

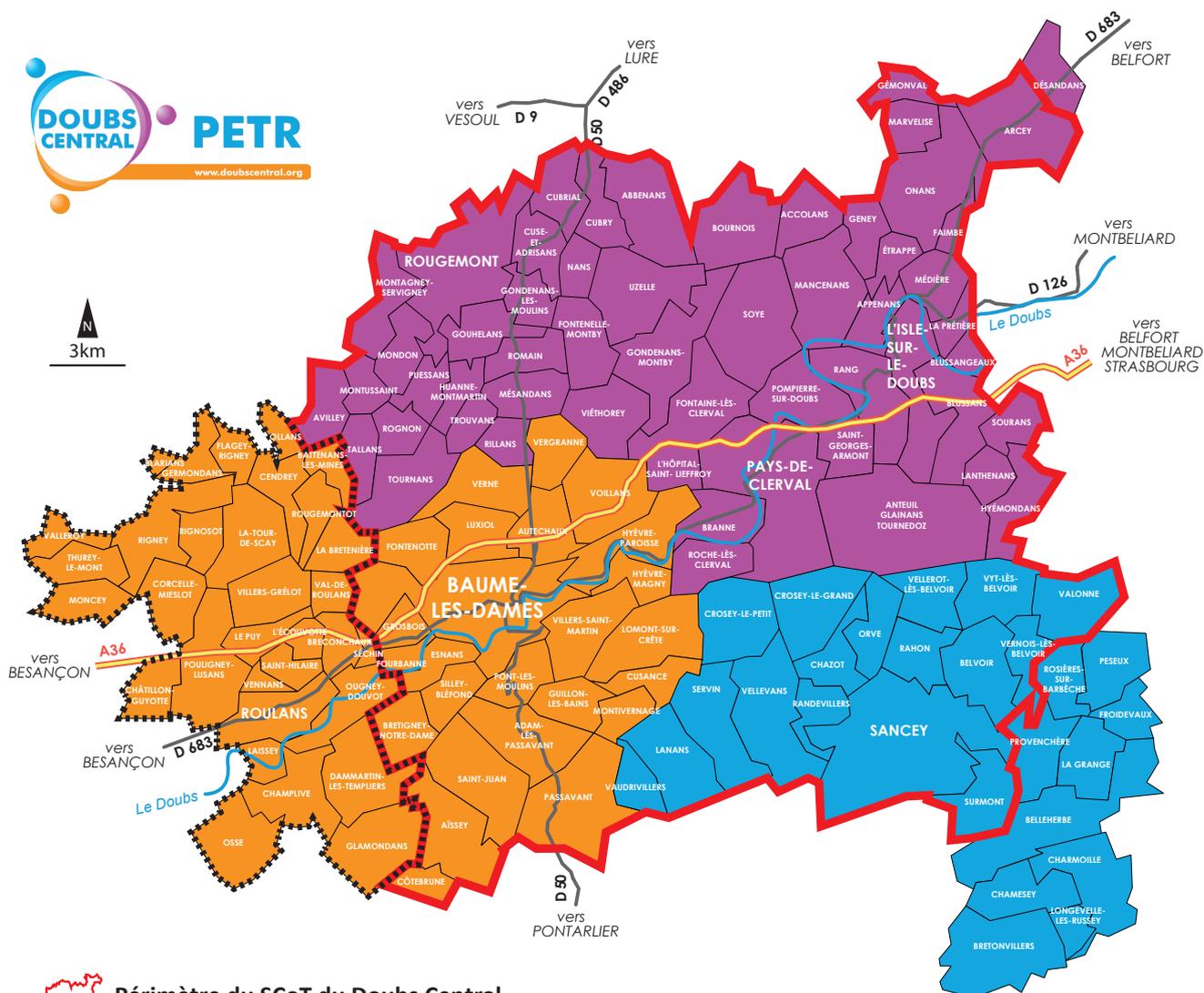
Feuillet 1/4 : Synthèse

# Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Doubs central

Analyse du foncier pour le développement de l'habitat



# Le périmètre du PETR au 1<sup>er</sup> janvier 2019



-  Périmètre du SCoT du Doubs Central approuvé le 12 décembre 2016
-  Communauté de communes des 2 Vallées Vertes
-  Communauté de communes du Doubs Baumoises
-  Communauté de communes du Pays de Sancey - Belleherbe
-  Communes anciennement couvertes par le SCoT de Besançon
-  Autoroute

Source: © PETR Doubs Central  
Réalisation : © ADU

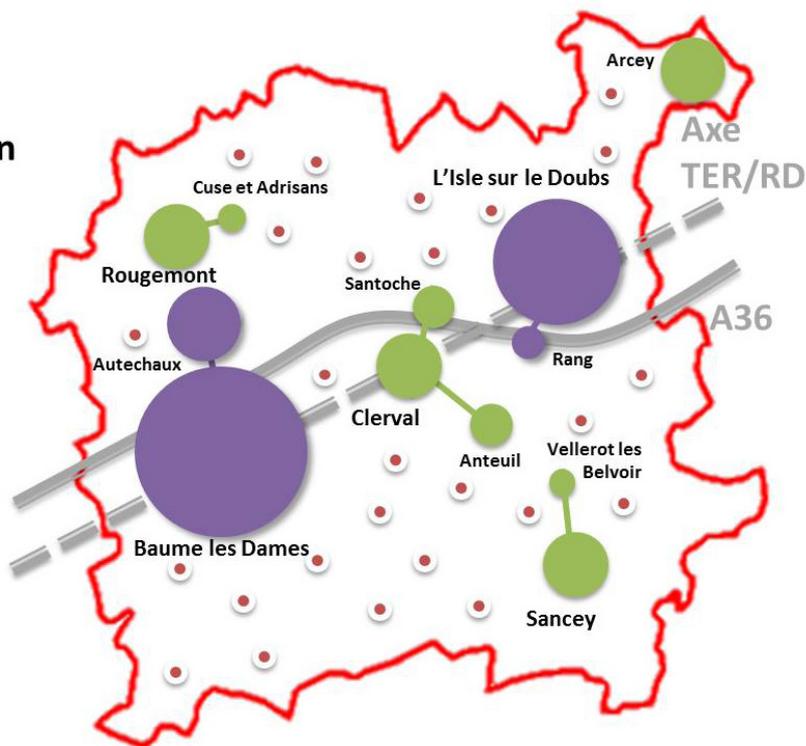
**A noter :** Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le PETR compte 139 communes suite à la fusion des communes de Pays-de-Clerval et de Chaux-lès-Clerval.

