	6	0	6	11	439
TOTAL 2021										4	1	6	11	639
25271	PC	2022	Gilley	AB 10	470	Travaux sur existant	1	Locaux en logement	Commerce	1	1	0	0	127
25271	PC	2022	Gilley	ZI 37	1015	Travaux sur existant	1	Réhabilitation	Logement	1	1	0	15	130
TOTAL 2022										2	2	0	15	257
25271	PC	2023	Morteau	AB 152	1340	Travaux sur existant	1	Locaux en logement	5	1	1	0	59	150
25271	DP	2023	Gilley	ZC 17	10800	Travaux sur existant	1			1	1	0	75	0
TOTAL 2023										2	2	0	134	150
TOTAL										10	7	6	275	1130


LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES DANS LES PROJETS EN COURS

Depuis le dernier recensement INSEE effectué en 2020 (base 12/12/2019), un recensement précis des autorisations d'urbanisme accordées jusqu'en juillet 2023 (date de rédaction du document) permet de faire le point sur les autorisations d'urbanisme accordées créatrices de logements. Ces données sont comparées à celles de la base de données SIT@DELL2 (données disponibles jusqu'en mai 2023) pour en vérifier la cohérence.

	Recensement communal	Logements autorisés Sit@dell2	Logements commencés Sit@dell 2
2020	32	11	12
2021	1	10	3
2022	12	28	19
2023	1	15	4
TOTAL	46	64	38

Les données mobilisables diffèrent en fonction des sources, ceci étant lié aux durées de traitement des dossiers. Parti est pris de prendre en compte les logements autorisés via le recensement communal, celui-ci étant plus exhaustif et en date réelle (le recensement Sit@dell comporte des retard de traitement, pour exemple les 28 logements autorisés recensés en 2022 correspondent à ceux du lotissement « pâture dessous » dont le permis d'aménager a été accordé en 2020).

La mise à jour de la notice de présentation permet de compléter les données issues du recensement SIT@DELL, base de données désormais remplacée par la base de données DIDO.

Code commune	Type de DAU	Année de dépôt	Localité du demandeur	Section cadastrale	Superficie du terrain m²	Nature du projet	Type logements créés	Type principal de transformation	Type principal des locaux d'origine transformés	Total logements créés	Dont individuel	Dont collectif	SDP construite m²	SDP transformée m²
25271	PC	2020	Gilley		0	Nouvelle construction	1			1	1	0	236	
25271	PC	2020	La Longeville	AD 221	931	Nouvelle construction	1			1	1	0	132	
25271	PC	2020	Gilley	ZA 86	0	Travaux sur existant	1			1	1	0	115	
25271	PC	2020	Gilley	AE 97	1078	Travaux sur existant	1	Locaux en logement	Commerce	1	1	0	0	84
TOTAL		2020					4			4	4	0	483	84
25271	PC	2021	Gilley	AA 190	862	Nouvelle construction	1			1	1	0	87	
25271	PC	2021	Morteau	AB 231	890	Travaux sur existant	1	Locaux en logement	Commerce	1	1	0	0	200
25271	PC	2021	Decines-Charpieu	AD 205P	1084	Travaux sur existant	3	Locaux en logement	Commerce	6	0	6	11	439
25271	PC	2021	La Longeville		829	Nouvelle construction	1			1	1	0	147	
25271	PC	2021	Gilley	ZP 1	876	Nouvelle construction	1			1	1	0	166	
25271	PC	2021	Gilley	AE 64	20415	Nouvelle construction	1			1	1	0	149	
25271	PC	2021	Gilley	AD 220	737	Nouvelle construction	1			1	1	0	147	
25271	PC	2021	Gilley	AE 64p	322	Nouvelle construction	1			1	1	0	93	
25271	PC	2021	Maisons-du-Bois-Lievremont	AE 64p	308	Nouvelle construction	1			1	1	0	93	
25271	PC	2021	Orchamps-Vennes	AE 64p	342	Nouvelle construction	1			1	1	0	93	
25271	PC	2021	Gilley	AE 64p	0	Nouvelle construction	1			1	1	0	93	
25271	PC	2021	La Longeville	AE 64p	321	Nouvelle construction	1			1	1	0	93	
25271	PC	2021	Morteau	AE 64p	0	Nouvelle construction	1			1	1	0	93	
25271	PC	2021	Les Combes	ZP 1p	897	Nouvelle construction	1			1	1	0	146	
25271	PC	2021	Gilley	AE 154	577	Nouvelle construction	1			1	1	0	192	
25271	PC	2021	Bugny	AE 174	794	Nouvelle construction	1			1	1	0	149	
TOTAL		2021					18			21	15	6	1752	639
25271	PC	2022	Gilley	AB 10	470	Travaux sur existant	1	Locaux en logement	Commerce	1	1	0	0	127
25271	PC	2022	Morteau	ZP 1p	708	Nouvelle construction	1			1	1	0	105	
25271	PC	2022	Morteau	ZP 87	836	Nouvelle construction	1			1	1	0	163	
25271	PC	2022	Gilley	ZP 1	812	Nouvelle construction	1			1	1	0	97	
25271	PC	2022	Levier	AE 64	670	Nouvelle construction	1			1	1	0	149	
25271	PC	2022	Les Combes	AE 64p	649	Nouvelle construction	1			1	1	0	124	
25271	PC	2022	Grand Combe-Chateleu	AE 64p	734	Nouvelle construction	1			1	1	0	124	
25271	PC	2022	Gilley	AE 168	693	Nouvelle construction	1			1	1	0	139	
25271	PC	2022	Gilley	ZP 92	689	Nouvelle construction	1			1	1	0	149	
25271	PC	2022	Gilley	ZP 1p	891	Nouvelle construction	1			1	1	0	240	
25271	PC	2022	Gilley	ZI 37	1015	Travaux sur existant	1	Réhabilitation	Logement	1	1	0	15	130
25271	PC	2022	Gilley	AE 146	872	Nouvelle construction	1			1	1	0	220	
25271	PC	2022	Les Gras	AE 163	760	Nouvelle construction	1			1	1	0	126	
25271	PC	2022	Morteau	AE 160	873	Nouvelle construction	1			1	1	0	149	
25271	PC	2022	Gilley	AE 164	615	Nouvelle construction	1			1	1	0	161	
25271	PC	2022	Villers-le-Lac	ZP 95	748	Nouvelle construction	1			1	1	0	215	
25271	PC	2022	Villers-le-Lac	ZP 94	0	Nouvelle construction	1			1	1	0	215	
25271	PC	2022	Villers-le-Lac	AE 167	759	Nouvelle construction	1			1	1	0	215	
25271	PC	2022	Oye-et-Pallet	AE 61	2386	Nouvelle construction	3			11	0	11	1023	
TOTAL		2022					21			29	18	11	3629	257
25271	PC	2023	Morteau	AE 161	633	Nouvelle construction	3			2	0	2	219	
25271	PC	2023	Gilley	AD 251	756	Nouvelle construction	1			1	1	0	120	
25271	PC	2023	Gilley	30P AE	1491	Nouvelle construction	1			1	1	0	148	
25271	PC	2023	Morteau	AB 152	1340	Travaux sur existant	1	Locaux en logement	5	1	1	0	59	150
25271	DP	2023	Gilley	ZC 17	10800	Travaux sur existant	1			1	1	0	75	0
TOTAL		2023					7			6	4	2	621	150
TOTAL							50			60	41	19	6485	1130

Les données DIDO permettent également de mettre en avant l'origine du demandeur (la moitié étant issus de la commune même de GILLEY) et la part des logements collectif dans la production totale (31%).



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 PLU dont l'emprise de la zone constructible (à vocation d'habitat) sera prise en compte pour identifier les capacités mobilisables.

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

- Exclure toutes les constructions existantes inférieures à 30m² de surface. 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.
- 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 bioclimatisme, 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.
- Une couche est créée par différence entre l'emprise de la zone urbaine actuelle et la zone tampon, elle permet d'identifier les espaces libres au sein de la zone actuellement constructible. A noter que les secteurs UAh de hameau ne sont pas pris en compte, leur potentiel étant limité et encadré au titre des perspectives de développement du SCOT.
- Cette dernière couche est par la suite « simplifiée » afin de retirer les projets en cours tel qu'actés précédemment, ainsi que les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées ou autres constructions non identifiées. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tenements à questionner et de matérialiser les contraintes et enjeux territoriaux à prendre en compte.



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

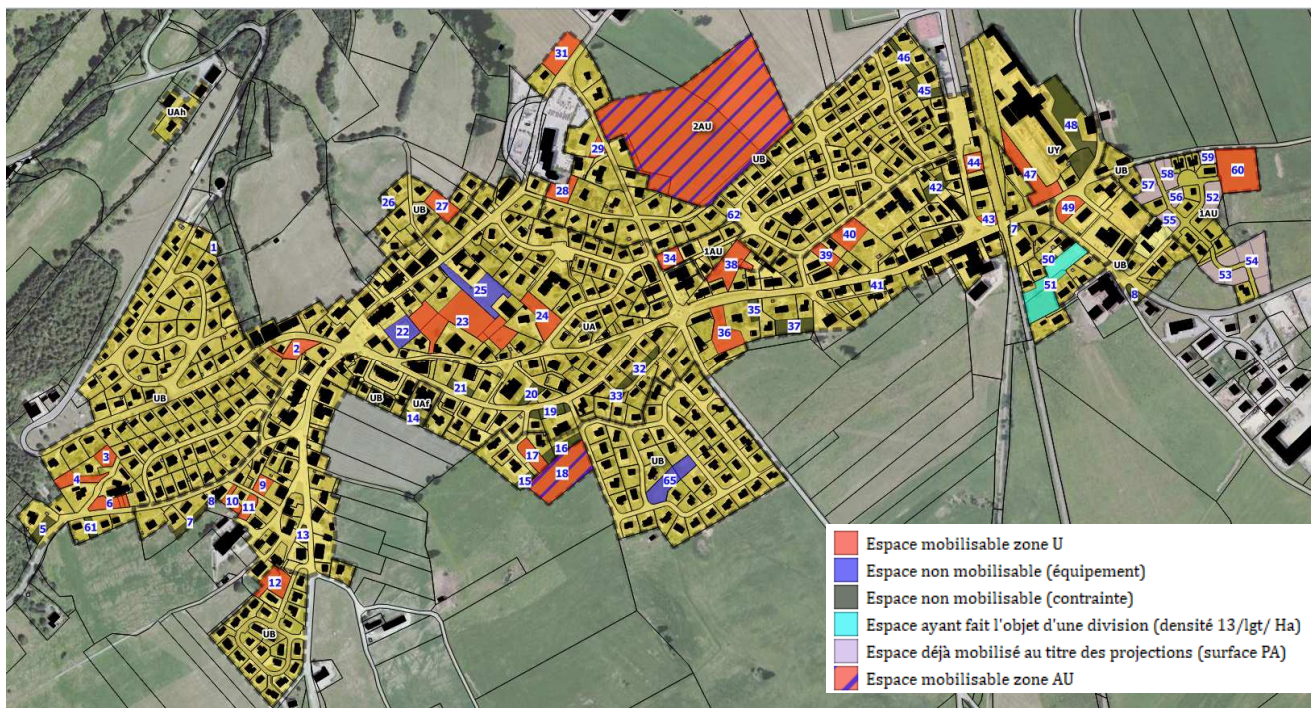
- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 500m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité moyenne de 20 logements à l'hectare et sur un principe de préservation du cadre de vie.
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés.
- Une densité globale de 20 logements à l'hectare sera appliquée sur l'ensemble des espaces identifiés comme potentiels afin de définir le nombre de logements

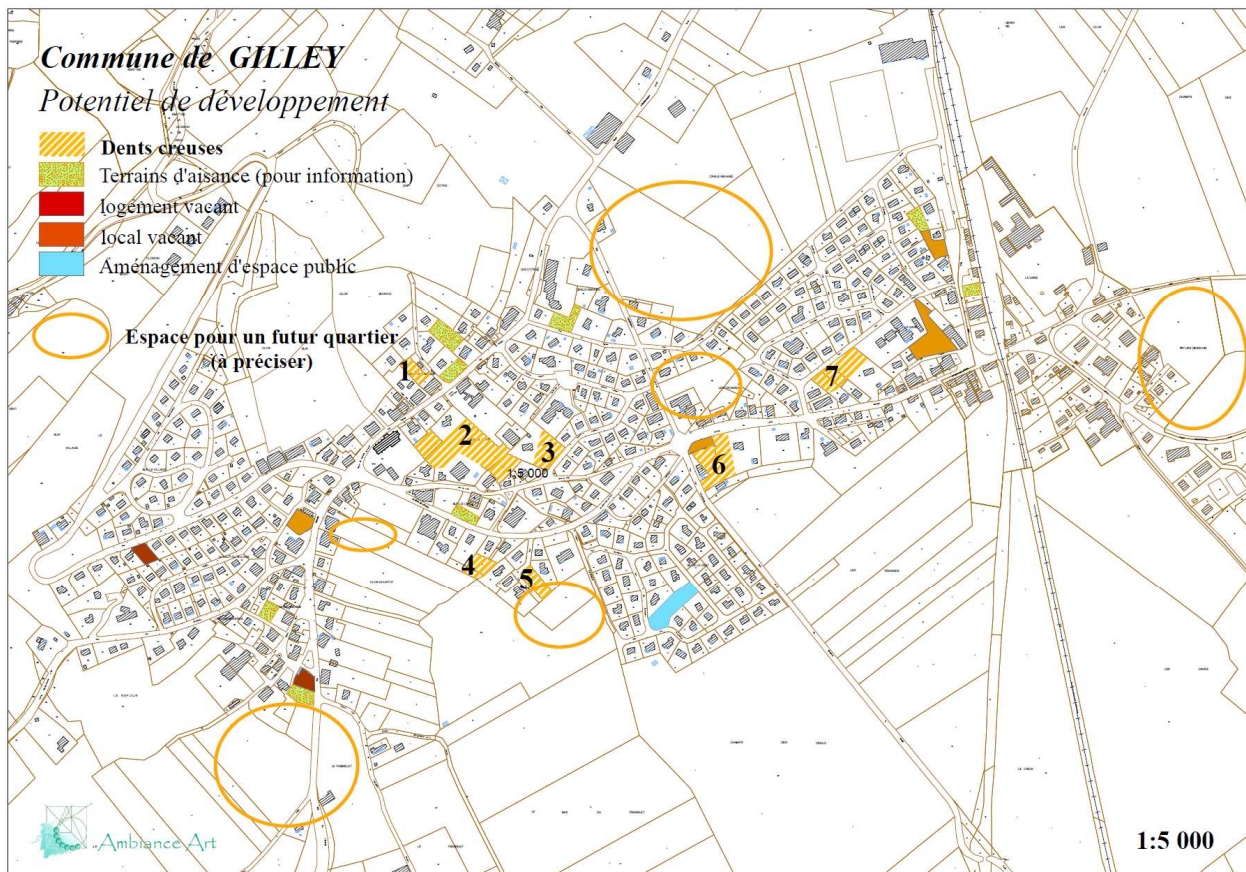
potentiellement mobilisables. Seule une densité de 13 logements sera maintenue sur les espaces ayant fait l'objet d'une division, partant du principe qu'ils pourront être aménagés avant une révision du PLU.

