

Annexe 5 : Méthodologie capacité d'accueil

Justification du projet de Carte Communale de la commune de CHEZELLE : développement résidentiel

1. Justification du projet communal au niveau projection démographique et besoins en logement

Explication de la méthodologie

L'évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux types de besoins :

- Les logements qui répondent aux besoins endogènes (plus communément appelé le point mort),
- Les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

La méthode du point mort a été élaborée par le cabinet Guy Taïeb Conseil et expérimentée par la Direction Départementale de l'Équipement des Yvelines au début des années 90. La notion de point mort permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur la croissance démographique, le desserrement des ménages, la fluidité du marché et le renouvellement du parc.

Calcul du point mort :

Le point mort correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante :

- Compenser à la diminution de la taille des ménages. Il s'agit du **desserrement des ménages** : si la taille des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants
- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc** de logements.

Transcription pour la commune de CHEZELLE

Pour le calcul du point mort :

| | | | | | |
|-----------------|-----|---------------------|-----|-------------------|----|
| Population 2016 | 182 | Taille ménages 2016 | 2,1 | Nbre ménages 2016 | 87 |
| Population 2030 | 182 | Taille ménages 2030 | 2 | Nbre ménages 2030 | 91 |

Soit un besoin en logements supplémentaires de $91-87=4$ **logements pour le desserrement des ménages.**

Pour le calcul du renouvellement du parc : La commune compte un parc de 115 logements dont 88 résidences principales, 52 sont antérieur à 1945.

Certains logements sont amenés à « disparaître » sur le territoire communal, ou à être maintenu dans le cadre de « résidences de famille ». Certaines constructions anciennes ne seront pas réhabilitées en raison de leur très mauvais état, de leur isolement, de petits logements peuvent faire l'objet d'un regroupement pour bénéficier de plus grandes surfaces. D'autres peuvent être entretenues sans pour autant accueillir de nouvelles familles, pour rester dans le patrimoine de familles qui n'habitent plus sur le territoire (résidences secondaires).

Il peut être envisagé le renouvellement d'environ 1,5 % de ce parc, compte tenu du contexte communal.

Le besoin pour le renouvellement du parc s'élève donc à 1 logement supplémentaire.

Le besoin en logements pour le calcul du point mort s'élève donc à $4+1=5$ logements.

Pour le calcul du besoin en logements pour accueillir de nouveaux ménages

Pour Chezelle, l'objectif est une croissance de l'ordre de +0,7% par an, afin d'atteindre un peu moins de 200 habitants en 2030, soit autour d'une quinzaine d'habitants supplémentaires.

Cet objectif traduit une volonté de permettre le renouvellement de la population et un accueil de nouveaux ménages. Il s'inscrit ainsi en légère diminution par rapport à la tendance constatées depuis les années 90 (rappel : +0.8% par an en moyenne sur 2010-2016).

15 habitants supplémentaires / taille des ménages : 2 = **8 logements**

| Année | Population | Taille des ménages |
|---|------------|--------------------|
| 2016 | 182 | 2,1 |
| <i>Hausse démographique annuelle d'environ 0,7%</i> | | |
| 2030 | 197 | 2 |

Besoins globaux en termes de logements pour Chezelle

5 + 8 logements = 13 logements pour 2017-2030

Déduction des logements réalisés sur 2016-2019 : 0 logements (Données communales).

Reste un besoin de l'ordre de 13 logements pour 2019-2030, soit 1 logement par an.

2. Définition des logements à construire en construction neuve

- Remise sur le marché de logements vacants :

La commune de Chezelle dispose d'un taux de vacance de 13,9% (16 logements) en 2016. La dynamique de réhabilitation permet d'envisager un léger réinvestissement du parc existant grâce à des remises sur le marché de logements vacants. Ce potentiel n'est pas négligeable si l'on regarde la situation communale depuis le début des années 2000, avec l'accueil d'une vingtaine d'habitants sur 1999-2010 pour 4 logements supplémentaires.