Cependant, les rencontres entre les communes et l'ADU se sont déroulées en décembre 2018. Ainsi, Chaux-lès-Clerval a été rencontrée indépendamment de Pays-de-Clerval, et apparaît comme tel dans les résultats de cette étude.

# L'armature urbaine du SCoT du Doubs central en vigueur

## L'armature urbaine : définition générale

-  **Villes / villages satellites :**  
Baume les Dames / Autechaux  
L'Isle sur le Doubs / Rang
-  **Bourgs / villages satellites :**  
Clerval / Santoche, Anteuil  
Rougemont / Cuse et Adrisans  
Sancey / Vellerot les Belvoir  
Arcey
-  **Villages**



Source : © PETR Doubs Central

## Sommaire

**p.4** Repères méthodologiques

**p.8** 437 ha de foncier non bâti pour la réalisation de logements

**p.10** Des villes et bourgs qui concentrent 49% des logements vacants

**p.12** Glossaire

## Introduction

Dans le cadre de la révision du SCoT du Doubs central, l'ADU a identifié et analysé les potentiels fonciers destinés à l'habitat de 133 des 140 communes du PETR, fin d'année 2018 / début 2019. Les potentiels fonciers des 7 communes qui n'ont pas été rencontrées (Charmoille, Etrappe, Fontaine-lès-Clerval, Longeville-lès-Russey, Passavant, Saint-Juan, Villers-Grélot) sont absents des résultats finaux.

Cette mission se situe à la conjonction de 3 objectifs pouvant participer à la réalisation du SCoT du Doubs Central :

- pour le PETR : alimenter le diagnostic foncier pour la révision du SCoT avec des données plus approfondies et permettre le suivi de ses objectifs ;
- pour les 3 communautés de communes : faciliter la répartition des objectifs fonciers entre toutes les communes, dans le cadre de la révision du SCoT ;
- pour les communes : alimenter la révision de leurs documents d'urbanisme, tout en réduisant le coût d'élaboration.

Ce rapport présente les résultats de ce travail. Il est complété par 3 autres feuillets exposant les résultats par communautés de communes, et incluant les fiches d'analyse foncière travaillées avec chaque commune.

# Repères méthodologiques

## Le repérage foncier de l'ADU a concerné :

- **les dents creuses** d'une surface supérieure à 250 m<sup>2</sup> et dont la configuration permet l'accueil d'une construction ;
- **les espaces mutables**, sur la base d'une connaissance des élus ;
- **les logements vacants**, en distinguant ceux qui sont vacants depuis plus de 2 ans dans la mesure où ils peuvent correspondre à une vacance structurelle ;
- le foncier restant des zones à urbaniser des PLU ;
- le foncier restant des espaces constructibles des cartes communales.

## Définitions

### Dent creuse

Une dent creuse est une parcelle non bâtie entièrement comprise dans l'enveloppe urbaine. Sont exclus des traitements les parcelles ou espaces dédiés au transport (routes, voies de chemin de fer).

### Espace mutable

Les espaces mutables concernent des bâtiments ou des îlots bâtis dont la nature d'occupation pourrait évoluer vers du logement. On distingue plusieurs types d'espaces mutables :

- les espaces aujourd'hui sans fonctions (friches, habitat abandonné et dégradé..) mais pouvant être reconvertis pour d'autres usages ;
- tous les biens en mauvais état ;
- les biens partiellement occupés ou inoccupés tels que les friches, les sites concernés par des départs d'activités économiques ou d'institution, les parcelles non bâties ;
- les parcelles déjà propriétés

Exemple d'espace mutable : le presbytère transformé en logements à Branne



Photo : ©PETR Doubs Central

de la collectivité (communes ou intercommunalité) ;

- les biens pouvant faire l'objet immédiatement ou rapidement d'une maîtrise foncière de la collectivité ;
- un équipement sous-utilisé ;
- un tissu urbain banal présentant des signes importants de dégradation.

## Exemple de repérage dents creuses (polygones verts ci-dessous) dans un tissu pavillonnaire



Commune fictive

Photo : PMA ©Tim PLATT / Réalisation : ADU

### Logement vacant (Source : CODRA)

Pour l'INSEE, est considéré comme « logement vacant », un logement inoccupé au moment de l'enquête pour l'une des raisons suivantes :

- le logement est en cours de vente ou de mise en location ;
- le logement est en attente du règlement de succession ;
- le logement est conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- le logement est vacant sans raisons précises.

Pour les sources fiscales (DGFiP), un « logement vacant » est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier et, de ce fait, non assujéti à la taxe d'habitation (qui est un impôt non déclaratif).

Aussi, un logement peut être classé « vacant » par erreur quand l'occupation n'a pas été vérifiée. Il convient de rappeler que ces fichiers peuvent aussi être biaisés par un manque d'actualisation des données (en particulier les données issues de la taxe foncière et de la taxe d'habitation). Par exemple :

- pour un vieux logement en ruine, la taxe d'habitation peut continuer à être payée ;
- une résidence secondaire déclarée en logement vacant car la taxe est moins élevée (tout au moins à une certaine époque) ;
- dans les centres-villes, l'arrière-boutique de commerces. Elle est souvent déclarée en tant que logement, et continue à être vacante même si la boutique est fermée.

### On distingue deux types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle** correspond classiquement à une vacance de moins de 2 ans nécessaire à la fluidité dans le parc et à l'entretien des logements (travaux de mise aux normes, etc.) ;
- **La vacance structurelle** correspond, quant à elle, à une vacance supérieure à 2 ans et traduit une inadéquation entre le logement et la demande. Ces logements sont dits « hors marché ». Il peut s'agir de logements obsolètes, de situations bloquées (blocage juridique dans le cas d'une transmission de bien), ou encore de vacance expectative (en attente de transmission à héritier).

### Une densification spontanée déjà à l'œuvre

Les quartiers habités de faible densité (pavillonnaires, par exemple...) présentent souvent un potentiel d'optimisation du foncier.

