



LA SYNTHÈSE DES APPROCHES QUANTITATIVES

B1 - L'ÉTUDE DE CONSOMMATION

CONTEXTE INTRODUCTIF

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

Afin de pouvoir établir l'emprise des espaces agricoles, forestiers et naturels consommés sur les années précédentes, et ainsi estimer l'enveloppe des « droits à consommer¹ » à laquelle peut prétendre la Commune, il est nécessaire d'établir une analyse de la consommation. À ce titre le Code de l'urbanisme impose trois échéances :

ÉCHÉANCE 1	<p>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.</p> <p>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.</p>
ÉCHÉANCE 2	<p>Imposée à l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui stipule en outre que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (PLU) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.</p> <p>En l'état, il est projeté un arrêt du PLU courant 2024, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période 01/2013 à 12/2023.</p>
ÉCHÉANCE 3	<p>Permettant d'apprécier la compatibilité du PLU révisé avec les orientations du SCOT, lequel fixe des objectifs quantifiés de modération de consommation de l'espace à compter de son approbation le 27/04/2024. En l'état, l'approbation du SCOT est trop récente pour pouvoir établir un bilan de consommation.</p>

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 également complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données DIDO (anciennement SIT@DELL2) qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période. Bien entendu, les données mobilisées au titre de cette source seront comparées avec celles dressées par la Commune (au regard du recensement des autorisations d'urbanisme).
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 03/2019 et 01/2024.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune.

Préalablement à la présentation des conclusions de l'étude il est nécessaire de contextualiser les notions employées, afin de permettre à tout à chacun de pouvoir s'approprier les « études. Ces notions 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.

¹ Par droit à consommer il est entendu le potentiel de terres maximum que la Commune peut consommer au regard des objectifs de la loi, il ne s'agit pas d'un objectif en soi

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 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 que *« 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.

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.

- o Surfaces dites déjà artificialisées :
 - 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
 - 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
 - 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
 - 4° : Surface partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
 - 5° : Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
- o Surfaces dites non artificialisées :
 - 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
 - 7° : Surfaces à usage de culture, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
 - 8° : Surface naturelles ou végétalisées constituent un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Une circulaire du 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (d'ici 2050) doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi). A ce jour le SRADDET de Bourgogne Franche-Comté est en cours de modification pour intégrer les objectifs de la Loi Climat. Son approbation est prévue pour mi 2024 et sera anticipée autant que faire se peut à travers les orientations du SCOT du Pays du Haut Doubs et celle du futur PADD.



PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2011 À 12/2020

Comme évoqué précédemment, plusieurs sources de données peuvent être mobilisées pour traduire les incidences en matière de consommation.

La première s'appuie sur les données du portail de l'artificialisation des sols (dite donnée OAS) dont la synthèse est présentée dans le tableau ci-contre.

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent en avant une surface de terres consommées d'environ 1.4 hectare sur l'ensemble du territoire sur la période de référence, dont 1.15 hectare pour les besoins de l'habitat.

Il est rappelé que ces données ont été mises en avant dans le cadre du plan national biodiversité, et produites par le CEREMA. Ainsi, la base, créée chaque année depuis 2009, s'appuie sur les fichiers fonciers et contient les données au 1er janvier de l'année concernée. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée déclarée par les propriétaires. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui en serait la conséquence.

	TOTAL m ²	A vocation d'activité	A vocation d'habitat	A vocation mixte	A vocation autres
2011	9	0	0	9	0
2012	265	81	160	24	0
2013	1169	0	1169	0	0
2014	744	453	291	0	0
2015	1479	389	628	462	0
2016	2479	112	2367	0	0
2017	1884	0	884	1000	0
2018	490	0	490	0	0
2019	4811	0	4811	0	0
2020	784	0	784	0	0
TOTAL	14114	1035	11584	1495	0

En pratique, cependant, cette base présente des limites liées notamment au contrôle des données déclarées, créant des divergences entre la définition officielle et le classement réel. Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces, mais certaines précautions d'usage doivent être mises en oeuvre. Il apparaît donc nécessaire d'approfondir l'analyse réalisée au titre du portail de l'artificialisation des sols via une approche communale.

À titre d'exemple, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de donnée 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 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 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) ? Une doctrine des services de l'Etat est venue confirmer que les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent être considérés comme consommés dès lors que les premiers travaux de viabilisation auront été engagés (il apparaît dès lors indispensable d'effectuer un recensement exhaustif des autorisations d'urbanisme accordées pour identifier si elles seront ou non source de consommation et les prendre en compte, le cas échéant, dans les calculs des « droits à consommer »).

Ainsi, les vues aériennes sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été effectivement consommées. Ces données s'appuient sur les vues aériennes en dates du 07/07/2010

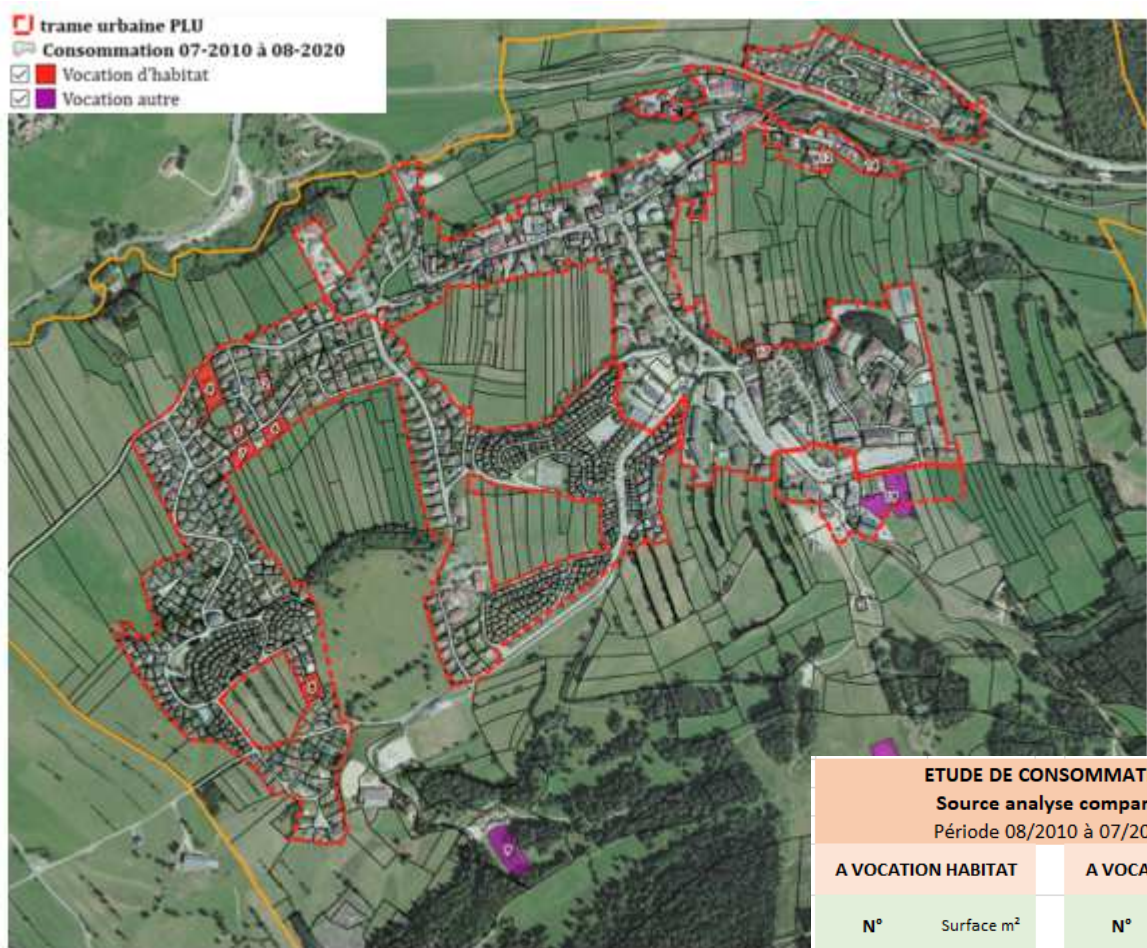


(information issue de la mosaïque IGN) et du 09/08/2020 (information issue de la mosaïque IGN). Cette analyse a pour principaux objectifs :

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

Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celles des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (mise en application de la première décennie) seront pris en compte à compter de 09/2020. Ainsi, l'analyse n'est pas erronée car toutes les surfaces consommées réalisées 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. Les éléments suivants permettent de synthétiser les données graphiques au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020.



ETUDE DE CONSOMMATION			
Source analyse comparée			
Période 08/2010 à 07/2020			
A VOCATION HABITAT		A VOCATIONS AUTRES	
N°	Surface m ²	N°	Surface m ²
1	689	9	4461
2	1032	10	9314
3	460	19	6147
4	3639		19 922
5	950		
6	1653		
7	1776		
8	1948		
12	1025		
14	976		
17	1008		
	15 156		
Total consommation en hectare :			3,51
Dont habitat			43,21%

Globalement, on peut mettre en évidence un constat de 3.51 hectares de terres consommées (dont 1.51 hectare à des fins d'habitat) au titre de la période de référence 07/2011 à 08/2020. 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).

Parti est pris dans la présente analyse de considérer les parcelles vierges inscrites au sein de la trame urbaine comme « consommées » car bien

qu'elles ne constituent pas une extension effective de la trame urbaine, leur assiette est composée de terre agricole.

Cette méthodologie sera questionnée en parallèle pour établir l'analyse des incidences du projet de PLU sur la consommation.

