

DESSINONS NOTRE TERRITOIRE



Révision du PLUi

Dossier d'approbation

1 – Rapport de présentation

1- 3 Consommation des sols

Elaboration du PLUi du Grand Chalon approuvé le 18 octobre 2018

Vu pour être annexé à notre
délibération de ce jour,

le Président,

Sébastien MARTIN

Révision du PLUi :

Document approuvé le : 25/10/2022

Sommaire

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2008 ET 2018

1	METHODOLOGIE	2
1.1	Sources de données utilisées	2
1.2	Typologie des tissus	3
1.3	Epoques de construction	4
1.4	Attribution des époques de construction à chaque tissu urbain ..	4
1.5	Production des résultats	4
1.6	Consommations foncières	5
1.7	Densité résidentielle	5
1.8	Définitions:	6
1.9	Cas particuliers	6
2	LA QUANTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	7
2.1	Les modes de production des espaces urbains.....	7
2.2	La caractérisation des espaces consommés.....	14
3	LA QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	16
3.1	L'usage des espaces urbains produits	16
3.2	Les tissus urbains produits	21
3.3	LA DENSITE URBAINE DES TISSUS RESIDENTIELS ET MIXTES	26

1 METHODOLOGIE

1.1 Sources de données utilisées

Pour ce volet foncier, concernant la consommation d'espace entre 2008 et 2018, les analyses ont été réalisées à l'aide de plusieurs sources :

- le parcellaire cadastral (couche SIG) prétraité par le CEREMA et contenant les informations des fichiers fonciers Majic3 de 2017 (donnée incomplète, période récente non couverte). Des croisements avec d'autres sources de données ont permis d'identifier les parcelles avec bâtiments récents (visibles sur l'orthophoto 2018) non encore déclarés au niveau des données source.
- les bâtiments du cadastre (couches SIG vectorielles) de la BDTOPO de l'IGN et d'Edigéo de 2019 (données plus récente) ont été utilisés en parallèle pour détecter les parcelles bâties sans informations au niveau des fichiers fonciers.
- la photoaérienne de 2018 (BD ORTHO de l'IGN), qui a servi de fond de plan et de référence pour l'analyse, ainsi que de limite temporelle supérieure pour l'identification des éléments bâtis (prise de vue datant de 2017).
- les types de tissus urbains : donnée créée par l'AUSB et actualisée en 2019 sur le périmètre des 51 communes de l'agglomération, sur la base du parcellaire des fichiers fonciers 2017 utilisés en source, et de l'orthophotographie de 2018. Cette donnée a été croisée avec le parcellaire cadastral et les autres données (Majic, BDtopo, Edigéo) pour récupérer des informations (année de première/dernière construction, nombre de logements, bâtiments, ...).
- les enveloppes urbaines 2018, issues du regroupement par commune de ces tissus urbains (cohérence topologique) délimitant l'urbanisation du territoire de l'EPCI dans son périmètre actuel, en cohérence avec la définition du SCoT. Exception faite, de certains équipements ou espaces verts et de loisir, et des infrastructures de desserte des espaces urbains, les parcelles qui y sont partiellement ou intégralement contenues supportent du bâti. Ces enveloppes englobent aussi des parcelles ou ensembles de parcelles non bâties enclavées au sein de la trame urbaine et des secteurs de projet (sans bâti visible avec l'orthophotographie 2018, mais déjà viabilisés).

Les analyses de cette partie font également intervenir les secteurs du Grand Chalon qui permettent d'éclairer les dynamiques locales. Ces secteurs, au nombre de six, ont été découpés dans le cadre du projet de PLUi, pour favoriser le dialogue en groupe restreint entre communes partageant des caractéristiques paysagères et urbaines proches. Il s'agit :

- du Centre urbain (4 communes) ;
- de la Bresse chalonnaise (5 communes) ;
- de la Côte chalonnaise (14 communes) ;
- de la Plaine Sud (6 communes) ;

 **Une analyse basée sur l'exploitation des données cadastrales**

 **Des enveloppes urbaines établies grâce à la base de données des tissus urbains**

- de la Plaine Nord (9 communes) ;
- de la Vallée de la Dheune (13 communes).