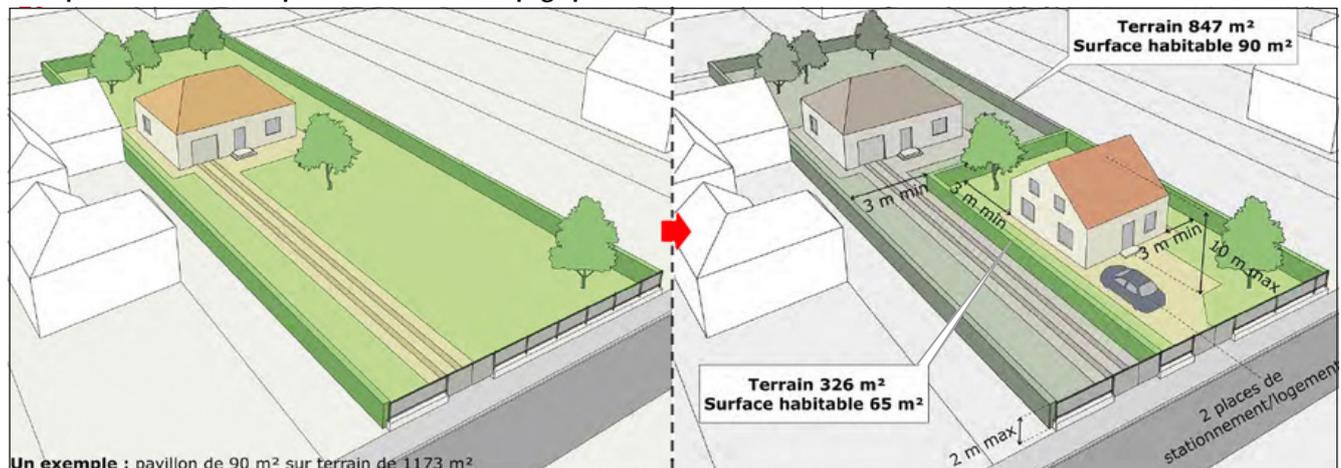
Or, on constate que le phénomène de densification spontanée est déjà effectif. Cette tendance correspond à une évolution des modes de vie et des attentes (retour en zone urbaine, vieillissement, précarisation des ménages...).

Elle se développe principalement à l'initiative d'acteurs privés (promoteurs ou particuliers), au fil des opportunités. Elle est logiquement plus prégnante dans les secteurs qui connaissent une pression foncière tangible.

Cette évolution apporte une réponse adaptée si elle est mesurée. Trop généralisée et mal coordonnée avec les autres projets de la commune, elle risque d'entraîner des conséquences indésirables. Les écueils sont nombreux : augmentation du nombre d'habitants dans un quartier mal connecté au reste de la ville, absence d'espaces publics, stationnement anarchique, déficit de capacité des voiries et réseaux,...

Certains secteurs sont particulièrement sensibles du point de vue urbain, social ou environnemental. Ils risqueraient d'être fragilisés en cas de densification accentuée. Un cadrage de la collectivité, voire la mise en place d'un véritable projet intégré, est dans ce cas nécessaire.

### Exemple de densification spontanée via un découpage parcellaire



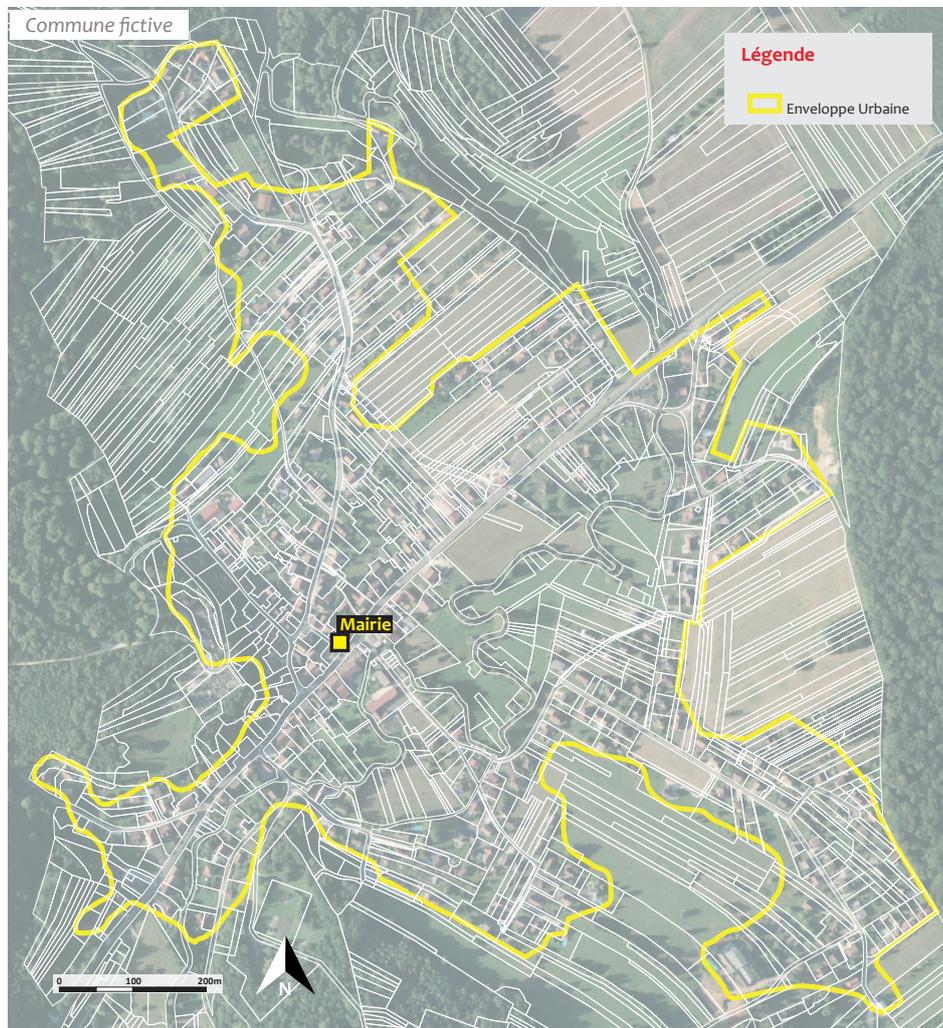
Source : Roland ViDAL

## La délimitation de l'enveloppe urbaine

La première étape du travail de repérage foncier consiste à dessiner l'enveloppe urbaine qui délimite les espaces urbanisés d'une commune, dans une continuité formée par le bâti, les rues, les espaces publics, les jardins/parcs, les équipements sportifs (stades), les friches et les dents creuses.