- Un principe de zéro rétention sera retenu conformément aux directives de l'Etat, sur ce point les élus soulignent toutefois que ce principe de zéro rétention ne reflète pas la réalité du terrain et risque d'engendrer à terme une surévaluation des capacités identifiées. Ainsi certains espaces ne seront pas forcément mobilisés pour cause d'immobilisme ou de mixité de destinations notamment en matière de développement économique ou d'équipement / annexes.

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

La carte et le tableau ci-dessous permettent de synthétiser cette analyse et d'identifier pour chaque espaces les contraintes ou le potentiel de développement mis en avant. Elle se veut nettement plus exhaustive que celle présentée en annexe du PLU et reprise à titre indicatif juste ci-dessous :





ETUDE DE DENSIFICATION JUILLET 2023

N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	POTENTIEL	N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	POTENTIEL
2	1286	Espace mobilisable zone U	2	1	457	Espace non mobilisable (contrainte)	0
3	838	Espace mobilisable zone U	2	5	752	Espace non mobilisable (contrainte)	0
4	1216	Espace mobilisable zone U	2	7	718	Espace non mobilisable (contrainte)	0
6	1167	Espace mobilisable zone U	2	7	321	Espace non mobilisable (contrainte)	0
9	682	Espace mobilisable zone U	1	8	177	Espace non mobilisable (contrainte)	0
10	673	Espace mobilisable zone U	1	8	480	Espace non mobilisable (contrainte)	0
11	740	Espace mobilisable zone U	1	13	382	Espace non mobilisable (contrainte)	0
12	1733	Espace mobilisable zone U	3	14	599	Espace non mobilisable (contrainte)	0
17	1311	Espace mobilisable zone U	3	15	473	Espace non mobilisable (contrainte)	0
18	5390	Espace mobilisable zone AU	11	16	1097	Espace non mobilisable (contrainte)	0
23	7921	Espace mobilisable zone U	16	19	1033	Espace non mobilisable (contrainte)	0
24	2135	Espace mobilisable zone U	4	20	698	Espace non mobilisable (contrainte)	0
27	1484	Espace mobilisable zone U	2	21	634	Espace non mobilisable (contrainte)	0
28	1206	Espace mobilisable zone U	2	22	1755	Espace non mobilisable (équipement)	0
29	545	Espace mobilisable zone U	1	25	3124	Espace non mobilisable (équipement)	0
30	47885	Espace mobilisable zone 2AU	94	26	496	Espace non mobilisable (contrainte)	0
31	2028	Espace mobilisable zone U	4	32	1127	Espace non mobilisable (contrainte)	0
34	1023	Espace mobilisable zone U	1	33	301	Espace non mobilisable (contrainte)	0
36	2359	Espace mobilisable zone U	5	35	531	Espace non mobilisable (contrainte)	0
38	2651	Espace mobilisable zone U	5	37	1498	Espace non mobilisable (contrainte)	0
39	910	Espace mobilisable zone U	2	41	396	Espace non mobilisable (contrainte)	0
40	1775	Espace mobilisable zone U	4	42	991	Espace non mobilisable (contrainte)	0
43	523	Espace mobilisable zone U	1	45	986	Espace non mobilisable (contrainte)	0
44	887	Espace mobilisable zone U	2	46	618	Espace non mobilisable (contrainte)	0
47	3151	Espace mobilisable zone U	6	48	5039	Espace non mobilisable (contrainte)	0
49	1242	Espace mobilisable zone U	2	50	377	Espace non mobilisable (contrainte)	0
51	4762	Espace ayant fait l'objet d'une division	6	52	6570	Espace déjà mobilisé au titre des projections	0
60	6570	Espace mobilisable zone U	13	53	1802	Espace déjà mobilisé au titre des projections	0
TOTAL	104093		198	54	3855	Espace déjà mobilisé au titre des projections	0
TOTAL HA	10,41	<i>Total densité retenu</i>	19	55	767	Espace déjà mobilisé au titre des projections	0
TOTAL HA hors n°51	9,93	<i>Total logement estimé</i>	198	56	606	Espace déjà mobilisé au titre des projections	0
				57	1719	Espace déjà mobilisé au titre des projections	0
				58	1278	Espace déjà mobilisé au titre des projections	0
				59	6570	Espace déjà mobilisé au titre des projections	0
				61	436	Espace non mobilisable (contrainte)	0
				65	2444	Espace non mobilisable (équipement)	0
				TOTAL M²	51107		0
				TOTAL HA	5,11		

D'après les données présentées ci-dessus c'est donc un potentiel d'environ 198 logements qui est retenu sur une surface totale de 10.41 hectares. La projection du nombre de logements sur la surface totale donne une densité de 19 logements à l'hectare, densité portée à 20 (conformément au SCOT) en déduisant l'espace n°51 qui est susceptible de faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (la division parcellaire ayant été autorisée en 2022).

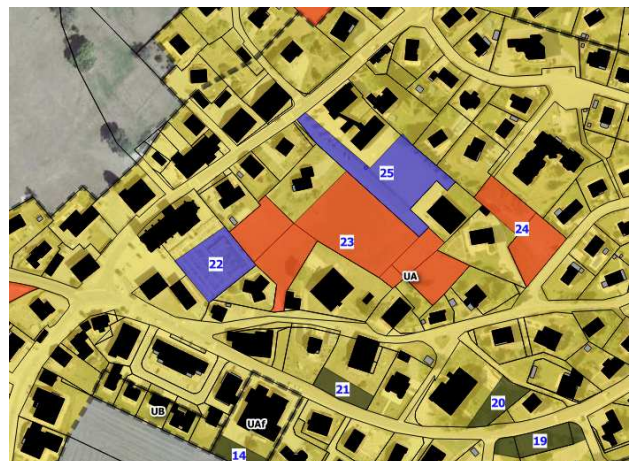
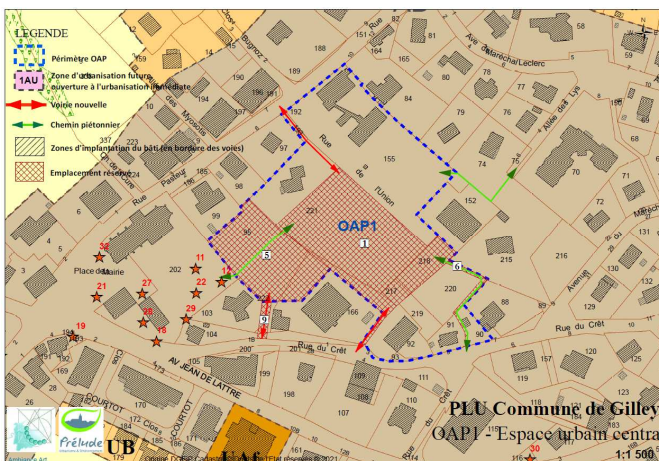
Une précision est apportée sur cette notion de densité pour répondre aux remarques des services de l'Etat, la densité totale affichée au titre des espaces interstitiels est bien de 20 logements à l'hectare sur une surface totale de 9.93 hectares. Seul un espace (pris en compte au moment de l'analyse mais qui fait l'objet d'une étude en cours) a été évalué avec une densité moindre de 13 logements à l'hectare (densité actuellement imposée sur le territoire).

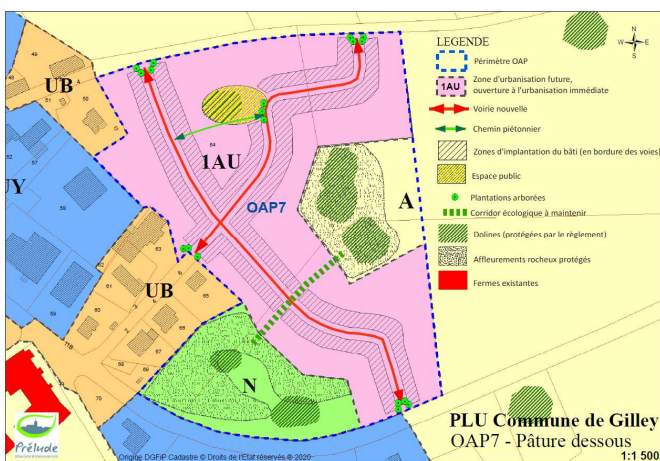
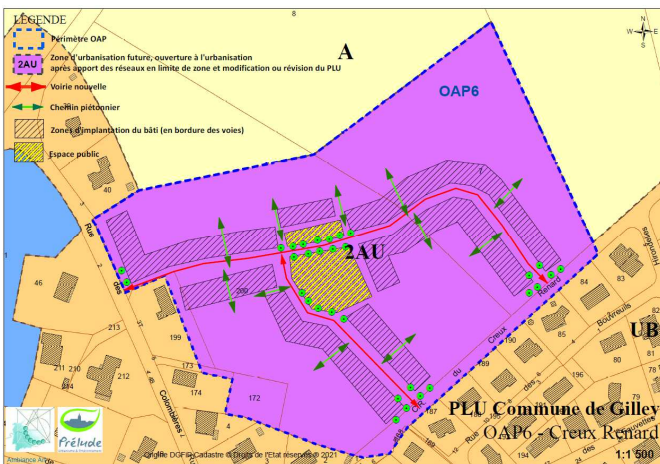
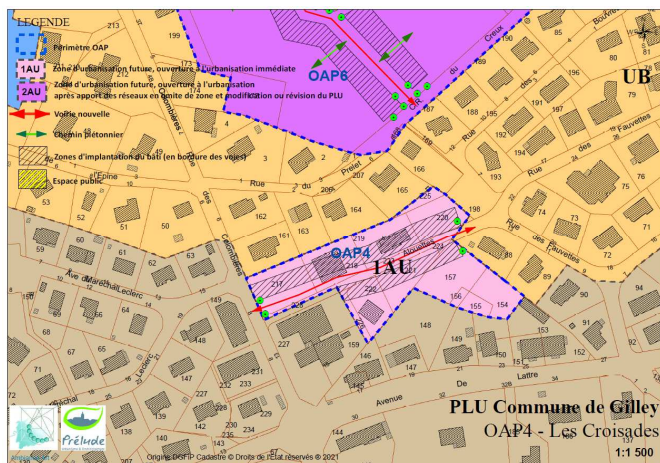
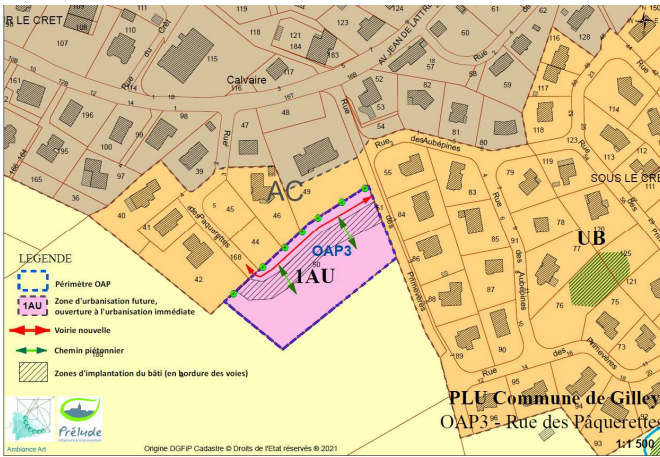
Rappelons que 5 secteurs de développement sont encadrés dans le PLU actuel à travers des orientations d'aménagement et de programmation pour lesquels une densité brute moyenne de 13 logements par hectare est imposée (hors voirie et espace publics). Les opérations non réalisées ont été estimées avec une densité supérieure de 20 logements à l'hectare dans le cadre de l'étude ci-dessus, mais leur réalisation dans le cadre du PLU les conditionnent à la densité moindre imposée par les OAP.

Le PADD prévoit en particulier :

- D'ouvrir à l'urbanisation un petit secteur au Sud-Ouest du village au lieu-dit « Le Tremblet » afin de reconstituer cette entrée du Bourg où le bâti est actuellement perçu comme un peu dilué. Cette zone a été finalisée en totalité.
- D'opérer le prolongement de la Rue des Pâquerettes par son bouclage sur la Rue des Primevères. L'urbanisation de ce nouveau quartier sera échelonnée dans le temps et encadrée par la définition d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP). Cette opération reste à réaliser ;
- D'ouvrir à l'urbanisation un petit secteur au lieu-dit « Les Caves », à l'Est du bourg sur la partie Nord de la RD 48, où les terrains de rochers affleurants ne constituent pas des terres agricoles de qualité. La première tranche est finalisée et la seconde tranche est en cours de viabilisation.
- De conforter par un nouveau quartier au lieu-dit « Creux Renard », au Nord du bourg, la jonction bâtie opérée ces dernières années par le « quartier du Stade ».
- De terminer cette jonction avec le bourg ancien par l'aboutissement de la rue des Fauvettes et de la rue des Bouvreuils sur la rue des Colombières ; ceci en finalisant l'aménagement Ouest du quartier du Stade.

Les extraits ci-dessous permettent de comparer les orientations d'aménagement et de programmation imposées au titre du PLU et l'évolution urbaine des secteurs (et notamment la prise en compte des capacités de création de logements telles que mises en avant dans l'étude de densification).





En définitive, sur les 5 zones programmées au titre du PLU seules 2 ont été réalisées en tout ou partie et une opération (OAP1) est vouée au développement des équipements communaux sans habitat.

A ce titre il est rappelé que l'analyse des espaces interstitiels a pris en compte ces espaces comme potentiels pour l'habitat pour un total de 20 logements. Il s'agit donc d'autant de logements à déduire du nombre total mobilisable s'ils sont effectivement affectés à l'opération d'équipement projetés. Ce parti a été pris pour mettre en lumière le fait que tous les espaces identifiés ne seront pas mobilisés pour du logements, certains pourront garder une vocation d'aisance de propriété, et d'autres pourront permettre le développement d'activités ou d'équipement pour répondre aux besoins des habitants. Ainsi, sur les 198 logements identifiés en renouvellement, 178 sont jugés potentiels au regard des politiques actuelles des élus (potentiels réduit à seulement 143 logements en application d'une mixité de fonction de de rétention de 20%. Notons d'ailleurs que cette notion de rétention a été introduite dans la doctrine des services de l'Etat parue en décembre 2023, doctrine qui constitue un guide pour la mise en œuvre des objectifs du zéro artificialisation nette.

Il reste donc la zone 2AU « Creux renard » et la zone 1AU « Les Pâquerettes ».

Notons que sur la zone 1AU « Les Pâquerettes » une densité de 20 logements à l'hectare a été retenue au titre de l'étude de densification pour un potentiel de 11 logements alors qu'à l'heure actuelle des réflexions sont en cours pour créer seulement quelques lots de terrain à bâtir. Les données chiffrées liées au renouvellement sont donc volontairement plus importantes que celles constater sur le territoire, d'autant que sur l'ensemble des espaces interstitiels identifiés, le PLU ne propose pas d'outils permettant d'encadrer le nombre de logements, il est donc plus juste d'estimer un nombre total de logements mobilisables dans les espaces interstitiels à la baisse. Pour exemple, soulignons que les espaces interstitiels en question sont libres depuis l'entrée en vigueur du PLU et qu'il y a fort à parier qu'ils le resteront encore quelques années compte tenu du phénomène d'immobilisme foncier. En retenant une rétention potentielle de 20%, le nombre de logements programmés en densification passe de 198 à seulement 158 logements.

D'un point de vue urbain, le site des Pâquerettes a été traduit au sein de la zone AU, il représente toutefois une extension de la commune, là où l'aménagement de la zone 2AU s'inscrit plus en continuité immédiate de la trame urbaine.