1.2 Typologie des tissus

La base de données originale des tissus bâtis présente 26 types de tissus différents. Ils ont été regroupés pour l'analyse, permettant d'aboutir aux catégories suivantes :

Les 26 types de tissus urbains	Type de tissus urbains regroupés	Vocation
Pavillons de ville	Tissus pavillonnaires groupés (des centralités et faubourgs)	Tissus mixtes et résidentiels
Villas de ville		
Petits immeubles alignés sur rue	Tissus collectifs (des centralités et faubourgs)	
Ilots bâtis d'immeubles médiévaux		
Ilots bâtis fermés ou semi-fermés		
Ensembles de barres et tours de grande hauteur	Tissus collectifs	
Ensembles de petits collectifs		
Ensembles d'habitat intermédiaire		
Pavillonnaire dispersé	Tissus pavillonnaires isolés	
Pavillonnaire organisé en lotissement	Tissus pavillonnaires groupés	
Pavillonnaire jumelé		
Pavillonnaire en bande		
Fermes du val de Saône	Tissus ruraux	
Châteaux et demeures de maîtres		
Domaines viticoles		
Petit habitat rural		
Bâti d'activité récent	Tissus d'activités	Tissus de zones d'activité
Bâti industriel ancien, entrepôts, grandes dépendances agricoles		
Bâti d'activité tertiaire		
Bâti d'équipement public récent, terrains sportifs, bâti religieux	Tissus d'équipements	Equipements publics et espaces verts
Cimetières		
Bâti d'équipement public, terrains sportifs, bâti religieux		
Espaces verts déconnectés du tissu urbain alentours		
Infrastructures routières	Voirie	
Infrastructures ferroviaires		
Voies vertes et bleues		

 **Des regroupements par vocation ou par forme urbaine**

Le regroupement des types de tissus en 3 vocations principales est utilisé pour qualifier la nature globale de la consommation foncière : tissus résidentiels et mixtes, tissus d'activités, équipements publics et espaces verts. Pour la carte des éléments d'urbanisation, un important projet agricole est mis en évidence à Aluze, créant une catégorie supplémentaire.

Le regroupement des types de tissus urbains produits permet d'analyser les modes de consommation par ensemble cohérents. Quatre catégories de tissus résidentiels et mixtes sont créées : pavillonnaires isolés, pavillonnaires groupés, tissus collectifs, tissus ruraux. Cette analyse est

sans incidence pour les autres tissus qu'ils soient d'activité ou d'équipement publics et d'espaces verts.

1.3 Epoques de construction

L'analyse de la consommation d'espace est établie pour 5 périodes avec des pas de temps différents. Les périodes de construction retenues pour l'analyse sont les suivantes :

- Antérieur à 1950
- [1950 ; 1970[
- [1970 ; 1990[
- [1990 ; 2008[
- [2008 ; 2018[

La dernière période s'étend de 2008 (intégralement prise en compte) à 2018 (non comprise), soit la période de 10 ans réglementaire à analyser, la plus récente possible.

Pour ce faire, une de ces périodes de construction a été affectée à chaque tissu bâti.

1.4 Attribution des époques de construction à chaque tissu urbain

Pour les parcelles, les périodes sont caractérisées via les données Majic, quand une information d'année de première construction est exploitable (champs jannatmin, deux autres valeurs existent : « année non trouvée » quand jannatmin=0, « pas de bâti déclaré » avec la valeur -1). Cette date de premier bâti permet de caractériser les périodes de première construction et donne ainsi un bon indicateur de consommation pour l'extension urbaine. Pour estimer la densification on se basera aussi sur le champ Majic jannatmax de cette couche de parcelle qui renseigne l'année de dernière construction.

Pour les tissus, qui ne constituent pas toujours des ensembles homogènes (incluant des mutations partielles, etc..) et peuvent contenir des parcelles entières ou en parties, les périodes sont précalculées grâce aux celles attribuées aux parcelles qui le compose. Les modalités inexploitable (« année non trouvée », « pas de bâti déclaré ») sont exclues. Est attribuée au tissu urbain la période de construction dominante des parcelles le composant, en tenant compte de la plus grande surface recouverte. Les tissus présentant du bâti (par croisement avec les données vectorielles) sans information d'année déclarée au niveau foncier ont été qualifiés en utilisant l'orthophoto 2007 et 2018 (voir historique de l'IGN).