### L'enveloppe urbaine :

- est le résultat d'un traitement informatique automatisé, à partir du cadastre en vigueur à la date de l'analyse ;
- fait abstraction du zonage du PLU ou de la Carte Communale afin d'avoir une base de travail uniforme pour les 140 communes ;
- peut contenir des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.



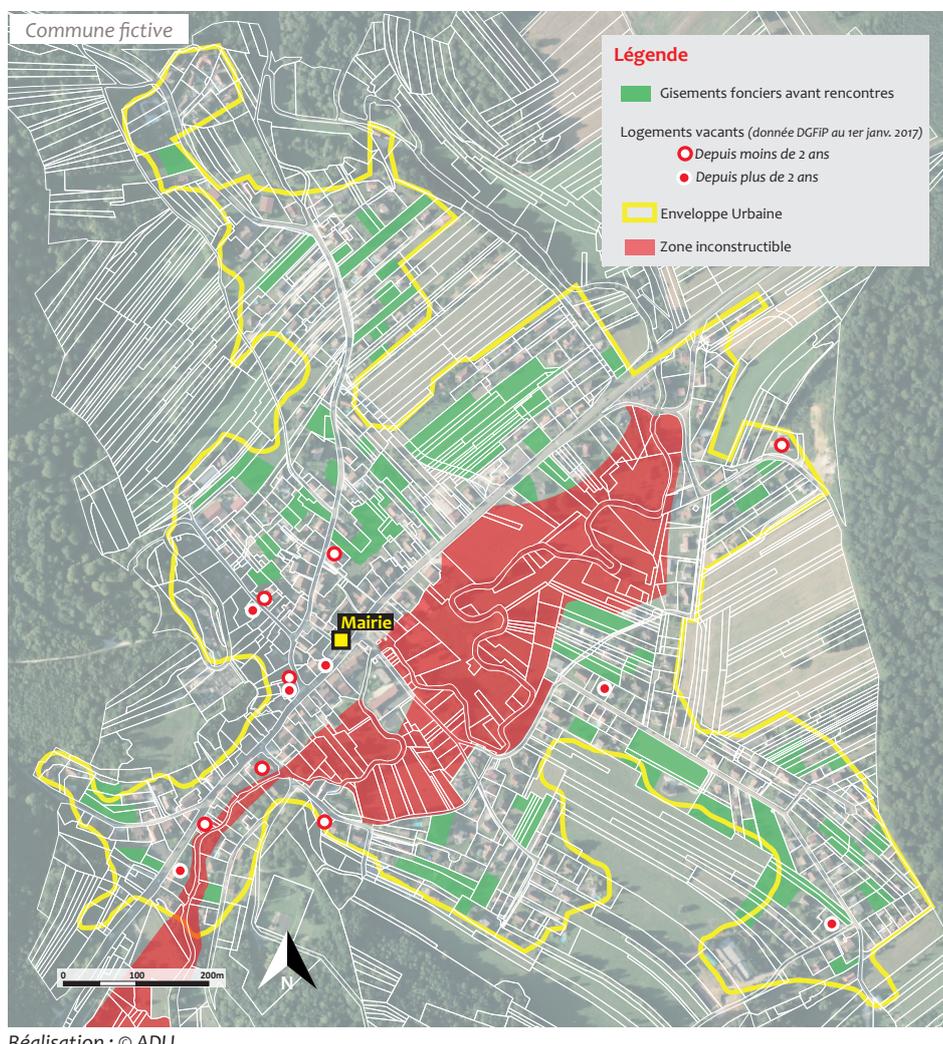
## Le recensement

Une fois l'enveloppe urbaine délimitée, le travail consiste à identifier les différentes contraintes, puis de procéder au recensement des gisements fonciers (dents creuses notamment) et des logements vacants.

### Sont exclus les terrains soumis aux différentes contraintes à la constructibilité :

- les Plans de Protection des Risques Technologiques et d'Inondation (PPRI rouge et bleu foncé) ;
- les canalisations de Transports de Matières Dangereuses (gazoduc et oléoduc) ;
- les zones de protection environnementale (zones humides, zones NATURA 2000) ;
- les terrains dont la pente est supérieure à 40%.

Les espaces destinés à d'autres fonctions que l'habitat ont également été exclus de l'analyse.



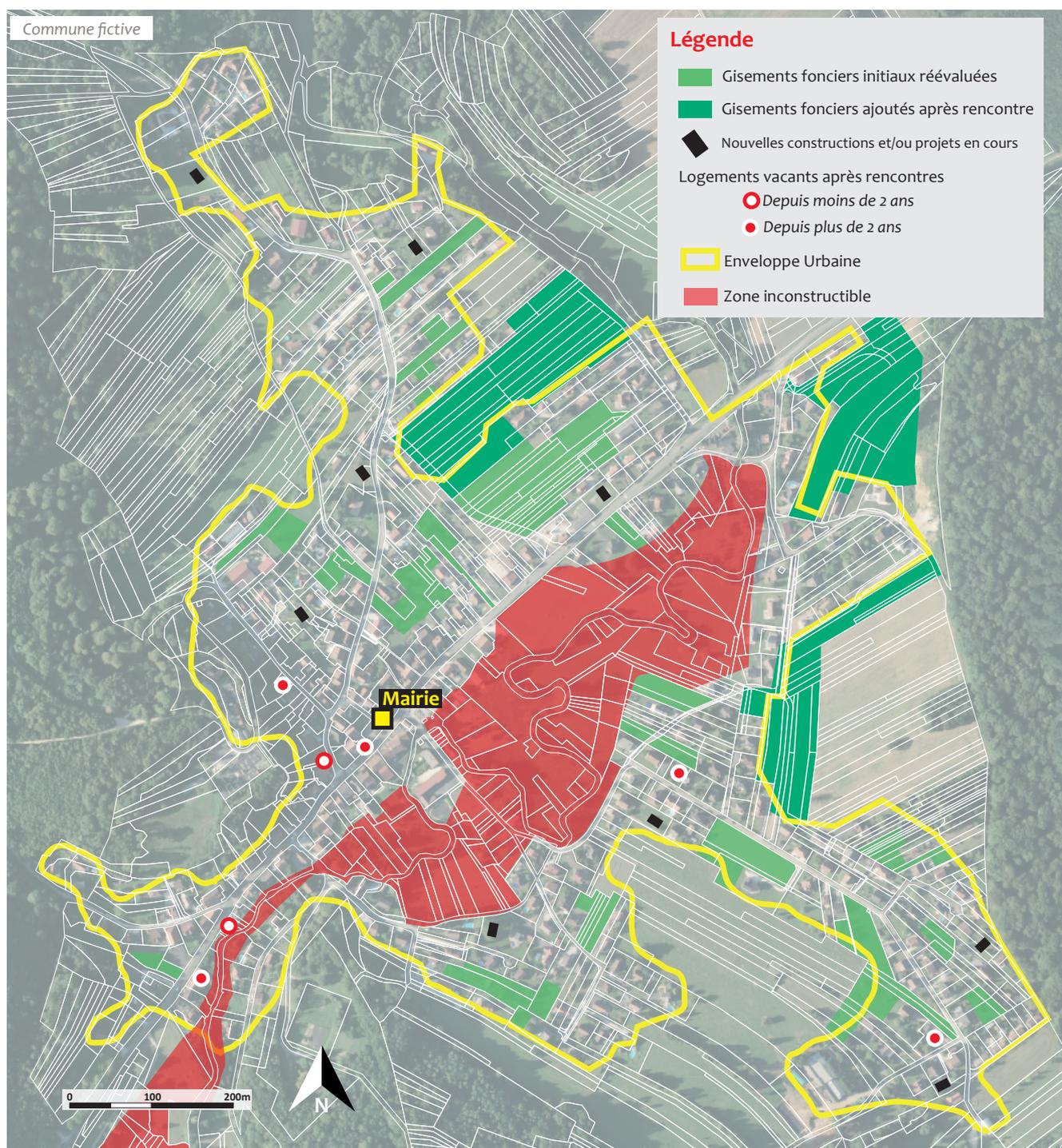
## Une expertise communale pour affiner le repérage initial