3. Étude opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la faisabilité opérationnelle de l'opération. Sur ce point il est souligné que le PLU actuellement en vigueur prévoit une orientation d'aménagement et de programmation portant sur l'ensemble de la zone 2AU, telle que reprise ci-avant.

Les OAP précisent également que « ce nouveau quartier est envisagé par la commune de Gilley dans sa globalité, mais la collectivité n'assume pas la totalité de la maîtrise des sols. La réalisation pourra s'exécuter par phases successives pour autant que le fonctionnement global soit respecté par chacune des phases opérationnelles. »

Il est donc possible de questionner en tout ou partie le développement de ce secteur conformément aux OAP proposées. Ce développement pourrait également être questionné au regard des emprises communales dont la maîtrise est assurée pour en permettre le développement.

De manière générale il est mis en avant que l'emprise de la zone 2AU s'inscrit en continuité de l'urbanisation actuelle, au sein d'un espace

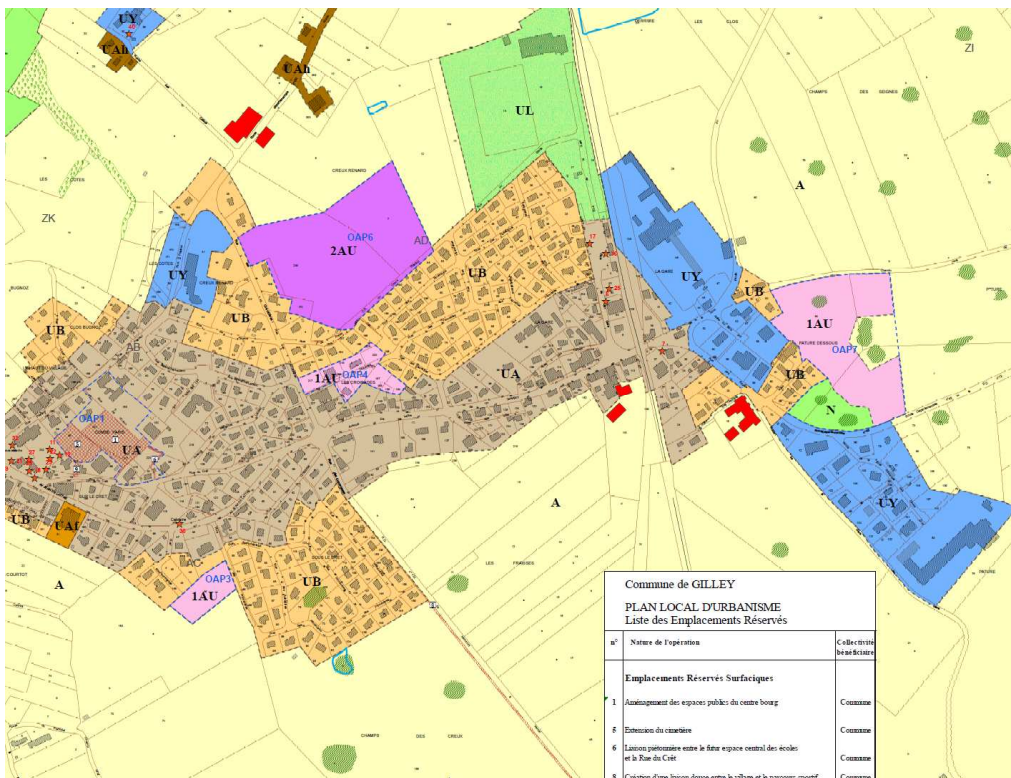


enclavé entre :

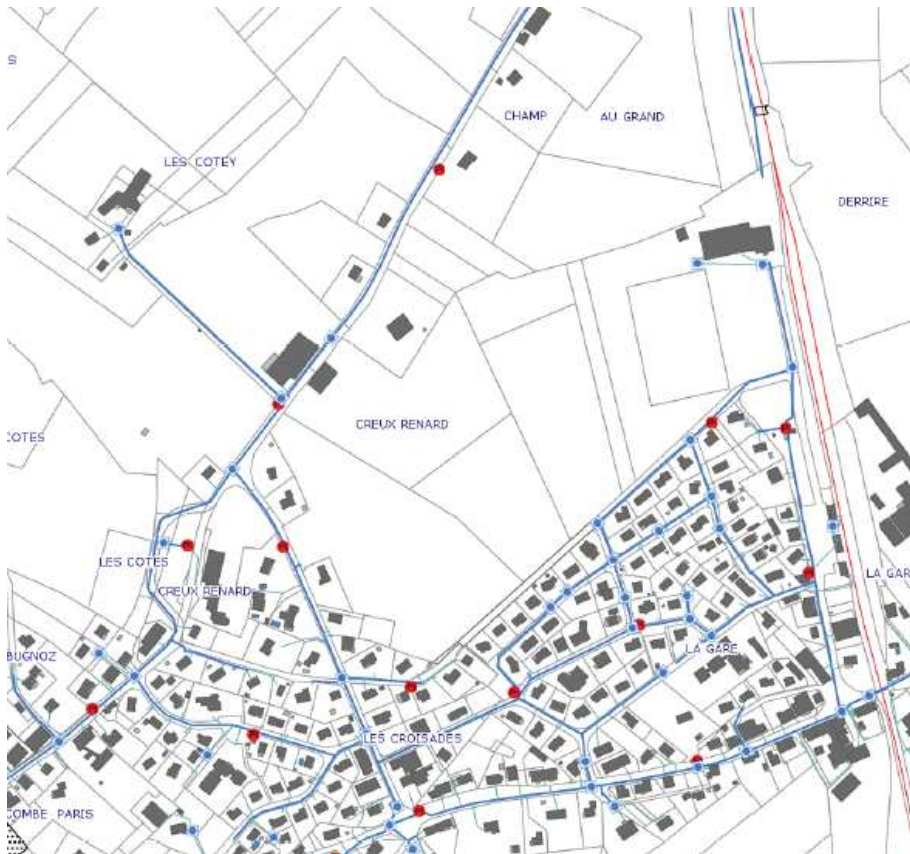
- Les façades urbaines Rue des Colombiers à l'Ouest et Rue des Bouvreuils au Sud,
- Les équipements publics Rue de la Gare (façade Est),
- Les quelques constructions isolées implantées de part et d'autre de la Rue du Tonnet au Nord

L'urbanisation de cette zone n'est donc pas de nature à étendre l'urbanisation en profondeur sur les terres agricoles, naturelles, pastorales et forestières. Cette configuration répond aux enjeux imposés par la Loi Montagne.

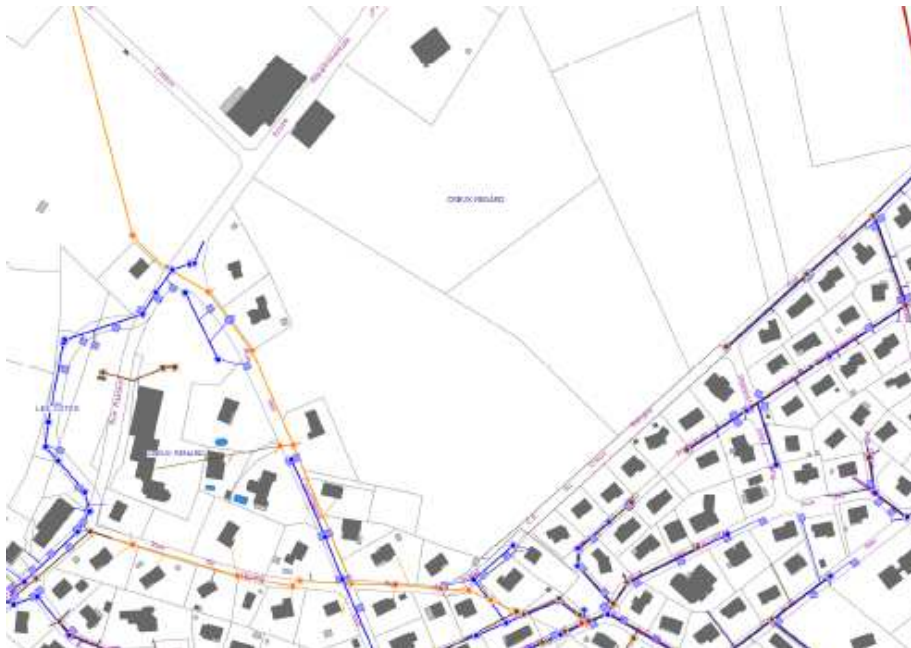
Elle s'implante à proximité des zones économiques inscrites en zones UY (situées à l'Est et au Sud du bourg), des équipements publics de la zone UL et aux abords de la gare (dont la valorisation doit être mise en avant au regard des orientations du SCOT).



La zone est desservie par le réseau d'eau potable et d'assainissement d'après le plan du réseau annexé aux annexes du PLU. Les attestations fournies justifiaient d'un projet de développement en accord avec les capacités de traitement de la station et d'alimentation en eau potable.



Réseau d'eau potable



Réseau d'assainissement

Les données du rapport de présentation de la révision allégée n°2 approuvée le 21/12/2021 font état des renseignements suivants sur les réseaux. Ces derniers ne mettent pas en avant de contre-indications au développement de la zone 2AU et pourront faire l'objet d'une mise à jour dans le cadre du rapport de présentation de la procédure de modification à engager.

Eau potable

La commune de Gilley assure la distribution de l'eau potable sur son territoire. Elle est alimentée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Dommartin qui assure le transfert de l'eau depuis les puits de Dommartin.

Les puits de captage, situés sur la commune de Dommartin, sont exploités par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. L'eau est puisée dans la nappe de l'Arlier. Elle alimente les 16 communes adhérentes du Syndicat. La ressource est qualifiée d'« excédentaire » (15 000 à 25 000 m³/j) dans le Schéma Département d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) du Doubs mais elle est fortement sollicitée en période d'étiage par des communes non adhérentes au syndicat (mais sécurisées par celui-ci).

La commune de Gilley compte deux réservoirs d'eau potable :

- Un réservoir au lieu-dit « La Montagne », d'une capacité totale de 145 m³, dont 50 m³ de défense incendie,
- Un réservoir au lieu-dit « Les Chardonnerets », d'une capacité totale de 430 m³, dont 140 m³ de défense incendie.

La commune a engagé d'importants travaux de remise en état des réseaux ces dernières années afin de réduire les fuites. La consommation a sensiblement diminué depuis ces travaux. Les élus rapportent une baisse de 25 % de la consommation communale entre 2010 et 2019, alors que la population a progressé de 17 % sur la même période.

Les activités industrielles et agricoles représentent un tiers de la consommation communale.

Évolution de la distribution et de la consommation communale d'eau potable

Source données : Commune

Année	2018	2019	2020
Nombre d'abonnés	664	670	676
Volume distribué (m ³)	115137	115825	109753
Volume consommé (m ³)	100124	93007	102644
Part domestique	67824	60800	69575
Part agricole et industrielle	32300	32207	33069

Assainissement

La Communauté de Communes de Montbenoît a pris la compétence Assainissement au 1^{er} janvier 2020. La commune de Gilley est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé en 2004.

Suite de nombreux travaux de mise en séparatif des réseaux, la commune a lancé une actualisation de son Schéma Directeur afin d'évaluer l'impact des nouveaux réseaux séparatifs, (élimination des eaux parasites, diminution de la charge hydraulique...) et les travaux restant à réaliser pour améliorer la situation. Le diagnostic réalisé en 2019 et 2020 par Naldéo dans le cadre de cette actualisation a mis en évidence :

- Un réseau d'assainissement composé pour moitié de réseau séparatif et pour moitié de réseau unitaire. Il compte 5 déversoirs d'orage et 3 postes de refoulement. L'ensemble des eaux usées de la commune rejoint un collecteur de transit, de diamètre 500 mm jusqu'au déversoir d'orage situé avant la station d'épuration. Les eaux pluviales sont évacuées vers des dolines par des collecteurs de diamètre 500 mm.
- **Le réseau est globalement dans un bon état, hormis Rue de l'Abbaye.** Les réseaux des extensions les plus récentes sont neufs ou quasi-neufs. Le taux de collecte a été mesuré à 78% (117 m³/j collectés pour un volume théorique de 150 m³/j).
- De nombreuses **inversions de branchements** ont été repérées sur le lotissement des Chardonnerets, une quantité importante d'eaux usées s'écoule dans le réseau d'eaux pluviales. Ces inversions de branchements étaient déjà présentes lors du diagnostic de 2004.
- Des **eaux claires parasites** ont été mesurées sur les réseaux séparatifs et unitaires du lotissement « des Primevères », du bassin versant « Vermot » et sur le collecteur de transit entre le lotissement « des Primevères » et la station d'épuration. Le volume d'eaux claires parasites a été mesuré à environ 19 m³/jour en moyenne sur les bassins versants, 26 m³/j sur le collecteur de transit, pour un volume d'eaux usées de 117 m³/jour. Mais ces eaux claires parasites n'ont pas d'impact majeur sur le fonctionnement de la station d'épuration. Les surcharges hydrauliques de temps de pluie induisent une surcharge ponctuelle des collecteurs.
- La station d'épuration de Gilley est en situation de sous-volume par temps sec, nappe haute : le volume global entrant dans le système de traitement est de 162 m³/j en moyenne par temps sec (sur une période de nappe haute, mesurée lors de la campagne de mesures) et de 260 m³/j pour l'épisode pluvieux retenu, la STEP ayant une capacité nominale de 400 m³/j.

La station d'épuration de Gilley a une capacité de 1950 Equivalents-habitants (EH). Mise en service en 2010, la station ne traite que les eaux usées de Gilley. La station est jugée « conforme » en équipement et en performance sur le Portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la Transition Écologique (<http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>). Elle dispose d'une marge importante pour permettre un développement de la commune de Gilley. En effet, la charge maximale enregistrée en entrée de station d'épuration (1260 EH) est largement inférieure à la capacité nominale de la station (1950 EH). D'autre part, la fromagerie projette de créer sa propre station d'épuration, ce qui permettra d'augmenter la marge de la STEP communale de 400 EH.

À noter que depuis la rédaction du rapport de la révision simplifiée, des travaux ont été réalisés en 2020 sur la Rue de l'Abbaye pour mettre le réseau aux normes.

En détail, il est mis en avant une station d'épuration dont les capacités de traitement (1 950 équivalents habitants) sont largement supérieures à la population actuelle 1 730 habitants, ainsi qu'à celle susceptible d'être accueillie au titre du projet :

- 94 logements envisagés si application d'une densité de 20 logements par hectare à 2.2 personnes par ménages, soit moins de 210 habitants (pour une population totale avoisinant les 1 940 habitants)
- 62 logements envisagés si application d'une densité de 13 logements par hectare à 2.2 personnes par ménages, soit moins de 136 habitants (pour une population totale avoisinant les 1 866 habitants)

Ces projections seront d'autant plus favorables au développement démographique qu'il est estimé une augmentation de traitement de la station de 400 équivalents habitants compte-tenu des travaux réalisés sur la fromagerie.

Il est toutefois relevé que le classement en zone 2AU était motivé au regard de l'absence d'un réseau électrique aux capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de l'ensemble de la zone. En l'espère un transformateur pourra être installé et le réseau enterré, il n'y aura pas de souci de capacité.