 **Période de 10 ans de 2008 à 2018 non compris**

 **Est attribuée au tissu urbain la période de construction dominante des parcelles le composant**

1.5 Production des résultats

Enfin, en croisant les surfaces des tissus avec les parcelles cadastrées, à la suite de ces traitements, et en récupérant tous les éléments non couverts par du parcellaire (non cadastrés), on obtient la couche des composantes (avec références parcellaires) des différents tissus urbains avec les informations issues des tissus qualifiés et des parcelles enrichies des données métiers.

Croisement des données du parcellaire cadastral et des tissus urbains

L'analyse des éléments de cette couche permet d'extraire les données, tableaux et cartes présentés dans le volet « consommations foncières » du diagnostic aux différentes échelles (parcelle/tissu, commune, secteur, EPCI). Lorsque le tissu urbain contient des surfaces cadastrées avec du bâti déclaré, c'est cette information des fichiers fonciers qui permet de le classer selon les modalités de période qui est utilisée ; dans les autres cas (non cadastré ou pas d'information ou pas de bâti) la période du tissu moyenne ou interprétée est attribuée.

Ces phases permettent de définir finement les parcelles bâties existantes, d'obtenir une typologie détaillée des occupations du sol au sein des enveloppes urbaines. L'intérêt de ce travail réside dans le complément apporté aux informations déclarées au niveau parcellaire par le lien établi entre les parcelles et les tissus permettant d'agréger les informations aux échelles souhaitées.

1.6 Consommations foncières

Elles sont estimées dans l'objectif d'appréhender les évolutions postérieures à 2007 :

- dans les enveloppes urbaines/tissus de la période [2008-2018], pour quantifier les consommations en extension ;
- dans les enveloppes urbaines/tissus antérieurs à 2008 pour repérer les opérations de densification au sein de ces espaces.

La qualification des époques de construction a permis d'estimer les surfaces urbanisées/consommées en extension. L'exploitation conjointe du champ jannatmax permet d'estimer les consommations en densification quand, sur une parcelle donnée, la période de première construction est antérieure à la période de dernière construction.

En résumé, concernant les affectations de période de consommation aux tissus, le référentiel étant l'orthophotographie 2018, ce sont bien les nouvelles surfaces d'implantation de bâtiment qui sont comptabilisées, dès lors que les opérations de construction sont commencées et visibles, ceci afin de rester en cohérence avec l'exploitation des champs Majic (issus des fichiers fonciers) permettant d'identifier l'année de première/dernière construction de bâti d'une parcelle. Il existe toutefois quelques écarts pour des lotissements avec une viabilisation récente ou en cours qui n'ont pas été intégralement compris dans l'enveloppe bâtie, en l'absence de construction (par exemple, à Lans et à Saint-Loup-de-Varennnes).

1.7 Densité résidentielle

Elles sont calculées à la parcelle et concernent les tissus résidentiels et mixtes (hors espaces agricoles). L'analyse se base sur le nombre de logements déclarés (nlochab ou nlocmaison + nlocappt) dans les fichiers fonciers et sur la surface de la parcelle dans le tissu urbain en ha. Le regroupement par commune donne la densité moyenne nette pour la période considérée.

Le nombre de bâtiments d'au moins 25 m² de la parcelle a été pris en compte, lorsque du bâti est présent dans la parcelle mais que rien n'est encore déclaré (cas plus particulièrement d'opérations récentes en extension) ou qu'il n'y a pas d'informations fiscales dans les fichiers

 **L'analyse est basée sur les constructions, dès lors qu'elles sont visibles sur l'ortho photo 2018**

fonciers. Cette donnée, bien que présentant des limites, permet néanmoins d'estimer précisément la densité résidentielle des secteurs concernés par des opérations pavillonnaires récentes.

1.8 Définitions

Surfaces brutes = surfaces cadastrées bâties ou non et non cadastrées (à l'échelle des tissus, des enveloppes urbaines), y compris les voiries (cadastrées ou non).