Ce travail préparatoire a été matérialisé sous forme de 140 fiches communales. Les élus et/ou techniciens compétents de chaque commune du PETR (sauf 7 communes) ont été rencontrés fin 2018 / début 2019 sur la base de ces fiches afin de les compléter avec :

- un repérage des zones AU des PLUs ou des secteurs constructibles restants des cartes communales ;
- les projets de construction en cours ou à venir sur des gisements identifiés ;
- l'identification des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de périmètres de réciprocité (par exemple les bâtiments d'élevage) ;
- un tri dans les logements vacants ;
- un repérage de zones inondables ou de secteurs de ruissellement liés à l'épisode pluvieux de 2016.

Les résultats de ces fiches prennent ainsi en compte la réalité de chaque commune, issue d'une vision de terrain.

**A noter :** Certaines parcelles, qui pourraient paraître constructibles de prime abord au regard de leur localisation et de leur configuration, ont été exclues des gisements fonciers finaux car le document d'urbanisme de la commune les classe en inconstructible.



# 437 ha de foncier non bâti pour la réalisation de logements

## 55% du potentiel foncier non bâti se situe dans l'enveloppe urbaine

Les gisements fonciers destinés à l'accueil d'habitat sont très importants. Au total, environ 437 ha de foncier non bâti ont été repérés, soit l'équivalent de la surface du territoire communal de Sourans.

Une part importante de ces gisements, 242 hectares, se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit essentiellement de dents creuses (232 ha).

Le territoire bénéficie ainsi d'un volume de terrains non bâtis suffisant pour engager une politique de densification urbaine répondant à un enjeu de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La mobilisation de ces espaces permet aussi de répondre à un développement urbain rationnel, utilisant les ressources existantes sans besoins d'extension des réseaux et voiries.

## Une répartition géographique qui suit l'armature urbaine du SCoT en vigueur

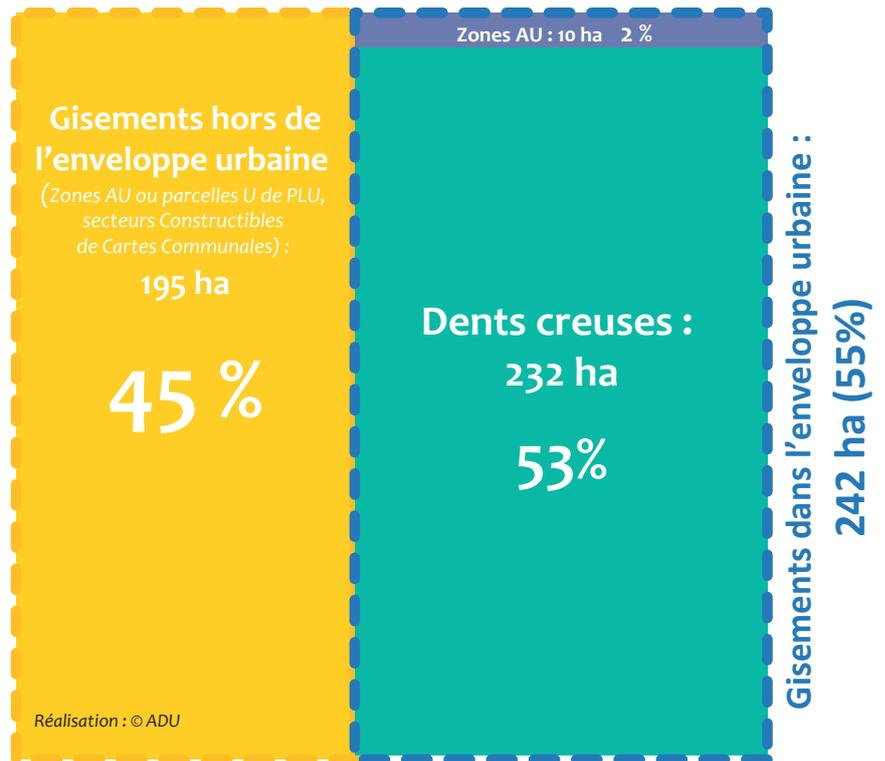
Sans surprise, les villes (Baume les Dames, L'Isle-sur-le-Doubs/Rang) et les bourgs du SCoT (Pays de Clerval/Anteuil, Rougemont, Sancey et Arcey), associés aux communes importantes mais non encore intégrées au nouveau périmètre (Roulans et Désandans), cumulent le tiers des potentiels. Soit 10 communes pour 156 ha.

