

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ETAULES
(21255)



BILAN PERIODIQUE D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bilan acté par délibération du :
DATE ET VISA



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

I - Cadrage procédural

La commune d'ETAULES est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 17/04/2007 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 24/01/2019. Le PLU opposable est numérisé et disponible sur le site du GéoPortail de l'Urbanisme.

La commune est couverte par le SCOT du Pays de Seine-et-Tiltes approuvé le 19/12/2019

IA - Une obligation de mise en application du PLU imposée tous les 6 ans

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme : « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...] le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. [...] L'analyse des résultats donne lieu à une délibération [...] du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Il est indiqué que la présente analyse des résultats n'inclut pas le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales.

Rappelons que la rédaction de l'article L.153-27 (avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021) prévoyait un délai initial de mise en application de 9 ans, soit avant le 12/06/2015.

La Commune n'est pas concernée par les dispositions des articles L.1214-1 et L.1214-2 dans le sens où elle n'est pas compétente pour établir le plan de mobilité. Aussi, le bilan doit être établi au regard des dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui précise : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

IB - La nécessité de questionner la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme (dans sa version modifiée par l'ordonnance du 17/06/2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme), la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme avec le SCOT et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, au plus tard un an après l'entrée en vigueur du SCOT modifié.

Pour mémoire, le PLU actuellement opposable est antérieur au SCOT du Pays de Seine-et-Tilles, approuvé par le comité syndical le 19/12/2019. Il convient donc d'analyser la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT approuvées.

Le Code de l'urbanisme prévoit que jusqu'à la fin de mise en compatibilité, le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait que certaines de ses dispositions ne prendraient pas en compte ou ne seraient pas compatibles avec le SCOT nouvellement entré en vigueur.

La délibération prévue au titre des dispositions de l'article L.153-27 devra être transmise pour information au syndicat mixte du SCOT conformément aux dispositions de l'article L.131-7 susvisé.

IC - La méthode d'analyse retenue pour le bilan de la mise en application du PLU

Le Code de l'Urbanisme prévoit que le bilan de la mise en application du PLU s'effectue au regard des indicateurs de suivi mentionnés dans le rapport de présentation en application des dispositions des articles :

- R.151-3 : lequel prévoit au titre de l'évaluation environnementale que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 . Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».
- R.151-4 : lequel prévoit que « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnés à l'article L.153-27 ».

Toutefois, le PLU ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur du Code modernisé, les articles susmentionnés n'étaient pas opposables, de telle sorte que le rapport de présentation actuel ne dispose d'aucun indicateur de base sur lequel fonder l'analyse.

Aussi, l'analyse de la mise en application du PLU et de la compatibilité avec le SCOT, sera effectuée au regard d'une analyse comparée des orientations de développement encadrées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de l'analyse contextuelle du territoire (au regard des données mobilisables en juin 2024).

Partant de ce principe, les orientations du PADD du PLU approuvé le 17/04/2007 sont reprises en synthèse ci-dessous, elles seront détaillées dans le cadre des bilans thématiques présentés ci-après :

1 – Assurer la vitalité démographique d'Etaules

Un objectif de 350 habitants à l'horizon 2025

Un objectif de 50 logements supplémentaires à l'horizon 2025

Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 4 hectares

2 – Penser l'urbanisation future pour conserver l'inscription du village dans son site

L'objectif de stopper l'étalement urbain et l'allongement du village

L'objectif de préserver et valoriser la façade Nord d'Etaules

L'objectif de Valoriser la façade Sud-Ouest du village

L'objectif d'une croissance urbaine qualitative de la façade Est d'Etaules

3 – Concevoir le devenir du village pour préserver le caractère d'Etaules

L'ambition de Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti

Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti

Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti 28

Une ambition de valorisation des tonalités et matériaux qui fondent le caractère d'Etaules

L'ambition de valoriser les promenades autour du village

4 – Pérenniser le rôle de l'agriculture pour conforter le caractère rural d'Etaules

La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles.

5 – Assurer le dynamisme du centre équestre

Une valorisation du potentiel touristique du Centre équestre

II : Prise en compte de l'évolution du contexte supra communal

IIA - L'évolution des orientations imposées au territoire

A titre liminaire comme exposé précédemment, le SCOT du Pays de Seine-et-Tilles a été approuvé le 19/12/2019. La commune était auparavant intégrée au territoire du SCOT du Dijonnais.

Le tableau ci-dessous permet de dresser une synthèse des orientations du SCOT en vigueur.

	SCOT de 2019 (Source PADD et DOO du SCOT)
Armature territoriale	Commune rurale (niveau 4/4, 1/4 étant les villes de Is-sur-Tille, Marcilly-sur-Tille et Til-Châtel)
Croissance démographique	+ 5 040 habitants sur 2014-2030 pour la somme des 66 communes
Développement urbain	Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes
Densité brute minimale et enveloppe foncière	Pas de densité minimale pour les communes rurales (densité dite volontariste)
Mixité des typologies	Diversifier la typologie des logements
Économie	S'engager en faveur d'un fonctionnement territorial durable et construire les bases d'une économie circulaire
Construction	+ 2 470 logements (225 lgts/an) pour les 66 communes

Le SCOT du Pays de Seine-et-Tilles fixe les objectifs de développement généraux suivants pour les communes rurales dont fait partie Etaules :

« Créer les conditions du renouvellement de la population par une offre résidentielle attractive répondant prioritairement aux besoins des familles afin de préserver la vitalité rurale et l'équilibre générationnel.

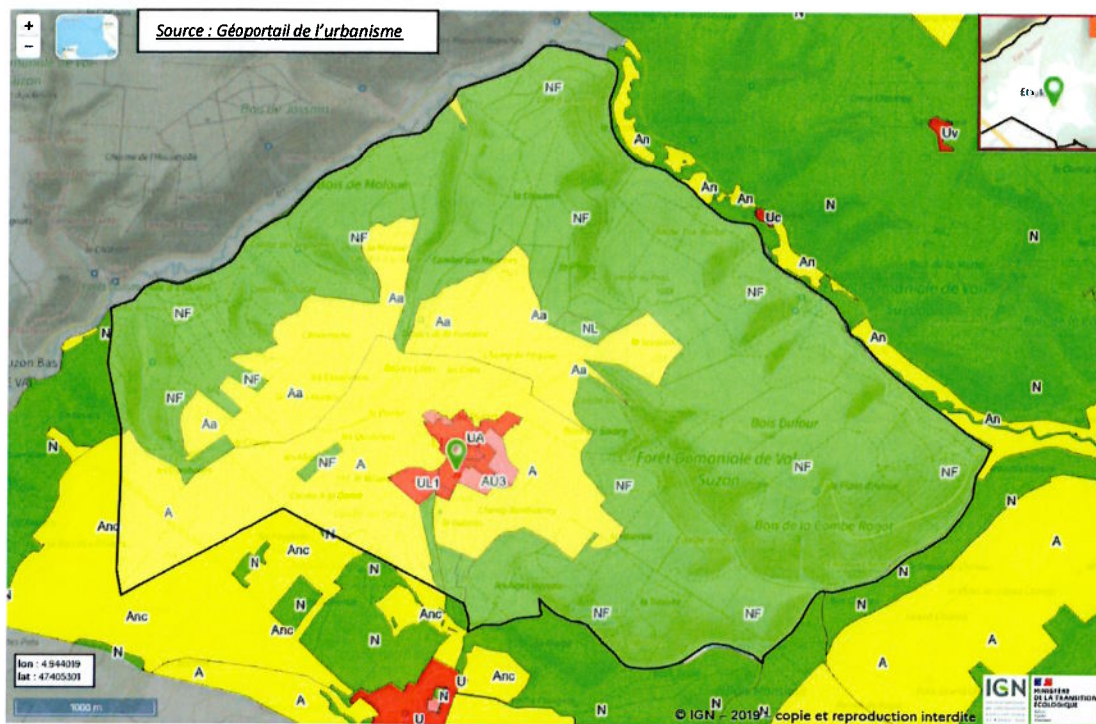
- Assurer une proximité aux pôles de services et d'emplois environnants par des alternatives attractives aux déplacements contraints (organisation du maillage des modes doux, offre de e-services...).

- Permettre l'implantation de services alternatifs comme des points relais (point boulangerie, relais postes, de circuits-courts...).

- Maintenir la qualité du cadre de vie, condition sine qua non du développement des communes rurales, en valorisant le patrimoine bâti et paysager et garantissant des évolutions maîtrisées des extensions urbaines.

- Porter une attention toute particulière à la rénovation du parc ancien pour limiter la vacance d'obsolescence et de longue durée et valoriser l'authenticité des villages et hameaux. »

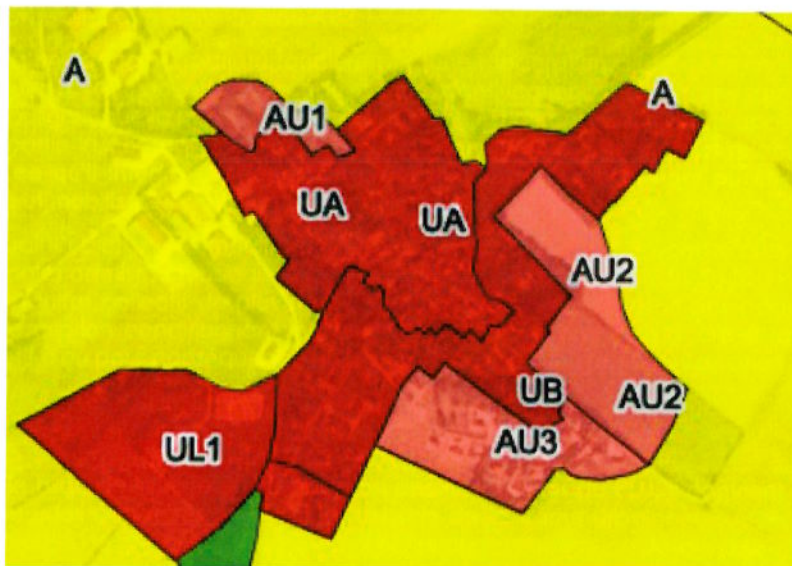
IIB- Bilan des capacités encore mobilisables au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU



Le zonage en vigueur sur la commune d'Etaules se décline selon le tableau des superficies suivant :

ZONES	SURFACES (en ha)
UA	8.4
UB	10.6
UL	10.7
Total Zones U	29.7
AU1	0.7
AU2	4.5
AU3	3.6
Total Zones AU	8.8
A	531
Total Zone A	531
NH	5.0
NH1	1.6
NF	1 090.1
NL	4.9
Total Zones N	1 101.6
TOTAL GENERAL	1 671

Le Plan Local d'Urbanisme de 2007 d'Etaules prévoit plusieurs zones à urbaniser (AU)



Ces zones, à vocation essentiellement résidentielle, comprennent trois secteurs destinés à être urbanisée dans le futur : AU1, AU2, AU3. Au regard de l'évolution de la trame urbaine, il est possible de constater que la commune n'a **pas mobilisé les zones AU1 et AU2** pour produire de nouveaux logements, les constructions résidentielles postérieures au PLU de 2007 ayant globalement été réalisées au sein de la trame bâtie existante ainsi que dans la zone AU3.