Les données relevées au titre de l'analyse comparée diffèrent par rapport à celles du portail de l'artificialisation des sols puisque 3.51 hectares sont relevés au titre de l'analyse comparée contre 1.41 hectare 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. L'analyse exhaustive permet également d'intégrer les données qui ne sont pas prises en compte lors de l'analyse des fichiers fonciers, notamment en ce qui concerne les consommations de terres non créatrices de logements ou pour toutes les constructions non soumises à la taxe d'aménagement. On notera toutefois que les données du portail sont quelques peu similaires à celles de l'analyse comparée (1.15 hectare sont évalués au titre de l'habitat pour les données du portail contre 1.51 hectare pour les données de territoire).

Il est précisé ici que la notion de trame urbaine s'appuie sur les emprises actuellement constructibles du PLU, dans le sens où ces terrains sont actuellement constructibles et que la notion de partie actuellement urbanisée ne saurait être retenue. L'emprise de la trame urbaine pourra éventuellement être réévaluée au moment de la détermination des capacités de densification, et ce au regard des contraintes présentes sur le territoire.

À première vue, l'ensemble des terres consommées s'inscrit au sein des zones urbaines du PLU actuellement en vigueur (à vocation économique ou d'habitat). Seules quatre occupations du sol sont réalisées en extension de la trame urbaine. Pour chacun des espaces présentés ci-après les vues comparées de 07/2010 (à gauche) et de 08/2020 (à droite) permettent de montrer l'évolution de l'occupation du sol.

- L'espace n°17 le quel permet la création de 2 logements. Bien que les logements soient inscrits au sein de la trame urbaine, l'emprise de « zone occupée par les constructions et leurs abords immédiats » est quelque peu étendue sur les terres agricoles pour augmenter l'emprise des aisances de propriété. Ce grignotage n'est toutefois pas significatif et ne représente que 143 m²



- L'espace n°19 concerne la réalisation d'équipement touristique. L'emprise des aménagements réalisés s'étend sur les terres classées agricoles au titre du PLU sur 1024 m². Cet aménagement n'est pas source de construction et n'a donc pas été comptabilisé au titre du portail de l'artificialisation des sols.



- Les espaces n°9 et 10 sont également inscrits en dehors de la trame urbaine. D'une surface globale de 1.37 hectares ils sont sources de consommation de terres agricoles (la vocation du site ayant changée) et ont pour vocation respective la création d'équipements touristiques et l'aménagement d'une plateforme. Comme pour l'espace précédent, ces deux occupations ne sont pas source de construction mais doivent nécessairement être pris en compte. À titre d'exemple, les orientations du futur PLU devront quantifier les espaces potentiellement consommables à vocation touristiques lorsqu'ils sont autorisés au sein de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (en référence à la position des services de l'Etat).



S'agissant des opérations d'habitat, plusieurs développements sont mis à jour, il s'agit de l'aménagement des espaces restés libres au sein des lotissements (n°3, n°5, n°6 et n°7) et des opérations de densification par aménagement de parcelles libres (n°1, n°2, n°4, n°8, n°14 et n°17). Le tableau ci-dessous dresse pour chacun des espaces identifiés, le nombre de logements réalisés / projetés, la nature et la densité qui lui est attachée.

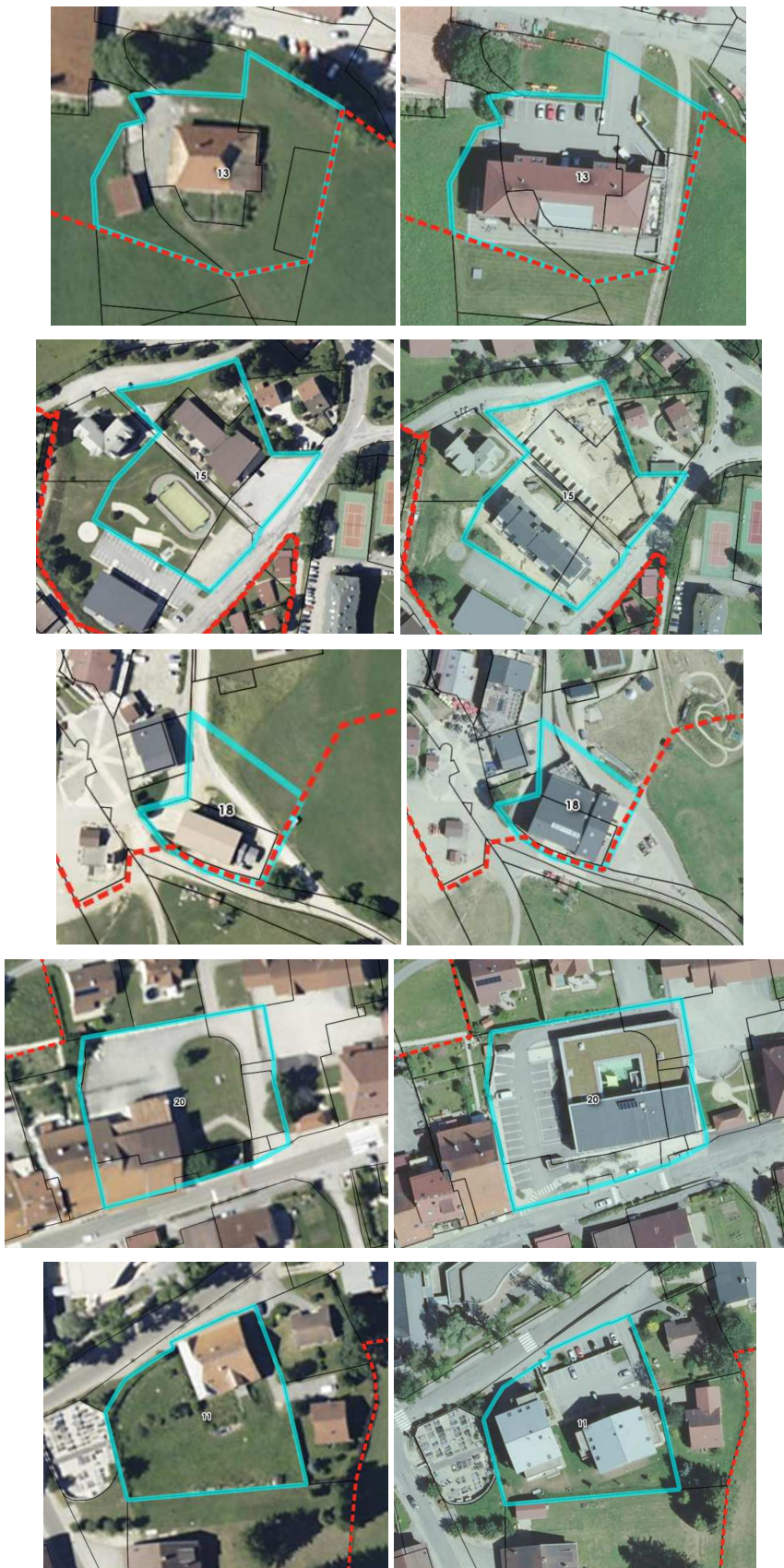
Globalement entre 07/2010 et 08/2020, l'analyse des vues aériennes permet de comptabiliser 29 logements construits sur une emprise globale de 1.4 hectare. Cela correspond à une densité globale de l'ordre de 20.5 logements à l'hectare.

Plus en détail, l'aménagement des espaces libres mobilisables au sein des lotissements représente 31.6% du potentiel de logements réalisés. À ce jour, cette opportunité ne peut plus être mobilisée (tous les lots des lotissements ayant été aménagés).

Au total les constructions d'habitat comptent pour plus de 43.21% dans la consommation totale des terres agricoles, naturelles et forestières. Les 57% restant portent sur la création d'équipements touristiques, soulignant le statut touristique de la Commune.

N°	surface	Logements totaux	Naure	Densité moyenne
1	689	5	Parcelle libre	72,6
2	1 032	1	Parcelle libre	9,7
3	460	1	Lotissement	21,7
4	3 639	8	Parcelle libre	22,0
5	950	1	Lotissement	10,5
6a	807	2	Lotissement	24,8
6b	846	2		23,6
7	1 776	3	Lotissement	16,9
8	1 948	1	Parcelle libre	5,1
14	976	3	Parcelle libre	30,7
17	1 008	2	Parcelle libre	19,8
TOTAL	1,4	29		20,5

Bien qu'elles ne soient pas sources de consommation (car réalisées sur des terrains déjà bâtis) il est également important de souligner que de nouvelles constructions ont été réalisées par l'optimisation du tissu bâti. Plusieurs opérations sont ainsi mises en avant au titre de l'analyse comparée des vues aériennes et permettent l'aménagement de l'espace Mutin (n°20), l'extension de bâtiments commerciaux (n°18) et la création de plusieurs bâtiments collectifs (n°13, n°15, n°11). Ces opérations (pour ce qui concerne l'habitat) sont favorables aux objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, participent à la densification du bourg mais nécessitent la destruction du patrimoine ancien). Sur l'espace n°18 on notera toutefois une légère extension et un grignotage des terres agricoles sur une emprise de 1025 m².



L'analyse des vues comparées de 08/2011 et 07/2020 permet également de relever la création d'une réserve d'eau au Sud du territoire, il s'agit d'un bassin artificiel imperméabilisé pour la production de neige de culture portant sur une emprise de 2.1 hectares. Cette emprise ne peut toutefois pas être comptabilisées parmi les incidences en matière de consommation, les services de l'Etat ayant mis en avant le fait qu'il conservait un caractère naturel.



Une analyse plus détaillée du nombre total de logements créés sur le territoire (sur la période 01/2011 à 12/2020) s'appuie sur l'extrapolation des données de la base DIDO. Cette base vient se substituer à la base de données SIT@DELL et permet d'effectuer le recensement exhaustif des autorisations d'urbanisme entre 01/2013 et 03/2024.