4. Étude de consommation



PRÉCISION SUR LES ÉCHÉANCES RÉGLEMENTAIRES ET MÉTHODOLOGIE MISE EN OEUVRE

Outre les objectifs transposés au sein du code de l'urbanisme, une approche quantitative permet de mesurer l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation vis-à-vis des objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021, qui fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport aux 10 années précédentes. La Loi Climat et Résilience ayant été promulguée le 24 août 2021, la période de référence retenue pour le recensement des consommations passées au titre de cette loi est de 08/2011 à 08/2020, période ramenée en années complètes conformément aux attentes des services de l'Etat de **01/2011 à 12/2020**.

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

Pour la période 01/2021 à 12/2022, l'analyse sera complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données SIT@DELL2 qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période. Bien entendu, les données mobilisées au titre de cette source seront comparées avec celles dressées par la Commune (au regard du recensement des autorisations d'urbanisme).
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 2019 et 2023.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune.

Bien que cette analyse ne soit pas imposée dans le cadre de la modification de droit commun, les résultats de l'étude pourraient permettre de justifier l'ouverture à l'urbanisation, notamment au

regard des dispositions de la loi Climat et Résilience qui prévoient qu'à partir du 22/08/2027, plus aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones 1AU/2AU si les objectifs ZAN ne sont pas intégrés au PLU.



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 est cours de rédaction et qu'il viendra compléter les seuils de références à prendre en compte.

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

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

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

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

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

Au titre du décret n°2023-1096 du 27/11/2023, sont considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes. Les seuils de référence à prendre en compte portent sur une surface supérieure ou égale à 50m² d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m² d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories.

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

- **Surfaces dites déjà artificialisées :**
 - 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
 - 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
 - 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux ou dont les sols sont constitués de matériaux composites.
 - 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.
 - 5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.

- **Surfaces dites non artificialisées :**
 - 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.
 - 7° : Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friches, soit recouvert d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).
 - 8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.
 - 9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
 - 10° 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 (SCo, PLUi, PLU).

Aussi, la position de la commune au sein de l'armature territoriale du SCOT sera anticipée, et les objectifs de modération de la consommation de l'espace devront alors répondre à l'enveloppe de consommation foncière allouée au titre du SCOT. A ce titre, dans le projet de SCOT en cours d'élaboration, l'enveloppe foncière maximale dédiée au développement résidentiel et mixte est de 79 hectares au sein de la Communauté de Communes de Montbenoit, dont 35% réservés à une proportion minimale au sein des lacunes.

En matière de production de logements, le SCOT prévoit que *« l'urbanisation future en extension urbaine est possible, s'il est démontré que les priorités de mobilisation du bâti existant, des espaces en friche ou en ruine, des lacunes dont la superficie est inférieure à 1 ha ont été étudiées mais se révèlent insuffisantes pour satisfaire les objectifs exprimés par la collectivité. L'urbanisation en extension urbaine est entendue comme étant l'urbanisation des lacunes dont la surface est supérieure à 1 ha et des secteurs en extension urbaine c'est-à-dire en dehors des limites de la tache urbaine. L'urbanisation des lacunes dont la superficie est supérieure à 1 ha est priorisée au secteur en extension urbaine. »*

Aucun clé de répartition n'est identifiée pour répartir l'enveloppe foncière maximale allouée à la Communauté de Communes de Montbenoit. Toutefois, en se basant sur les critères ci-dessous présentés il est possible d'estimer une enveloppe foncière de l'ordre de 14 à 15 hectares pour répondre aux besoins de production de logements et de construction mixte (sachant qu'il est prévu la création d'un centre d'accueil scolaire).

Par comparaison, l'application de la densité du SCOT sur les objectif de productions de logements imposés en constructions neuves nécessite une enveloppe foncière minimale de 9 hectares.

COMMUNES	Population municipale					Objectif logements SCOT (A)	Densité SCOT	Enveloppe foncière 20 ans	Simulation enveloppe / objectifs		Simulation enveloppe / constructions neuves	
	2009		2020	(B)	Taux de variation 2009-2020				Logements SCOT (A)	Poids armature (B)	Objectif construction hors renouvellement (C)	Objectif enveloppe foncière // densité
Arc sous Cicon	644	9,7%	717	8,8%	20,3%	250	17,9%	15	14	16,06	134	8,93
Arçon	768	11,6%	930	11,5%	21,1%	350	25,0%	20	20	16,87	188	9,38
Gilley	1421	21,4%	1730	21,4%	21,7%							
La Longeville	640	9,6%	829	10,2%	29,5%	250	17,9%	15	14	15,21	134	8,93
Montbenoit	383	5,8%	398	4,9%	3,9%							
Ville du Pont	298	4,5%	333	4,1%	11,7%	550	39,3%	12	31	35,16	295	24,55
Aubonne	232	3,5%	248	3,1%	6,9%							
Bugny	156	2,3%	241	3,0%	54,5%							
Hauterive la Fresse	214	3,2%	223	2,8%	4,2%							
la Chaux	418	6,3%	606	7,5%	45,0%							
Les Alliés	107	1,6%	170	2,1%	58,9%							
Maisons du bois Lièvreumont	602	9,1%	853	10,5%	41,7%							
Montflovin	93	1,4%	118	1,5%	26,9%							
Ouhans	368	5,5%	383	4,7%	4,1%							
Renédales	37	0,6%	47	0,6%	27,0%							
Saint Gorgon Main	261	3,9%	276	3,4%	5,7%							
TOTAL	6642	100,0%	8102	100,0%	100,0%	1400	100,0%	90	79	83	750	52
						Objectif minimum vacance	65					
						Objectif minimum résidence secondaire	45					
						Objectif minimum réhabilitation	140					
						Objectif minimum lacune < 1 Ha	400					
						Total logement dans objectifs ventilés	650					
							46,43%					
						Total logement sur construction neuve (C)	790					
							53,57%					



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 6.4 hectares, dont 2.21 hectares pour les seuls besoins de l'habitat sur la période 01/2011 à 12/2020 (logements, annexes).

Consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 - source PAS					
	Total	Activité	Habitat	Mixte	Inconnue
2011	2669	941	1728	0	0
2012	1789	0	1789	0	0
2013	1215	0	1215	0	0
2014	18569	1704	12918	3218	729
2015	1862	0	1862	0	0
2016	2683	0	2683	0	0
2017	3534	161	1906	1467	0
2018	18745	0	18745	0	0
2019	10931	341	9378	1212	0
2020	2256	0	1004	0	1252
TOTAL	64253	3147	53228	5897	1981

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. Elle permet 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'usages 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 soient 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 communales 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 :

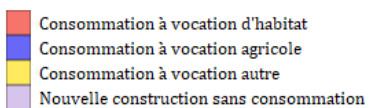
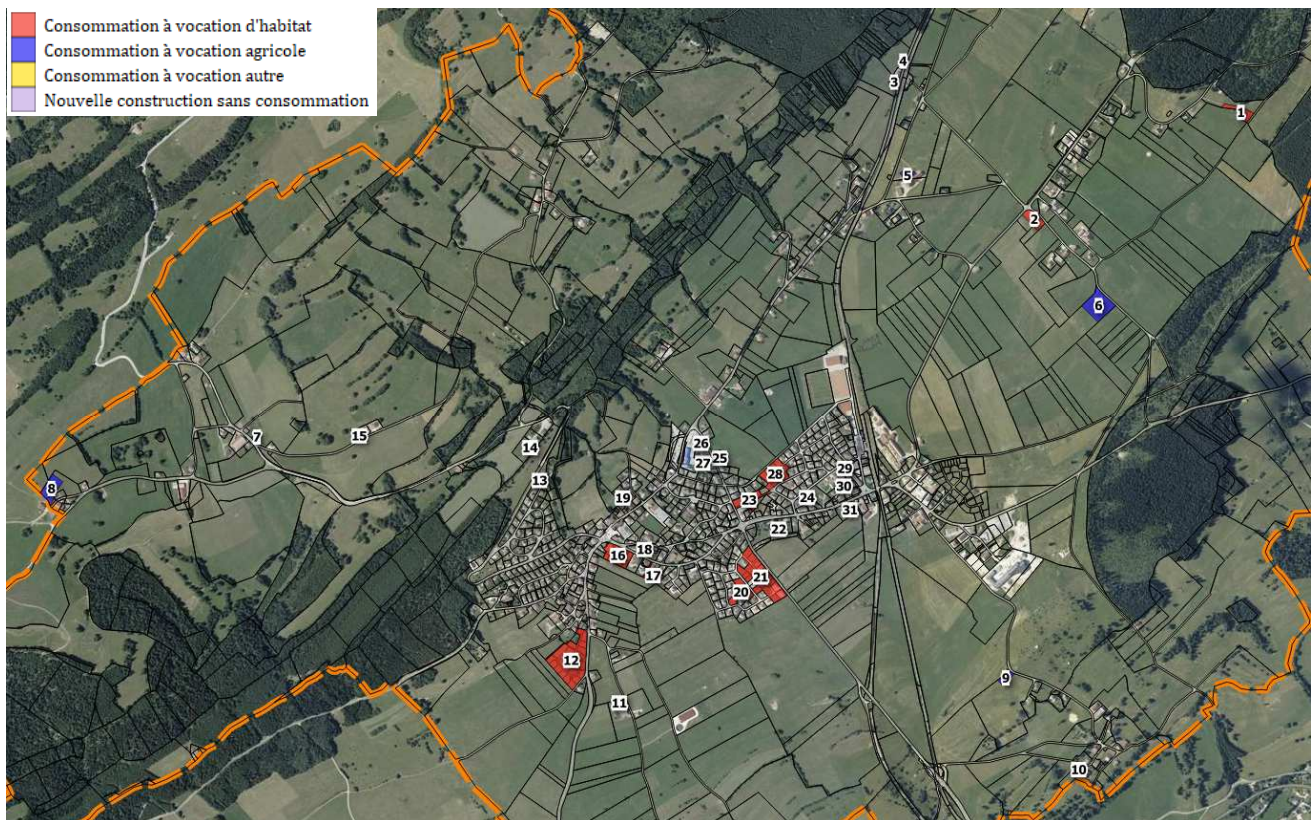
- de s'assurer de la cohérence des données issues du portail (telles que présentées ci-dessus),
- de localiser les secteurs où les terres ont été consommées, pour mesurer notamment l'étalement urbain et / ou les enjeux de densification / requalification mis en oeuvre,

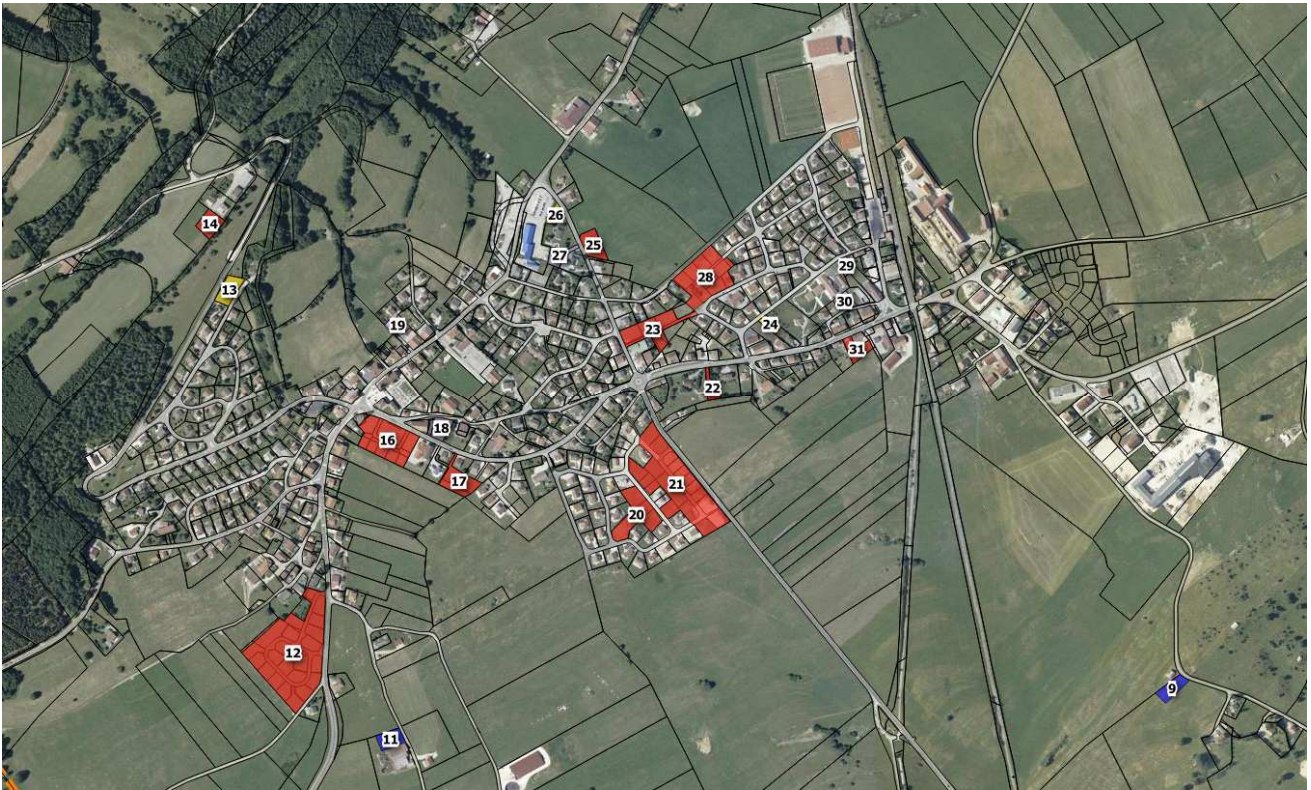
Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celles des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (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.

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).





ETUDE DE CONSOMMATION 2010-2020 - comparaison de vues aériennes

N°	SURFACE	DESTINATION		N°	SURFACE	DESTINATION
1	3089	Consutruction neuve		5	1122	Construction agricole
2	3616	Consutruction neuve		6	8710	Construction agricole
3	629	Consutruction neuve		7	989	Construction agricole
4	330	Consutruction neuve		8	4947	Construction agricole
10	1090	Autre consommation sans construction		9	1531	Construction agricole
12	20666	Consutruction neuve		11	1505	Construction agricole
13	1769	Autre consommation sans construction		15	612	Construction agricole
14	1713	Consutruction neuve		TOTAL	19416	
16	6985	Consutruction neuve				
17	2781	Consutruction neuve				
20	4611	Consutruction neuve				
21	16121	Consutruction neuve		N°	SURFACE	DESTINATION
22	1079	Consutruction neuve		18	1295	Construction sans consommation
23	4571	Consutruction neuve		19	968	Construction sans consommation
24	713	Consutruction neuve		27	1211	Construction sans consommation
25	1890	Consutruction neuve		29	723	Construction sans consommation
26	745	Autre consommation sans construction		30	958	Construction sans consommation
28	7837	Consutruction neuve		TOTAL	5155	
31	1452	Consutruction neuve				
TOTAL	81687					

Les éléments ci-dessus permettent de synthétiser les données graphiques. Globalement, on peut mettre en évidence un constat de 8.16 hectares de terres consommées au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020 (déduction faite des constructions agricoles qui ne constituent pas de la consommation et des constructions inscrites sur des espaces interstitiels n'ayant pas une vocation agricole, naturelle ou forestière).