Ceci témoigne d'une certaine sobriété foncière et d'une modération de la consommation d'espaces, le village d'Etaules ayant en effet procédé à une densification de sa trame urbaine. Il convient néanmoins de souligner que la non mobilisation des zones AU durant la période d'application du PLU est également en partie la conséquence du **tracé des zones urbaines, lequel est relativement permissif, notamment en ce qu'il intègre des fonds de parcelles conséquents qui ont pu être valablement et aisément divisés et mobilisés.**

La zone AU2 a fait l'objet d'une modification partielle pour admettre un certain assouplissement des mixités de typologies admises. Pour cause, après plus de 10 ans d'application du PLU la commune a pu constater que l'habitat collectif de plus de 2 logements par volume n'était pas adapté à la situation d'Etaules. La prescription conditionnant la construction d'habitation individuelle à la construction de logement collectif a eu pour conséquence un immobilisme foncier et la non réalisation de logements en secteur AU2.

Afin de dresser le bilan de la mise en application des orientations du PLU, il convient dans un premier temps de recenser les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine, lesquelles permettent de répondre aux objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles renforcés au titre de la Loi Climat et Résilience. Cette analyse permet d'évaluer le 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.

La carte suivante réalisée par DORGAT (sur le fond de photographies aériennes IGN 2020) illustre les emprises étudiées au sein des zones urbaines du PLU de 2007. Parti est pris de mobiliser ne priorité au potentiel de renouvellement présent au sein de la trame urbaine avant de questionner le potentiel mobilisable au sein des zones d'urbanisation. Il s'agit en effet, de répondre aux principe de priorité du renouvellement mis en avant par la loi ALUR et axé au titre du SCOT.



Il est précisé que les capacités ci-dessous évaluées le sont à titre indicatif, pour estimer les capacités encore mobilisables au regard des dispositions du PLU actuel. Ces capacités pourront et devront être réévaluées dans le cadre d'une procédure de révision générale le cas échéant pour prendre en compte les enjeux de développement durables, de nature en ville ou toute autre thématique en lien avec le développement et la dynamisation du territoire.

IIB1 - Identification du potentiel mobilisable au titre 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...). 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 l'INSEE, 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, il a donc pu être considéré comme vacant.

La vacance est souvent considérée comme un statut alors que dans la majorité des cas elle correspond à un état temporaire. En effet, plusieurs types de vacances se distinguent, amalgamés dans un terme qui couvre tous les logements non occupés :

- *La vacance frictionnelle : Elle est inévitable et correspond à la non-occupation d'un logement après sa vente ou sa commercialisation, au moment où le nouveau propriétaire n'a pas encore emménagé*
- *La vacance de transformation : Cet état regroupe les logements qui ne sont pas occupés, car en travaux, en attente de démolition ou de requalification*
- *La vacance d'obsolescence : Cette vacance concerne les logements qui ne sont pas adaptés à la demande du marché, et qui en conséquence : soit sont retirés du marché, soit ne trouvent pas d'acquéreur.*
- *La vacance expectative : Elle recoupe diverses situations, mais concerne les logements qui sont hors marchés, car en attente de succession, de vente, les logements réservés ou bloqués par leur propriétaire.*

Chacune de ces situations relève de sa logique propre et ne 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 2020 (disponibles en novembre 2023), lesquelles identifient 8 logements vacants sur les 138 logements existants au sein de la Commune (soit 5.80 % du parc).

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Logements	42	63	80	81	96	100	113	138
Résidences principales	27 64,3%	46 76,19%	62 77,50%	74 91,36%	87 90,63%	93 93,00%	106 95,58%	126 91,30%
Résidences secondaires et logements occasionnels	14 33,3%	15 23,81%	9 11,25%	6 7,41%	7 7,29%	5 5,00%	4 3,54%	3 2,17%
Logements vacants	1 2,4%	0 0,00%	9 11,25%	1 1,23%	2 2,08%	2 2,00%	1 0,88%	8 5,80%

La situation de vacance immobilière à Etaules est favorable dans la mesure où elle est inférieure au seuil de 6% tout en étant proche de ce référentiel. Ceci signifie qu'il n'y a pas de problématique de logement vacants sur la commune mais que la tension foncière n'est pas non plus trop forte puisque 10 logements sont en mesure d'accueillir les nouveaux arrivants sur le territoire.

Le nombre de logements vacants a progressé depuis 1999 (dernier recensement avant l'entrée en application du PLU en 2007) mais le parc s'est également développé ce qui implique que la part de logements vacants reste marginale. En effet, en 2020 le nombre de logements vacants à Etaules est presque identique à celui de 1982 mais le parc comprend 58 logements supplémentaires.

Par conséquent, il semble que le développement du parc de logements n'est pas engendré de recrudescence de la vacance. Il convient toutefois de prêter égard à la croissance (certes modérée) du nombre de logements vacants afin d'éviter que cette part ne devienne une réelle problématique dans les années à venir.

La commune d'Etaules n'a donc pas de problématique d'immobilisme du foncier bâti, la situation de la vacance immobilière étant considérée comme saine. Dès lors, le potentiel théorique de renouvellement urbain par remobilisation de la vacance est inexistant dans la mesure où la mobilisation du faible nombre de logements vacants serait susceptible de provoquer une forme de tension foncière.

IIB2 - Identification du potentiel mobilisable au titre des capacités de réhabilitation :

Le PLU de 2007 intégrait une prise en compte des capacités de réhabilitation sans toutefois ne la quantifier ni imposer de réelle prescription à cet effet. Seul le PADD prévoyait que dans le cadre des projets de construction ou de réhabilitation, le respect des tonalités et matériaux privilégiant le caractère rural du village constituait un enjeu important.

Dès lors, il n'est pas possible d'évaluer l'atteinte d'un objectif en matière de renouvellement urbain, notamment concernant la réhabilitation, puisque le PLU ne prévoyait pas d'objectif précis. Afin de connaître le potentiel mobilisable actuellement au titre de la réhabilitation, il est indispensable de réaliser un diagnostic urbain complet, lequel s'intègre dans une procédure de révision générale du PLU.

En l'absence d'un tel diagnostic, au regard des caractéristiques patrimoniales du village et de la faiblesse du taux de vacance immobilière, il semble que la commune ne dispose pas d'un potentiel de réhabilitation.

Par conséquent, le potentiel de réhabilitation dans la trame urbaine d'Etaules est considéré comme inexistant et ne sera donc a priori pas mobilisable au titre du renouvellement urbain. Cependant ce potentiel devra être réétudié de manière approfondie et remis en question, notamment au moyen d'une campagne de terrain, dans le cadre d'une révision générale du PLU. Le DOO du SCoT de 2023 prévoit en effet la poursuite des initiatives en faveur de la réhabilitation et la requalification du parc ancien notamment en cœur de bourg et dans les communes les plus rurales.

IIB3 - Identification du potentiel mobilisable au titre des capacités de renouvellement :

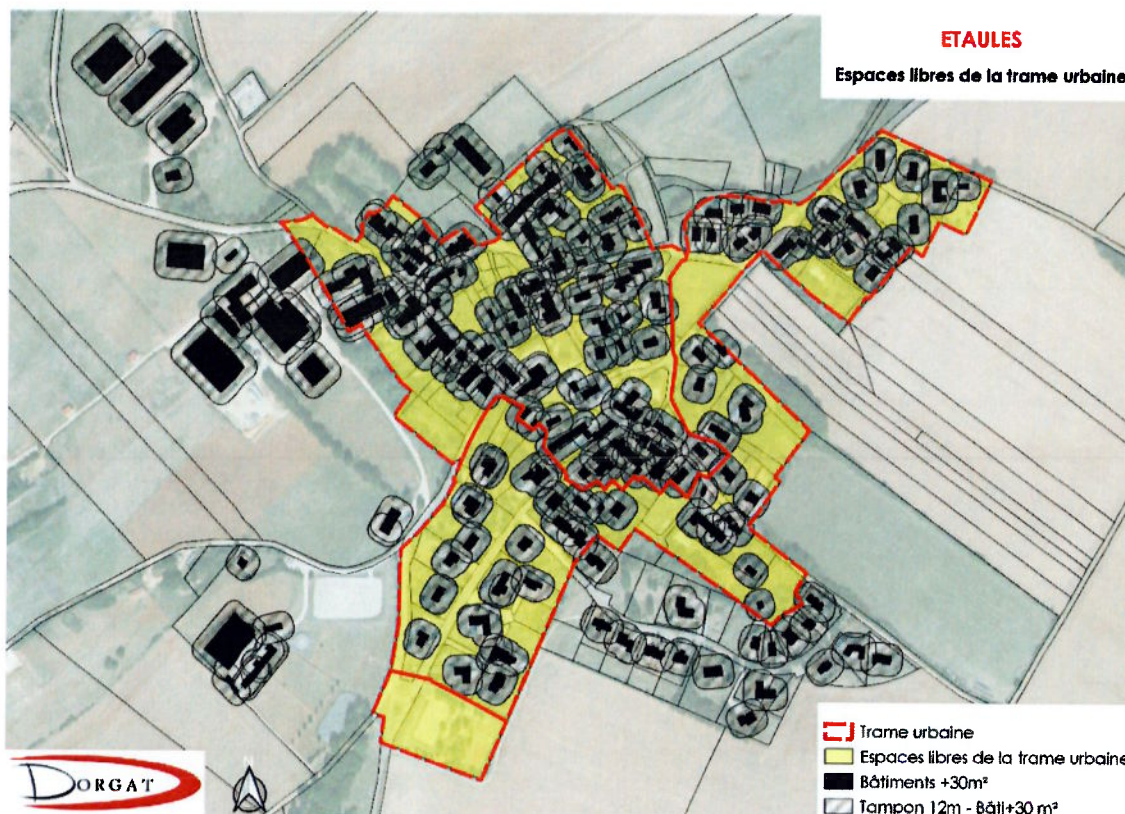
Le PLU de 2007 ne mettait pas en évidence de façon directe le potentiel de « densification » mais l'intégrait de façon indirecte dans la mesure où l'essentiel du développement urbain à court/moyen terme est envisagé au sein de la zone urbaine, en rupture avec les dynamiques d'étalement linéaires des

années précédant le PLU. Dès lors, le PLU a incité à une densification de la trame urbaine, bien que l'urbanisation de certains espaces ne réponde pas systématiquement à la notion de densification.

Le DOO du SCoT du Pays de Seine-et-Tiltes approuvé en 2019 vise à « prioriser le développement urbain au sein des enveloppes bâties ». L'objectif étant de « rechercher une gestion économe du foncier et requestionner les secteurs à ouvrir à l'urbanisation en fonction des projets futurs »

Il est possible de synthétiser les capacités mobilisables au sein de la trame à travers une analyse plus fine. Pour identifier au mieux les capacités de création, la méthodologie suivante est mise en œuvre :

- Appliquer un tampon de 12m 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.
- Cette dernière couche est par la suite « simplifiée » afin de retirer les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées ou autres constructions non identifiées. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner et de matérialiser les contraintes et enjeux territoriaux à prendre en compte.