Il peut ainsi être raisonnablement envisagé un objectif de 20% des 13 logements prévus en réinvestissement du bâti existant. Cela représenterait environ **2 à 3 logements ne nécessitant pas de mobiliser du foncier**.

- Changements destination :

Sur les dix dernières années, la commune de Chezelle a enregistré deux permis de construire en changement de destination (en 2012 et 2017 : granges transformées en habitation), tous sur le secteur du bourg.

Il reste un petit potentiel de bâtiments pouvant changer de destination.

Le nombre de création de nouveaux logements en changement de destination est estimé à **1 logements** à horizon 2030.

Besoins en construction neuve :

13-2-1 = 10 logements en construction neuve.

Besoins en surface :

Densité appliquée en tenant compte des caractéristiques du territoire et dans une gestion économe de l'espace : moyenne de 1 250 m² par logement.

Soit un besoin net pour le PLU de Chezelle de 1,2 ha.

Cette surface est légèrement augmentée pour prendre en compte la rétention très importante.

Elle est fixée à 20% dans la mesure où :

- La commune est très agricole, avec des terres de bonne qualité : les terres autour des tissus urbains ou en dent creuse font l'objet d'une rétention forte de la part des agriculteurs, qui ne souhaitent pas vendre leur terrain
- Les « dents creuses », lorsqu'elles ne sont pas agricoles, correspondent essentiellement à des jardins « séparés » cadastralement des constructions. Dans la mesure où la commune de Chezelle est assez éloignée des bassins d'emplois et de consommation, les personnes souhaitant s'y installer ne souhaite pas retrouver une configuration proche de celle qu'ils pourraient trouver en périphérie de ces bassins d'emplois/consommation. Ils recherchent donc un minimum de terrain et d'espace.

Surface nécessaire : 1,45 ha.

3. Justification du potentiel mobilisable défini :

Le potentiel mobilisable au sein des disponibilités prévues par la Carte Communale a été défini selon les objectifs du projet communal :

- Affirmer la caractéristique communale de Chezelle qui est un développement organisé sur le bourg et les hameaux (le bourg n'accueillant pas l'essentiel de la population et ne disposant pas de commerce ou service particulier) ; en particulier sur le hameau de La Forêt/La Bourse, hameau éloigné de la route départementale, des enjeux de la trame bleue et le plus proche du bourg
- Prendre en compte et préserver la trame bleue identifiée sur le territoire de Chezelle : cours d'eau et leurs abords, zones humides potentielles repérées par le SAGE, secteurs d'écoulement des eaux pluviales,
- Conforter le caractère agricole de Chezelle en préservant les terres agricoles de qualité et en veillant à ne pas fragiliser les exploitations agricoles pouvant être touchées par le développement de l'urbanisation. Compte-tenu de l'importance des terres déclarées à la PAC, il est difficile d'éviter toute consommation d'espace agricole. L'objectif est donc d'éviter au maximum de consommer des espaces déclarés à la PAC dans un premier temps. Puis, pour répondre aux besoins de développement, d'étudier en priorité les îlots agricoles déclarés à la PAC de petite taille.
- Etudier en priorité les tènements situés dans l'enveloppe du bourg tout en valorisant son cadre de vie et en tenant compte des différents enjeux,
- Etudier la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions sur le hameau le plus proche du bourg, La Forêt/La Bourse, puis sur les autres hameaux constitués d'au moins 5 constructions et présentant peu d'enjeux agricoles, de sécurité et de nuisances (route départementale).

Il est rappelé que la commune a constaté ces dernières années une demande pour l'installation de nouveaux ménages. Ce n'est donc pas l'attractivité de la commune qui explique l'absence de construction neuve ces dernières années, mais la rétention de la part d'agriculteurs qui ne souhaitent pas vendre une partie de leur foncier agricole. C'est pour prendre en compte cette problématique que le projet communal vise à identifier plusieurs secteurs constructibles et non à « concentrer » ce potentiel sur seulement 1 ou 2 secteurs, qui pourraient faire l'objet d'une forte rétention. Cette volonté forte des élus de la commission a guidé les orientations du projet communal.