Les données relevées au titre de l'analyse comparée diffèrent par rapport à celles du portail de l'artificialisation des sols puisque 8.16 hectares sont relevés contre 6.4 hectares pour le portail. Cette différence s'explique en partie compte-tenu des éléments déclarés lors du dépôt des autorisations

d'urbanisme et d'une certaine prise en compte d'une marge d'erreur liée aux déclarations faites par les porteurs de projets.

Données issues de l'extrapolation des autorisations d'urbanisme accordées entre 2011 et 2020

Un point plus précis est fait avec les autorisations d'urbanisme accordées sur la période de référence. A l'inverse de l'analyse précédente le fait générateur de la consommation pris en compte sera l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Le tableau suivant dresse la liste des autorisations en question :

Numéro de dossier	Dates	Type d'opération (construction neuve, réhabilitation, extension...)	Destination (logement individuel, logement collectif ou groupé, équipement public, activité économique...)	Référence cadastrale	Nombre de logements créés
PC 025 271 11 R0028	16/02/2011		Garage	AC 116	
PC 025 271 11 R0005	02/03/2011	Construction neuve	Maison habitation	AB 11 P	1
PC 025 271 11 R0006	05/03/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 120	1
PC 025 271 11 R0007	05/04/2011	Construction neuve	Abri de jardin	AC 46	
PC 025 271 11 R0008	28/04/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 121	1
PC 025 271 11 R0009	26/05/2011		Réparation usine	AA 168 - 170	
PC 025 271 11 R0010	06/06/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 108	1
PC 025 271 11 R0011	08/06/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 145	1
PC 025 271 11 R0013	08/06/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 157	1
PC 025 271 11 R0014	08/06/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 156	1
PC 025 271 11 R0015	08/06/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 159	1
PC 025 271 11 R0016	08/06/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 148	1
PC 025 271 11 R0017	15/06/2011		Garage + terrasse	AA 141	
PC 025 271 11 R0018	16/06/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 154-155	1
PC 025 271 11 R0021	08/07/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 151	1
PC 025 271 11 R0022	12/07/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 149	1
PC 025 271 11 R0023	13/07/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 147	1
PC 025 271 11 R0024	16/07/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 150	1
PC 025 271 11 R0025	29/07/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 149	1
PC 025 271 11 R0027	07/08/2011	Construction neuve	Maison habitation	AC 153	1
PC 025 271 11 R0026	24/08/2011	Amenagement	Logement	AD 25-26	1
PC 025 271 11 R0029	16/09/2011		Garage	AD 43	
PC 025 271 11 R0032	16/11/2011		Garage	AA 27	
PC 025 271 11 R0031	22/11/2011		Agrandissement	ZC 102P- 115P	
PC 025 271 11 R0033	17/12/2011		Hangar matériel	ZL 159	
PC 025 271 12 R0001	11/01/2012	Construction neuve	Maison habitation	AC 158	1

PC 025 271 12 R0002	15/02/2012		Garage	AD170-112	
PC 025 271 12 R0003	14/05/2012	Extension		AA 67	
PC 025 271 12 R0004	16/05/2012		Garage	ZA 80	
PC 025 271 12 R0005	23/05/2012	Construction neuve	Batiment agricole	ZA 66	
PC 025 271 12 R0006	18/08/2012	Extension		AB 74-75	
PC 025 271 12 R0007	24/09/2012		Garage	AA 11	
PC 025 271 12 R0008	20/11/2012	Construction neuve	Maison habitation	AA 168-170	1
PC 025 271 12 R0009	26/11/2012		Agrandissement	AE 97	
PC 025 271 13 R0001	29/01/2013	Construction neuve	Atelier artisanal	AE 101	
DP 025 271 13 R0002	26/02/2013	Division foncière		AD 119-120	
PC 025 271 13 R0003	03/04/2013	Amenagement	2 Logements dans les combes	AD 119 -120	2
PC 025 271 13 R0006	10/05/2013	Extension		AD 52-53-54	
PC 025 271 13 R0007	15/05/2013	Construction neuve	Maison habitation	AD 120P	1
DP 025 271 13 R0012	04/06/2013	Division parcellaire		AA 168	
DP 025 271 13 R0013	04/06/2013	Division parcellaire		AA 168-170	
PA 025 271 13 R0001	12/06/2013	Permis d'amener	Création de 8 parcelles Rue bouvreuils	AD 87	8
PA 025 271 13 R0002	18/07/2013	Permis d'amener	Création de 5 parcelles Clos courtot	AC 30	5
PC 025 271 13 R0008	01/08/2013	Construction neuve	Maison habitation	AC 163 P	1
PC 025 271 13 R0009	16/10/2013		Agrandissement	ZH 62	1
PC 025 271 13 R0010	06/11/2013		Garage	AD 68	
DP 025 271 13 R0021	22/11/2013	Division parcellaire		AD 138	
PC 025 271 14 R0002	03/02/2014	Construction neuve	Maison habitation	AB 45	1
PC 025 271 14 R0005	24/02/2014	Construction neuve	Maison habitation	AB 106P	1
PC 025 271 14 R0008	25/03/2014		2 APPARTEMENTS	ZI 4-5	
PC 025 271 14 R0010	04/04/2014		Garage	A 548-648- 650	
PC 025 271 14 R0011	08/04/2014	Construction neuve	Maison habitation	AD 138 P	1
PC 025 271 14 R0012	10/04/2014		AMENAGEMENT	AA 161	
PC 025 271 14 R0013	30/05/2014		Garage	AB 21	
PC 025 271 14 R0015	03/06/2014	Construction neuve	Maison habitation	AD 194	1
PC 025 271 14 R0016	11/06/2014	Construction neuve	Batiments locatifs	AC 30	
PC 025 271 14 R0019	15/07/2014	Construction neuve	Batiment artisanal + maison habitation	AC 70P	1
PC 025 271 14 R0020	16/07/2014		Garage	AB 56	
DP 025 271 14 R0017	20/08/2014	Division foncière		AB 105-106	
PC 025 271 14 R0017	11/09/2014	Construction neuve	Batiments locatifs	AC 30	
PC 025 271 14 R0022	22/09/2014		Extension	AC 161	
PC 025 271 14 R0023	16/10/2014	Construction neuve	Maison habitation	AD 6P	1

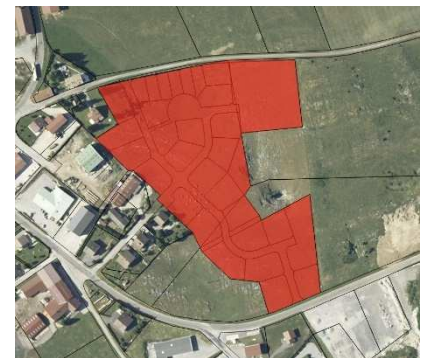
DP 025 271 14 R0022	30/10/2014	Division foncière		AD 6	
PC 025 271 14 R0025	18/11/2014		Garage	AE 71	
PC 025 271 14 R0026	18/12/2014	Construction neuve	Maison habitation	AC 97	1
PC 025 271 14 R0027	23/12/2014		Garage	AE 71	
PC 025 271 15 R0001	29/01/2015		Garage	ZI 6	
PC 025 271 15 R0002	09/02/2015	Extension	Batiment agricole	ZI 40	
PC 025 271 15 R0003	11/02/2015		Garage	AE 67-68-69	
PC 025 271 15 R0004	24/02/2015	Extension	Batiment agricole	ZA 69-88-89	
PC 025 271 15 R0006	16/03/2015		Garage	ZD 82	
PC 025 271 15 R0007	22/04/2015		Garage	AD 78	
PC 025 271 15 R0008	12/05/2015		Abri voiture	AE 8	
PC 025 271 15 R0013	25/05/2015		Garage	ZO 19	
PC 025 271 15 R0010	01/07/2015		Garage	AE 113-114-168	
PC 025 271 15 R0011	28/07/2015	Construction neuve	Batiment artisanal	AE 121	
PC 025 271 15 R0012	28/07/2015	Construction neuve	Maison habitation	AD 104	1
DP 025 271 15 R0016	12/08/2015	Division foncière		AB 73-89	
PC 025 271 15 R0014	09/09/2015	Extension	Hangar agricole étable stabulation	ZI 46	
DP 025 271 15 R0020	15/09/2015	Division foncière		AE 87	
PC 025 271 15 R0015	24/09/2015	Extension	Batiment agricole	AC 4	
DP 025 271 15 R0021	05/10/2015		Veranda	AC 119	
PC 025 271 15 R0016	28/10/2015	Extension		AA 27	
PC 025 271 15 R0017	12/12/2015	Création	2 logements	AD 180-181-182-184	2
PC 025 271 16 R0001	03/02/2016	Construction neuve	Maison habitation	AA 7	1
DP 025 271 16 R0003	25/02/2016	Division foncière	allee des tulipes/faucettes 3 parcelles	AD 100/106	3
PC 025 271 16 R0003	25/02/2016	Rénovation	6 Logements + 6 garages	AD 27	6
PC 025 271 16 R0004	30/03/2016	Création	Avri couvert non fermé	AD 17	
PC 025 271 16 R0006	01/04/2016	Construction neuve	Maison habitation	AD 97	1
PC 025 271 16 R0005	01/04/2016	Extension		ZC 32-53-55-57-120-122-124	
PC 025 271 16 R0007	27/04/2016	Construction neuve	Entrepôt	AE 88P-100P	
PC 025 271 16 R0008	24/05/2016	Construction neuve	Hangar Agricole	ZM 20	
DP 025 271 16 R0016	03/11/2016		Verenda	ZI 4	
PA 025 271 16 R0001	16/12/2016	Permis d'aménager	Création de 18 parcelles	ZL 9	24
DP 025 271 17 R0001	26/01/2017	Division foncière	clos courtot creation de 5 parcelles	AC 174-27	5
PC 025 271 17 R0001	09/02/2017		Garage	AD 112	

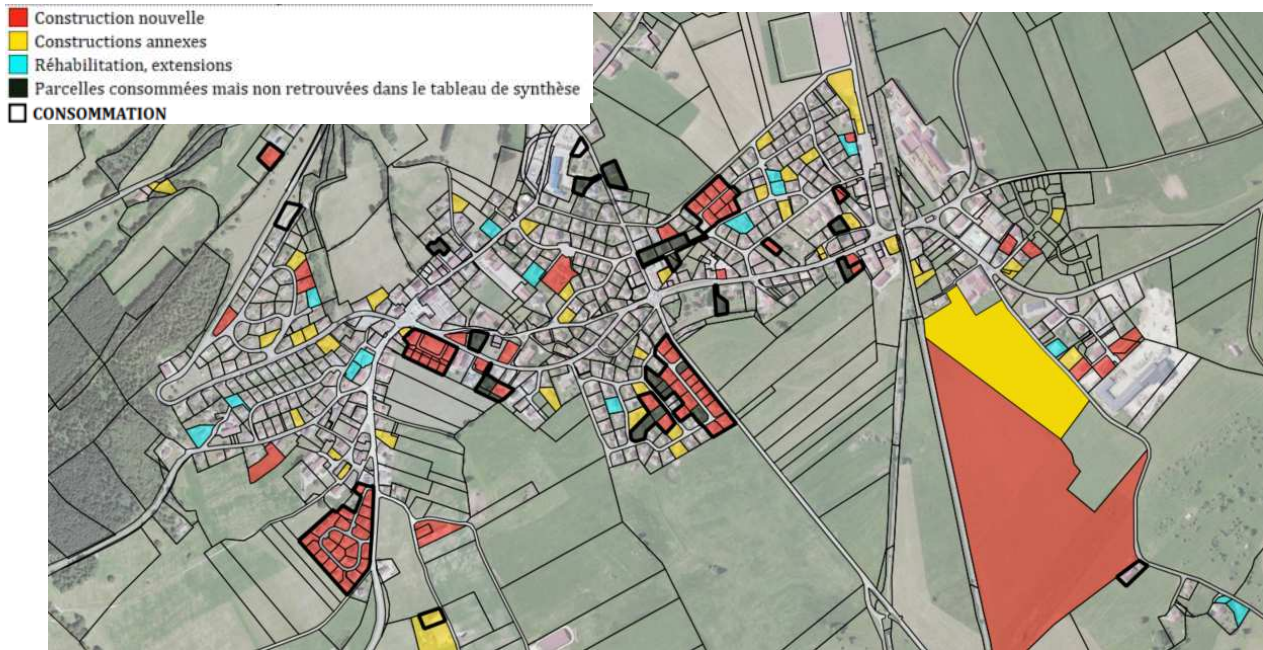
DP 025 271 17 R0005	13/02/2017		Veranda	AD 43	
DP 025 271 17 R0006	10/03/2017	Extension		AA 151	
DP 025 271 17 R0007	10/03/2017	Extension		AA 202	
DP 025 271 17 R0008	18/03/2017		Terasse couverte	AC 77	
PC 025 271 17 R0002	11/04/2017		Garage	AB 129	
PC 025 271 17 R0003	11/04/2017		Batiment agricole	A 811	
DP 025 271 17 R0010	17/04/2017		Veranda	AB 01	
DP 025 271 17 R0013	22/05/2017	Extension		AA 29	
PC 025 271 17 R0006	30/06/2017		Garage	AD 211	
DP 025 271 17 R0020	12/07/2017		Garage	AA 111	
DP 025 271 17 R0011	25/07/2017		Garage	AA 35	
PC 025 271 17 R0008	27/07/2017	Construction neuve	11 Appartements	AD 151+	11
PC 025 271 17 R0009	04/08/2017	Construction neuve	restaurant	AA 2.6 2.7	
DP 025 271 17 R0028	29/09/2017	Division foncière	lot derriere la ville	AA 207	
DP 025 271 18 R0001	12/01/2018		Veranda	AB 72	
PC 025 271 18 R0003	12/01/2018		Loge	ZA 29	
DP 025 271 18 R0010	27/03/2018		Local rangement	AA 7	
PC 025 271 18 R0013	16/06/2018	Construction neuve	Maison habitation	AA 214	1
PC 025 271 18 R0014	18/06/2018	Construction neuve	Maison habitation	AD 211 P	1
PC 025 271 18 R0015	25/06/2018		Garage	AD 58	
PC 025 271 18 R0016	13/07/2018	Construction neuve	Maison habitation	AA 213	1
DP 025 271 18 R0026	20/07/2018		Garage	AC 191-194	
PA 025 271 18 R0001	20/07/2018	Permis d'amener	Lot les croisades	AD 158	5
PC 025 271 18 R0018	26/07/2018	Construction neuve	Maison habitation	AA 212	1
PC 025 271 18 R0019	27/07/2018	Construction neuve	Maison habitation	AA 182-205	1
PC 025 271 18 R0020	30/07/2018		Garage	AA 25	
DP 025 271 18 R0010	27/09/2018		Garage	AC 191-194	
PC 025 271 18 R0022	08/10/2018	Extension		AA 57	
PC 025 271 18 R0023	10/10/2018		Logement	AD 164	1
PC 025 271 19 R0003	23/01/2019	Réhabilitation	appartements + cellules commerciales	AA 100	
PC 025 271 19 R0002	22/02/2019		Appartement ouverture	AB 24	
DP 025 271 19 R0002	11/03/2019		Garage	ZK 132	
PC 025 271 19 R0004	13/03/2019		Garage	AD 158P-159-160P	
PC 025 271 19 R0006	27/03/2019		Hangar de stockage	AE 120	
DP 025 271 19 R0004	12/04/2019		Abri pour distributeur automatique	AC 31	
PC 025 271 19 R0008	31/05/2019		Garage annexe	AA 89	