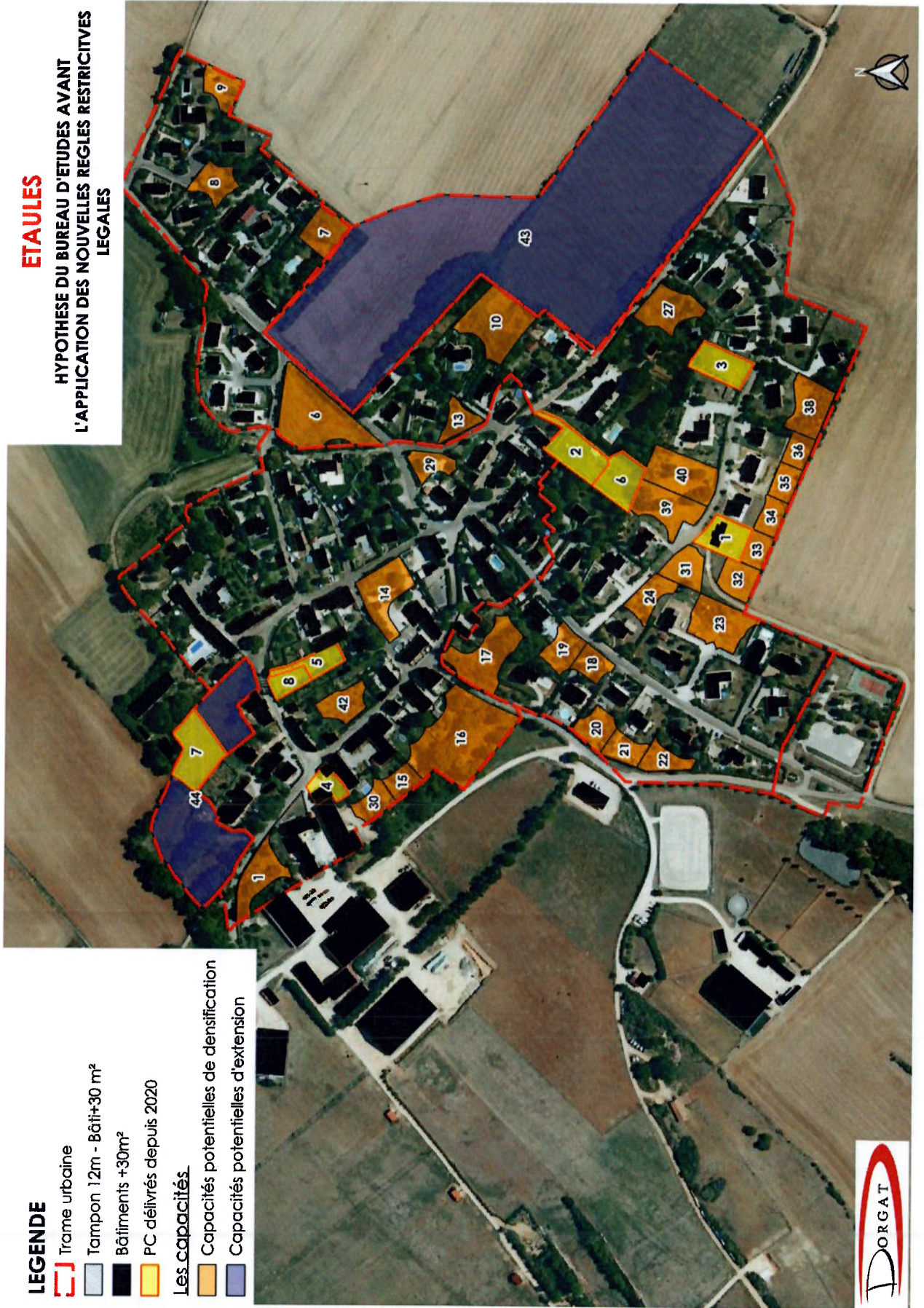
C'est sur la base de ces postulats que se fonde l'analyse des capacités mobilisables au titre des espaces interstitiels. Cette analyse s'effectue sur la base des critères suivants qui sont des hypothèses non réglementaires :

- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 500m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment).
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes dont la totalité n'est pas connue du cabinet (desserte, réseaux, topographie...) seront également retirés.

- Certains espaces seront comptés à part au regard de la nécessité de les questionner en vertu d'autres enjeux que ceux liés au renouvellement urbain et à la densification.
- Une densité globale de 18 logements à l'hectare sera appliquée à titre indicatif sur l'ensemble des espaces identifiés comme potentiels afin de définir le nombre de logements potentiellement mobilisables car le SCoT de 2019 prescrit cette densité pour les « centralités de proximité ». Toutefois, cette densité demeure indicative car un tel niveau est imposé par le SCoT uniquement pour les extensions urbaines. Or la présente analyse est uniquement basée sur le renouvellement urbain.
- Il est également pris en compte que certains espaces (à hauteur de 15%) ne seront pas forcément mobilisés pour cause d'immobilisme ou de mixité de destinations notamment en matière de développement économique ou d'équipement / annexes.

ETAULES

**HYPOTHESE DU BUREAU D'ETUDES AVANT
L'APPLICATION DES NOUVELLES REGLES RESTRICTIVES
LEGALES**



LEGENDE

- Trame urbaine
- Tampon 12m - Bâti+30 m²
- Bâtiments +30m²
- PC délivrés depuis 2020

Les capacités

- Capacités potentielles de densification
- Capacités potentielles d'extension

ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DE LA COMMUNE D'ETAULES							
NUMERO	SURFACE EN M ²	OBSERVATIONS	POTENTIEL LGMT SI 12/HA	NUMERO	SURFACE EN M ²	OBSERVATIONS	POTENTIEL LGMT SI 12/HA
1	1253	Capacités potentielles de densification	2	22	690	Capacités potentielles de densification	1
6	3054	Capacités potentielles de densification	4	23	1668	Capacités potentielles de densification	2
7	1060	Capacités potentielles de densification	1	24	831	Capacités potentielles de densification	1
8	861	Capacités potentielles de densification	1	27	1356	Capacités potentielles de densification	2
9	773	Capacités potentielles de densification	1	29	681	Capacités potentielles de densification	1
10	2233	Capacités potentielles de densification	3	30	686	Capacités potentielles de densification	1
13	626	Capacités potentielles de densification	1	31	890	Capacités potentielles de densification	1
14	1645	Capacités potentielles de densification	2	32	870	Capacités potentielles de densification	1
15	557	Capacités potentielles de densification	1	33	564	Capacités potentielles de densification	1
14	4245	Capacités potentielles de densification	5	34	592	Capacités potentielles de densification	1
17	1906	Capacités potentielles de densification	2	35	578	Capacités potentielles de densification	1
18	637	Capacités potentielles de densification	1	36	539	Capacités potentielles de densification	1
19	867	Capacités potentielles de densification	1	37	947	Capacités potentielles de densification	1
20	813	Capacités potentielles de densification	1	38	1298	Capacités potentielles de densification	2
21	681	Capacités potentielles de densification	1	39	1518	Capacités potentielles de densification	2
				40	1826	Capacités potentielles de densification	2
				41	844	Capacités potentielles de densification	1
				42	882	Capacités potentielles de densification	1
				43	45294	Capacités potentielles en extension	54
				44	7059	Capacités potentielles en extension	8
TOTAL	90824					Total logement déduction de 15%	92

	Densité 12 LGT / HA
Potentiel vacance	0
Potentiel réhabilitation	A DETERMINER
Potentiel densification	46
TOTAL renouvellement	46
Secteur AU1 (0.70ha) et AU2 (4.52 ha)	62
Total capacités du PLU (avec déduction de 15%)	92

Le potentiel total de création de logements en renouvellement coïncide avec le potentiel total à l'échelle de la trame urbaine dans la mesure où une densité théorique de 12 logements à l'hectare impliquerait une production d'environ 28 logements.

Il convient toutefois de nuancer ce constat en précisant que l'analyse des capacités doit nécessairement être précisée et approfondie dans le cadre d'une révision générale du PLU. Certains espaces pourraient dès lors être écartés sur le fondement de certains motifs.

Ces capacités répondent aux orientations du PADD de 2007. Cependant, rappelons que le SCOT fixe un objectif de production de 2 470 logements à horizon 2030 pour l'ensemble des communes.

Au regard de l'armature territoriale définie par le SCOT du Pays de Seine-et-Tille, Etaules est identifié comme une commune rurale de la CC Forêts Seine et Suzon (21 communes rurales et 4 pôles d'équilibre). Selon le DOO, les communes rurales de la CCFSS doivent produire entre 200 et 350 logements d'ici 2030, ce qui revient entre **9 et 16 logements** par commune sur la période.

La programmation du développement : les logements à construire par polarités

EPCI / Polarités	Pôle structurant : Is-sur-Tille, Marcilly-sur-Tille, Til-Châtel	Pôle relais : Selangey	Pôles d'équilibre et pôles en devenir : Messigny-et-Vantoux, Darois, Saint-Seine-L'Abbaye, Saint-Martin-du-Mont, Grancey-Le-Château-Neuveville, Marsannay-le-Bois, Savigny-le-Sec, Chaignay, Epagny	Communes rurales
CC des Vallées de la Tille et de l'Ignon (COVATI)	Entre 1000 et 1050 lgts		Entre 200 et 400 lgts	Entre 350 et 700 lgts
CC Forêts, Seine et Suzon (CCFSS)			Entre 300 et 400 lgts	Entre 200 et 350 lgts
CC Tille et Venelle (CCTV)		Entre 100 et 130 lgts	Entre 20 et 40 lgts	Entre 100 et 150 lgts

En tenant compte des logements réalisés sur la commune entre 01/2020 et 12/2023 (**8 logements** d'après la source DIDO) et des capacités mobilisables dans la trame urbaine (**92 logements**), le potentiel de densification et d'extension identifié au sein de la trame urbaine (**100 logements au total**) n'est donc pas compatible avec les orientations du SCOT puisqu'un nombre trop conséquent de logements est prévu par le PLU par rapport à la place occupé par Etaules au sein de l'armature territoriale du Pays de Seine et Tille.

IIC- Bilan des consommations foncières passées et celles pouvant être engendrées par le PLU

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

Afin de pouvoir établir l'emprise des espaces agricoles, forestiers et naturels consommés sur les années précédentes il est nécessaire de prendre en compte deux échéances :

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

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

- ÉCHÉANCE 2 : Celle qui consiste à étudier la consommation d'espaces réalisée depuis l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Dijonnais le 09/10/2019

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

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

- Des données DIDO (anciennement SIT@ (DELL2) qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période.
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 01/2019 et 12/2023.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune.

II C1 – 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° 2023-1096 du 27/11/2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.

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

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

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

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

Sur ce point, le décret d'application permettant d'encadrer la notion d'artificialisation est en cours de modification. Il est rappelé également que la trajectoire de réduction ne doit être évaluée à l'échelon communal, une circulaire du 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle à ce propos que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (d'ici 2050) doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi).

ANNEXE À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

	Catégories de surfaces	Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, 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 non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, 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.	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, sylviculture).	
	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.	

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.

IIC2 – Présentation des données issues du Géoportail de l'Artificialisation (OAS)

Consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 31/12/2020 à ETAULES - Source OAS							
	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Routes	Ferroviaire	Inconnu
2011	10301	9372	929	0	0	0	0
2012	0	0	0	0	0	0	0
2013	1519	0	1519	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0	0	0
2015	4757	0	4247	0	510	0	0
2016	8008	0	8008	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0	0	0
2018	1920	0	1920	0	0	0	0
2019	1804	0	1804	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	28309	9372	18427	0	510	0	0

Le tableau ci-dessus présente la surface cumulée (en mètres carrés) d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) consommée sur la période 01/2011 à 12/2020, selon les données fournies par l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols (OAS), outil développé par le CEREMA.

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent ainsi en avant un **potentiel de terres consommées d'environ 2.83 hectares**, dont la totalité pour les besoins de l'habitat sur la période 01/2011 à 12/2020. Ce potentiel semble donc très limité.