1	Numéro DAU	Date de la DAU	Date ouverture de chantier	Demandeur		Adresse du projet				Terrain en m²	Nature du projet		
2	02538012P0024	18/04/2013	02/12/2013	SCI	68390	Sausheim	Rue du Village	AK	17			2865	Neuf
3	02538013P0006	10/11/2013	02/03/2014	Particulier	25370	Metabief	Place Bel Air	AB	380			698	Extension
4	02538013P0012	28/11/2013	21/02/2014	Particulier	25370	Metabief	lotissement au coeur des pres	AD	172			820	Neuf
5	02538014P0016	12/12/2014	18/05/2015	Particulier	62143	Angres	Rue des Vouches	AD	147			902	Neuf
6	02538015P0006	06/05/2015	ND	Particulier	25370	Metabief	Allée du Bois Joli	AB	439			300	Neuf
7	02538016P0011	23/08/2016	01/10/2016	Particulier	25300	CHAFFOIS	ALL DES CAMPANULES	AB	372			690	Neuf
8	02538016P0013	29/08/2016	09/09/2016	Particulier	25370	METABIEF	CHAMPS COITEUX	AD	197p			884	Neuf
9	02538016P0015	13/01/2017	ND	SCI	25370	METABIEF	RUE DU TELESIEGE	AC	131	AC	134	1015	Réhabilitation
10	02538017P0001	16/03/2017	22/07/2019	SCI	25160	ST POINT LAC	rue des Champs Coiteux	AD	204			700	Neuf
11	02538017P0004	04/05/2017	03/08/2017	Particulier	25370	LES HOPITAUX VIEUX	Rue du Telesiege	AK	137			490	Neuf
12	02538017P0006	19/05/2017	28/11/2017	Particulier	25500	MORTEAU	rue du Telesiege	AK	138			0	Neuf
13	02538017P0007	16/08/2017	25/07/2018	Particulier	68460	LUTTERBACH	rue des Sources	AD	41			5125	Neuf
14	02538017P0012	04/08/2017	27/11/2017	Particulier	25700	VALENTIGNEY	RUE DU COEUR DES PRES	AD	202p			1032	Neuf
15	02538017P0013	04/08/2017	11/01/2018	Particulier	25370	METABIEF	CHAMPS COITEUX	AD	199			943	Neuf
16	02538017P0002	17/08/2017	09/10/2017	Particulier	25370	METABIEF	AV DES PRES VERTS	C	820			1044	Neuf
17	02538017P0022	11/07/2017	ND	Particulier	25370	METABIEF	ALL DES CHEVREUILS	AH	406			1044	Réhabilitation
18	02538017P0016	14/09/2017	ND	Particulier	25370	METABIEF	rue de la Forge	AK	135			1000	Neuf
19	02538017P0017	08/03/2018	20/08/2018	Promoteur	25000	BESANCON	AV DU BOIS DU ROI	AH	210p			3486	Neuf
20	02538018P0003	04/04/2018	26/11/2018	Particulier	25370	LES HOPITAUX NEUFS	RUE DES SOURCES	AD	200			462	Neuf
21	02538018P0007	29/05/2019	28/11/2019	SCI	25300	PONTARLIER	AVENUE DU BOIS DU ROI	AH	212			4017	Neuf
22	02538019P0005	04/03/2020	03/07/2020	Particulier	25370	METABIEF	AVENUE DES PRES VERTS	C	819	C	831	469	Neuf
23	02538020P0004	12/10/2020	09/11/2020	Particulier	25160	MALBUISSON	LOTISSEMENT NEIGE ET SOLEI	AL	18			3996	Neuf
24			Habitants du Doubs		79%							Neuf =	79%
25													

1	Niveau maximum	Total logement créé	En collectif	En individuel pur	En individuel groupé							SDP en m²	Total logement créé	Terrain en m²	Densité moyenne à l'Ha	Total logement créé	SDP en Ha	Densité moyenne à l'Ha
						1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +							
2	4	32	32			4	12	16				1739	32	0,29	112	Collectif		
3	0	0										-	Extension			Extension		
4	0	1		1								145	1	0,08	12	1	0,01	12
5	0	1		1								271	1	0,09	11	1	0,03	11
6	0	1		1						1		162	1	0,03	30	1	0,02	30
7	2	1		1								122	1	0,07	14	1	0,01	14
8	1	1		1								164	1	0,09	11	1	0,02	11
9	0	0										-	Réhabilitation			Réhabilitation		
10	0	5			5			4	1			387	5	0,07	71	1	0,04	71
11	3	1		1						1		148	1	0,05	20	1	0,01	20
12	3	2			2				2			-	Anomalie			Anomalie		
13	3	8			8				2	6		713	8	0,51	16	1	0,07	16
14	0	1		1						1		147	1	0,10	10	1	0,01	10
15	2	1		1								179	1	0,09	11	1	0,02	11
16	0	3			3					3		299	3	0,10	29	1	0,03	29
17	0	0										-	Réhabilitation			Réhabilitation		
18	3	1		1								170	1	0,10	10	1	0,02	10
19	4	23	23				7	9	5		2	2282	23	0,35	66	Collectif		
20	4	1		1							1	140	1	0,05	22	1	0,01	22
21	0	66	66				41	25			1	3761	66	0,40	164	Collectif		
22	2	1		1							1	120	1	0,05	21	1	0,01	21
23	3	1		1							1	111	1	0,40	3	1	0,01	3
24		151	121	12	18	4	60	54	13	11	9	11060	15	0,3278	46	Calcul densité globale	Calcul densité hors collectif	
25		Dont	80%	8%	12%	3%	40%	36%	9%	7%	6%							

23 autorisations d'urbanisme ont été recensées entre 01/2013 et 12/2020, permettant la création de 151 logements (déductions faites des réhabilitations de logement existant, des extensions et d'une anomalie liée à un défaut de communication de toutes les données). À travers les données ci-dessus, plusieurs constats peuvent être mis en avant :

- 79% des autorisations portent sur des constructions neuves et près de 79% des porteurs de projets viennent de communes du Doubs (les données ne permettent pas d'identifier si les logements ont été créés par des actifs frontaliers)



- La création de logement s'oriente à près de 78% sur des logements de petites tailles (du T1 au T3), cette diversification est essentiellement rendue possible à travers la création de trois bâtiments collectifs mobilisant 121 logements (doit 80%). Ce point est important à mettre en avant car la densification réalisée sur le territoire s'accompagne très régulièrement d'une densification portée par des promoteurs immobiliers, laquelle s'effectue sur des parcelles de plus en plus petite (au détriment du cadre de vie) ou en démolition du patrimoine existant.
- Au total, la densité moyenne des logements retenue est de l'ordre de 51 logements à l'hectare, densité réduite à 46 logements à l'hectare en supprimant les logements collectifs. Cette densité s'affiche au-delà de celle appliquée par le SCOT (20 logements à l'hectare) car elle répond à une logique de toute urbanisation, très faiblement encadrée par les règles du PLU actuellement en vigueur. Comme il sera vu plus bas, la volonté des élus de traduire des règles plus encadrées engendra nécessairement une incidence sur la densité, c'est ce que les élus souhaitent obtenir afin de préserver le cadre de vie du village.

N° DAU	Objet	Logement créé	En plus des données DIDO, le recensement communal permet de relever 7 autorisations d'urbanisme non identifiées dans la base de données mais également créatrices de logements. Ces données complètent celles courant sur la période 01/2011 à 12/2012 (les données DIDO débutant à 01/2013), ainsi, 5 logements ont été aménagés sur du foncier bâti existant (déduction faite de l'autorisation accordée en 2023). À compter du 01/2013, 3 nouveaux logements sont créés en constructions neuves. Au total, déduction faite des démolitions / reconstructions (qui ne changent pas le nombre de logement), 5 logements supplémentaires viennent se rajouter aux 151 logements précédemment mis en avant.
02538023P0001	Démolition	1	
02538014P0015	Maison	1	
02538014P0014	Maison	1	
02538014P0010	Maison	1	
02538012P0024	Réhabilitation	3	
02538012P0023	Démolition	1	
02538012P0021	Démolition	1	

Compte-tenu des éléments présentés ci-avant, parti est pris de baser la détermination des droits à consommer sur l'analyse comparée des vues aériennes car bien que cohérente en matière d'habitat, elle permet de mesurer la consommation effective du territoire pour répondre aux besoins d'équipements de la Commune.