DP 025 271 19 R0008	12/06/2019		Garage	AD 159	
PC 025 271 19 R0009	17/07/2019		Veranda	AB 21	
DP 025 271 19 R0011	01/08/2019	Extension		AC 85	
PC 025 271 19 R0010	08/08/2019		Batiment de stockage agricole	ZD 73-74	
DP 025 271 19 R0012	10/08/2019	Construction neuve	appenti	AC 152-153	
PC 025 271 19 R0011	29/08/2019	Construction neuve	Atelier de mécanique	AE 121	
PC 025 271 19 R0012	02/09/2019	Création	3 logs dans bat existants	ZH 62	3
PC 025 271 19 R0013	18/09/2019	Construction neuve	Batiment professionnel	AD 197	
PC 025 271 19 R0014	19/09/2019	Réhabilitation	6 logs + 1 bureau + construction 2 maisons jumelées rue pasteur	AB 7P + ZK324P	
PC 025 271 19 R0015	26/10/2019		Garage	AC 104	
PC 025 271 19 R0017	08/11/2019	Construction neuve	Batiment artisanal de 2 cellules de sokage	AE 107-109- 110 ZP 72	
DP 025 271 19 R0019	12/11/2019	Extension		ZO 22-23	
PC 025 271 20 R0001	18/01/2020	Construction neuve	appenti	AC 122	
PC 025 271 20 R0002	17/04/2020	Construction neuve	Batiment agricole	ZA 16	
PC 025 271 20 R0003	22/05/2020		Garages (5)	AD 154	
PC 025 271 20 R0004	23/05/2020		Garages (2)	AA 37	
PC 025 271 20 R0005	28/05/2020	Construction neuve	Maison habitation	A 785-786- 746-744-745- 743-742-741	1
PC 025 271 20 R0006	20/06/2020		Garage	AD 56	
DP 025 271 20 R0015	27/08/2020	Division foncière	Groupement foncier agricole de la montagne	A 322-324- 590-742-744- 746-785	
DP 025 271 20 R0017	25/09/2020		Garage	AE 25-26	
PC 025 271 20 R0009	08/10/2020	Extension	Remise agricole	ZC 11	
PC 025 271 20 R0010	08/10/2020		Création d'un logment dans batiment existant	ZA 86	1
PC 025 271 20 R0011	15/10/2020	Extension	Locaux maison médicale (interieur)	AD 75	
DP 025 271 20 R0021	26/10/2020		Création d'un garage sous terrasse	AC 14	
PA 025 271 20 R0001	18/11/2020	Permis d'aménager	Pature dessous 29 lots	AE 65 ZP1- 61	29
PC 025 271 20 R0012	26/11/2020		Création d'un logement de gardiennage dans bat existant	AE 97	1

À noter que le permis d'aménager du site Pâture dessus, d'une surface totale de 3.11 hectares a été autorisé en 2020, mais que les travaux d'aménagement (fait générateur permettant de comptabiliser la consommation) ont été engagés sur la période de référence 01/2021 à 12/2030. La consommation sera donc à prendre en compte dans le calcul de l'enveloppe total post loi Climat et Résilience.

Certaines parcelles du tableau des autorisations n'ont pu être reportées sur le plan ci-dessous, car elles n'existent pas sur les bases cadastrales de 2023. Le plan ci-dessous permet de localiser les autorisations d'urbanisme recensées entre 01/2011 et 12/2020.





Synthèse des données

La consommation à vocation d'habitat porte sur la construction d'environ 122 logements au titre du recensement des autorisations d'urbanisme. Notons que l'ensemble des espaces consommés est inscrit au sein de la zone constructible du PLU hormis quelques extensions de constructions existantes et les constructions agricoles réalisées au sein de la zone agricole.

Compte-tenu des éléments présentés ci-avant, parti est pris de baser la détermination des droits à consommer sur l'analyse des données comparées en ce que cette source constitue une analyse exhaustive des incidences en matière de consommation.

Pour la période après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, les objectifs de réduction de 50% affichés permettent de projeter des droits à consommer à hauteur de 3.2 hectares sur la période 01/2021 à 12/2030 et de 1.6 hectares supplémentaires à l'échéance du SCOT (période du 01/2031 à 12/2040).

Il est rappelé que ce potentiel de droit à consommer (qui constitue une enveloppe et non une obligation ou un objectif en soi) devra intégrer la période 01/2021 à 12/2022 déjà actée et pour laquelle les emprises consommées au regard des projets en cours seront déduites des projections à l'échéance du PLU. À ce titre, l'emprise du lotissement Pâture-dessus de 3.11 hectares doit être déduite, ce qui laisse une enveloppe globale de l'ordre de 1.7 hectares jusqu'en 12/2040.

Cette analyse devra faire l'objet d'une étude approfondie dans le cadre du bilan de la mise en application du PLU encadré par la législation, et permettra d'encadrer les droits à consommer à définir dans le cadre d'une révision du PLU. Il est toutefois souligné que cette enveloppe ne constitue pas une limite à ne pas dépasser puisque que les droits à consommer seront encadrés par le SCOT. Pour mémoire, ce dernier prévoit une enveloppe estimée à minimum 9 hectares pour répondre aux objectifs de création de logements.

Ainsi, la procédure **initial prévoyait** de consommer plus que les objectifs de réduction de 50% fixés dans la trajectoire au titre de la zone 2AU (estimée à 4.7 hectare), le PLU **n'en aurait** pas pour autant **été jugé** incompatible avec la loi dans le sens où le surplus de consommation (4.7-1.7 soit 3 hectares) sera anticipé et transposé à l'échelle du SCOT.

Cependant, afin de rester cohérents avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace, les élus prévoient de revoir le projet à la baisse et de n'ouvrir que partiellement l'opération sur une surface d'environ 1.7 hectares, sachant que la mise en œuvre des objectifs de développement alloués au titre du SCOT pourra faire l'objet d'une réflexion plus aboutie dans le cadre d'une révision générale (procédure qui permettra de questionner et encadrer la production de logements à travers les outils adaptés).

CHAPITRE 2 : LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

1. Cadrage préalable

Pour répondre aux enjeux qui lui sont attribués par le SCOT, la Commune de Gilley souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU initialement programmée au titre du PLU. En synthèse il est rappelé que l'article L.153-38 du code de l'urbanisme conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à la nécessité de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Sur l'utilité publique :

La commune bénéficie d'une position stratégique au sein de la Communauté de Communes notamment du point de vue du développement économique, de l'offre en matière d'équipement et de la desserte par la gare.

C'est au regard de ces atouts que la commune est identifiée en tant que bourg centre au titre du SCOT en cours d'élaboration. Ce dernier se base notamment sur la possibilité qu'à la commune de répondre aux objectifs de développement durable permettant notamment d'axer le développement sur une diminution des flux de mobilités (proximité des équipements et des activités / emplois), appui au développement de l'intermodalité (et réduction des émissions de gaz à effet de serre).

Cet objectif est également à mettre en parallèle avec les orientations du SCOT, lequel prévoit notamment la création d'un centre scolaire permettant l'accueil d'enfants.

Bien que la commune soit en phase de finir l'aménagement du dernier lotissement, elle a pu mettre en avant une réelle attractivité de son territoire et une pression foncière à laquelle elle ne peut faire face. Pour mémoire, Gilley est le pôle principale de développement démographique au titre de la Communauté de Communes et le territoire dispose d'une position stratégique le long de l'axe principale qu'est la RD48.

La programmation de l'aménagement de la zone permet ainsi d'anticiper et de débiter la mise en application des orientations du SCOT, une nécessaire révision du PLU devant être questionnée et très probablement mise en œuvre dans le respect du délai réglementaire de 3 ans. En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation, les études et l'avancée du SCOT permettent de justifier de son adéquation.

Sur la faisabilité opérationnelle :

Sa faisabilité opérationnelle est encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation et la zone dispose de la desserte des réseaux en capacités suffisantes. Les conditions de raccordement de l'opération à la trame urbaine sont optimales et anticipées dans le PLU initial et l'aménagement de la zone s'inscrit à proximité des zones économiques, des équipements et de la gare permettant de valoriser les futures constructions et de mettre en application des objectifs de réduction des mobilités urbaines.

Dans son ensemble l'opération s'inscrit en cohérence avec la trame urbaine et en respect avec les orientations de la loi Montagne puisque l'ouverture à l'urbanisation de la zone n'a pas pour conséquence d'étendre outre mesure la tâche urbaine au sein des terres agricoles, pastorales et forestières (la zone étant encerclée de constructions existantes).

La seule limite précédemment identifiée portait sur les conditions de desserte électrique de la zone (mises en avant dans le règlement du PLU). Toutefois, ces limites ne sont d'actualité et peuvent être levée via la mise en place d'un transformateur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU peut donc être justifiée en ce que la réserve liée à la desserte électrique est levée.

Sur l'adéquation avec les capacités encore mobilisables :

Potentiel logement mobilisable 2020-2040 (SCOT) au titre	
De la vacance	17
Des résidences secondaires	3
Des réhabilitations	20
Des projets autorisés	46
Du renouvellement	93
Des zones AU	11
Des zones 2AU	94
TOTAL	284

Les capacités de création de logements ont été identifiées dans le cadre de l'étude de densification (capacités estimées avec une densité supérieure à celle imposée par le PLU, 20 logements à l'hectare contre 13 logements dans les OAP).

Ainsi, pour mémoire, c'est un potentiel d'environ 284 logements qui a été mis en avant.

Notons que ce potentiel sera nécessairement inférieur, **estimé à 183 logements**, compte-tenu des éléments suivants :

- Le projet é l'étude que la zone 1AU passant de 11 à 4 logements,
- L'ouverture partielle de la zone 2AU passant ainsi de 94 à 34 logements,
- Des capacités volontairement surestimées en renouvellement, lesquelles passeraient de 93 à 73 logements en déduisant le projet d'équipement en centre bourg, et pourraient être réduites davantage à 59 logements en appliquant une mixité de destination / rétention de 20% ;

Ce potentiel s'inscrit en cohérence avec les objectifs imposés au titre du SCOT, lesquels prévoient d'anticiper la création de 350 logements sur la Commune sur la période 2020-2040.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU respecte les orientations du SCOT en matière de développement démographique, mais elle s'inscrit davantage en cohérence avec les orientations actuelles du PADD du PLU, notamment en ce qui concerne les perspectives de développement démographique. **Le surplus de logements programmé au titre du SCOT pourra être questionné dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.**

La zone 1AU « Les Croisades » a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (PA du 20/07/2018) dont les capacités devront être prises en compte.

Sur la procédure à engager :

Pour aller plus loin, il est indiqué que l'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une modification ou d'une révision, la détermination de la procédure à mettre en œuvre dépend des incidences de cette dernière sur le projet de PLU actuel.

Article L153-36 CU

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-41 CU

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Les objectifs municipaux exposés ci-avant sont conformes à cette règle et fondent la mise en œuvre de la présente modification n°2. Ils aboutissent à la modification du règlement graphique via la suppression de la zone 2AU et la modification des orientations d'aménagement et de programmation n°6 « Creux Renard ». L'ouverture partielle de la zone 2AU nécessite également de réintégrer le surplus au sein de la zone agricole considérant que la zone 2AU perdra sa vocation en octobre 2024 conformément aux dispositions du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L.153-31 du même code l'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L153-31 CU

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Dans le cas présent, les modifications envisagées ne permettent pas le recours à une modification simplifiée mais ne justifient pas non plus le recours à une procédure plus lourde de révision.

Les réflexions communales menées dans le cadre de la modification n°2 du PLU s'effectuent dans le respect de la réglementation en vigueur et des orientations du PADD (débattu le 17/01/2013) qui fixe comme objectifs :

- **Protéger et valoriser le patrimoine identitaire**
 - o Protéger le territoire agricole
 - o Protéger les milieux forestiers et naturels
 - o Préserver les paysages et le patrimoine communal
 - o Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation
- **Organiser le développement de GILLEY et assurer la vitalité du bourg**
 - o Renforcer la lisibilité du bourg
 - o Améliorer le fonctionnement urbain
 - o Promouvoir une offre résidentielle variée et de qualité
 - o Favoriser le maintien de l'emploi et l'implantation de nouvelles activités
 - o Permettre un projet adapté aux particularités des différentes hameaux

En détail,

- L'ouverture à l'urbanisation était anticipée au moment de l'élaboration du PLU et les incidences en termes de développement démographique étaient prises en compte.
- La zone pourrait accueillir environ **22 nouveaux logements (et non plus 62)** au titre de l'application de la densité actuelle du PLU (13 logements par hectare), **34 logements (au lieu de 94 logements)** en application de la densité améliorée imposée par le SCOT en cours d'élaboration (20 logements par hectare).
- Les données INSEE de 2014 (le PADD ayant été débattu en 2013) indiquaient que le parc de logements comptait 695 logements et que 172 logements ont été réalisés depuis 2014 (126 entre 2014 et 2020 et 46 entre 2020 et 2023)
- Les orientations du PADD prévoyaient la création de 147 nouveaux logements à l'horizon 2025, mais cette projection constitue un objectif général qui ne peut être considéré comme un objectif à ne pas dépasser et que quoi qu'il en soit, l'objectif du PADD comptabilisait la production de logements au sein de zones qui n'ont pas été mises en oeuvre.
- Dans l'ensemble, les orientations du PADD ne sont pas remises en cause et les projections estimées en matière de développement démographique puisque les objectifs de création de logements n'avaient pas anticipé les logements effectivement réalisés sur le territoire.
- La zone s'inscrit en cohérence avec les objectifs de la loi Montagne et en tout état de cause sans engendrer un étalement conséquent de l'urbanisation sur les terres agricoles, naturelles et pastorales (la zone étant encadrée de constructions existantes).
- La modification permet de prendre en compte **en partie (tout du moins d'amorcer la prise en compte)** des objectifs de développement alloués par le SCOT en cours d'élaboration pour répondre au statut de bourg centre au sein de l'armature territoriale et les objectifs en termes de création de logements estimés à 350 logements entre 2020 et 2040.
- La trajectoire de la loi Climat et Résilience et les résultats de l'étude de consommation réalisées, laquelle permet d'escompter un développement foncier d'environ 1.7 hectares (déduction faite du lotissement en cours de réalisation). **Bien que** l'enveloppe foncière allouée au titre du SCOT permettait d'englober le lotissement en cours et celui programmé sur la zone 2AU dans sa totalité.

2. Concertation

L'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme encadre les procédures soumises à concertation du public, qui pendant toute la durée de l'élaboration du projet, font l'objet d'une association préalable des habitants, associations locales et autres personnes concernées.

Article L103-2 du Code de l'Urbanisme

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

Par défaut la procédure de modification de droit commun ne fait pas partie des procédures soumises à concertation d'office. Toutefois, il est rappelé que cette dernière est soumise à évaluation environnementale et elle fait donc l'objet d'une concertation préalable obligatoire. À ce titre le conseil municipal a délibéré en date du 02/11/2023 pour encadrer les modalités de la concertation.

Le projet sera soumis à la population pendant une période adaptée (non encadrée par le code de l'urbanisme et qui devra être suffisante) et les habitants seront invités à formuler leurs remarques via les outils et dispositifs encadrés dans la délibération.

Par la suite, le conseil municipal sera amené à tirer le bilan de la concertation par délibération, préalablement à l'organisation de l'enquête publique.