Définition potentiel mobilisable :

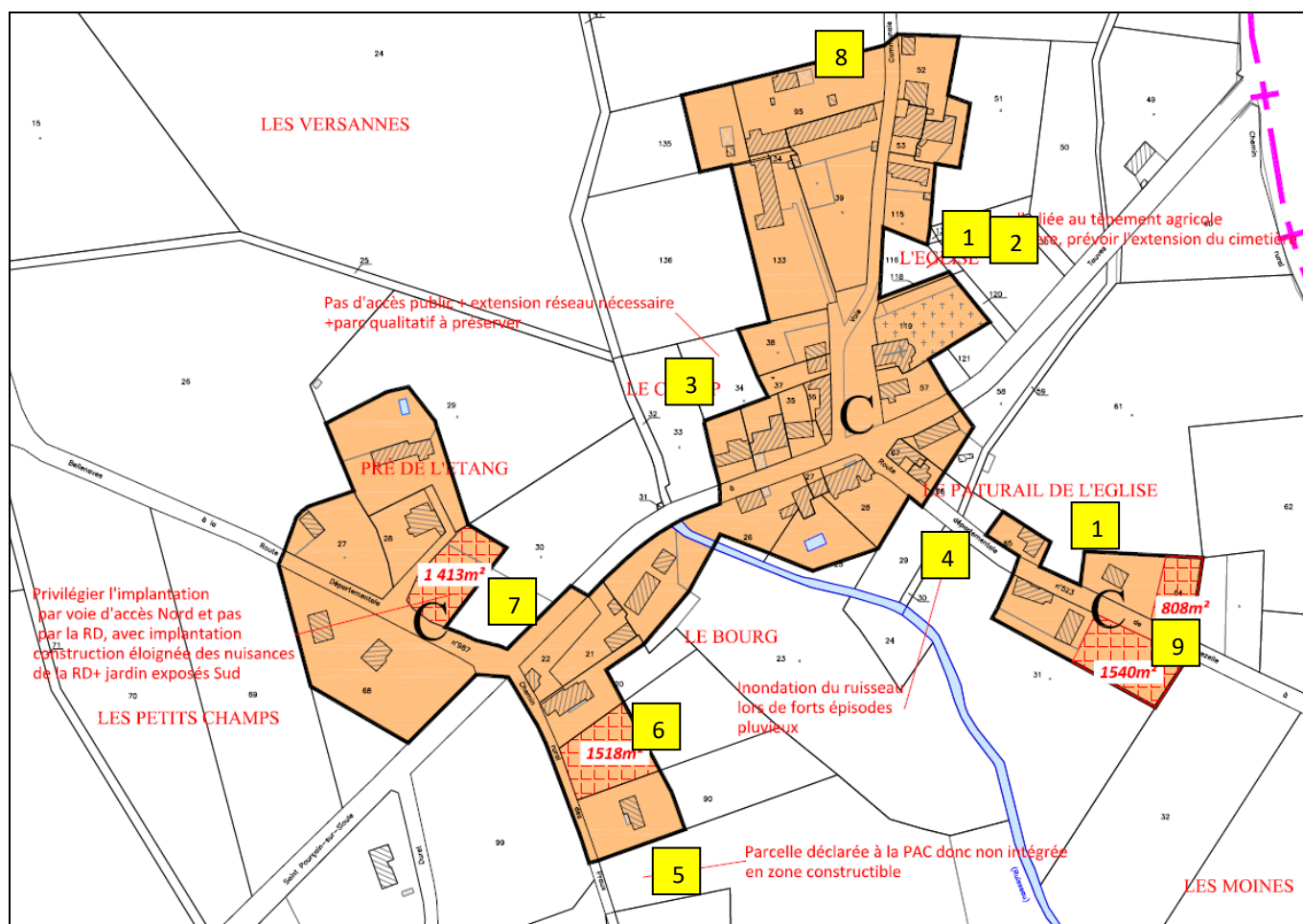
○ Bourg :