Les données mobilisées au titre du portail ont été mises en avant dans le cadre du plan national de biodiversité, et produites par le CEREMA à partir des fichiers fonciers. En effet, l'action 7 du plan national de biodiversité prévoit la publication annuelle de chiffres de consommation d'espace à une maille communale. La base, créée chaque année depuis 2009, s'appuie sur les fichiers fonciers et contient les données au 1er janvier de l'année concernée. En pratique, cependant, cette base présente des limites liées notamment au contrôle des données déclarées, créant des divergences entre la définition officielle et le classement réel. Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces, mais certaines précautions d'usage doivent être mises en œuvre.

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

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

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

Il apparaît donc nécessaire d'approfondir l'analyse réalisée au titre du portail de l'artificialisation des sols via une approche communale. À ce titre, l'approche de l'analyse de la consommation est donc effectuée au travers d'une analyse comparée plus fine basée sur la photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020.

IIC3 – Présentation des données issues de l'extrapolation des données aériennes sur la consommation 2010-2020

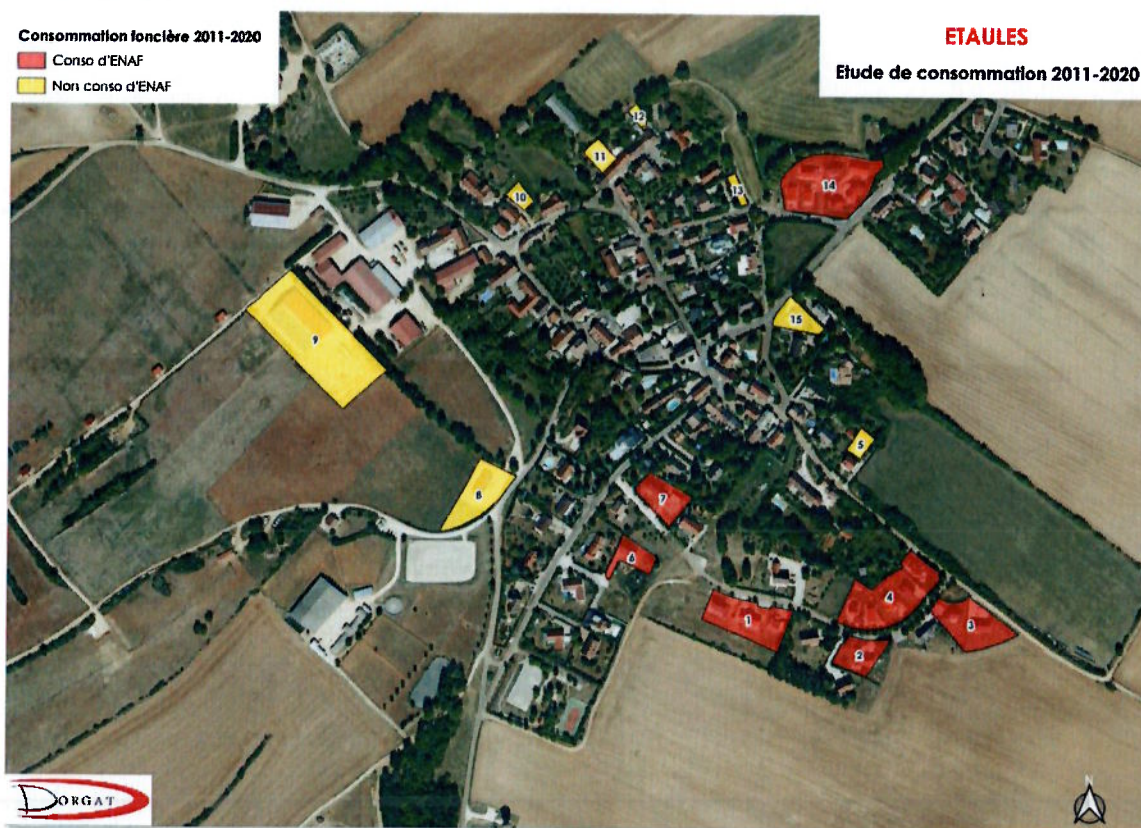
Le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires souligne que la date de prise en compte de la consommation d'espace doit être le démarrage des travaux et non pas la délivrance de l'autorisation administrative. C'est donc une conception matérielle et effective qui est mise en œuvre dans les études de consommation.

La méthodologie mise en œuvre consiste à comparer les vues aériennes de 2010 et 2020 afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont évoluées. Ces données s'appuient sur les vues aériennes en dates du 08/07/2010 (information issue de l'outil « remonter le temps » IGN) et du 09/08/2020 (information issue de la mosaïque IGN). Cette analyse a pour principaux objectifs :

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

Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celles des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (mise en application de la première décennie) seront pris en compte à compter de 09/2020.

Ainsi, l'analyse n'est pas erronée car toutes les surfaces consommées réalisées après 08/2020 seront intégrées dans le potentiel de consommation à prendre en compte pour la période de référence après l'entrée en vigueur de la loi Climat (soit du 01/2021 au 12/2030). Cette période s'étale donc sur une durée légèrement supérieure à 10 ans (10 ans et 6 mois du 08/2020 au 12/2030) et permet de lisser les écarts affichés sur la période post loi climat. Comme indiqué précédemment, l'écart ne doit pas être exclusivement imputé à la période temporelle de référence mais également au détail des fichiers fonciers servant de base à l'établissement des données du portail. De plus, il est apparu au regard des données OAS que la consommation s'est révélée peu importante, ce qui rend négligeable le léger décalage temporel.





ETUDE DE CONSOMMATION/ARTIFICIALISATION 2011-2020 A ETAULES				
Numéro	Surface	Observations	ENAF	Non ENAF
1	2968	Construction de 3 logements en zone AU3	2968	
2	1357	Construction d'un logement en zone AU3	1357	
3	2595	Construction de 2 logements en zone AU3	2595	
4	4213	Construction de 5 logements en zone AU3	4213	
5	435	Annexe piscine		435
6	976	Création d'un pavillon en zone UB	976	
7	1527	Création de 2 pavillons en zone UB	1527	
8	2350	Création de bâtiment agricole en zone A		2350
9	8112	Création de bâtiment agricole en zone A		8112
10	400	Annexe jardin		400
11	554	Annexe piscine		554
12	228	Annexe jardin		228
13	268	Annexe jardin		268
14	4794	Création de 7 pavillons en zone UB	4794	
15	1019	Création d'un pavillon en zone UB		1019
16	496	Création d'un pavillon en zone NH	496	
17	1800	Création d'un gîte en zone NL	1800	
TOTAL	34092		20726	13366

L'étude de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par photo-interprétation entre 2011 et 2020 sur le territoire communal d'Etaules met en évidence un potentiel de consommation de l'ordre de 20726 m², soit 2.07 ha environ.

Cette consommation a conduit à la création de 23 logements individuels de type pavillon. Parmi les espaces construits mais n'engendrant pas de consommation d'ENAF, 2 ensembles de bâtiments agricoles sont apparus sur la période aux limites Sud-Ouest du village. A noter également, l'apparition de nombreuses annexes en fond de jardin, non comptabilisée comme étant source de consommation d'ENAF.

La surface totale analysée est de 34 092 m² (soit 3.4ha) mais seulement une partie est considérée comme ayant produit une consommation d'ENAF au sens de la loi climat et résilience. En effet, sur la période 2011-2020, la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) à Etaules peut être estimée à environ **2.07 ha**, les 1.33 ha restants n'étant pas générateurs de consommation d'ENAF car liés principalement à l'activité agricole

La différence entre le résultat du portail de l'artificialisation des sols de l'OAS et de l'analyse par photo-interprétation est donc d'environ 0.9 ha, ce qui est un écart faible (2.83 ha pour l'OAS contre 2.07 pour l'analyse par photo-interprétation), lequel peut potentiellement s'expliquer -au moins en partie- par la surface retenue comme consommée pour chacune des emprises.

La totalité de la consommation d'ENAF s'est concentrée dans la zone d'extension du PLU : en majorité en zone AU3 et dans une moindre mesure en zone UB. L'application du PLU d'Etaules a donc généré une consommation d'ENAF modérée entre 2011 et 2020 et s'est caractérisé par une densification de la trame urbaine avec une extension en étalement urbain au Sud-Est du village. En ce sens, le PLU d'Etaules inscrit la commune dans une dynamique de sobriété foncière et de modération de la consommation d'espaces.

Il conviendra toutefois de compléter ce bilan de la consommation foncière dans le cadre de l'étude de consommation nécessaire lors d'une procédure de révision générale du PLU.

IIC4 – Présentation des données depuis l'approbation du SCoT

La présente étude de consommation permet d'évaluer la consommation foncière réalisée sur le territoire d'Etaules depuis l'approbation du SCOT du Pays de Seine et Tille le 19/12/2019.

La même analyse que pour l'échéance 1 est mise en œuvre, soit une analyse des données de l'OAS ainsi qu'une étude par photo-interprétation. Or, l'OAS recense une consommation d'ENAF égale à 0.3 ha à destination d'habitat depuis 2019.

Ceci signifie qu'Etaules a accueilli de nouveaux logements depuis l'entrée en vigueur du SCoT, n'ayant donc produit aucun des logements prévus par le document, lequel fixe un objectif minimum de production entre 200 et 350 logements pour l'ensemble des commune rurales de la CC forêts, Seine et Suzon à l'horizon 2030.

Consommation d'ENAF du 01/01/2019 au 01/01/2023 à ETAULES - Source OAS							
	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Routes	Ferroviaire	Inconnu
2020	0	0	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0	0	0
2022	2978	0	2978	0	0	0	0

Les études de consommation mettent en évidence une consommation d'espace de 0.3 ha dans le village depuis 2020, les données DIDO qui recensent les autorisations d'urbanismes soulignent quant à elle l'autorisation de 5 nouveaux logements. Ainsi, il semble qu'Etaules ait engagé une production de logements depuis l'approbation du SCoT

Recensement DIDO :

INSEE	Numéro	Type	Surface	Date d'ouverture de chantier	Adresse	Section	Numéro	Nombre de ligs
21255	1	PC	1050	05/11/2020	19, Rue du Galatas	ZD	152	1
21255	2	PC	1352	01/02/2022	Rue d'Hauteville	ZD	177	1
21255	3	PC	1148	15/03/2022	12, Rue du Galatas	ZD	132	1
21255	4	PC	672	10/10/2022	11, Rue du Dieu de Pitié	AE	117	1
21255	5	PC	638	01/06/2023	Lot B, Rue du Puits	AE	291	1
21255	6	PC	1200	2024	Rue d'Hauteville	ZD	178	1
21255	7	PC	1725	2024	Rue du Puits	AE	180	1
21255	8	PC	559	2024	Rue du Puits	AE	292	1
		CONSO	6475					

La carte ci-dessous permet de localiser les permis de construire délivrés. Ainsi, depuis l'approbation du SCoT et ce jusqu'en décembre 2023, 0.65 hectares d'espaces NAF ont été consommé et devront être déduit de l'enveloppe mobilisable sur 2021-2030.



IIC5 – Étude d'incidence du PLU en vigueur

Pour mémoire, les études de consommation mettent en avant un potentiel de terres consommées sur la période 01/2011 à 12/2020 produisant un potentiel mobilisable réduit de moitié pour la période 2021-2030.