Surfaces nettes = surfaces cadastrées bâties (à l'échelle des tissus, des enveloppes urbaines), non compris les voiries non cadastrées et les voiries cadastrées sans aucun bâtiment.

1.9 Cas particuliers

Pour certains bâtiments publics, d'activités économiques, agricoles ou d'équipement, aucune information n'est présente dans les bases Majic3 ; ce qui ne permet pas de les prendre en compte en exploitant les seules données à la parcelle pour les consommations en extension.

Les voiries et espaces publics non cadastrés : les bases Majic3 ne contiennent que des informations ayant trait à des terrains cadastrés et excluent le domaine public et donc les voiries. Les voiries et infrastructures diverses ont été créées en surcouche des tissus urbains comme élément d'occupation du sol. Ils héritent de l'année de construction correspondant à celle des parcelles avec bâti, de leurs abords. Cette couche de surfaces de voiries et équipements a été générée à partir de la BDTOPO 2019 de l'IGN croisée avec les données OpenStreetMap, avec quelques modifications sur les voiries cyclables existantes. Il a été considéré qu'une voirie constitue un espace consommé par l'urbanisation qu'à partir du moment où elle est intégrée à l'enveloppe urbaine, car desservant un tissu urbain bâti ou non.

Les opérations urbaines initiées en 2017, dont l'évolution est déjà visible sur l'orthophotographie 2018, ne permettent pas de récupérer un nombre de logement effectif dans les données Majic pour déterminer une densité résidentielle. Pour pallier ce défaut d'information, les bâtiments ont été comptés sur la couche « métier » vectorielle de 2019 ; ceci pour pallier l'absence de la donnée sur le nombre de logements déclarés sur les parcelles après 2017 (ce qui est méthodologiquement robuste pour les maisons individuelles mais partiel pour les constructions jumelées et les tissus collectifs). Les bâtiments ont été découpés par entités surfaciques cadastrées et non cadastrées des tissus, pour ne compter que les parties d'au moins 25 m² restantes.

 **Absence de datation de certaines constructions (équipement, activité ou agricole)**

2 LA QUANTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

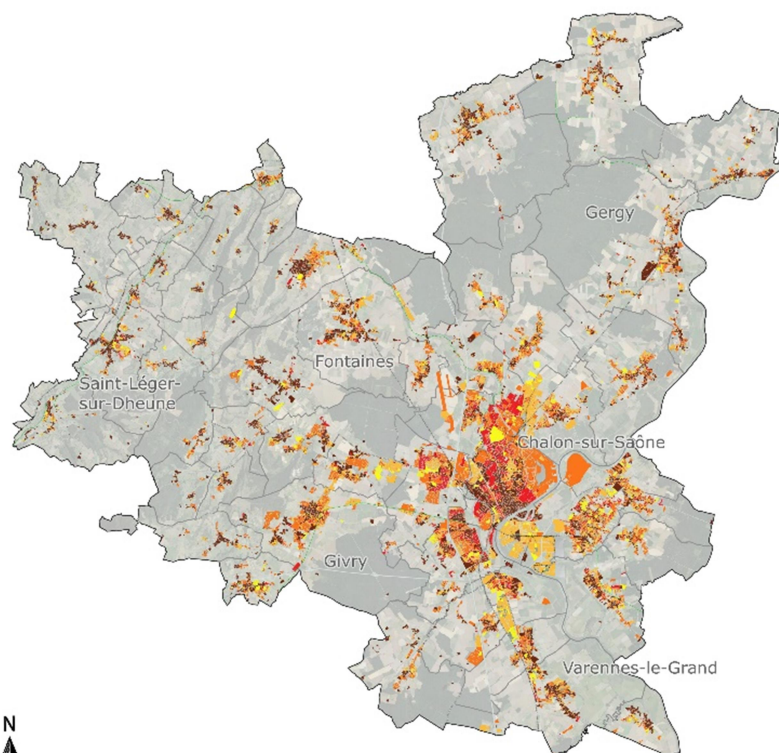
2.1 Les modes de production des espaces urbains

616 ha consommés entre 2008 et 2018 tout compris, dont 520 ha en extension urbaine

2.1.1 Un ralentissement de la consommation foncière

La surface brute totale consommée par l'ensemble des espaces urbanisés en date de 2018 atteint 7200 ha au total pour les 51 communes du Grand Chalon. Il s'agit de la surface cumulée des tissus bâtis au sein des enveloppes urbaines, y compris les voiries et espaces libres.