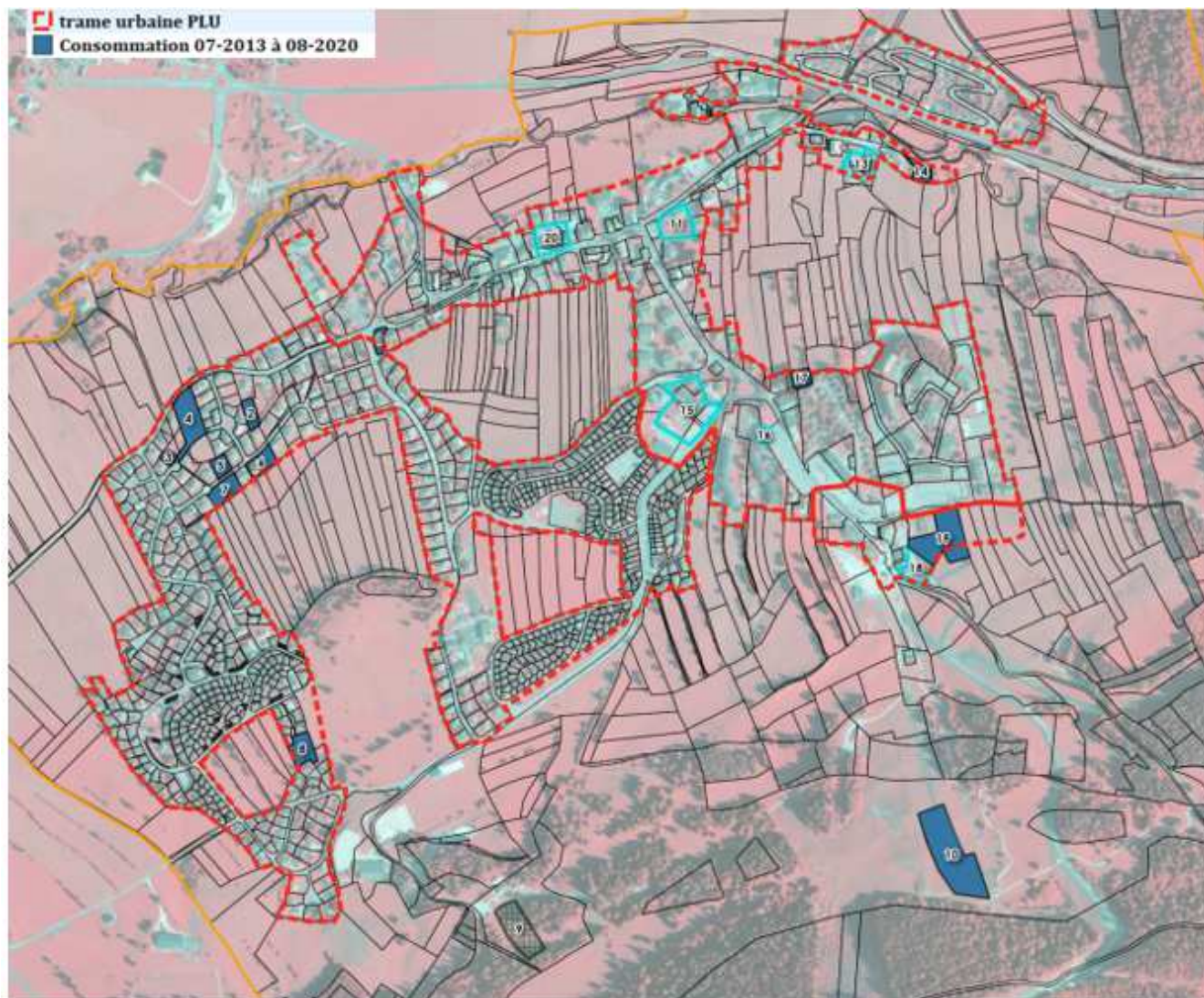
Projection des droits à consommer sur les deux prochaines décennies				
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	Total 01/2021 à 12/2040
	Incidence consommation	Incidence consommation	Incidence artificialisation	Incidence artificialisation ²
Données issues de l'analyse comparée	1.38	0.69	0.28	0.97
<i>Dont habitat</i>	1.14	0.57	0.29	0.86
Données issues de l'analyse territoriale	3.51	1.76	0.88	2.63
<i>Dont habitat</i>	1.51	0.76	0.38	1.13

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2013 À 12/2023

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période 01/2011 à 12/2020. Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols, jusqu'au 12/2022 (consommation telle que comptée ci-avant) et sont complétées sur la période 01/2023 à 12/2023 par les autorisations d'urbanisme dont les travaux auront débutés.

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

Etude de consommation - Source portail de l'artificialisation des sols					
	Total en m ²	A vocation d'activité	A vocation d'habitat	A vocation mixte	A vocation autres
2013	1169	0	1169	0	0
2014	744	453	291	0	0
2015	1479	389	415	462	213
2016	2479	112	2367	0	0
2017	1884	0	1884	0	0
2018	490	0	490	0	0
2019	4811	0	4468	0	343
2020	784	0	784	0	0
2021	64	0	64	0	0
2022	0	0	0	0	0
TOTAL	13904	954	11932	462	556



La plupart des consommations ainsi identifiées précédemment l'ont été pendant cette période de référence. On notera que seul l'espace n°9 a été consommé entre 08/2011 et 07/2013.

Ces données doivent être complétées par celles recensées sur l'année 2013 afin de couvrir la période de 10 ans avant l'arrêt du PLU (prévue pour 2023). A défaut de disposer de photos aériennes permettant une comparaison effective de l'évolution des terres agricoles, naturelles et forestières entre 08/2022 et 12/2023, parti est pris de « mesurer » la consommation sur la période au regard de l'analyse des données cadastrales. L'analyse de la consommation sur la période 07/2020 à 12/2023 est donc complétée via le report des fichiers cadastraux GEJSON disponibles en mars 2020, mars 2021, novembre 2022 et janvier 2024.

L'analyse comparée permet ainsi de mettre en évidence les modifications cadastrales effectuées suite aux obtentions des autorisations d'urbanisme. La mise à jour des fonds de plans cadastraux permet ainsi d'identifier les constructions réalisées sur le terrain à défaut de disposer d'une vue aérienne à jour à partir d'août 2020.

La carte ci-dessous permet de relever les constructions aménagées ces dernières années.



Sur la période complémentaire de 03/2020 à 12/2023, la consommation de terres est essentiellement liée à la construction :

- De pavillons individuels au sein des espaces n°1, n°3, n°14 pour une emprise globale de 2 125 m²
- Des deux bâtiments intermédiaires au sein de l'espace n°4 pour 3 639 m²

Dans le tableau ci-contre, les incidences de l'espace n°20 doivent être déduites car la retenue collinaire de 2.1 hectare n'est plus à considérer comme source de consommation, conformément à la position des services de l'Etat.

ETUDE DE CONSOMMATION					
Source analyse comparée					
A VOCATION HABITAT			A VOCATIONS AUTRES		
N°	Surface m ²	Période	N°	Surface m ²	Période
1	689	Entre 03/2020 et 03/2021	9	4461	Entre 07/2011 et 07/2013
2	1032	Entre 07/2013 et 03/2020	10	9314	Entre 07/2013 et 03/2022
3	460	Entre 03/2020 et 03/2021	19	6147	Entre 07/2013 et 03/2022
4	3639	Entre 03/2020 et 03/2021	20	21209	Entre 07/2013 et 03/2020
5	950	Entre 07/2013 et 03/2020		41 131	
6a	807	Entre 07/2011 et 07/2013			
6b	846	Entre 07/2013 et 03/2020			
7	1776	Entre 07/2013 et 03/2020			
8	1948	Entre 07/2013 et 03/2020			
12	1025	Entre 07/2011 et 07/2013			
14	976	Entre 03/2021 et 11/2022			
17	1008	Entre 07/2013 et 03/2020			
	15 156				
Total consommation en hectare :				5,63	
				Entre 07/2011 et 07/2013	0,63
				Entre 07/2013 et 03/2020	4,42
				Entre 03/2020 et 03/2021	0,48
				Entre 03/2021 et 11/2022	0,10

Globalement, entre 07/2013 et 12/2023 2.9 hectares de terres ont été consommés dont 1.33 hectare pour les besoins de l'habitat alors que le portail dresse une emprise consommée globale de 1.39 hectare pour 1.19 hectare à vocation d'habitat. La différence entre les deux données vient des équipements publics et touristiques lesquels

ne sont pas soumis à la taxe d'aménagement (et ne sont donc pas pris en compte au titre du portail de l'artificialisation des sols).