	2011-2020	2021-2030	2031-2040
Données issues du portail de l'OAS	2,83	1,42	0,71
<i>Dont habitat</i>	1,84	-	-
Données issues de l'analyse par photo-interprétation	2,07	1,04	0,52
<i>Dont habitat</i>	2,07	-	-

Les études ont démontré une très faible consommation d'ENAF entre 2011 et 2020, ce qui explique un potentiel excessivement réduit pour les années à venir, en application de la loi Climat et Résilience.

Il convient de plus, de noter que nous sommes déjà au tournant des années 2023 et 2024 et que le SCoT réalise une projection jusqu'en 2030, ce qui implique que la consommation d'ENAF réalisée d'une part entre 2021 et la date d'entrée en vigueur d'un PLU révisé (analyse loi climat) et d'autre part réalisée entre 2022 et la même date (analyse vis-à-vis du SCoT) devra être déduite du potentiel de consommation future.

Il s'agit au titre de la présente analyse de définir une première approche en matière d'incidence sur la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, effectuée au regard des besoins de consommations engendrés au titre de l'habitat pour prendre en compte :

- o Les constructions autorisées sur la période 01/2021 à 12/2023
- o Les capacités de renouvellement et de développement

Bien entendu, l'enveloppe de consommation foncière définie sur les prochaines années ne se limite pas au potentiel habitat et les capacités de développement des espaces économiques devront être pris en compte. Ces espaces sont intégrés dans la présente analyse mais seront abordés en détail dans la thématique associée.

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

L'analyse de l'incidence de l'étude de densification sur les consommations d'espace agricole, naturel et forestier peut également être appréhendée à l'aune de la nouvelle doctrine nationale sur laquelle les services de l'Etat s'appuient pour pouvoir répondre au mieux à des points spécifiques.

La doctrine explique la consommation d'espace naturel, agricole et forestier comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Par "effective", sont entendus la création ou les aménagements nouveaux, réalisés ou en cours de mise en œuvre. Il s'en déduit, par définition, que l'aménagement et la construction de terrains situés au sein d'espaces déjà urbanisés ne constitue pas de la consommation d'espaces. Ainsi, les services de l'Etat s'appuient sur les données du portail de l'artificialisation des sols pour établir les droits à consommer, lesquels sont projetés sur les espaces à urbaniser / aménager identifiés en dehors de la trame urbaine.



Compte-tenu de la trajectoire de la Loi Climat et Résilience, et de la position de la commune au sein de l'armature territoriale du SCOT, il apparaît que le potentiel de consommation identifié au titre de la mise en application du PLU actuel n'est pas cohérent par rapport à l'enveloppe projetée sur la période 01/2020 à 12/2040 (1,56 ha).

Le potentiel de consommation ENAF au titre du PLU actuellement en vigueur s'élève à plus de 7 ha, soit plus du triple du potentiel « loi climat ». Dès lors, les perspectives de consommation offertes par le PLU de 2007 sont trop importantes au regard du contexte de la loi Climat et Résilience.

IID- Bilan de la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT en matière d'offre de logements et de consommation foncière

Rappelons qu'en matière de développement démographique et d'enveloppe foncière le SCOT prévoit les orientations suivantes :

- **Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes**

En l'état, l'étude de densification met en évidence la possibilité de mobiliser 22 logements en application d'une densité de 12 logements à l'hectare.

- **S'appuyer sur une densité de 12 logements à l'hectare.**

La densité des zones inscrites au sein de la trame n'est pas maîtrisée réglementairement, toutefois, notons que la notion de compatibilité induite par le SCOT sous-entend la possibilité de s'écarter quelque peu des orientations à partir du moment où l'équilibre du document est respecté. La notion de densité n'est pas en soit un motif d'incompatibilité du PLU avec le SCOT d'autant que le SCOT n'impose cette densité que dans les opérations d'extension.

Toutefois, en zone AU, il y a une incompatibilité manifeste car aucunes dispositions du PLU n'encadre la densité. Le code n'impose une compatibilité directe avec le SCOT en cas de création d'au minima 5000m² de surface de plancher, il suffira dans ce cas de prévoir une opération inférieure pour y déroger. Cette non maîtrise de la densité est elle-même incompatible avec les objectifs de la loi climat.

- **Intensifier les formes urbaines en cohérence aux morphologies existantes**

Sur ce point il est difficile de contester la compatibilité du PLU actuel sachant que toutes les capacités de production de logements sont mobilisées au sein de la trame ou en continuité immédiate.

En outre les zones à urbaniser AU1 et AU2 imposent au sein des OAP un principe de mixité puisque chaque opération de plus de 10 logements devra prévoir 10% de logements intermédiaire (dont 50% réalisés en logements locatifs).

- **Enveloppe foncière de 18.5 Ha pour l'ensemble des communes membres de la CCFSS avec une densité moyenne en artificialisation de 40 logements/ha**

À défaut de clé de répartition clairement exposées dans le SCOT un premier rapport très sommaire permet d'estimer une enveloppe communale moyenne de 0.75 hectares. Rappelons que 5.40 hectares sont inscrits en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT (zones AU1 et AU2). Sur ce point, l'enveloppe de consommation du PLU n'est pas compatible avec les objectifs alloués par le SCOT.

- **Développer une offre en adéquation avec les besoins des ménages**

À ce titre, entre 200 et 350 logements sont programmés au sein des communes rurales de la CCFSS sur la période 2020-2030. 21 Communes sont identifiées comme telles. Le rapport entre l'objectif et le nombre de commune permet de dresser une enveloppe comprise entre 9 et 16 logements par commune.

En prenant en compte les logements réalisés / programmés sur la période 01/2020 à 12/2023 (date d'application des orientations du SCOT), les logements restant à mobiliser au sein des capacités de renouvellement et les logements dans les zones d'extension, les capacités de création de logements identifiées au titre du PLU ne sont pas compatibles avec celles encadrées dans le SCOT.

Le PLU d'Etaules reste compatible avec les orientations du SCOT du Pays de Seine et Tilles uniquement en matière de développement démographique. Toutefois une extension des zones urbaines sur une emprise de plus de 5 hectares en dehors de la trame urbaine identifiée au titre du SCOT et un défaut d'encadrement de la densité fragilisent cette compatibilité.

ENCART METHODOLOGIQUE ET PEDAGOGIQUE

Encart méthodologique et pédagogique

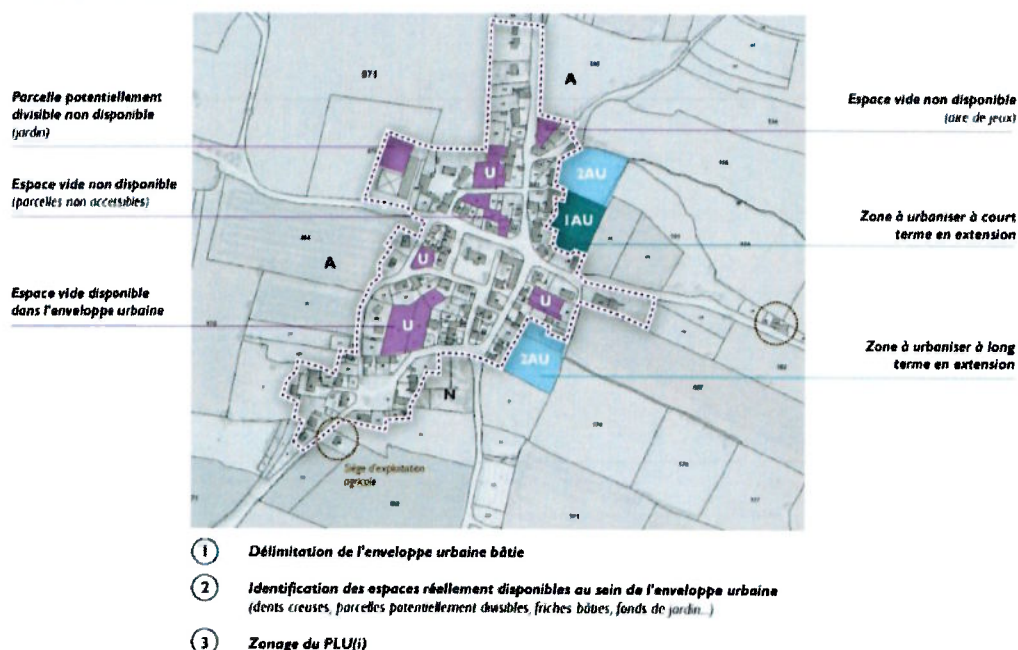


Illustration de l'urbanisation possible des communes en densification et extension (source : Citadin Conseil)

Ainsi, force est de constater que l'enveloppe urbaine globale du PLU reste cohérente avec celle identifiée au titre du SCOT. Concernant le second point, il est relevé que la densité n'est imposée au titre du SCOT que dans les opérations inscrites en extension de la trame urbaine (14 logements/ha dans les communes de la CCFSS)

Toutefois, le PLU semble incompatible avec l'application des objectifs de la loi Climat et Résilience, objectifs qui risquent d'être renforcés au titre du SCOT (dans le cadre de sa mise en révision). La maîtrise des incidences passe nécessairement par une procédure de révision générale pour questionner le maintien ou non des espaces sources de consommation, permettant de définir un nouveau projet urbain, plus adapté au territoire et au contexte normatif national et local et à la trajectoire de modération de la consommation d'espaces.

III : Rappel des orientations du PLU

La présente analyse s'attache à traduire le bilan de la mise en application du PLU au regard des évolutions constatées sur le territoire. À défaut d'indicateur de suivi, l'analyse sera effectuée sur la base des données INSEE du recensement de 2020 et des éléments recueillis auprès de la Commune.

En premier lieu, il convient de souligner que le PADD envisageait une durée de vie de 18 ans pour le PLU, ce qui implique que les grandes orientations du PADD ont été conçues à l'horizon 2025 au plus tard.

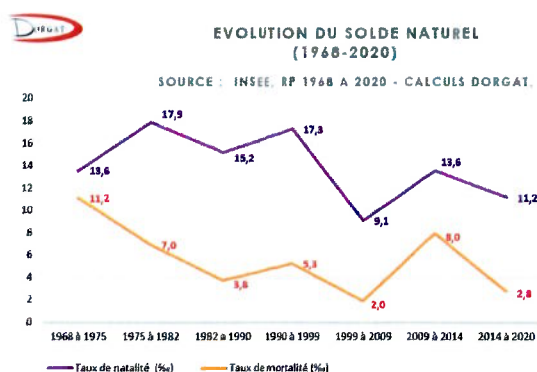
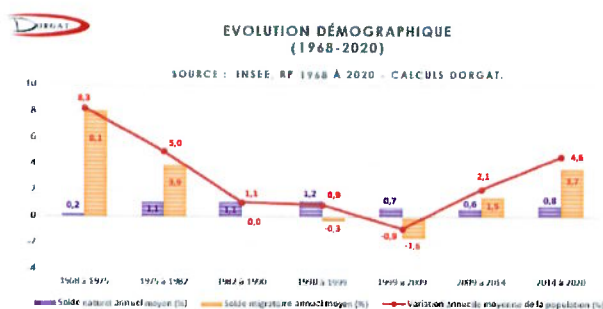
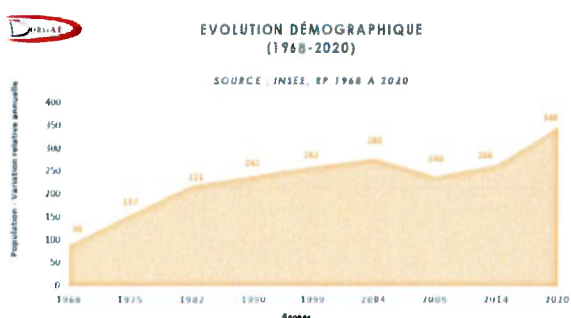
IIIA - Suivi de l'évolution démographique et du parc de logement

Lors de la réalisation des études en 2004, la population municipale était estimée à 280 habitants selon le chiffre du recensement complémentaire intégré au PADD (en augmentation par rapport aux données INSEE du recensement de 1999 qui faisaient état de 262 habitants).