Le reste des potentiels se partage entre 122 communes, dont :

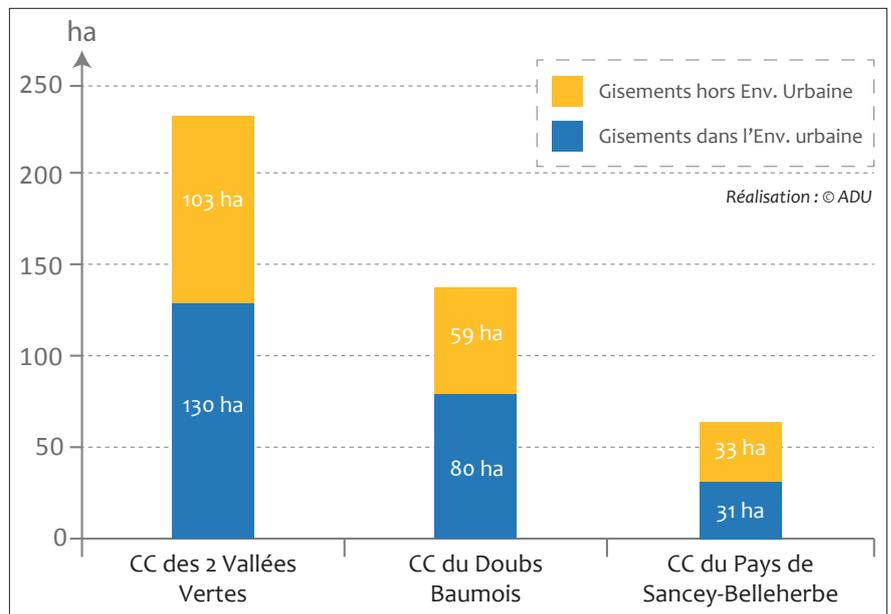
- 34 ont un potentiel situé entre 3 et 7 ha ;
- 86 ont un potentiel <3 ha ;
- 2 ne déclarent aucun potentiel.

Ces chiffres sont cependant à relativiser au regard de l'ancienneté

# TOTAL : 437 ha



Répartition des gisements selon les 3 Communautés de Communes du PETR



de certains documents d'urbanisme qui comprennent des secteurs à urbaniser très importants, délimités à une époque avant 2010 (lois Grenelle). C'est le cas par exemple pour Rougemont et Anteuil qui cumulent à elles deux près de 61 ha de gisements fonciers, soit 14% du total du PETR.

A noter enfin que le repérage a tenu compte des données actualisées des PLUs actuellement en cours de révision, notamment pour Baume les Dames, L'Isle-sur-le-Doubs, Pays-de-Clerval et Sancey.

# Repérage des potentiels fonciers communaux

SCoT du Doubs central  
Avril 2019

## Types de gisements

### Potentiels dans l'enveloppe urbaine

- Zones AU
- Dents creuses

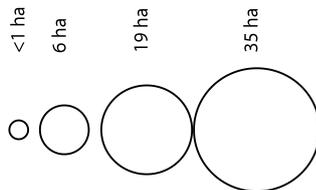
### Potentiels hors de l'enveloppe urbaine

- Potentiels en extension

### Autres

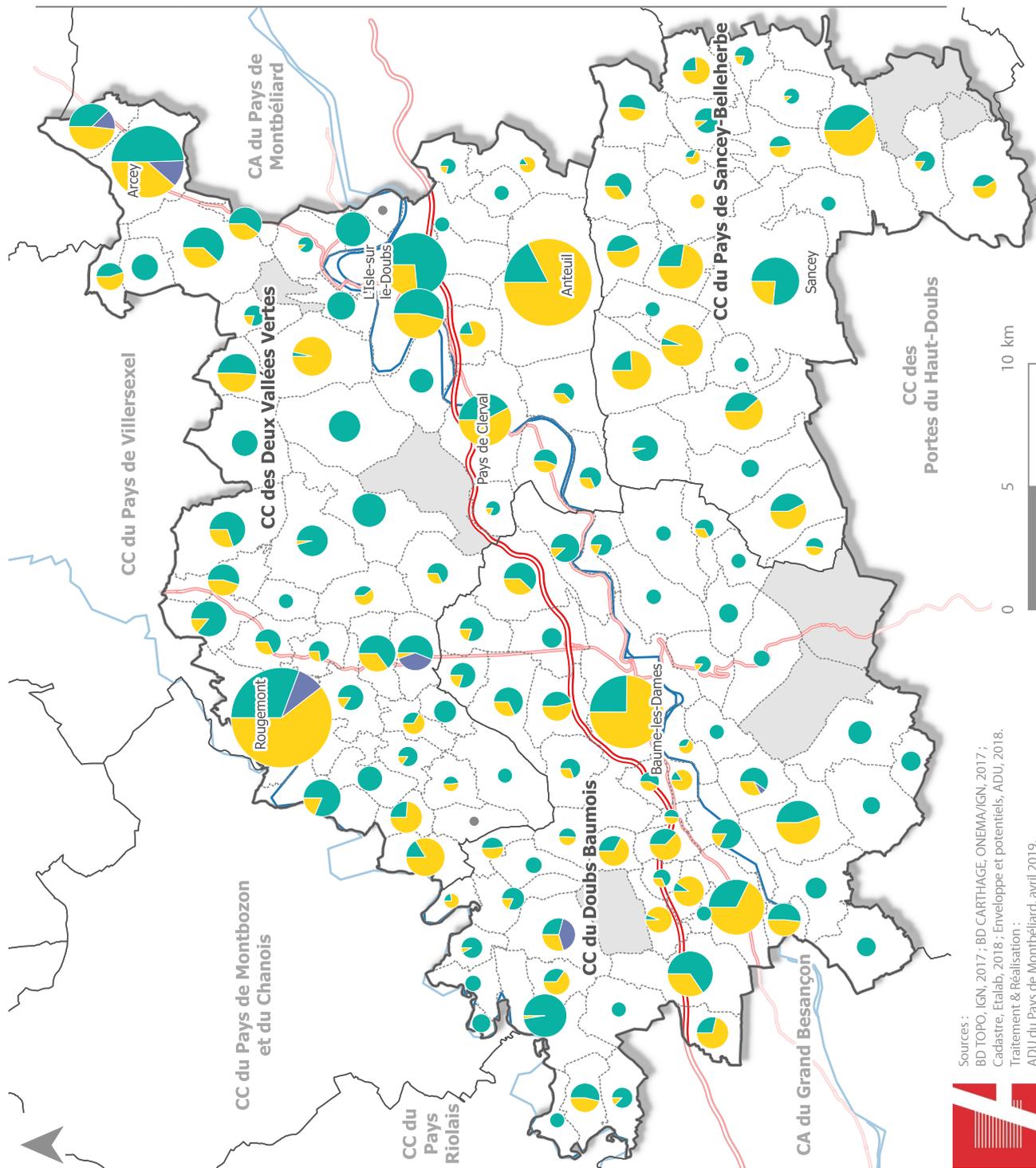
- Pas de gisements
- Commune non rencontrée

## Superficie totale des gisements



## Éléments de repères

- Limites communales
- Limites des EPCI
- Autoroute
- Routes principales
- Réseau hydrographique



Sources :  
BD TOPO, IGN, 2017 ; BD CARTHAGE, ONEMA/IGN, 2017 ;  
Cadastré, Etalab, 2018 ; Enveloppe et potentiels, ADU, 2018.  
Traitement & Réalisation :  
ADU du Pays de Montbéliard, avril 2019.