Epoques de construction du tissu urbain



Epoques de construction du tissu urbain

- antérieur à 1950
- période [1950-1970[
- période [1970-1990[
- période [1990-2008[
- période [2008-2018[

Infrastructures de transport et circulation existantes en 2018

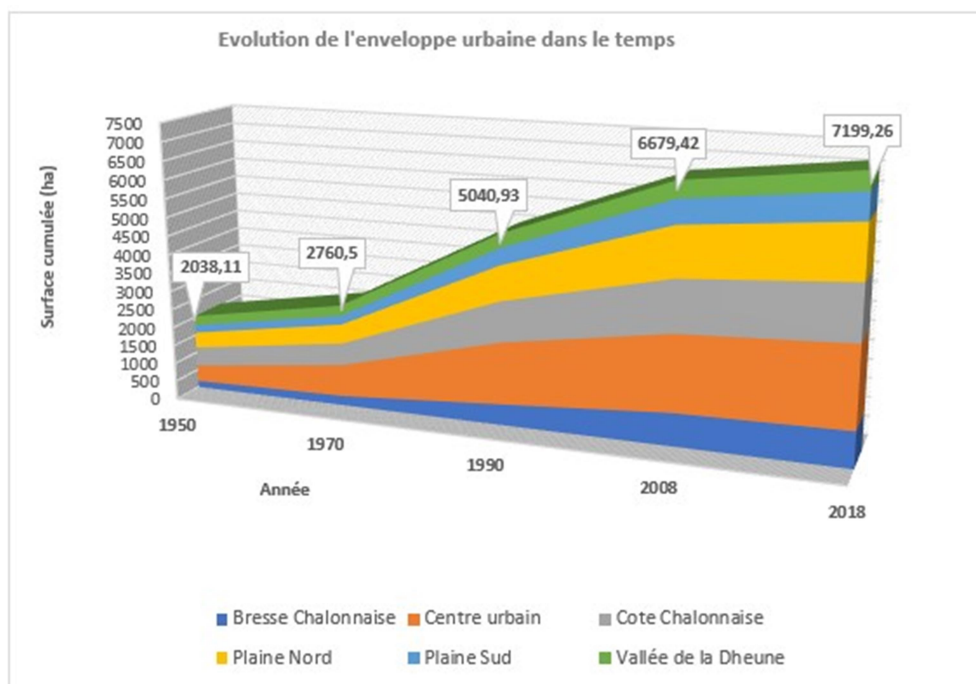
- Voies de circulation
- Voie verte
- Voie ferrée

Entre 2008 et 2018, 616 hectares de tissus urbains ont fait l'objet d'opération de production de bâti sur le Grand Chalon. Ce chiffre inclut des opérations réalisées en renouvellement urbain, en densification ou en extensions urbaines. Seules les extensions conduisent à une consommation d'espace effective et un accroissement de l'enveloppe urbaine sur la période considérée. Elles représentent 520 ha (dont 491 ha de foncier cadastré), soit une moyenne annuelle de 52 ha consommés entre 2008 et 2018.

Les projections (calculée sur le rythme 2002 – 2012) estimaient cette surface totale à 7045 ha. Cette estimation se limitait au périmètre en vigueur à 37 communes, sans tenir compte des 632 ha supplémentaires d'enveloppes urbaines en 2018, que représentent l'intégration de 14 communes au Grand Chalon (13 communes sur le secteur « vallée de Dheune » et Saint-Loup-Géanges dans le secteur « Plaine Nord »), depuis lors. Pour ce périmètre antérieur à 37 communes, on retrouve en 2018, 6569 ha de consommés au total. Ce sont donc 631ha de moins de consommés que les estimations (basées sur le rythme 2002-2012), à périmètre constant.