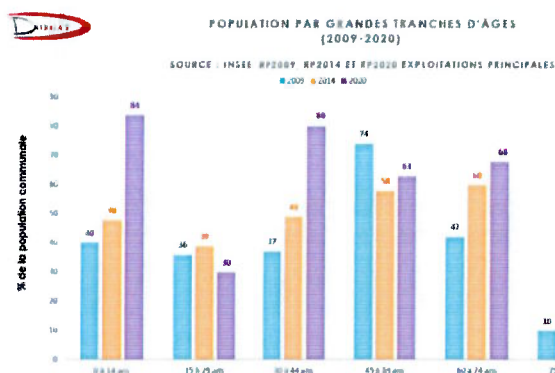
Le PADD du PLU de 2007 fixe alors un objectif de 350 habitants à l'échéance 2025 (soit environ 70 habitants supplémentaires). Les élus ont donc fait le choix d'accroître le développement communal en prévoyant un taux de croissance de la population supérieur à celui observé sur la période pré-élaboration : environ +0,9% entre 1990 et 1999 contre +1,1% entre 2004 et 2025.

Ce choix est justifié dans le PADD sur le fondement de la volonté de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages pour assurer la tonicité démographique du village ainsi que de soutenir la dynamique associative au cœur de la vitalité de la commune.

Concernant les objectifs de production de logements, le PADD du PLU de 2007 prévoit l'objectif de 50 résidences principales supplémentaires à l'échéance 2025. Il précise que le PLU devra diversifier son parc de logements afin d'atteindre un équilibre d'au moins 30% de logements locatifs (soit le double du parc locatif à ce moment-là).



Les données INSEE illustrent un phénomène démographique ambivalent : entre 2007 et 2009, soit durant les 2 premières années de l'application du Plan Local d'Urbanisme, la population d'Etaules a fortement diminué en atteignant 240 habitants en 2009, notamment en raison d'un important départ des habitants (solde migratoire à -1,6% entre 1999 et 2009) et d'un solde naturel moins important par rapport à la période précédente, principalement dû à une très forte chute du nombre de naissances, le taux de natalité passant de 17,3% à 9,1% entre 1999 et 2009.



Par suite, un important basculement du solde migratoire, lié à l'arrivée massive de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants (+1,5% entre 2009 et 2014 puis +3,7% entre 2014 et 2020, a permis de renouveler la population en atteignant 266 habitants en 2014 puis 348 habitants en 2020.

Au regard de l'analyse de la population par grandes tranches d'âge, on constate que les tranches des 0-14 ans et des 30-44 ans ont été les plus marquées par ce phénomène de croissance.

Dans la mesure où le PLU était projeté à l'horizon 2025, il est possible de considérer qu'il a répondu à l'objectif de croissance démographique fixé en 2007 : 350 habitants programmés en 2025 pour 348 habitants recensés en 2020. Le constat démographique ici dressé est donc cohérent avec ce qui a été prévu initialement par le PLU.

On soulève toutefois que les objectifs démographiques attendus s'appuyaient sur le développement urbain des zones AU1 et AU2. Or ces zones n'ont pas été aménagées. Leur développement aurait donc pour conséquence d'accroître de manière mesurée les objectifs de développement prévus, ce qui serait incohérent avec le PADD. On peut donc en conclure que le développement des zones AU1 et AU2 n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins de développement du PLU, la preuve en est que le bourg n'a pas « subi » l'immobilisme liés à ces deux zones sur le plan démographique.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Logements	42	63	80	81	96	100	113	138
Résidences principales	27	48	62	74	87	93	108	126
Résidences secondaires et logements occasionnels	14	15	9	6	7	5	4	3
Logements vacants	1	0	9	1	2	2	1	8

En ce qui concerne l'évolution du parc de logements, ce dernier n'a cessé de croître depuis 1968. Alors qu'il s'élevait à 96 logements en 1999 (soit le dernier recensement INSEE disponible avant le PLU de 2007), ce dernier affiche 138 logements en 2020, soit une quarantaine de logements supplémentaires.

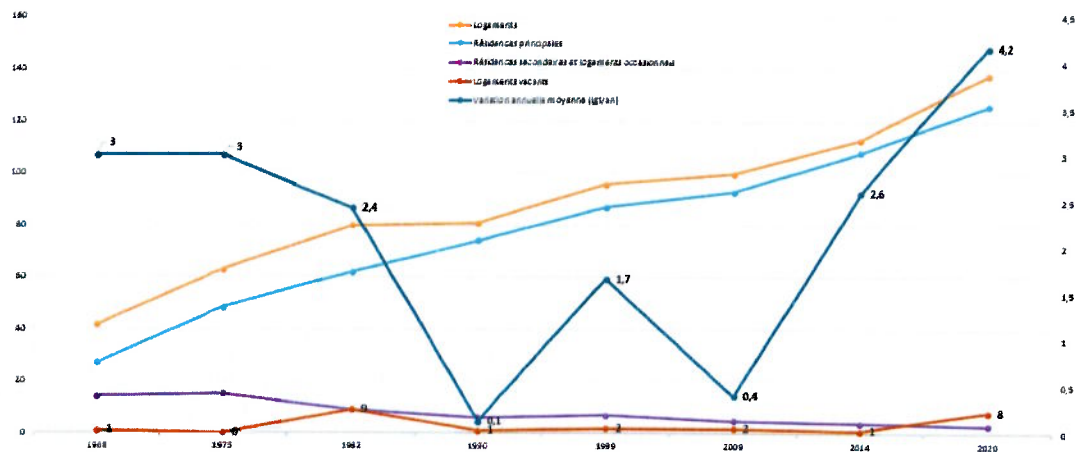
L'évolution du nombre de logements construits par an n'a pas toujours été continue sur ces 50 dernières, on remarque d'importantes fluctuations notamment à la fin du XX^{ème} siècle. Toutefois, force est de constater que depuis 2009 et l'entrée en vigueur du PLU, le nombre de logements par an n'a cessé de croître corrélativement à l'évolution démographique des dernières années.

En définitive, le parc de logements progresse de manière significative depuis l'approbation du PLU, qui prévoyait la construction de 50 nouvelles résidences principales d'ici 2025. A l'heure actuelle, cet objectif tend à être dépassé puisque la commune recense 126 résidences principales en 2020 (soit 33 de plus qu'en 2009).



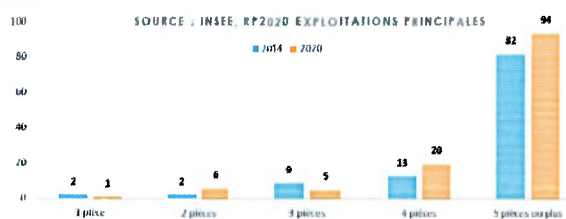
EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATEGORIE
(1968-2019)

SOURCE : INSEE, RP1968 A 1999 DÉNOMBREMENTS, RP2009 ET RP2019 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

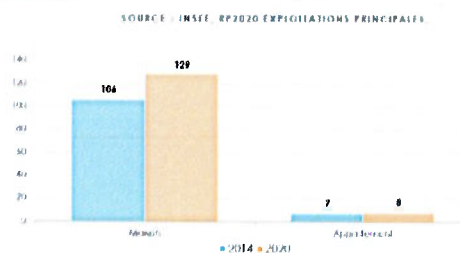


Afin d'évaluer l'impact de l'aménagement des constructions sur le parc de logement il est possible de s'appuyer sur les données DIDO (logements autorisés ouvert au chantier en 2020). Ainsi 7 logements ont été autorisés depuis 2020. Ces 7 logements supplémentaires permettent de confirmer le maintien d'une dynamique de croissance du parc, laquelle demeure toutefois assez modérée au vu des dernières tendances.

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



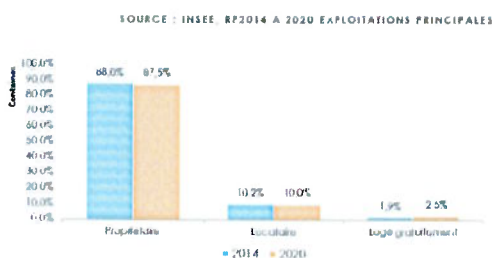
ÉVOLUTION DU TYPE DE LOGEMENTS (2014-2020)



ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES



STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2020)



L'analyse détaillée de l'évolution du parc de logements souligne le maintien d'un parc immobilier caractérisé par la présence quasi exclusive de maisons de grande taille occupées par des propriétaires. La part de locataire s'est d'ailleurs réduite entre 2014 et 2020 tandis que le nombre d'appartements, bien qu'en hausse d'un logement sur la période, demeure très faible.

Le PLU n'a donc pas satisfait l'objectif prévu dans le PADD relatif à l'atteinte d'un équilibre d'au moins 30% de logements locatifs sur les 50 habitations prévues.

La tendance générale demeure au vaste logement à Etaules, ce qui est cohérent avec la typologie d'une commune rurale caractérisée par un développement pavillonnaire favorisé par la proximité (et l'accessibilité) de plus grands pôles comme Dijon.

Les logements plus petits qui ont émergé sur la période récente (2 pièces notamment) tendent à démontrer que le parc immobilier a initié une amorce d'adaptation à la composition des ménages, en particulier la taille de ces derniers. En effet, un phénomène de desserrement des ménages est observé de manière continue depuis 1982 sur le territoire communal.

Le vieillissement de la population (hausse des plus de 60 ans) observé dans la commune explique en partie ce phénomène de desserrement mais il ne constitue pas l'unique justification (sont également à prendre en compte la diversité des typologies familiales et des modes de vie (familles monoparentales, divorces, veuvage, décohabitation...)).

Le desserrement est une dynamique nationale (de même que le vieillissement) engendrant des besoins en logements dans la mesure où il implique un besoin de plus de logements pour loger le même nombre d'habitants. Le PLU de 2007 ne précisait ni ne projetait de taux d'occupation des ménages à l'échéance.

En synthèse, le PLU approuvé à Etaules en 2007 affichait une volonté de maintenir la dynamique démographique mais en la modérant toutefois. L'objectif démographique de 350 habitants en 2025 a pratiquement été atteint : 348 habitants recensés en 2020.

Le PLU prévoyait également la construction de 50 nouvelles résidences principales d'ici 2025 ainsi qu'un équilibre du parc avec au moins 30% de logements locatifs. L'objectif de logements a donc été pratiquement atteint puisque 33 nouvelles résidences principales se sont implantées, en revanche, la part des logements locatifs semble bien loin des prévisions, puisque seulement 10% des résidences principales sont en locatifs.