- 1 et 2.** Afin de donner la priorité aux tènements agricoles, les parcelles « en dent creuse » déclarée à la PAC, dont l'unique accès ou l'accès le moins dangereux se trouve par la dent creuse ont été reclassée en zone non constructible.
- 2.** Au Nord du cimetière, il s'agit également de prévoir, à long terme, la possibilité d'étendre le cimetière.
- 3.** Secteur non desservi au droit de la parcelle (impliquant une extension de réseau courte, mais traversant un terrain privé). Il s'agit de plus de parcs arborés et jardins contribuant fortement à l'identité du bourg de Chezelle, visible depuis la route départementale.
- 4.** Prise en compte du passage d'un bief, dont l'inondation a déjà été constatée par la commission sur les secteurs limitrophes.
- 5.** Secteur en périphérie éloignée du bourg, faisant partie d'un grand tènement agricole dont l'accès se fait aujourd'hui par cette parcelle.
- 6.** Secteur en dent creuse non déclaré à la PAC : la partie côté voie est classée en zone constructible, afin de privilégier une implantation de la construction côté voie avec le jardin à l'arrière, en harmonie avec les autres constructions périphériques

7. Secteur non déclaré à la PAC, mais la commission signale qu'un exploitant agricole vient de reprendre l'exploitation de ce terrain, donc présentant un enjeu agricole pour les années à venir et allant faire l'objet d'une certaine rétention foncière. Compte-tenu de sa localisation et de sa desserte, une partie de ce secteur est néanmoins identifiée comme potentiel constructible. L'objectif rappelé plus haut de proposer quelques tènements à plusieurs endroits pour tenir compte de la rétention agricole ; est appliqué sur ce secteur. La partie desservie par un accès est classé en zone constructible, permettant de cibler une implantation éloignée de la route départementale.

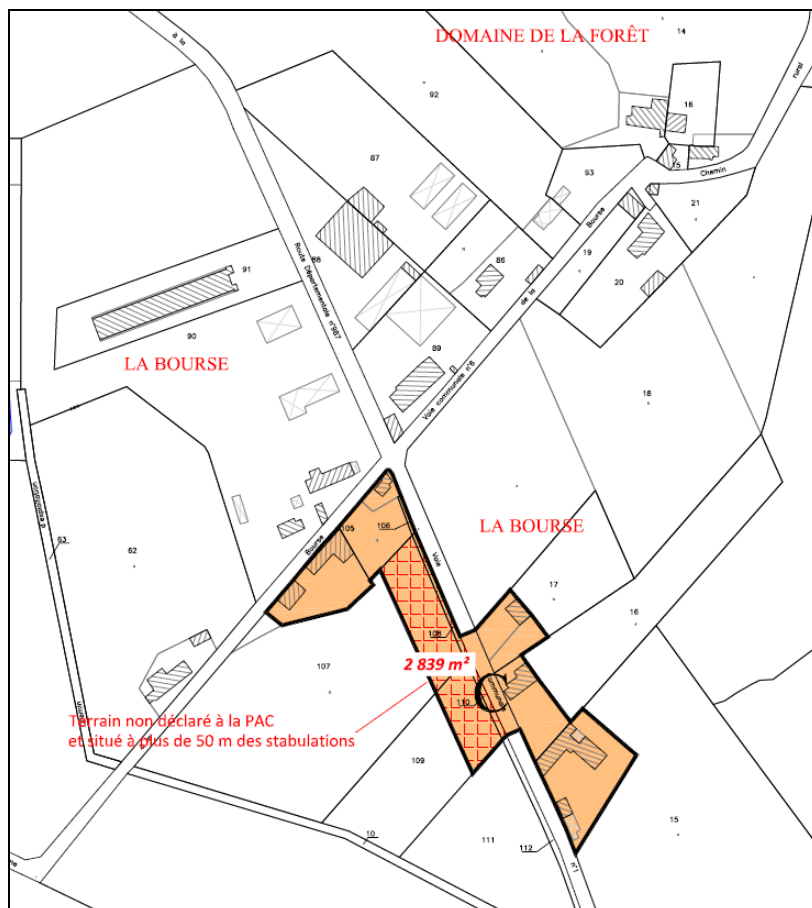
8. Sur la partie Nord, l'objectif est d'intégrer un bâtiment aujourd'hui vacant, pour encourager sa transformation en habitation. La volonté communale n'est pas de prévoir davantage de possibilité sur la partie Nord, car présentant de forts enjeux agricoles : grand tènement agricole cultivé.