N°	Numéro DAU	Date de la DAU	Date ouverture de chantier	Demandeur					Adresse du projet						Terrain en m²		Nature du projet															
				Type	Surface	Commune	Rue	N°	Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code												
3	02538013P0006	10/11/2013	02/03/2014	Particulier	25370	Metabief	Place Bel Air	AB	380						698	Extension																
4	02538013P0012	28/11/2013	21/02/2014	Particulier	25370	Metabief	lotissement au coeur des pres	AD	172						820	Neuf																
5	02538014P0016	12/12/2014	18/05/2015	Particulier	62143	Angres	Rue des Vouches	AD	147						902	Neuf																
6	02538015P0006	06/05/2015	ND	Particulier	25370	Metabief	Allée du Bois Joli	AB	439						330	Neuf																
7	02538016P0011	23/08/2016	01/10/2016	Particulier	25300	CHAFFOIS	ALL DES CAMPANULES	AB	372						690	Neuf																
8	02538016P0013	29/08/2016	09/09/2016	Particulier	25370	METABIEF	CHAMPS COITEUX	AD	197p						884	Neuf																
9	02538016P0015	13/01/2017	ND	SCI	25370	METABIEF	RUE DU TELESIEGE	AC	131	AC	134				1015	Réhabilitation																
10	02538017P0001	16/03/2017	22/07/2019	SCI	25160	ST POINT LAC	rue des Champs Coiteux	AD	204						700	Neuf																
11	02538017P0004	04/05/2017	03/08/2017	Particulier	25370	LES HOPITAUX VIEUX	Rue du Telesiege	AK	137						490	Neuf																
12	02538017P0006	19/05/2017	28/11/2017	Particulier	25500	MORTEAU	rue du Telesiege	AK	138						0	Neuf																
13	02538017P0007	16/08/2017	25/07/2018	Particulier	68460	LUTTERBACH	rue des Sources	AD	41						5125	Neuf																
14	02538017P0012	04/08/2017	27/11/2017	Particulier	25700	VALENTIGNEY	RUE DU COEUR DES PRES	AD	202p						1032	Neuf																
15	02538017P0013	04/08/2017	11/01/2018	Particulier	25370	METABIEF	CHAMPS COITEUX	AD	199						943	Neuf																
16	02538017P0002	17/08/2017	09/10/2017	Particulier	25370	METABIEF	AV DES PRES VERTS	C	820						1044	Neuf																
17	02538017P0022	11/07/2017	ND	Particulier	25370	METABIEF	ALL DES CHEVREUILS	AH	406						1044	Réhabilitation																
18	02538017P0016	14/09/2017	ND	Particulier	25370	METABIEF	rue de la Forge	AK	135						1000	Neuf																
19	02538017P0017	08/03/2018	20/08/2018	Promoteur	25000	BESANCON	AV DU BOIS DU ROI	AH	210p						3486	Neuf																
20	02538018P0003	04/04/2018	26/11/2018	Particulier	25370	LES HOPITAUX NEUFS	RUE DES SOURCES	AD	200						462	Neuf																
21	02538018P0007	29/05/2019	28/11/2019	SCI	25300	PONTARLIER	AVENUE DU BOIS DU ROI	AH	212						4017	Neuf																
22	02538019P0005	04/03/2020	03/07/2020	Particulier	25370	METABIEF	AVENUE DES PRES VERTS	C	819	C	831				469	Neuf																
23	02538020P0004	12/10/2020	09/11/2020	Particulier	25160	MALBUISSON	LOTISSEMENT NEIGE ET SOLEI	AL	18						3996	Neuf																
24	Habitants du Doubs 79%												Neuf =	79%																		
27	02538021P0004	12/05/2021		Particulier	25300	La Cluse et Mijoux	Rue de la rancouniere								521	Neuf																
28	02538021P0016	06/08/2021		Particulier	25370	METABIEF	RUE DE LA RANCONNIERE	AH	409						892	Neuf																
29	02538021P0019	07/12/2021	29/07/2022	SCI	25000	BESANCON	RUE DU TELESIEGE	AH	24	AH	25				1590	Neuf																
30	02538022P0001	23/02/2022	11/09/2022	SCI	25370	METABIEF	RUE DU VILLAGE	AE	55	AE	56	AE	80		1775	Extension																
31	02538022P0006	22/07/2022	13/07/2023	Particulier	25500	MORTEAU	RUE DES VISCERNOIS	AD	208						1032	Neuf																
32	02538023P0011	26/09/2023		Particulier	25370	LES HOPITAUX VIEUX	RUE DES SOURCES	AD	223						520	Neuf																
33	02538023P0012	26/09/2023		Particulier	25370	METABIEF	RUE DES SOURCES	AD	223						394	Neuf																
34	02538024P0001	18/03/2024		SCI	25370	METABIEF	RUE DU TELESIEGE	AK	131	AK	134				1050	Extension																
35	Habitants du Doubs 100%												Neuf =	75%																		
													Niveau maximum	Total logement créé	En collectif	En individuel pur	En individuel groupé	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Locatif	SDP en m²	Total logement créé	Terrain en m²	Densité moyenne à l'Ha	Total logement créé	SDP en Ha	Densité moyenne à l'Ha	
3														0	0										-	Extension				Extension		
4														0	1		1					1		145	1	0,08	12	1	0,01	12		
5														0	1		1					1		271	1	0,09	11	1	0,03	11		
6														0	1		1				1		162	1	0,03	30	1	0,02	30			
7														2	1		1					1		122	1	0,07	14	1	0,01	14		
8														1	1		1					1		164	1	0,09	11	1	0,02	11		
9														0	0									-	Réhabilitation				Réhabilitation			
10														0	5			4	1					387	5	0,07	71	1	0,04	71		
11														3	1		1					1		148	1	0,05	20	1	0,01	20		
12														3	2				2					-	Anomalie				Anomalie			
13														3	8				2	6				713	8	0,51	16	1	0,07	16		
14														0	1		1				1			147	1	0,10	10	1	0,01	10		
15														2	1		1					1	1		179	1	0,09	11	1	0,02	11	
16														0	3				3					299	3	0,10	29	1	0,03	29		
17														0	0									-	Réhabilitation				Réhabilitation			
18														3	1		1					1		170	1	0,10	10	1	0,02	10		
19														4	23	23			7	9	5			2282	23	0,35	66		Collectif			
20														4	1		1					1		140	1	0,05	22	1	0,01	22		
21														0	66	66			41	25				3761	66	0,40	164		Collectif			
22														2	1		1					1		120	1	0,05	21	1	0,01	21		
23														3	1		1					1		111	1	0,40	3	1	0,01	3		
24														119	89	12	18	0	48	38	13	11	9	1	9321	2,64	44	15	0,3278	46		
25														Dont	75%	10%	15%	0%	40%	32%	11%	9%	8%			Calcul densité globale			Calcul densité hors collectif			
27														0	1		1							148	1	0,05	19	1	0,05	19		
28														2	1		1			1				142	1	0,09	11	1	0,09	11		
29														0	24	24			7	10	7			1244	24	0,16	151		Collectif			
30														0	0									-	Extension				Extension			
31														2	3						3			284	3	0,10	29	3	0,10	29		
32														2	1		1					1		124	1	0,05	19	1	0,05	19		
33														2	1		1					1		134	1	0,04	25	1	0,04	25		
34														0	0									-	Extension				Extension			
35														31	24	4	3	7	10	8	3	2	0	0	3313	0,49	63	7	0,34	21		
36														Dont	77%	13%	10%	23%	32%	26%	10%	6%	0%			Calcul densité globale			Calcul densité hors collectif			
38														TOTAL PERIODE 01/2013 à 12/2023													Période 01/2013 à 12/2023			Période 01/2013 à 12/2023		
39														150	113	16	21	7	58	46	16	13	9	1		Total logement créé	Terrain en m²	Densité moyenne à l'Ha	Total logement créé	SDP en Ha	Densité moyenne à l'Ha	
40														Dont	75%	11%	14%	5%	39%	31%	11%	9%	6%			148	3,13	47	22	0,66	33	



Comme pour l'analyse précédente, les données sont complétées avec les données DIDO, lesquelles permettent de relever la création de 150 logements sur la période 01/2013 à 12/2023 dont 75% de collectifs et 25% de logements de petites tailles (T1 à T3). Sur cette seconde période d'analyse les données les plus marquantes concernent l'évolution de la traduction des objectifs de densification, la densité globale étant évaluée à 47 logements par hectare, ramenée à 33 logements par hectare sans comptabiliser les collectifs (la densité ira même jusqu'à baisser à 21 logements par hectare sur la période 01/2021 à 12/2023).

N° DUA	Objet	Logement créé	
02538023P0001	Démolition	1	En prenant en compte les autorisations d'urbanisme recensées par la commune et non reportées au sein des données DIDO on obtient la création de 3 logements supplémentaires (et d'une démolition / reconstruction).
02538014P0015	Maison	1	
02538014P0014	Maison	1	
02538014P0010	Maison	1	

SYNTHÈSE SUR L'ÉTUDE DE CONSOMMATION

L'approche quantitative ci-avant présentée offre à la Commune une perspective de développement assez limitée, tant en matière d'habitat que de développement économique et/ou touristique. Cette perspective restreinte est en partie liée aux lacunes de la loi Climat et Résilience, laquelle ne permet pas de dresser un état des lieux précis des surfaces consommées ou considérées comme ayant un impact sur la consommation. En effet, entre les données officielles sur lesquelles se basent les services de l'Etat (source du portail de l'artificialisation des sols) et l'analyse comparée des vues aériennes (qui s'appuie sur une méthodologie qui n'a pas de fondement légal), le potentiel de droits à consommer varie de 1 à 2.7 hectare toutes vocations confondues à l'horizon 2040.

Les droits à consommer ainsi mis en avant au titre de l'étude de consommation offrent un potentiel de développement limité qui ne tient pas compte des politiques d'aménagement mises en œuvre sur le territoire, notamment les politiques modératrices en termes de consommation. Rappelons à ce titre que près de 20% des objectifs de création de logements sur la période 01/2011 à 12/2020 ont été réalisés par renouvellement, réhabilitation ou démolition/construction, soit sans source de consommation foncière.

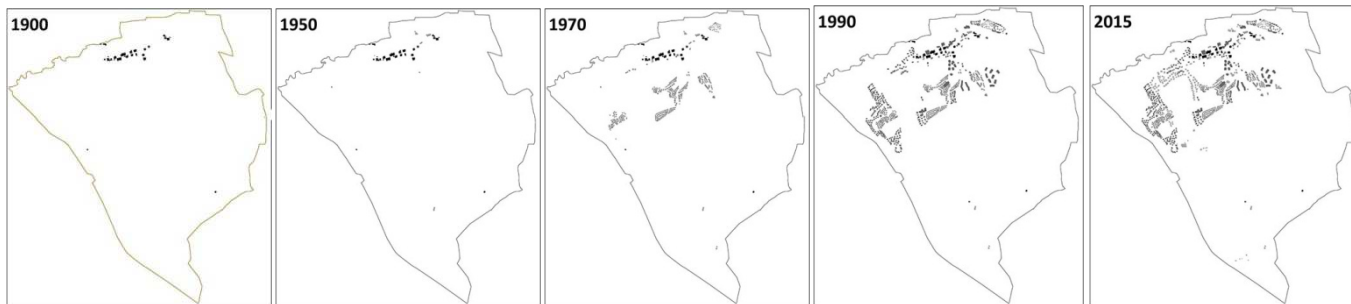
L'enveloppe foncière des droits à consommer attribuée au titre de la loi ne permet pas à la commune d'envisager de réelles perspectives de développement. Il en ressort que l'articulation entre les objectifs de la loi Climat et Résilience, l'impulsion du Département en termes de développement économique et plus récemment les objectifs du SCOT (lequel positionne Métabief au titre des bourgs-structurants), semble incohérente sauf à considérer une possible répartition des droits à consommer entre les différentes armatures territoriales.

Les élus souhaitent inscrire le développement de Métabief dans la poursuite des enjeux imposés par le SCOT, notamment en prévoyant les capacités de développement (habitat, économie, tourisme et équipement) adaptées à son statut. Ils rappellent qu'un tel développement se doit d'être équilibré pour permettre de traduire la recherche d'un compromis entre toutes les thématiques liées aux politiques d'aménagement (mobilité, sociabilisation, environnement, énergie...).

B2 – DYNAMIQUE D'URBANISATION COMMUNALE RÉALISÉE PAR PRELUDE

DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SUR LE TERRITOIRE DEPUIS 1900

Depuis des siècles, Métabief est une petite commune profondément rurale dont le village s'étire en longueur dans la vallée du Bief Rouge. Ainsi en 1900, Métabief est un petit village de type "village-rue" composé de grosses fermes comtoises implantées en bordure de la voie de desserte. Quelques constructions sont installées le long du ruisseau (moulin, scierie) et sur les hauteurs (chalets d'alpage). Sur la première moitié du XXe siècle, le village-rue primitif évolue peu.