Le bilan de la mise en application du PLU reste donc mitigé, les objectifs démographiques semblent avoir été atteints mais ils témoignent d'une nécessaire réévaluation attendus à travers l'aménagement des

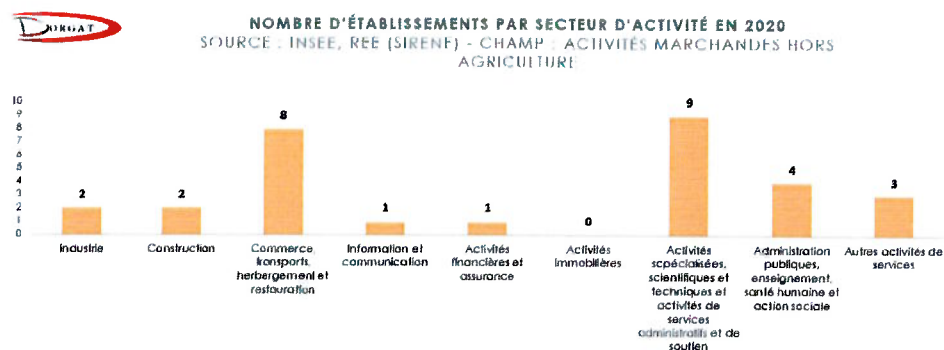
zones AU. En conséquence, le questionnement autour de leur maintien devra être appréhendé, notamment au regard des objectifs imposés par la loi Climat et Résilience et de la nécessaire réévaluation de la politique démographique (dans l'hypothèse où l'accueil d'habitants supplémentaires dans les zones AU doit être encadré du point de vue des réseaux et des capacités d'accueil des équipements).

IIIB - Suivi de l'évolution économique et des équipements

Dès l'élaboration du PLU de 2007, le développement économique n'a pas été mis en évidence de manière significative dans la mesure où **le PADD ne prévoit rien à ce sujet** (hormis la valorisation du potentiel touristique du Centre équestre). Ce postulat est a priori établi au regard de la position de la commune ainsi que de l'influence en la matière de l'agglomération dijonnaise.

En conséquence, le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser à vocation économique. De même, aucune zone Urbaine (U) n'est spécifiquement dédiée à une vocation économique ou à certaines destinations relèvement précisément de l'activité économique. Une telle activité n'est toutefois pas proscrite sur le territoire communal puisque le règlement du PLU favorise une mixité des destinations au sein des zones urbaines mais uniquement pour les activités nécessitant des établissements d'une surface inférieure à 80 m² d'emprise au sol. Le rapport de présentation précise que le règlement entend favoriser une certaine mixité de fonctions en permettant l'aménagement de locaux à vocation d'activités (petit commerce de détail, activités de services etc....)

Le PLU de 2007 ne prévoit donc aucune mesure pour le développement économique, si ce n'est permettre une mixité des destinations dans la zone urbaine.



En 2020, la Commune recense selon l'INSEE 30 établissements, d'activités principalement regroupées au sein des catégories « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » et « commerce, transports, hébergement et restauration ».

Le recensement de l'INSEE ne fait toutefois pas état de l'activité agricole, ce qui occulte donc son importance dans le village.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009		2014		2020	
Ensemble de la population de 15 à 64 ans	166	100%	177	100%	190	100%
Population d'actifs	111	66,9%	126	71,2%	156	82,0%
Dont actifs ayant un emploi	107	64,5%	121	68,9%	144	75,6%
Dont chômeurs	4	2,4%	5	2,3%	12	6,4%
Population d'inactifs	55	33,1%	51	28,8%	34	18,0%
Dont élèves, étudiants	22	13,6%	21	12,4%	16	8,4%
Dont retraités	20	12,4%	16	9,0%	14	7,2%
Dont autres inactifs	13	7,1%	14	7,3	4	2,4%

Source INSEE

Equipement automobile des ménages

	2009		2014		2020	
Ensemble des ménages	93	100%	108	100%	126	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	83	88,4%	97	89,8%	116	92,2%
Au moins une voiture	92	98,9%	105	97,2%	122	96,9%
1 voiture	33	35,8%	32	29,6%	32	25,6%
2 voitures ou plus	59	63,2%	73	67,6%	90	71,3%

Source INSEE

Emploi et activités

	2009		2014		2020	
Nombre d'emplois sur la commune	23		30		22	
Actifs ayant un emploi résidant sur la commune	108	100,00%	126	100,00%	148	100,00%
Qui travaillent sur la commune	16	14,5%	19	15,1%	14	9,8%
Qui travaillent dans une autre commune	92	85,5%	107	84,9%	133	90,2%

Source INSEE

Le constat tiré de l'analyse des données INSEE de 2020 en matière d'emploi consiste en une réduction du nombre d'emplois sur le territoire communal entre 2014 et 2020 (de 30 à 22 emplois), tandis que le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur la commune augmente de 126 à 148 individus sur la même période.

De même, entre 2009 et 2020 une réduction de la concentration est observée : une part de plus en plus significative des actifs travaille à l'extérieur du village. En somme, Etaules est et se renforce en tant que commune dont les actifs y logent tout en travaillant à l'extérieur, en particulier dans les pôles situés à proximité de la métropole Dijonnaise. Cette dynamique est caractéristique d'un phénomène de périurbanisation.

Il est possible de constater qu'à l'exception d'une variation significative entre 2014, la population active s'est développée entre 2009 et 2020 en passant de 66,9% à 82%. Même si la part de chômeurs a triplé sur la dernière période avec un taux atteint à 6,4% en 2020.

Dans l'ensemble, l'activité économique d'Etaules s'est maintenue depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2007. Les perspectives de développement économique futures ne sont pas connues mais elles devront être anticipées dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme.

Dans une moindre mesure, il s'agira notamment d'anticiper ce sujet dans le cadre de l'étude des capacités de densification pour la création de logements afin que l'enjeu de production de logements en renouvellement urbain, ne vienne pas exclure toute possibilité de création d'activité économique au sein de la trame urbaine.

In fine, le PLU en application à Etaules depuis 2007 n'avait que très peu d'attentes en matière d'économie lesquelles étaient faibles voire inexistantes et ne faisaient l'objet d'aucune volonté marquée ni d'un objectif quantifié ou spatialisé. Le PLU actuel est par ailleurs toujours en mesure d'accueillir des activités économiques au sein de sa zone urbaine, selon une logique de mixité de destinations.

En outre, le SCoT opposable ne prévoit aucune prescription pour le développement économique d'Etaules, lequel étant centré principalement sur les pôles de proximité de la CCFSS

IV : Bilan environnement et paysage urbain

IVA - Suivi de l'évolution de la prise en compte de l'environnement et de l'activité agricole

Pour rappel, le PADD du PLU de 2007 se compose comme suit :

1 – Assurer la vitalité démographique d'Etaules

Un objectif de 350 habitants à l'horizon 2025

Un objectif de 50 logements supplémentaires à l'horizon 2025

Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 4 hectares

2 – Penser l'urbanisation future pour conserver l'inscription du village dans son site

L'objectif de stopper l'étalement urbain et l'allongement du village

L'objectif de préserver et valoriser la façade Nord d'Etaules

L'objectif de Valoriser la façade Sud-Ouest du village

L'objectif d'une croissance urbaine qualitative de la façade Est d'Etaules

3 – Concevoir le devenir du village pour préserver le caractère d'Etaules

L'ambition de Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti

Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti

Garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti 28

Une ambition de valorisation des tonalités et matériaux qui fondent le caractère d'Etaules

L'ambition de valoriser les promenades autour du village

4 – Pérenniser le rôle de l'agriculture pour conforter le caractère rural d'Etaules

La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles.

5 – Assurer le dynamisme du centre équestre

Une valorisation du potentiel touristique du Centre équestre

Ces orientations, si elles témoignent d'une volonté affichée d'assurer une certaine préservation de l'environnement et de l'agriculture, sont peu nombreuses et assez peu contraignantes. De plus, elles ne recouvrent qu'une portion très minime des enjeux environnementaux et agricoles existants. Cette « faiblesse » est toutefois logique et justifiée au regard de l'ancienneté du document. En effet, le PLU a été approuvé en 2007, soit avant les lois Grenelle (dites loi « **Grenelle 1** » du 03/08/2009 et loi « **Grenelle 2** » (ou ENE) du 12/07/2010) qui ont traduit les engagements du Grenelle de l'environnement ayant eu lieu au cours de l'année 2007. Le règlement du PLU participe néanmoins de la préservation de l'environnement et de l'activité agricole en ce qu'une part déterminante du territoire communal n'est pas ouvert à l'urbanisation.

Concernant l'activité agricole :

L'activité agricole à Etaules est largement préservée par un régime d'inconstructibilité appliqué à une bonne partie du territoire communal : principalement via un classement en zone Agricole (A) qui concerne 32% du territoire total (en cumulant les secteurs A et Aa, le dernier étant un secteur A concerné par la quasi-inconstructibilité afin de limiter l'impact visuel et de préserver la patrimoine naturel du site classé du Val Suzon) et dans une plus large mesure via un classement en zone Naturelle qui concerne 66% du territoire (en cumulant tous les secteurs N).

Les espaces classés en zone A peuvent recevoir des constructions, toutefois le règlement textuel encadre celles-ci de façon plus stricte dans le secteur inondable Aa. Ainsi, les terres agricoles sont globalement protégées de l'urbanisation et de l'étalement urbain mais les exploitants agricoles sont tout de même en mesure de créer des bâtiments agricoles lorsqu'ils en ont la nécessité.

En somme, le **PLU de 2007 assure un relatif équilibre entre développement agricole et préservation des paysages et de l'environnement**. Les **objectifs tels que définis dans le PADD sont donc atteints** en matière de préservation de l'agriculture pérenne et de protection des espaces agricoles (notamment via le fait

de stopper l'étalement l'urbain). Toutefois, un diagnostic agricole approfondi réalisé dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLU permettrait peut-être de mettre en évidence d'autres enjeux ou problématiques.

Concernant l'environnement :

Comme évoqué en prélude de cette section, le PLU de 2007 est antérieur aux lois Grenelles, ce qui implique qu'il aborde la protection de l'environnement sans toutefois intégrer l'ensemble des notions mises en évidence par le contexte normatif actuel.

De la même manière que pour l'enjeu agricole, les enjeux environnementaux sont essentiellement protégés par le régime d'inconstructibilité. D'une part une vaste majorité du territoire communal n'est pas urbanisable (hors exceptions spécifiquement prévues par le Code et le PLU) en raison du classement de 98% du territoire en zone A et N, ce qui limite considérablement l'étalement urbain. D'autre part, le zonage N permet d'assurer la préservation des enjeux environnementaux, notamment parmi les plus qualitatifs dans les secteurs NH1, NL et NF.

Le règlement graphique comprend un secteur NF couvrant les espaces forestiers dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village dans son site. Toutefois, outre le classement en zone Naturelle, ce secteur ne présente peu voire pas d'outils visant justement à protéger cette « zone écologique » de même que le règlement textuel ne se veut pas plus restrictif que pour d'autres secteurs de la zone N.

Le PLU ne comprend qu'une seule Orientation d'aménagement, laquelle concerne uniquement le secteur des zones AU1, AU2 et AU3.

Les enjeux environnementaux sont donc peu voire pas pris en considération dans les orientations d'aménagement. De même, le document n'intègre pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), qui sont des prescriptions graphiques emportant un régime puissant de protection des boisements qui auraient pu être utilement mis en place à Etaules pour protéger les quelques éléments à enjeu environnemental, leur nombre restreint renforçant par ailleurs leur valeur.

Le règlement graphique ne met en évidence aucun élément repéré au titre l'ancien article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme, lequel permettait notamment de protéger des éléments du patrimoine boisé.