# Les villes et bourgs concentrent 46% des logements vacants

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la DGFIP estime à 2043 le nombre de logements vacants sur l'ensemble du PETR, dont 876 depuis plus de 2 ans.

La concentration de logements vacants est plus importante sur les villes et bourgs du SCoT : Baume les Dames (351 logts), L'Isle-sur-le-Doubs (234 logts), Sancey (127 logts) Pays-de-Clerval (125 logts) et Rougemont (113 logts), concentrent 46% des 2 043 logements vacants.

Au-delà des communes urbaines, certains villages affichent des taux de vacance alarmants. C'est le cas notamment de Cubry (26%) et de Romain (20%). Viennent ensuite 12 communes qui affichent un taux de vacance entre 15 et 20%.

## 43% de vacance structurelle

D'après les données DGFIP 2017, 57% des logements sont vacants depuis moins de 2 ans.

Pour 1167 logements, il s'agit donc d'une vacance de courte durée, conjoncturelle. Cependant, pour 43% des logements (876 logts), la vacance date désormais de plus de 2 ans.

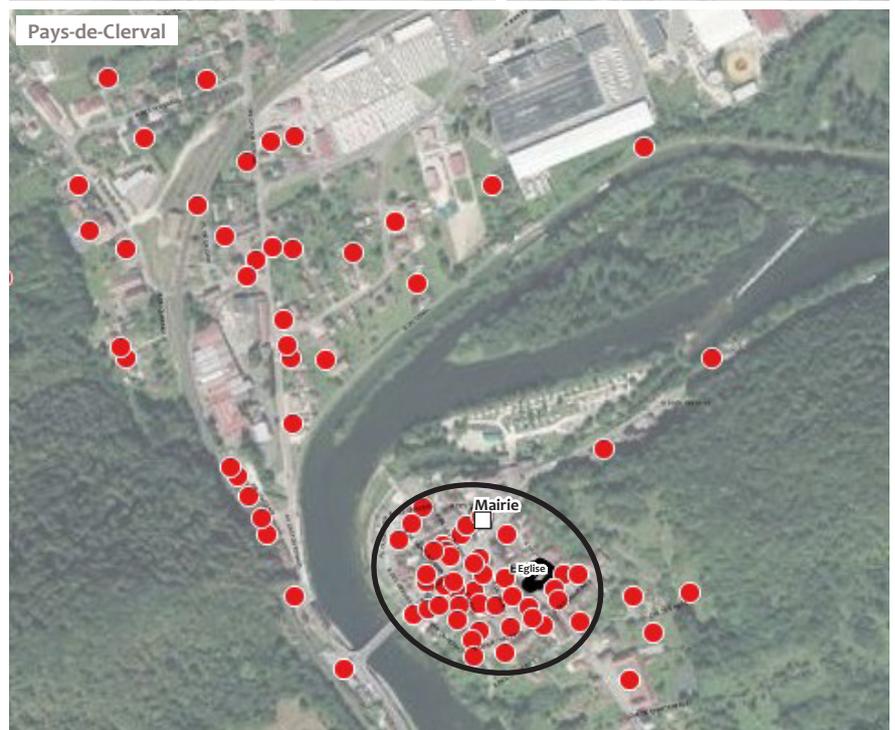
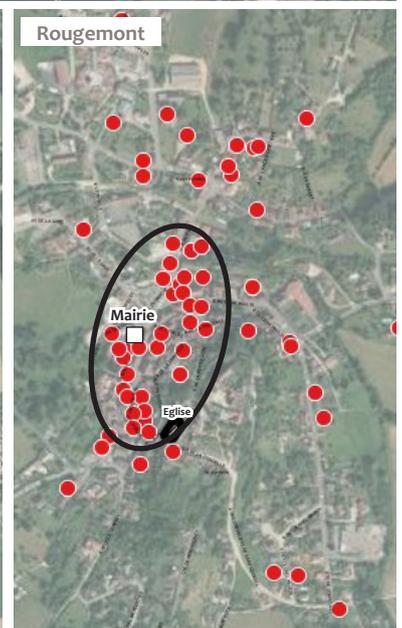
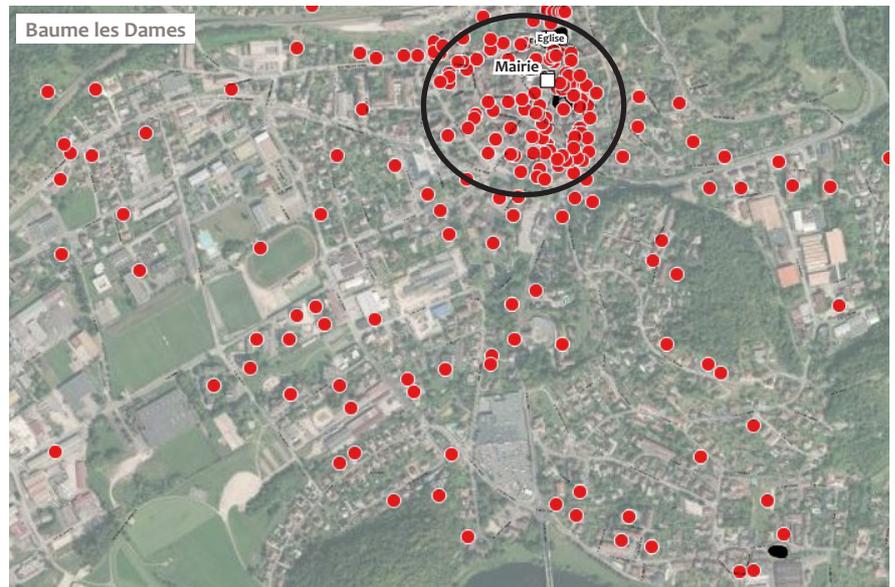
Pour cette vacance structurelle, là encore, les villes et bourgs sont les plus touchés.