9. Sur la partie Sud Est, il s'agit de quelques parcelles non déclarées à la PAC car liées aux constructions existantes. Néanmoins, il ne s'agit pas de jardins occupés : considérant que ces parcelles ne présentent pas d'enjeu pour l'agriculture, sont desservies et ne sont pas des jardins occupés ou particulièrement entretenus (pas de parcs arborés), elles sont classées en zone constructible.

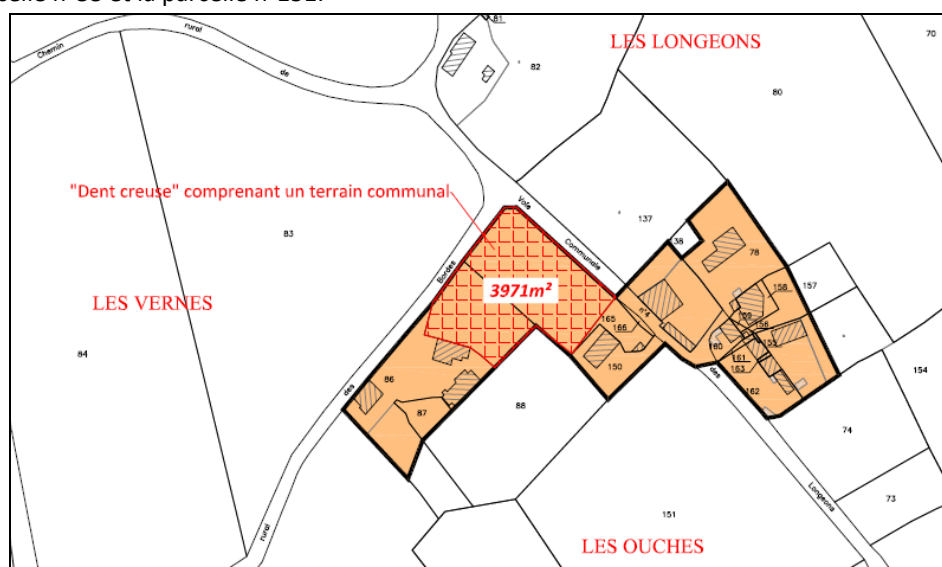


○ **Hameau La Forêt/La Bourse :**

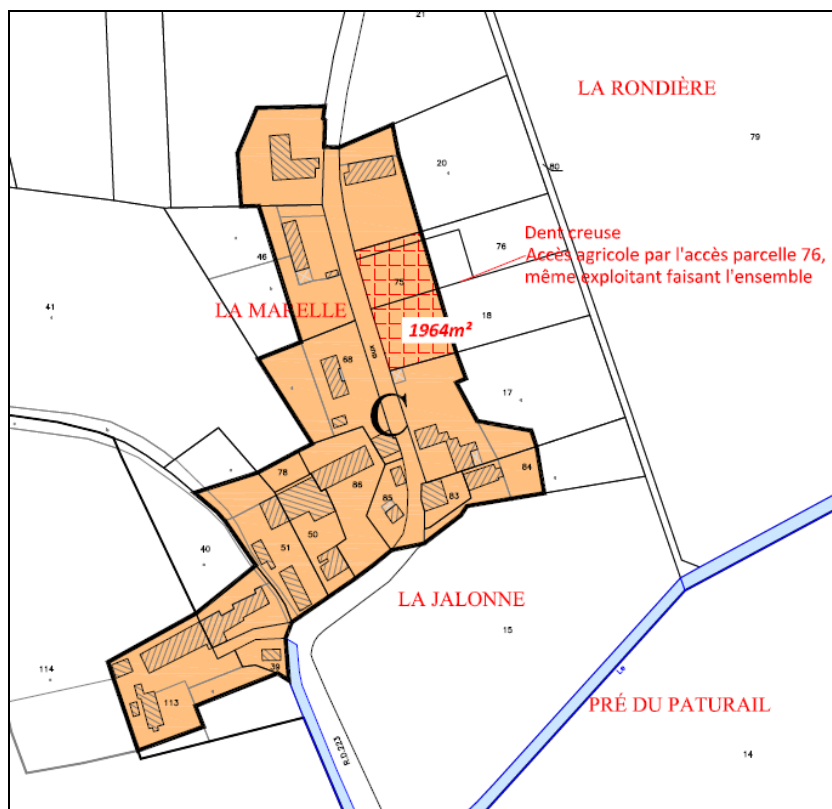
- Pas d'enjeux de sécurité par rapport à la route départementale, ni de proximité avec la Trame Bleue
- Volonté de prendre en compte le hameau le plus proche du bourg, en cohérence avec les orientations du projet communal. La partie Nord du hameau est dédiée à l'activité agricole avec la présence de stabulation et de bâtiments de stockage. En revanche, la partie Sud n'est pas dédiée à l'activité agricole.
- La partie Nord-Ouest du hameau est concernée par les zones humides de présomption repérées par le SAGE
- Le tènement identifié en disponibilité comprend une parcelle qui n'est pas exploitée et donc non déclarée à la PAC et tient compte du périmètre de réciprocité lié à la stabulation. La partie la plus au Sud est déclarée à la PAC, mais comprend un îlot agricole d'une configuration moins intéressante pour les agriculteurs. Enfin, l'objectif est de restructurer l'entrée du hameau par l'implantation de constructions en face d'au moins une partie des constructions existantes.



- **Hameau Les Longeons : hameau plus éloigné du bourg mais présentant au moins 5 constructions groupées constituant un hameau « organisé »**