Source : Carte publiée par l'application CARTELIE © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER). Sur la base de données foncières de la DGFIP (fichiers MAJIC) au 1er janvier 2011. Source non exhaustive. Compléments et corrections PRELUDE 2016.

C'est à compter des années 60 que la commune connaît une importante dispersion du bâti sur les espaces agricoles par la création de "hameaux résidentiels de vacances" avec l'essor du tourisme et le nouvel engouement pour la pratique des sports d'hiver : les premiers quartiers de pagotins et les chalets ALTIC au lieu-dit "Sur le Miroir" voient le jour. Entre les années 70 et 90, ces nouvelles entités bâties déconnectées du centre ancien et autonomes s'étoffent considérablement avec la réalisation de nouvelles opérations de pagotins et de chalets (Neige et soleil, Métaneige, Chalets Jura) mais aussi de villages vacances et de plusieurs ensembles de résidences collectives (Beau Soleil, Les Genévriers, ...).

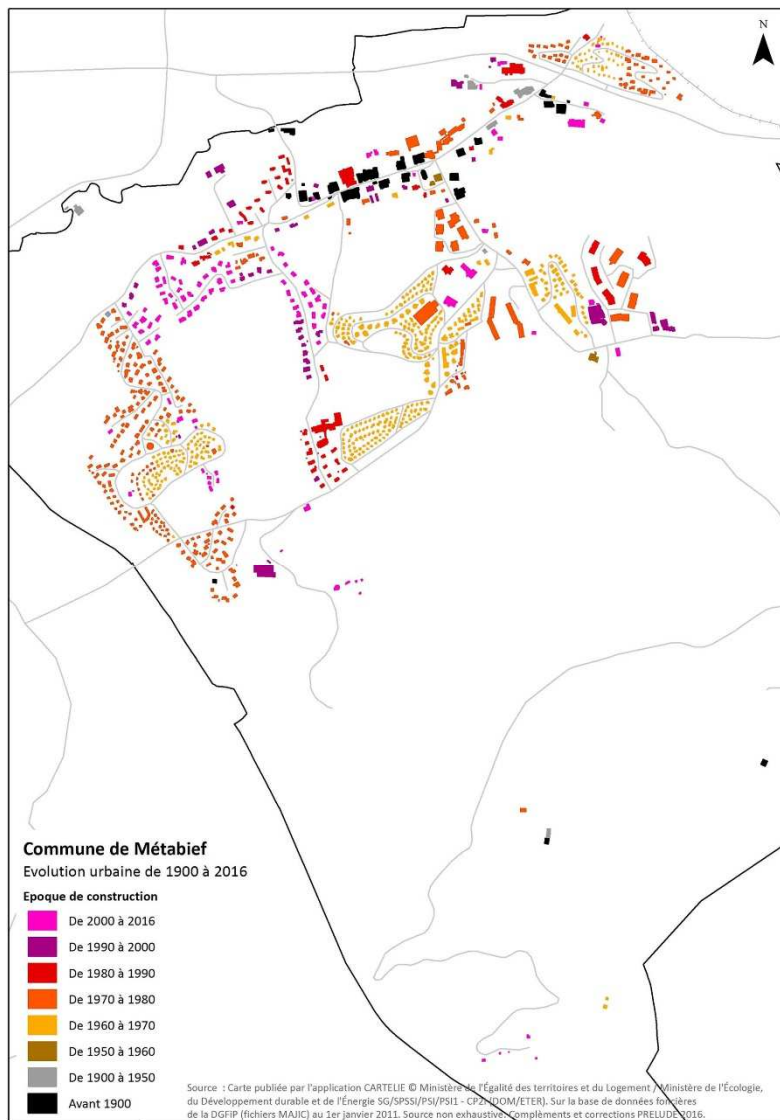
Cette urbanisation au "coup par coup", par opérations standardisées, massives et par îlot ou poche, sans réflexion globale préalable, a impacté considérablement la Vallée du Bief Rouge en délitant considérablement l'espace urbain. Plus de la moitié du parc logements actuel a vu le jour sur cette période (55,8%).

La consommation de l'espace s'est poursuivie sur les dernières années d'observation (1990/2016) avec un comblement partiel des espaces libres par la réalisation de lotissements pavillonnaires et un épaissement du tissu urbanisé. Entre 2016 et 2023, les données de consommation ci-dessus mettent en avant une densification mesurée qui ne vient pas modifier la tâche urbaine dans son ensemble.

Ainsi, début 2024 le village de Métabief apparaît étendu, discontinu et multipolaire.

Cette dynamique d'urbanisation sur la seconde moitié du XXe siècle a été identifiée sur tout le territoire français, mais elle est d'autant plus spectaculaire à Métabief par l'effet conjugué de l'attrait touristique du site à compter des années 60 et plus récemment de l'attractivité des salaires proposés en Suisse (et d'un prix du foncier moins élevé en France qu'en Suisse)². La trame viaire conséquente (nombreux chemins) a également favorisé ce phénomène.

La carte de synthèse ci-dessous permet de constater que la diversité du bâti actuel est consécutive des réalisations passées, chaque période ayant eu son modèle constructif : des bâtisses anciennes imposantes ou mitoyennes



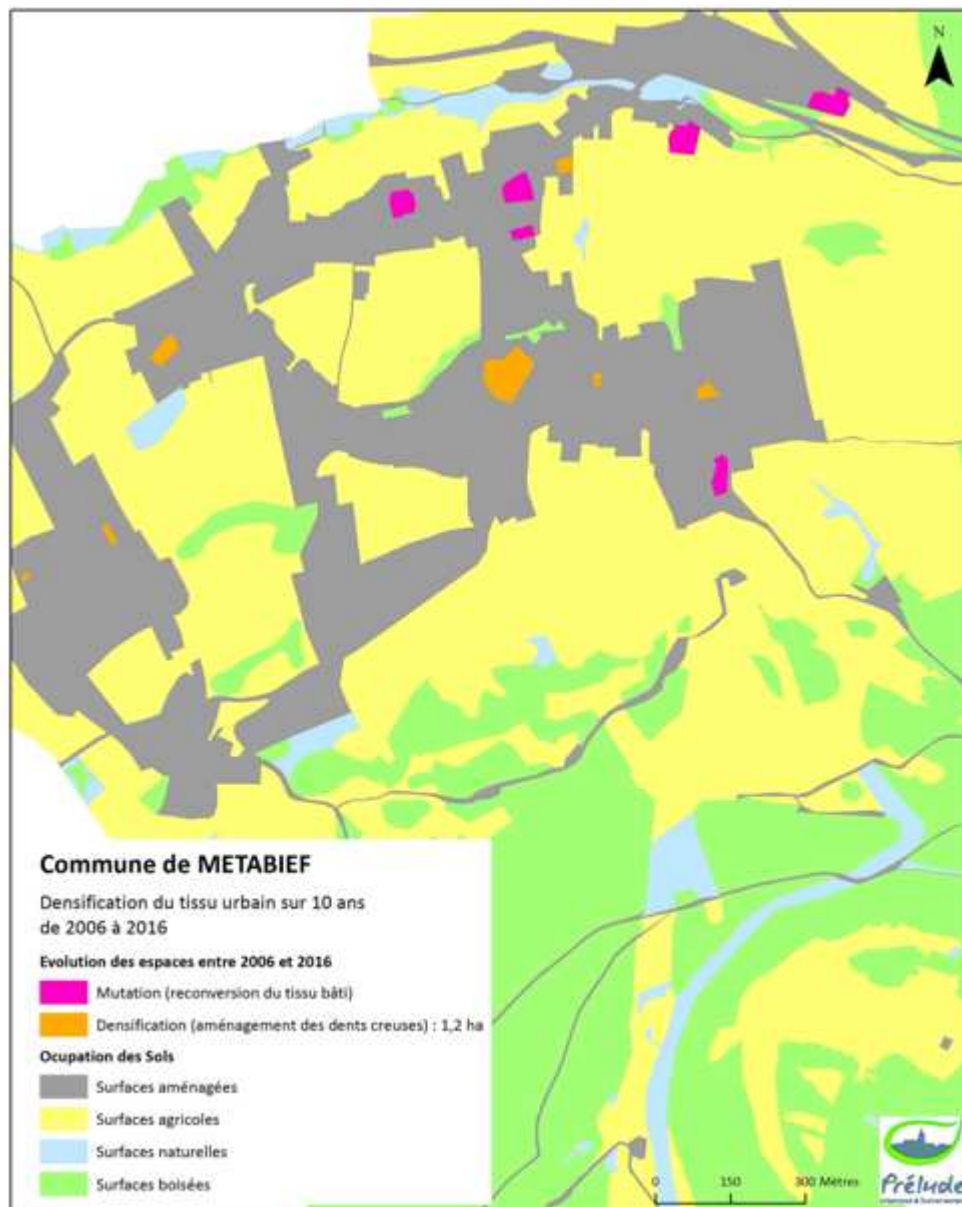
² "La bande frontalière connaît de nombreuses transformations depuis l'accord sur la libre circulation des personnes (ALCP) signé entre la Suisse et l'Union Européenne en 1999. Cet accord constitue la clé de voute de la très forte attractivité résidentielle de la zone." Source : L'Essentiel n°150 Insee 2013.

avant 1950, aux opérations denses d'unités individuelles (pagotins ou chalets de vacances) dans les années 60/70 et de résidences collectives et de structures d'hébergement touristique (villages vacances, hôtel) des années 80/90 ... enfin l'apparition des lotissements pavillonnaires et des collectifs (non dédiés au tourisme) sur les deux dernières décennies.