## Une vacance qui nuit à l'attractivité

L'augmentation continue de la vacance, qui traduit l'éviction de l'offre la moins adaptée à la demande, n'est pas un problème en soi. Elle le devient néanmoins, quand sa concentration sur une partie des centralités urbaines génère des effets visibles de dévalorisation urbaine et patrimoniale, et de fragilisation de l'offre de services et de commerces.

Cette problématique devient une préoccupation collective dans la mesure où la vacance augmente dans tous les types de communes, y compris les villages.

Des logements vacants concentrés dans les centres-villes



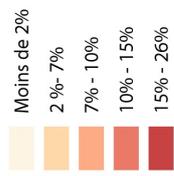
Réalisation: © ADU / Source : DGFIP

## Problématique des logements vacants

SCoT du Doubs central  
Avril 2019

### Taux de vacance en 2015

Source INSEE

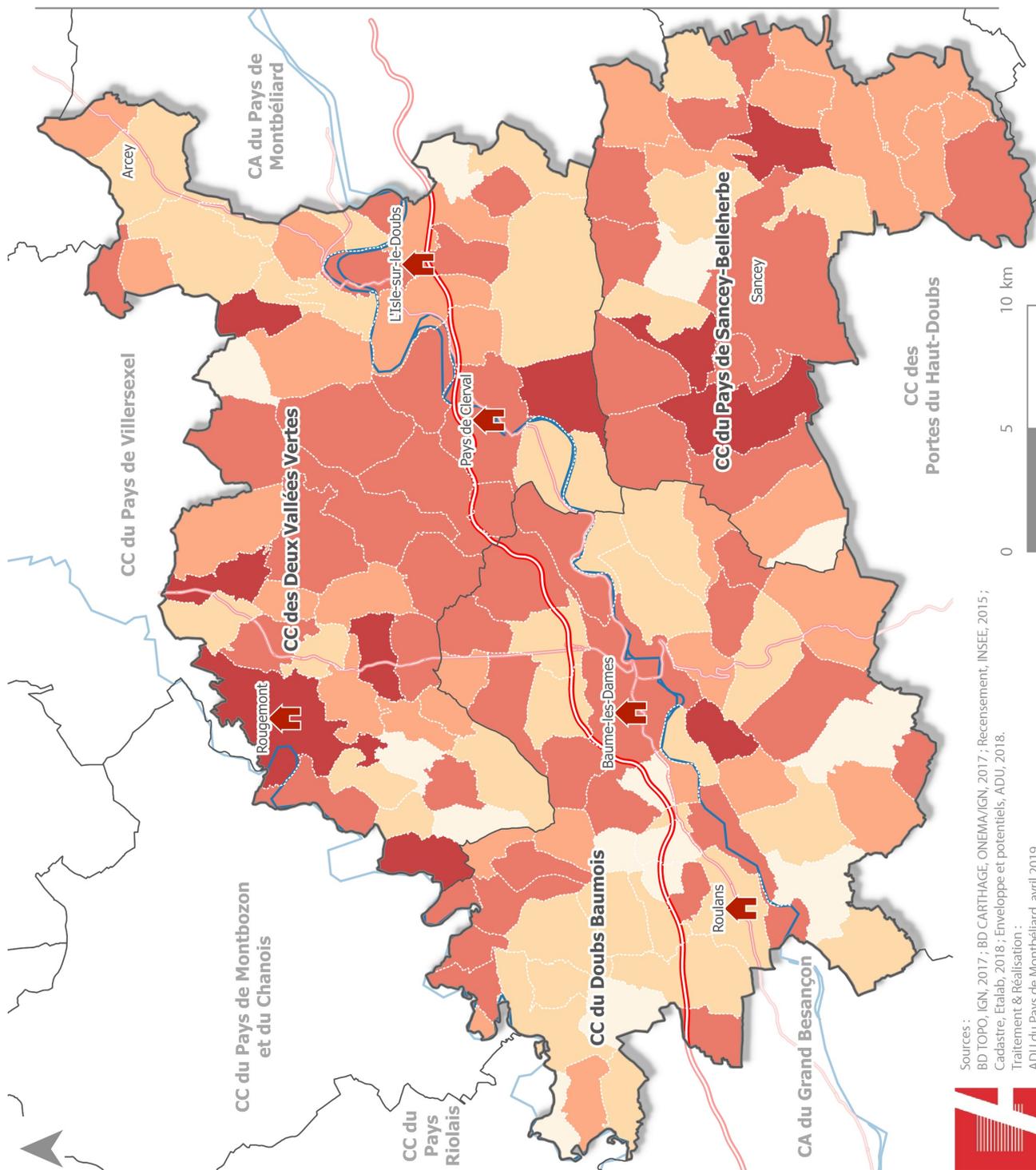


### Problématique de concentration de logements vacants

Commune identifiée lors du repérage entre l'ADU et les communes



### Éléments de repères



Sources :  
BD TOPO, IGN, 2017 ; BD CARTHAGE, ONEMA/IGN, 2017 ; Recensement, INSEE, 2015 ;  
Cadastré, Etalab, 2018 ; Enveloppe et potentiels, ADU, 2018.  
Traitement & Réalisation :  
ADU du Pays de Montbéliard, avril 2019.



# Glossaire

**ADU** : Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

**DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques

**ENAF** : Espace Naturel Agricole et Forestier

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PETR** : Pôle d'Équilibre Territorial et Rural

**PPRI** : Plan de Prévention du Risque Inondation

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

Président de l'agence : **Philippe GAUTIER**

Directeur de publication : **Charles BERGOUNIOUX**

Réalisation : **Philippe BOZON, Samia ROPITAL, Elisabeth SCHMITT, Constance AUPETIT, Nathaly DEMUTH, Sophie MOLLARD, Romain PRIOUX**

Mise en page : **Romain PRIOUX**

Cartographie : ADU, sauf mentions contraires

Code ISSN : 1766-60-58 Etudes de l'ADU

**Agence de Développement et d'Urbanisme** du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP98407

25 208 Montbéliard Cedex

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