3. L'enquête publique

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

Article L153-41 CU

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Avant le début de l'enquête publique, le présent dossier de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, leurs avis seront joints au dossier d'enquête.

Article L153-40 CU

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
 Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

À l'issue de l'enquête publique, le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur. Il sera approuvé par le Conseil Municipal (article L.153-43 du CU).

La personne responsable de la procédure est M. le Maire de GILLEY chargé de conduire la procédure.

CHAPITRE 3 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte ~~gris barré~~ pour les suppressions et texte **bleuté** pour les ajouts).

1. Modification des plans graphiques

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite le passage de cette dernière en zone 1AU via une modification des plans de zonage sur lesquels cette zone apparaît, ainsi que la modification en cohérence du tableau des superficies.

Le tableau des superficies est celui issu de la révision allégée n°1 du PLU, tel que repris à titre indicatif ci-avant (il avait déjà fait l'objet d'une évolution par rapport au PLU initial).

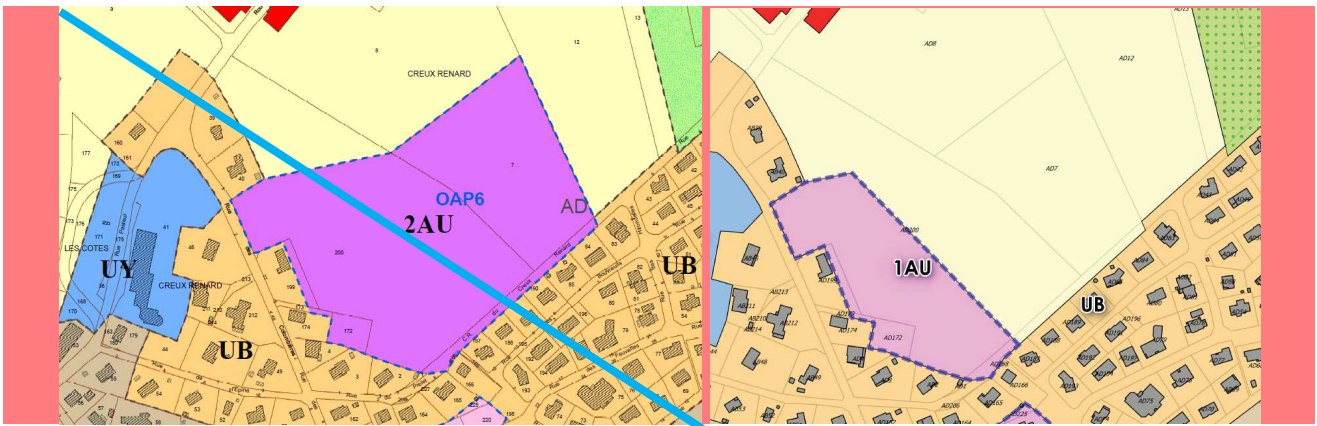
Zone	Surface (ha)		Evolution	
	PLU 2015	PLU révisé	en ha	en %
Zones urbaines (U)	100,60	100,60	0,00	0,00%
Zones à urbaniser (1AU)	7,06	6,77	-0,29	-4,11%
Zones à urbaniser (2AU)	4,79	4,79	0,00	0,00%
Sous-total zones U/1AU	112,45	112,16	-0,29	-0,26%
Zones agricoles	1057,92	1057,50	-0,42	-0,04%
Zones naturelles	570,00	570,71	0,71	0,12%
Sous-total zones A/N	1627,92	1628,21	0,29	0,08%

À noter que la Commune a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 en 2022, mais que les modifications graphiques apportées aux plans de zonage n'ont pas été traduites dans un

tableau modificatif. Parti est donc pris de présenter ci-dessous le tableau des superficies issues des couches numérisées de la dernière version du PLU :

	Version 2022 issue de la MDC n°1	Version 2023 issue de la MDC n°2
Zones urbaines	102.95 Ha	102.95 Ha
UA	34.85 Ha	34.85 Ha
UAF	0.28 Ha	0.28 Ha
UAh	14.22 HA	14.22 HA
UB	34.65 Ha	34.65 Ha
UL	5.84 Ha	5.84 Ha
Uy	13.11 Ha	13.11 Ha
Zones à urbaniser	9.19 Ha	6.12 Ha
1AU	4.4 Ha	6.12 Ha
2AU	4.79 Ha	0 Ha
Zones agricoles	1 057.48 Ha	1 060.55 Ha
A	1 030.69 Ha	1 033.76 Ha
Astep	0.18 Ha	0.18 Ha
At	25.30 Ha	25.30 Ha
AtL	1.31 Ha	1.31 Ha
Zones naturelles	570.69 Ha	570.69 Ha
N	567.68 Ha	567.68 Ha
Ne	3.01 Ha	3.01 Ha
Total commune	1 740.31 Ha	1 740.31 HA

Les plans graphiques sont modifiés conformément aux extraits ci-dessous :



2. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

La principale modification porte sur le développement des orientations d'aménagement et de programmation n°6 de la zone. Les OAP telles que rédigées se veulent suffisamment explicites pour détailler par la même occasion les choix retenus.

En fonction du besoin, des compléments justificatifs sont apportés dans les paragraphes bleutés. Ces derniers ne seront pas maintenus dans la version définitive des OAP, ils ne servent qu'à détailler et exposer les choix retenus.

OAP 6 - Quartier « Creux Renard »

Ce nouveau quartier est envisagé par la commune de Gilley dans sa globalité, mais la collectivité n'assure pas la totalité de la maîtrise des sols. La réalisation pourra s'exécuter par phases successives pour autant que le fonctionnement global soit respecté par chacune des phases opérationnelles.

Plusieurs voies en bouclage sont à connecter sur la Rue des Colombières à l'Ouest et les Rues du Prolet et du Stade au Sud de l'opération.

Les plantations marqueront avantagement et spatialement les connexions des nouvelles voies, des petits carrefours créés, mais aussi des espaces publics nouvellement créés.

Un espace public sera constitué dans la partie centrale. Cet espace ne se contentera pas d'être un espace « simplement vert », mais devra correspondre à un véritable aménagement d'espace libre et public végétalisé, en accompagnement d'un bâti lui-même public dont le programme reste à préciser.

Cette intention souligne celles globalement envisagées dès le début des études de révision par la collectivité sur les futurs quartiers de Gilley.

Des percées visuelles accompagnées de chemins piétonniers permettront de préserver les transparences sur un bâti qui se positionnera en bordure de cette nouvelle rue.

Les diverses dispositions d'aménagement des linéaires de la future voie seront respectées telles qu'elles sont définies dans les généralités d'aménagement ; notamment par l'implantation préconisée d'un bâti rapproché sur rue.

Parti a été pris de reprendre l'ensemble des orientations initiales et de les compléter, les approfondir. Le parti d'aménagement s'appuie toutefois sur celui qui avait été établi dans le cadre du PLU initial en ce qu'il répond aux orientations fixées dans le PADD.

PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone est soumis à l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble traduisant un aménagement progressif **sur la période 2024-2030** et portant sur une **surface de 1.72 hectares**, afin de prendre en compte les enjeux de modération de la consommation de l'espace imposés par la Loi Climat et Résilience, ainsi que les objectifs de développement alloués au titre du SCOT en cours d'élaboration (la Commune de Gilley étant identifiée comme une commune de bourg-centre avec des objectifs de logements estimés à 350 logements entre 2020 et 2040).

Comme évoqué, le développement de la zone devra prévoir la réalisation de minimum deux tranches de travaux permettant de répartir l'offre de logements sur les années 2024-2030.

Une réunion préalable avec les services du SCOT et de l'Etat a permis de confirmer la nécessité d'aménager progressivement la zone jusqu'en 2040. Il est donc réalisé un phasage basé sur la prise en compte des enjeux de modération imposées par la loi Climat. Cette dernière impose une trajectoire de réduction de 50% de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Par le biais de l'étude de consommation et de la prise en compte des projets en cours, l'enveloppe globale restant à mobiliser sur la période 2023-2030 (fin de la première période 01/2020 à 12/2030 imposée) s'établit à hauteur de 1.7 hectares de consommation.

Il va sans dire que le développement pourra très probablement être questionné dans le cadre de la révision générale du PLU qui devra intervenir dans le délai réglementaire de 3 ans après l'entrée en vigueur du SCOT. De même, les élus doivent questionner la mise en application de leur PLU tous les 6 ans pour définir ou non l'opportunité de le réviser.

À noter que l'emprise identifiée au sein des OAP illustratives peut être exclue de l'obligation d'opération d'ensemble. Les deux parcelles suivantes devront respecter les dispositions suivantes :

- Pour le surplus de la parcelle AD199, seules sont autorisées les annexes de la constructions existantes

- Pour la parcelle AD172, seul un logement individuel isolé est admis et raccordable à travers un accès à créer sur la parcelle AD173. En cas d'intégration dans l'opération d'ensemble de ces deux parcelles, les conditions ci-dessus seront écartées, la parcelle AD172 devra être desservie par la trame viaire de la future opération et la possibilité d'utiliser l'assiette de la parcelle AD173 devra être questionnée pour créer un éventuel cheminement piétonnier avec la Rue des Colombières.

Cette exception prend en compte le parcellaire de la zone et les occupations actuelles. La parcelle AD199 a fait l'objet d'aménagement qui empiètent sur la zone. Il n'est pas dans la volonté des élus de remettre en cause l'emprise du lot qui permet à la construction de bénéficier d'un certain recul vis-à-vis de l'opération future. Toutefois, pour encadrer les capacités de densification, compte-tenu de l'étroitesse du surplus non bâti, cette parcelle ne pourra pas faire l'objet de nouvelle construction hormis des annexes. Les extensions sont même volontairement évitées partant du principe qu'elles peuvent se faire sur le devant de la construction (et qu'elles évitent ainsi de réduire la distance séparant la construction de l'opération).

La même réflexion a été engagée sur les deux parcelles qui constituent l'assiette d'un lot détaché, qui peut faire l'objet d'un aménagement individuel car il bénéficie d'un accès sécurisé sur la voie. Ainsi, les élus ont questionné les deux options et ont décidé de les maintenir en vigueur en appliquant toutefois certaines conditions. Si le détachement du lot se fait avant l'opération, son aménagement devra être conditionné à la réalisation d'une maison d'habitat. Ne pas imposer ces lots au sein de l'opération permet également d'éviter le gel de l'opération en limitant les propriétaires fonciers concernés. À l'inverse, l'intégration de ce lot dans l'opération pourrait être une occasion de questionner la possibilité de réaliser un cheminement piéton spécifique et sécurisé détaché de la voirie principale. Cette solution est soulignée vis-à-vis des travaux et aménagements réalisés au sein du bourg qui permettent de créer une voirie piétonne qui relie le centre bourg et la gare.

L'opération devra permettre la réalisation d'environ **34 logements** en application de la densité de 20 logements à l'hectare attendue au titre du SCOT en cours d'élaboration. La mise en œuvre d'une densité optimisée au sein de cette opération permet de traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace imposés par la loi Climat et Résilience d'Août 2021.

Parti est pris de prendre en compte la densité du SCOT pour anticiper le plus en amont possible les obligations de mise en compatibilité qui s'imposeront au PLU. Il s'agit notamment de maintenir une densité cohérente sur l'ensemble de l'opération pour éviter la création d'opération successives non cohérentes. La prise en compte de cette densité optimisée constitue également un outil de traduction des objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le sens où elle permet de ne pas « gonfler » arbitrairement l'emprise qui serait nécessaire pour réaliser le reste des logements imposés par le SCOT.

Cette densité sera répartie, avec plus ou moins de compacité entre les différentes phases d'aménagement, en fonction de leur taille et de leur environnement, elles devront répondre aux grands principes de mixité exposés ci-après.

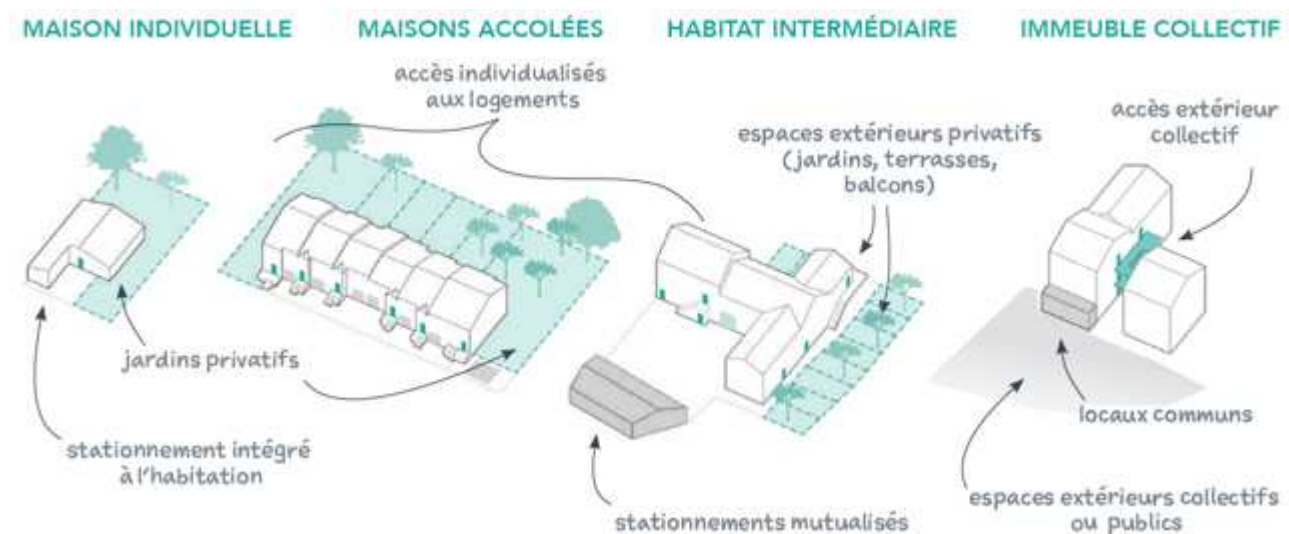
Afin de répondre aux besoins des différents parcours de vie et de poursuivre la politique de diversification engagée sur le territoire, la programmation de logement devra s'appuyer sur une typologie variée et adaptée comprenant la mise en œuvre d'un programme mixte d'habitat individuel (éventuellement jumelé ou en bande) et d'habitat intermédiaire (petit collectif ou logement groupé). L'objectif attendu étant l'accueil d'une population variée, en réponse à une nécessité de mixité sociale et intergénérationnelle, l'offre de logements devra permettre de répondre à la plus large demande possible en variant notamment la taille des logements et leur statut.

Il est donc attendu sur l'ensemble de la zone :

Formes d'habitat			Types et statuts		
Habitat individuel	Individuel intermédiaire	Collectif	Petit logement ≤ T3	Logements locaux	Logements conventionnés
45% soit maximum 15 logements	40% soit maximum 13 logements	15% soit minimum 6 logements	20% soit minimum 7 logements	20% soit minimum 7 logements	20%

Cette répartition est compatible et cohérente avec les objectifs attendus au titre du SCOT en cours d'élaboration, et va même plus loin que ces derniers en imposant un minimum de collectif (en effet le SCOT prévoit la production de 45% d'intermédiaire et collectif sans faire la distinction entre les deux typologies). Cette programmation permet notamment de tendre vers les données relevées sur la période 2020-2023 au titre de l'analyse des autorisations d'urbanisme (32% des logements réalisés étant collectifs/intermédiaires). Il est en effet rappelé que le SCOT identifie Gilley comme une commune de bourg centre et lui attribue en ce sens des objectifs de mixité plus importants que sur les autres zones du bourg. En outre, la position de la zone aux portes des zones d'équipements et d'activités de la commune lui permet de pouvoir envisager la valorisation de cet objectif de mixité pour répondre notamment à une population d'actifs. Toutefois, l'intention des élus n'est pas de mobiliser une part prépondérante de collectif sur un petit secteur, les objectifs de réalisation généraux imposés au titre du SCOT seront réévalués dans le cadre d'une potentielle révision générale du PLU.