Le rapport de présentation précise que la quasi-inconstructibilité de la zone N permet de conserver et de pérenniser la dimension patrimoniale et la sérénité des paysages d'Etaules. Cette gestion d'un capital précieux est d'autant plus stratégique que la pression foncière du péri-dijonnais n'est de loin pas au terme de son développement.

Compte tenu de son ancienneté, cet élément de diagnostic paraît quelque peu dépassé et **le PLU manque dès lors d'un état initial de l'environnement à jour**, lequel permettrait d'actualiser et de mettre en évidence les enjeux environnementaux en présence sur le territoire communal. **Il ne mobilise que peu d'outils réglementaires pour poursuivre ses objectifs de protection de l'environnement, lesquels ne sont pas toujours les plus adaptés** au regard des possibilités actuelles.

Le PLU n'intègre aucune notion environnementale tenant entre autres, à la trame verte et bleue, aux réservoirs et corridors de biodiversité ou encore aux continuités écologiques. Il ne répond donc pas aux enjeux et préoccupations écologiques et environnementales actuelles telles qu'elles résultent du contexte normatif. Il conviendra donc, lors d'une révision générale du PLU, de moderniser le traitement de ces enjeux en employant les outils réglementaires disponibles de nos jours, notamment au regard d'un contexte normatif qui s'est profondément étoffé. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « continuités écologiques » permettra de répondre d'une façon plus optimale aux enjeux évoqués, tout en s'assurant de la compatibilité avec la loi Climat et Résilience de 2021, laquelle a introduit cette nouvelle OAP obligatoire.

En définitive, la révision générale du PLU permettrait de mieux préciser les enjeux environnementaux et agricoles afin d'assurer une meilleure protection, au moyen d'outils réglementaires mieux adaptés. Elle assurerait également la compatibilité du PLU avec les orientations ambitieuses du SCoT en matière environnementale.

IVB - Suivi de l'évolution de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

La qualité urbaine :

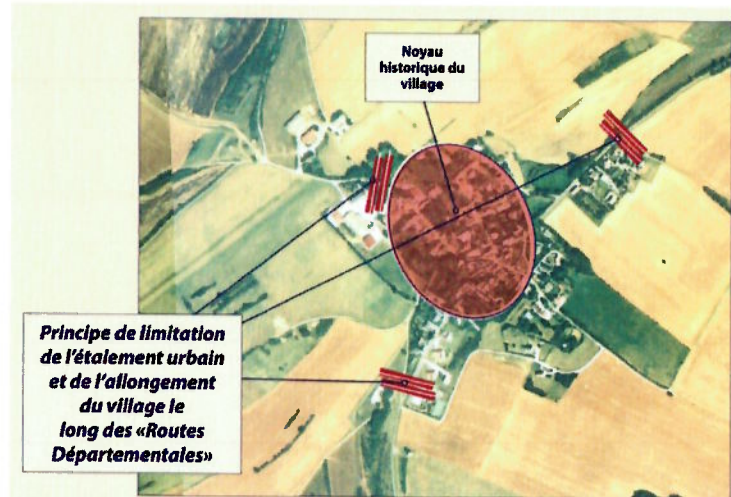
L'axe 2 du PADD du PLU de 2007 prévoit des modalités de développement urbain afin de conserver l'inscription du village dans son site.

Cet objectif démontre la volonté d'un projet qui souhaite stopper l'étalement urbain et l'allongement du village en organisant l'aménagement du territoire autour de son noyau historique et en limitant les extensions urbaines.

La qualité urbaine et paysagère était également recherchée par le PADD au moyen des orientations visant à préserver et valoriser les façades et Sud-Ouest du village. L'objectif étant de conserver la qualité des espaces naturels en frange urbaine en protégeant les haies, buissons et arbres, considérés comme supports de biodiversité et de qualité paysagère.

En somme, le projet formulé dans le PADD de 2007 consiste en un développement urbain modéré, intégré dans la morphologie urbaine afin de protéger les terres agricoles, les paysages, l'environnement et les ressources financières de la collectivité. Le rapport de présentation exposait également le parti d'aménagement du PADD, lequel consistait à pérenniser une implantation du bâti qui respecte l'harmonie des entités bâties et leurs relations aux paysages et aux sites tout en favorisant l'implantation des résidences principales dans le tissu bâti actuel ou à proximité immédiate.

Le tracé des zones urbaines du PLU visait à répondre à cet objectif en limitant les facultés d'extension de l'urbanisation vers l'extérieur de la trame urbaine, en particulier sur les espaces agricoles qui englobent le village. On peut constater que la limite a été plutôt strictement définie dans la mesure où la plupart des constructions situées aujourd'hui en frange urbaine sur les anciens axes d'étalement linéaires sont globalement des constructions antérieures au PLU de 2007 comme l'indique une vue aérienne de 2006.





Vues aériennes de 2020 – Source : IGN – BD ORTHO

Il convient néanmoins de noter que la zone urbaine introduite par le PLU de 2007 a favorisé une forme d'extension urbaine sur la rue du Galatas. Toutefois cette « exception » se justifie par la volonté et la nécessité de « boucler » l'urbanisation du village en reliant davantage les divers espaces urbanisés ; elle s'inscrit donc dans un projet complet à long terme, en lien avec la zone AU2.

Le PLU de 2007 intègre 5 emplacements réservés qui sont des prescriptions graphiques visant notamment à permettre l'élargissement et/ou la création de cheminements agricoles ou de promenade.

N° figurant sur le plan ci-joint	Zones ou secteurs	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Longueur ou surfaces approximatives
1	A	Chemin de desserte forestière et de détente	Commune d'Étaules	780 ml sur 6 mètres de large
2	A	Chemin de desserte agricole et de promenade	Commune d'Étaules	1400 ml sur 6 mètres de large
3	A	Chemin de promenade	Commune d'Étaules	77 ml sur 6 mètres de large
4	A	Chemin de promenade	Commune d'Étaules	148 ml sur 6 mètres de large
5	A	Sentier de promenade	Commune d'Étaules	457ml sur 2 mètres de large

L'application du PLU de 2007 a globalement satisfait à cet objectif en ce que le tracé des zones urbaines a consisté à empêcher l'étalement urbain. De plus, l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation s'est réalisé de manière cohérente. Toutefois, un point de vigilance doit être apporté sur les zones AU1 et AU2.

La qualité architecturale :

S'agissant de la qualité architecturale du bâti, le PADD consacre une orientation à ce sujet visant à valoriser les tonalités et les matériaux qui fondent le caractère d'Etaules (orientation n°9). Selon les dispositions, le PADD « pose comme une orientation majeure un choix des matériaux dans le respect de l'histoire de l'architecture locale », de la même manière, le PADD souligne « l'importance du respect des tonalités ambiantes dans le choix des colorations et des teintes des matériaux ».

En outre, les pièces règlementaires du PLU comprennent plusieurs des dispositions visant à encadrer la qualité architecturale. D'une part, le règlement textuel institue le **permis de démolir en zone UA** qui correspond à la zone urbaine de bâti ancien, soit celle au sein de laquelle les constructions sont les plus susceptibles de mettre en évidence des éléments de patrimoine architectural, notamment caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Le permis de démolir permet à la commune d'encadrer l'évolution du bâti.

De même, le règlement des zones UA se démarque une fois de plus de celui des autres zones urbaines au regard des enjeux patrimoniaux et architecturaux dans la mesure où les articles 6, 11 relatifs respectivement à l'implantation des constructions et à leur aspect extérieur prévoient des dispositions particulières favorisant une certaine harmonie des constructions nouvelles avec le tissu bâti ancien. Le respect de l'apparence « traditionnelle » est ainsi imposé pour les constructions, notamment dans leurs façades ou leur toiture.

Pour autant, certaines constructions récentes, bien qu'intégrées dans ces zones, présentent des caractéristiques architecturales propres à un pavillon moderne et ne répondant visiblement pas à l'apparence « traditionnelle » recherchée par le PLU. De plus, certaines dispositions esthétiques tenant notamment au coloris des matériaux de toiture semblent non respectées : exemple d'un pavillon aux tuiles anthracites en zone UA. In fine, l'objectif poursuivi par le document ne semble pas véritablement atteint.

Par conséquent, le PLU d'Etaules n'est que peu prescriptif en matière architecturale mais un certain degré de protection est mis en évidence dans le centre historique, intégré dans la zone UA du règlement. Une évolution du document d'urbanisme permettrait, en cas de volonté des élus, de davantage protéger le patrimoine bâti et architectural ainsi que d'assurer une meilleure effectivité de l'harmonie recherchée des constructions.

La qualité paysagère :

Parmi les 3 enjeux mis en évidence ici, la qualité paysagère constitue celle pour laquelle le PLU de 2007 se révèle le plus ambitieux. D'une part, comme évoqué précédemment, la plupart des objectifs de protection de l'environnement évoqués par le PADD du PLU consistent en réalité en la composante paysagère de l'environnement.

La fin de l'étalement urbain linéaire et la limitation de l'urbanisation favorisent la préservation des paysages, lesquels sont très ouverts et lisibles à Etaules en ce que la commune est située dans un plateau caractérisée par des sols largement exploités par de la grande culture.

En définitive, **sous l'empire du PLU de 2007, la qualité urbaine, architecturale et paysagère d'Etaules a été relativement préservée mais des enjeux de protection se font jour**. Un régime de prescription renouvelé et mieux adapté pourrait être traduit dans le PLU en fonction des choix politiques des élus.

V - CONCLUSIONS

Le PLU de 2007 a **globalement atteint ses objectifs en 2024**, lesquels étaient modérés et peu contraignants, en cohérence avec le contexte normatif prévalant lors de son approbation. Le développement potentiel des zones AU1 et AU2 remettrait donc en cause les objectifs de développement initiaux. La possibilité de poursuivre leur développement doit être questionnée et remise en question le cas échéant.

En outre, **le PLU ne semble pas compatible avec certaines orientations du SCOT de 2019** ainsi qu'avec les **objectifs de modération de la consommation de l'espace issus de la loi Climat et Résilience** et ne permet pas de traduire les objectifs de développement démographique alloués à la commune (le défaut de densité et le potentiel de zones AU encore mobilisables constituent de nombreux facteurs motivant une incompatibilité du PLU).

Pour rappel, la loi prévoit la mise en compatibilité des SCOT au plus tard le 22/02/2027 et des PLU au plus tard le 22/02/2028. Si le schéma de cohérence territoriale n'a pas été révisé dans les délais prévus, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs définis à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme sont suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma ainsi révisé ou modifié.

En outre, si le plan local d'urbanisme révisé n'est pas entré en vigueur dans le délai prévu ci-dessus, aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans une zone à urbaniser du PLU actuellement opposable, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PLU.

Ces enjeux doivent être pris en compte sachant que le SCOT va nécessairement initier sa procédure d'évolution une fois le SRADDET Bourgogne-Franche-Comté modifié (au plus tard avant le 22/11/2024). Le SCOT pourrait alors fixer des objectifs de consommation moindres (en fonction de la répartition au sein de l'armature territoriale).

De façon plus générale, le caractère très ancien du document nécessite une procédure de révision permettant de mieux prendre en compte les enjeux et le contexte normatif actuel (notamment en matière de prise en compte des risques, de nature en ville et de préservation du patrimoine et des continuités écologiques), tout en mobilisant des outils réglementaires qui traduiront de manière plus optimale les orientations du futur PLU.