- Pas d'enjeu de sécurité et de nuisances, notamment vis-à-vis de la circulation routière (route départementale),
- Plus de 5 bâtiments,
- Il n'y a pas d'exploitation agricole sur ce hameau, le bâtiment agricole le plus proche étant situé à plus de 50m. L'objectif est de proposer un développement permettant de « combler les dents creuses ». Ces terrains sont déclarés à la PAC, mais présentent moins d'enjeux dans la mesure où les parcelles en question peuvent être « détachées » du reste de l'îlot agricole (car plus enclavées que le reste de l'îlot), comprenant l'arrière de la parcelle n°88 et la parcelle n°151.



- **Hameau Les Arnaulais : hameau plus éloigné du bourg mais présentant au moins 5 constructions groupées constituant un hameau « organisé »**
- Pas des enjeux de sécurité et de nuisances, notamment vis-à-vis de la circulation routière (route départementale),
- Plus de 5 bâtiments,
- Pas de bâtiment agricole sur le hameau, ni à proximité immédiate de ce hameau,
- Prise en compte des « dents creuses » : ces dernières sont déclarées à la PAC, mais situées au sein du hameau. La parcelle n°76 dispose d'un accès propre sur la voie communale, ce qui permettra de desservir l'arrière de cet îlot agricole (parcelle n°76 et arrière de la parcelle n°18).



Disponibilités de la zone constructible (à titre indicatif) :

| Secteur | Superficie |
|--------------------|--------------------------------------|
| Bourg | 5 279 m ² |
| La Forêt/La Bourse | 2 839 m ² |
| Les Longeons | 3 971 m ² |
| Les Arnaulais | 1 964 m ² |
| Total | 14 053 m² (1,4 ha) |