- Il est entendu par habitat individuel (isolé ou accolé) : une construction qui ne comprend qu'un logement et qui est desservie par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat intermédiaire (confère définition ci-dessous). La construction peut être
 - o Implantée en retrait de la limite séparative ou en limite sans être accolée à une autre, elle est alors dite isolée
 - o Implantée sur une seule limite séparative, accolée à une autre construction (le plus souvent par le garage mais pas obligatoirement), elle est dite alors jumelée
 - o Implantée sur deux limites séparatives dans le cadre d'une programme minimum de 3 logements, elle est alors dite accolée.
- Un logement collectif est une forme d'habitat qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par une entrée commune (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).
- Un logement intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur minimale rez-de-chaussée plus un étage. Chaque logement dispose d'un accès individualisé et d'un espace extérieur soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon. Tous deux devant présenter une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.



Source « Allier qualité et densité en milieu rural – Pour un urbanisme durable – DDT de Saône et Loire, Côte d'Or et Doubs ».

L'aménagement de la zone doit prendre en compte et traduire les principes suivants :

- ⇒ S'assurer de la faisabilité technique de l'échelonnement au niveau des réseaux publics, étant entendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débiter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération.
- ⇒ Intégrer des possibilités d'un développement futur harmonieux. D'une manière générale, l'opération doit permettre et anticiper le développement de l'opération vers l'Est. Les opérations futur devront pouvoir être greffées simplement à la structure urbaine d'attache.

TRAME VIAIRE

À titre liminaire il est rappelé les grands principes suivants :

- Les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Le traitement des entrées de la zone de développement sur les voies de desserte existantes devra être qualitatif et garantir la sécurité des usagers de la voie (tant piétons que véhicules).
- Les projets devront tenir compte des piétons et de leur sécurité et comporter en conséquence des trottoirs et/ou des cheminements dans des conditions de sécurité et de confort. Une réflexion devra également être menée sur les possibilités et l'opportunité de création de voies cyclables en fonction du réseau actuel ou futur environnant. À ce titre, il sera recherché la création d'une jonction directe avec le chemin existant au sud de l'opération.
- Les caractéristiques techniques de la voirie devront également permettre d'assurer une identification aisée des espaces privatifs par rapport aux espaces collectifs.
- Au sein de l'espace collectif (hors emprise des lots) et en sus des obligations de stationnement privatif imposées pour les constructions au titre du règlement, les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement visiteurs en nombre suffisant.

Il s'agit d'imposer au sein de l'opération des stationnements ponctuels pour prendre en compte les visiteurs de l'opération et éviter ainsi le stationnement gênant des usagers sur la voie publique. Il est rappelé que le règlement de la zone UB (auquel le règlement de la zone 1AU fait référence) impose la création d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créé. L'objectif étant de prévoir une part de petits logements (20%) il est nécessaire d'anticiper le phénomène de suréquipement des ménages en matière de véhicules automobiles.

- Afin de veiller à une meilleure sécurité dans l'espace collectif, il est imposé de ne pas créer des voies dans une forme incitant à la vitesse des véhicules (telle qu'une chaussée surdimensionnée ou une voie droite de grande longueur). Des aménagements permettant de réduire la vitesse devront être mis en place le cas échéant. Il convient également de faciliter la visibilité aux carrefours d'usage courant et lors de l'insertion de véhicules sur les voies.
- La trame viaire et les aires de stationnement seront aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols.

En détail, l'aménagement de l'opération s'appuiera sur la création d'une trame viaire interne principale assurant un bouclage entre la Rue des Colombières à l'Ouest, et les rues des Prelets et du creux renard au Sud. Des voies secondaires (de gabarit moindre) pourront venir étoffer le maillage viaire en réponse au parti d'aménagement retenu afin d'aller desservir l'ensemble de l'opération.

Il est également attendu la création d'un accès en attente qui permettra une desserte à long terme à l'Est de l'opération.

Il est nécessaire de prévoir et d'anticiper le développement futur du bourg dans les années à venir. Même si la loi Climat et Résilience tend vers une réduction de plus en plus stricte des espaces consommés, personne n'est en mesure de confirmer à ce stade si les territoires (ou certains territoires) ne pourront plus se développer en extension. Il est donc prévu le maintien d'un espace en attente pour permettre un bouclage vers l'Est, de sorte à répondre aux objectifs de développement du SCOT via le développement de la zone à plus ou moins long terme.

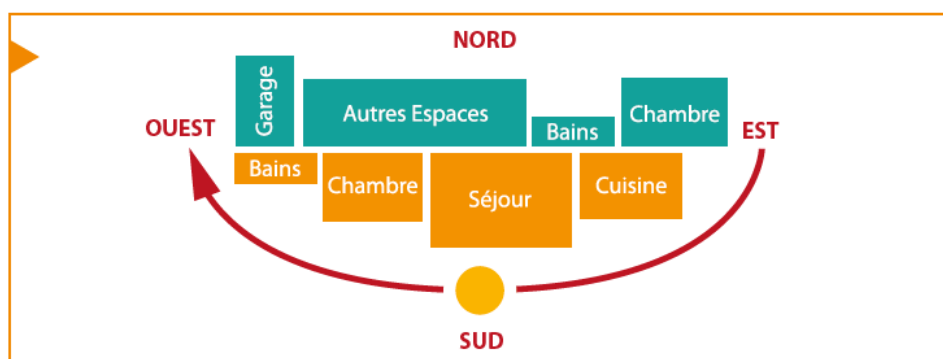
PRINCIPES D'AMENAGEMENT GÉNÉRAUX

Les constructions neuves étant désormais soumises à des normes exigeantes en matière de performance énergétiques, les présentes orientations ne prévoient pas la fixation d'objectifs quantifiés spécifiques, mais la conception des opérations (d'une ou plusieurs constructions) devra traduire les objectifs de bioclimatisme (tant en hiver, qu'en été) pour limiter les déperditions énergétiques. Ces objectifs s'imposent également lors de l'extension de constructions existantes.

La conception bioclimatique s'appuie sur des stratégies et techniques architecturales ou naturelles (végétalisation) cherchant à privilégier les constructions passives basse consommation qui profitent au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. Ainsi, la conception et l'orientation des bâtiments doivent exploiter au maximum l'énergie et la lumière du soleil. Il est attendu de :

- Prioriser et maximiser les surfaces vitrées au Sud qui bénéficient d'un apport maximum de soleil en hiver (chauffage passif) et de les accompagner de protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été.
- Prioriser les murs aveugles ou les espaces tampons (annexes, garages, cellier...) au nord, tout en cherchant à minimiser les surfaces vitrées sur cette façade (pour limiter les déperditions énergétiques).
- Accompagner les ouvertures implantées à l'Est et l'Ouest (qui bénéficient d'un fort rayonnement solaire en été) de protections solaires verticales ou d'une végétation caduque (qui permettent de protéger du rayonnement estival tout en offrant un maximum de rayonnement hivernal).
- Rechercher la compacité des formes bâties pour optimiser l'enveloppe thermique et limiter les déperditions et favoriser les locaux traversants pour permettre une meilleure ventilation naturelle.

Il convient également de tirer parti des avantages du site d'accueil tout en se protégeant de ses contraintes. La végétation et les constructions existantes doivent être prises en compte lors de la conception notamment pour limiter les masques solaires hivernaux.



[7.5] : Organisation bioclimatique d'un logement type - source : ADEME

Le découpage parcellaire, de taille et formes variées, doit permettre d'optimiser la surface des terrains à urbaniser tout en consacrant une part à l'accueil des espaces publics. Les surfaces artificialisées devront être limitées au maximum.

Les plans de conception des espaces collectifs et privés doivent être conçus sur la base des principes de gestion intégrée des eaux pluviales et respecter certaines prescriptions favorables au maintien d'une trame de nature en ville à savoir :

- Au moins 50% des surfaces de stationnement situées dans l'espace collectif sont réalisées avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des

dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- o Respect des principes de gestion intégrée des eaux pluviales à savoir :
 - Éviter l'imperméabilisation des nouveaux sols. À ce titre, l'ensemble de l'opération devra maintenir un pourcentage minimum de 30% de pleine terre non imperméabilisée. Ce pourcentage pourra être réparti au sein des différents lots en fonction des attentes en matière de typologie par exemple, avec un objectif minimum de 20% imposé au sein de chaque lot à vocation d'habitat et 15% au sein des lots d'équipements communs. Ces objectifs devront être respectés pour chaque opération ou tranches de travaux et les marges de compatibilités introduites par l'application des OAP seront évaluées dans une marge maximale de plus ou moins 15%.
 - Éviter le ruissellement des petites pluies en les gérant « au plus près » ;
 - Déconnecter les eaux pluviales issues des voiries et espaces collectifs des réseaux et les diriger vers les espaces verts via un système de noues paysagères implantées le long des voiries ;
 - Réduire l'impact des pluies plus fortes sur les réseaux, en tamponnant et en stockant ;
 - Anticiper la gestion des eaux pluviales dès que possible dans le projet, y compris pour les pluies les plus importantes.
 - Chaque construction devra répondre au nécessaire principe de récupération et de recueil des eaux pluviales préalablement à leur rejet et infiltration sur la parcelle, via la mise en œuvre d'un dispositif de stockage individuel d'une capacité minimale de 5m³, qui devra être intégré à la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.
 - Les eaux pluviales de l'opération doivent être traitées au sein de l'opération, à travers les noues et au sein de chaque lot. Ainsi, chaque construction principale devra répondre au nécessaire principe de récupération et de recueil des eaux pluviales préalablement à leur rejet et infiltration sur la parcelle via la mise en œuvre d'un dispositif de stockage individuel d'une capacité minimale de 5m³, qui devra être intégré à la construction et ne pas être visible depuis le domaine public. En cas de non infiltration possible des eaux pluviales au sein des lots privatifs, la gestion des eaux pluviales devra être prise en compte dans le dimensionnement des ouvrages collectifs.

Les mesures visant à favoriser le maintien d'un pourcentage de pleine terre ou d'espace non imperméabilisés sont rajoutés à l'issue de l'évaluation environnementale pour assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et une lutte contre l'imperméabilisation des sols. Parti est pris d'imposer des mesures tant sur les espaces privatifs que sur les espaces collectifs afin d'assurer le respect des dispositions sur l'ensemble de l'opération, de sorte qu'elles soient appréciées sur tout le périmètre opérationnel et de manière homogène. Une phrase réglementaire permet d'imposer le respect des pourcentage de pleine terres à chaque opération et/ou tranches de travaux de sorte à éviter les abus qui consisteraient à ne prévoir de telles dispositions que sur les dernières tranches (qui si elles n'étaient pas mises en œuvre viendraient alors nuire aux principes mis en avant).

De même, il est rappelé que les OAP s'appliquent dans une notion de compatibilité et non de conformité, admettant une légère modification des dispositions tant que le principe et l'orientation générale sont respectés. Cette marge de manœuvre est encadrée par le contexte jurisprudentiel et s'évalue à hauteur de près de 30% maximum, toutefois parti est pris au titre des OAP de prévoir la marge de manœuvre dans une limite de 15%.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPÉCIFIQUES

L'opération doit prendre en compte les principes suivants pour faciliter son intégration dans les paysages, notamment urbain et agricoles.

- Il est attendu la mise en œuvre d'un épannelage progressif des constructions avec les constructions les plus denses et les plus hautes au cœur de l'opération. Le pavillonnaire

individuel devra prioritairement être privilégié en accroche des logements existants afin de faciliter la transition urbaine et réduire les conflits de voisinage. Une faible densité et une hauteur moindre est également attendue au nord de l'opération en lien avec les terres agricoles pour faciliter l'intégration de l'opération dans le paysage. Cette intégration sera renforcée par la mise en place d'une « ligne » végétalisée constituée d'essences locales en arrière de propriété.

Ce principe d'épannelage contribue à une meilleure intégration de l'opération dans son environnement proche et lointain et permet ainsi de maintenir les spécificités paysagères du bourg. L'OAP initiale prévoyait la création de percées visuelles, mais cette disposition n'est pas maintenue dans le cadre de l'opération dans le sens où les percées sont limitées au sein de l'opération même. Il ne semble pas y avoir de point d'appel dans le paysage lointain : la frange nord étant concernée par une exploitation agricole (dont il faudrait au contraire chercher à préserver les futurs riverains), et la frange Est donne sur les équipements publics et sportifs de la Commune.

- Les constructions devront être implantées en bordure et parallèlement aux voies principales afin de permettre la mise en place d'un ordonnancement urbain et de dégager les arrières de propriétés. Il est attendu que le long des rues principales les constructions s'implantent en tout partie dans une bande de 0 à 10m de l'alignement (sauf contrainte technique à justifier). Cette disposition vise notamment à limiter l'imperméabilisation sur la partie en lien avec le domaine public en y prévoyant la création des accès, stationnement et implantation des façades principales.

Cette disposition des OAP initiale est maintenue est complétée. Elle répond à l'esprit des orientations du PADD et s'inscrit pleinement dans la trajectoire de modération de la consommation ou de l'artificialisation. Il s'agit en effet de limiter les possibilités de développement des annexes en arrière de propriétés (notamment des garages qui nécessitent la plupart du temps la création de haie minéralisées).

- La partie centrale de l'opération accueillera un lieu de vie public constitué d'espace végétalisés ou semi-végétalisés. Il est attendu que cette espace puisse profiter pour la gestion intermédiaire des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération. Cet espace ne se contentera pas d'être un espace « simplement vert », mais devra correspondre à un véritable aménagement d'espace libre et public végétalisé, en accompagnement du bâti collectif ou dense à prévoir au sein de l'opération.
- Toutes les constructions inscrites au sein de l'opération se raccorderont à la trame viaire à créer.
- Les accès principaux de l'opération, tels qu'illustrés sur l'illustration ci-dessous, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif végétalisés et sécuritaire.
- Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune sauvage. La plantation de haies arbustives et diversifiées en limite de propriété sera encouragée, sous réserve qu'elles n'entravent pas la visibilité au droit des carrefours. Les haies monospécifiques opaques (de type thuyas ou laurier cerise) seront interdites. Les plantations des espaces publics seront composées d'essences locales, dans un esprit champêtre et naturel.



OAP 6 - CREUX RENARD

- Emprise soumise à OAP
- Emprise soumise à une ou plusieurs opérations d'ensemble
- Emprises déduites des opérations d'ensemble soumises à conditions d'aménagement particulières
- Principe de continuité piétonne avec le chemin existant
- Trame viaire principale (éviter les lignes droites)
- Création de noues végétalisées
- Frange végétalisée
- Accès aménagé de l'opération
- Accès en attente
- Accès piéton à prévoir
- Accès piéton à questionner
- Traitement qualitatif végétalisé des entrées d'opération