MESURE DE LA DENSIFICATION ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN ENTRE 2006 ET 2016

Il s'agit ici d'analyser l'évolution du tissu urbain de la commune de Métabief sur les dix dernières années, entre 2006 et 2016. Lors de la mise à jour du diagnostic en mai 2024, l'analyse de la consommation a été reportée jusqu'en 2023. Bien que la durée d'analyse dépasse les 10 ans imposés par le Code, l'exhaustivité du travail réalisé entre 2006 et 2016 se doit d'être conservée afin de pouvoir avoir une vision du développement territorial au moment de la prescription de la révision du PLU. Aussi, les conclusions rendues entre 2006 et 2016 ne sont pas modifiées mais simplement complétées.

Deux aspects ont été pris en compte dans ce travail d'analyse les opérations intervenues sur les espaces libres (ou dents creuses) du tissu urbain (on parle de densification de l'enveloppe bâtie) et les opérations de renouvellement urbain en identifiant les parcelles ou bâtiments ayant "mutés", suite à changement de destination ou démolition-reconstruction. La carte ci-dessous localise ces secteurs nouvellement aménagés.





Les espaces libres (ou dents creuses) sont les parcelles ou unités foncières non bâties enserrées dans le tissu urbanisé sur au moins trois côtés. Ainsi à Métabief, les espaces libres aménagés entre 2006 et 2016 ont représenté 1,2 ha. Ces espaces ont permis d'accueillir 14 logements supplémentaires³ ainsi qu'un commerce, des bureaux et des équipements publics (cinéma, terrain de sport et aire de stationnement), par simple densification du tissu bâti, et ce sans remettre en question la « tâche » urbaine de 2006. Parmi les 14 logements supplémentaires réalisés sur cette période, 3 d'entre eux concernent de l'habitat locatif et près de la moitié des logements collectifs.

Typologie des nouveaux logements réalisés par densification entre 2006 et 2016

Localisation	Maison individuelle	Log. Collectif	Log. Intermédiaire	Total
Secteur "Viscernois"	3	0	3	6
Secteur "Station"	0	8	0	8
TOTAL	3	8	3	14

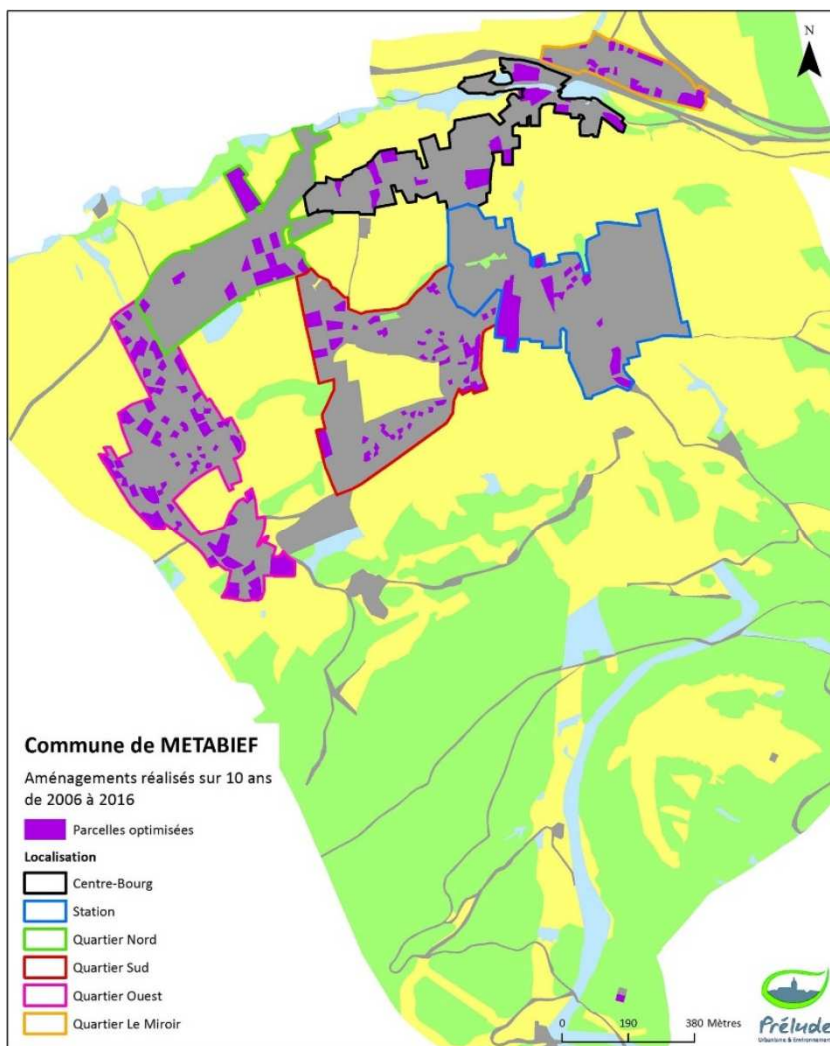
Source : Données communales, permis autorisés entre 2005/2015 - Estimations SIG Prélude, Janvier 2017

La mutation du tissu bâti désigne le changement de destination d'un espace bâti, souvent suite à un sinistre ou à une opération de démolition-reconstruction⁴. À Métabief sur la dernière décennie, deux anciennes fermes ont disparu dans le village primitif. Le foncier libéré a permis la réalisation de deux opérations d'habitat collectif, créant un total de 52 logements supplémentaires (1 collectif de 20 appartements + 1 collectif de 32 appartements). À proximité, les combles d'une ancienne ferme ont également été réhabilités en vue de l'aménagement d'un nouveau logement. Ainsi sur la dernière décennie, 53 nouveaux logements ont été réalisés par renouvellement du tissu bâti de Métabief.

Et notons la réalisation d'une école d'inspiration Montessori par transformation d'un garage dans le lotissement "Neige et Soleil" (au lieu-dit "Le Miroir"), d'un bâtiment multi-activités (commerces, loisirs, restauration) sur le front de neige en lieu et places de diverses constructions assez hétéroclites et d'une maison de Vie (l'espace Bruno MUTIN) dans le centre-bourg après destruction de deux anciennes bâtisses mitoyennes.

L'optimisation du foncier bâti consiste à construire sur des parcelles déjà aménagées, sans que ces aménagements n'aient pour objet de changer la destination de la construction existante, ni de créer de logement supplémentaire. Il s'agit soit d'une opération de démolition-reconstruction d'une construction existante ou de la réalisation d'une extension à la construction existante, soit de la création d'une annexe à la construction principale (garage, abri de jardin, ...).

Sur les années 2006-2016, le tissu bâti de la commune de Métabief a beaucoup évolué,



³ La dent creuse aménagée dans le village correspond au terrain d'aisance d'un nouveau logement créé à proximité, en extensif sur les terres agricoles périphériques. Ce logement comptabilisé précédemment n'est pas reporté ici dans le tableau.

⁴ Précisons que les opérations de démolition-reconstruction de maison d'habitation ne sont pas comptabilisées, étant donné qu'il n'y a eu ni changement de destination du foncier bâti ni création d'un nouveau logement.



259 aménagements⁵ ont vu le jour ; soit environ 26 actes délivrés par an (hors permis de démolir et d'aménager). Ces actes concernent principalement l'extension d'habitation existante ou des opérations de démolition-reconstruction sans changement de destination ni création de logement supplémentaire (60% des actes). Notons également sur cette période l'agrandissement de la fromagerie et que 96 actes ont été délivrés en vue de la réalisation d'annexes à l'habitat, il s'agit principalement de la construction de garage. La carte ci-contre localise les secteurs concernés.

Ce sont les quartiers composés d'habitat de type chalets de vacances et réalisés dans les années 60 / 80 qui enregistrent le plus grand nombre d'actes (déclarations préalables ou permis de construire), tenant à une évolution des volumétries initiales. Bien souvent, ces constructions ne sont plus adaptées aux aspirations des nouveaux occupants, les travailleurs frontaliers !

- Quartier Ouest (au lieu-dit "Sur les Crêts"). Composé à l'origine de résidences de secondaires (pagotins et autres chalets de vacances), ce secteur connaît une profonde évolution ces dernières années. Les résidences de vacances deviennent peu à peu des logements permanents, plus confortables après réalisation de surfaces de plancher supplémentaires et/ou d'annexes. Ce basculement progressif sur des secteurs non adaptés à ce nouvel usage induit des dysfonctionnements (stationnement, promiscuité, nuisances associées au voisinage, problèmes sanitaires) qui peuvent à terme diminuer l'attractivité résidentielle de ces quartiers.
- Quartier Sud (au lieu-dit "Le Tertre"). Constitué de plusieurs ensembles de pagotins, ce secteur connaît une évolution similaire à celle du quartier précédent.
- Quartier Le Miroir. Là aussi les petits chalets de vacances cèdent la place progressivement à d'importantes résidences principales. Au détriment bien souvent des terrains d'aisance, ces aménagements sont susceptibles de créer des conflits de voisinage sur ces secteurs de copropriétés horizontales.

Les Pagotins sont des habitations touristiques construites à compter des années 60 sur le même modèle et sur un parcellaire réduit. Ces unités d'hébergement ponctuel représentent 430 logements, soit 17.6% du parc logements de Métabief en 2017. Sous l'impulsion des travailleurs frontaliers, elles tendent ces dernières années à évoluer vers du logement permanent ou temporaire. Entre 2017 et 2020, ces secteurs ont continués à se développer avec 14 actes pour le quartier Sud et 9 actes pour le quartier Ouest.

Répartition géographique et typologique des aménagements intervenus sur les secteurs de pagotins entre 2006 et 2016

Localisation	Annexes Habitat	Extension construction	TOTAL
Quartier Sud	10	34	44
Quartier Ouest	8	15	23
TOTAL	18	49	67

Source : Données communales, DP et PC autorisés entre 2006/2016 - Estimation SIG Prélude, Janvier 2017

Rappelons qu'au regard des dispositions du PLU en vigueur, plusieurs projets de modification de pagotins sont refusés chaque année, notamment pour non-respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ou aux voies (articles U6 et U7) et/ou non réalisation des places de stationnement requises (Article U12). Depuis 2018, 16 arrêtés d'oppositions aux autorisations d'urbanisme ont été délivrés.

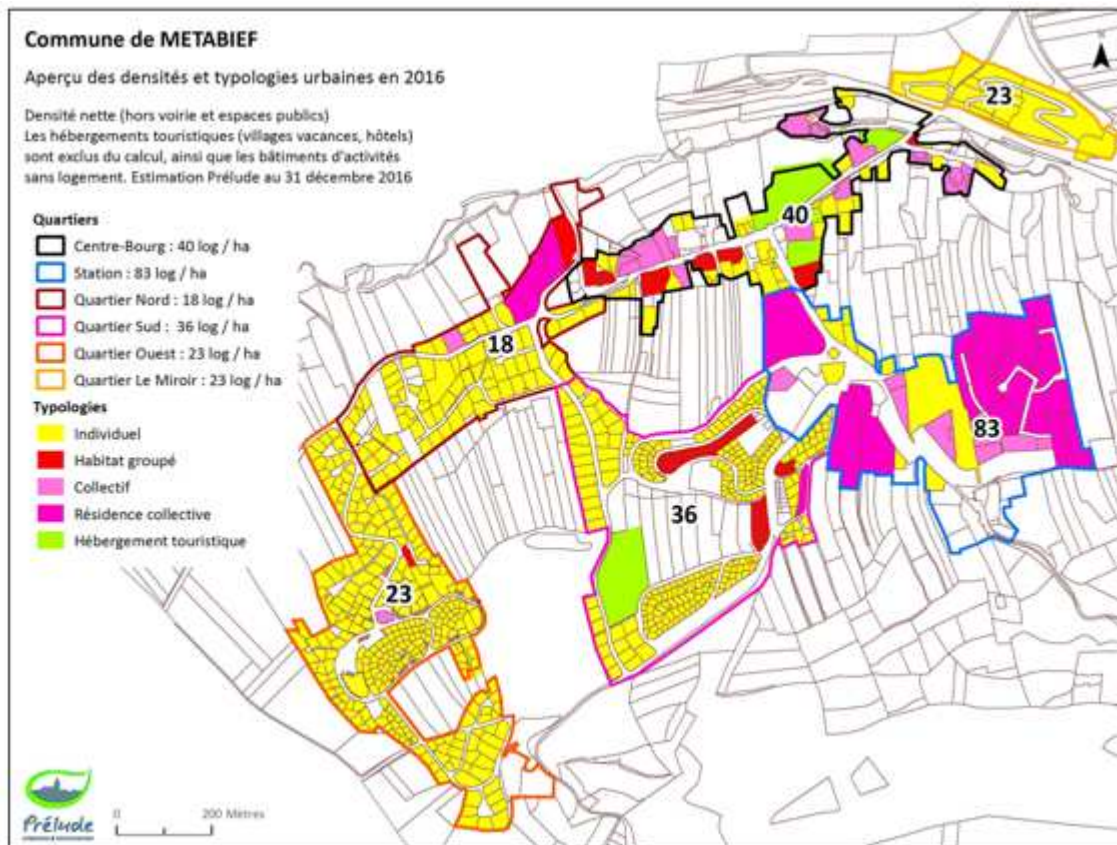
Il apparait que la densité urbaine moyenne nette sur la commune de Métabief est importante, de l'ordre de 40 logements par hectare. Elle résulte de la présence de résidences collectives de grande envergure (Les Genévriers, Beau Soleil, Mont d'Or, Chamois d'Or) et de plusieurs ensembles immobiliers de logements individuels standardisés réalisés sur un petit parcellaire (de 1 à 3 ares).

C'est la station, dominé par l'habitat collectif, qui connaît la plus forte densité urbaine (83 logements /ha). Le centre ancien et le quartier Sud comptent également une concentration importante de logements (respectivement 40 et 36 logements /ha), en raison de la diversité des formes urbaines qui caractérisent ces lieux (collectif, individuel, habitat en mitoyenneté, réhabilitation-division de fermes anciennes) pour le centre ancien et de la présence de plusieurs hameaux de pagotins pour le second (avec une densité ponctuelle de 50 logements par hectare, qui peut s'avérer excessive pour de l'habitat individuel permanent !).

⁵ Ne sont pas pris en compte ici les permis de construire relatifs à des changements de destination ou à la construction de nouveaux bâtiments sur du foncier libre dans ou hors de l'enveloppe bâtie ; ces aménagements en extensif ou par densification/mutation ayant été étudiés précédemment. Ne sont également pas pris en compte les opérations de mise aux normes et de réfection (ravalement, toiture, clôture, ..), celles-ci n'ayant aucune incidence sur l'aménagement de l'espace (aucune surface de plancher créée). Enfin notons que ne sont comptabilisés ici que les arrêtés accordant les permis de construire et les arrêtés de non opposition à une déclaration préalable de travaux.

Le secteur le moins dense est le quartier Nord, aux formes urbaines à l'origine assez diversifiées (habitat groupé social, résidence collective, habitat individuel, habitat collectif). Il s'est étoffé ces dernières à l'Ouest par le biais de lotissements pavillonnaires aux parcelles de tailles variées (de 3 à 12 ares). Il présente actuellement une densité de 18 logements par hectare.

Enfin les quartiers Ouest et du Miroir ont une densité similaire de 23 logements par hectare. Le premier est composé quasi-exclusivement d'habitat individuel sur un parcellaire de petites tailles (des lots de 2 à 6 ares, excepté dans la partie Sud où les terrains peuvent atteindre 10 ares, le second accueille des copropriétés horizontales de petits chalets de vacances, mais deux parcelles de plus de 25 ares occupées de maison individuelle s'y distinguent toutefois.



B3 - L'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 mobilisable 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).

Le renouvellement du tissu urbanisé consiste à une optimisation ou à une mutation des zones urbanisées et propose ainsi une alternative à l'étalement urbain. En ce sens, les projets de renouvellement du tissu urbanisé contribueront à un développement durable de la commune. En effet d'une manière générale, le développement par renouvellement du potentiel du tissu urbanisé ne conduit pas à la création de nouveaux réseaux et permet ainsi de limiter le développement par extension sur du foncier non équipé (voirie, réseaux, etc.).

Ce travail exhaustif permet de mobiliser en priorité les logements à réaliser au sein des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour préserver et valoriser les espaces agricoles grâce à une maîtrise de la consommation foncière. Il permet de dresser une photographie du territoire à l'instant T, à partir de laquelle il est possible d'identifier le champ des possibles pour les projets d'avenir.

À titre liminaire il est rappelé que les orientations du SCOT du Haut Doubs priorisent le renouvellement via une mobilisation à hauteur de 58% des capacités de renouvellement, dont 29% sont à mobiliser au sein du bâti existant (via la vacance, la réhabilitation et la transformation des résidences secondaires) et 29% au sein des espaces interstitiels (autrement appelés « lacunes » dont la superficie est inférieure à 1 hectare) et par division parcellaire.

LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2020, lesquelles identifient 47 logements vacants sur les 2 405 logements que composent la Commune.

Cela dit les données relatives aux logements vacants doivent être analysées avec attention car le qualificatif de « logement vacant » est déterminé au moment du recensement, de telle sorte que si au moment de l'enquête les résidents étaient en vacances, ou si le logement était en vente et inoccupé depuis peu le logement a donc été considéré comme vacant.

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

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

Chacune de ces situations relève de sa logique propre et ne peut être résolue par les mêmes solutions. Concernant les deux premières, elles sont plutôt signe de dynamisme, puisqu'elles traduisent la vivacité de l'activité immobilière ou le renouvellement du parc de logements. Les deux dernières correspondent à une perte d'efficacité du foncier, puisque les logements ne seront pas utilisés. Le plan local d'urbanisme ne peut pas, de par son champ d'application, apporter de réponse à chacune d'elle.

En conclusion, la vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à moins de 6% du parc de logements total (le SCOT fixe un seuil à 6.5%), permettant ainsi la fluidité du marché (concurrence de l'offre, possibilité d'accueillir sans construire dans de brefs délais...). Sur la Commune, les 47 logements vacants représentent moins de 2% du parc, il est donc décidé de ne pas les intégrer dans les capacités de renouvellement pour favoriser la fluidité du marché immobilier (notamment sur une commune attractive comme Métabief, où le prix de foncier augmente).

LA PRISE EN COMPTE DES RÉHABILITATIONS ÉVENTUELLES

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

Les élus ont effectué un repérage exhaustif des capacités de réhabilitation, terme qui englobe principalement les vieilles bâtisses qui sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ou d'une démolition permettant la création d'un ou plusieurs logements (à l'image des opérations de densification relevées sur la période 07/2010 à 08/2020).

Aucune construction vétuste et délaissée n'a été identifiée sur le territoire communal. On peut toutefois évoquer d'anciens bâtiments qui pourraient faire l'objet d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements. Ces réhabilitations pourraient une nouvelle fois contribuer à la diversification de l'habitat, en proposant des logements aux tailles et statuts variés (collectif, locatif, T2 ou T3, etc. ...) et répondre aux besoins de certaines tranches d'âge de la population : jeunes en décohabitation, familles monoparentales, ... tout en préservant un patrimoine. Mais, la réhabilitation de l'ancien (succession, partage, projet) peut nécessiter une approche sur le moyen à très long terme et doit questionner nécessairement les enjeux de préservation du patrimoine architectural.

- Rue du village : Une ancienne grange présente une emprise au sol d'environ 420m² sur un niveau (avec combe éventuellement aménageable), permettant la création éventuelle de l'ordre de 1 à 2 logements.