Un ralentissement de la consommation des sols par rapport à la période 2002-2012

• **Graph : évolution cumulée des surfaces urbanisées**



À la suite de l'intégration des 14 communes de la Vallée de la Dheune au périmètre du Grand Chalon, les moyennes annuelles de consommation foncières en extension ont été estimées par période, en prenant en compte cette mise à jour spatiale mais aussi temporelle. En effet les tissus urbains qui ont été catégorisés sont ceux produits jusqu'en 2018 sur le périmètre à 51 communes. L'extension urbaine était ainsi en moyenne de 36 ha/an entre 1950 et 1970, 114 ha/an entre 1970 et 1990, 91 ha/an entre 1990-2008 et 52 ha/an lors de la décennie précédant 2018. Les surfaces considérées incluent le non cadastré des enveloppes urbaines (voiries, espaces verts...). Le rythme de la consommation foncière entre 2008 et 2018 semble montrer une baisse conséquente du phénomène d'extension tel qu'il est mesuré (-39ha/an par rapport à la période précédente). La consommation foncière s'est fortement accélérée à partir des années 1970.

Ralentissement de l'extension urbaine : de 91 ha/an en 1990-2008 à 52 ha/an entre 2008 et 2018

Les principales évolutions résident dans les territoires où s'est portée la consommation. Chalon-sur-Saône apparaît comme première consommatrice de l'espace avec près de 14% de la surface consommée

sur 2008-2018 (périmètre à 51 communes). La moyenne annuelle de consommation foncière sur la ville centre dépasse les 8 ha/an ; près de 6.5 ha/an si l'on considère uniquement l'extension urbaine. Toutefois, ces chiffres sont à relativiser, car 24,5 ha concernent le stade Léo Lagrange qui a fait l'objet de travaux avec la construction d'une tribune en 2008 ; aucune date d'aménagement figurant dans les données du cadastre, cela apparaît en extension urbaine et amplifie les résultats.

Deux communes de la périphérie immédiate, Saint-Marcel et Saint-Rémy consomment à elles deux davantage que la ville centre - plus de 90 ha -, soit 15.5% de la surface consommée totale (extension et densification comprise).

• **Tableau : Consommation foncière en ha entre 2008 et 2018**

Commune	Extension urbaine (ha) entre 2008 et 2018	Surface (ha) densifiée (opération bâti) entre 2008 et 2018	Consommation foncière (ha) entre 2008 et 2018	Part, à l'échelle du Grand Chalon, sur la période
Allerey-sur-Saône	4,61	0,67	5,28	0,86%
Aluze	7,92	0,00	7,92	1,29%
Barizey	0,28	0,10	0,37	0,06%
Bouzeron	0,57	0,00	0,57	0,09%
Chalon-sur-Saône	65,59	18,72	84,31	13,70%
Chamilly	0,80	0,00	0,80	0,13%
Champforgeuil	10,50	0,28	10,78	1,75%
Charrecey	2,72	0,00	2,72	0,44%
Chassey-le-Camp	2,09	0,03	2,12	0,34%
Châtenoy-en-Bresse	20,33	0,09	20,42	3,32%
Châtenoy-le-Royal	23,68	1,47	25,15	4,09%
Cheilly-lès-Maranges	3,07	0,05	3,11	0,51%
Crissey	12,11	0,56	12,67	2,06%
Demigny	3,80	0,23	4,03	0,65%
Dennevry	0,30	0,08	0,38	0,06%
Dracy-le-Fort	21,11	3,02	24,13	3,92%
Épervans	13,35	17,11	30,46	4,95%
Farges-lès-Chalon	2,92	0,00	2,92	0,47%
Fontaines	7,36	4,57	11,93	1,94%
Fragne-La Loyère	10,37	1,54	11,90	1,93%
Gergy	13,89	0,79	14,67	2,38%
Givry	12,07	1,11	13,18	2,14%
Jambles	0,54	0,04	0,57	0,09%
La Charmée	2,47	0,95	3,42	0,56%
Lans	5,68	0,00	5,68	0,92%
Lessard-le-National	8,00	0,23	8,24	1,34%
Lux	19,66	3,78	23,43	3,81%
Marnay	4,66	0,46	5,12	0,83%
Mellecey	10,04	0,82	10,86	1,76%
Mercurey	13,81	0,07	13,89	2,26%
Oslon	5,20	0,00	5,20	0,84%

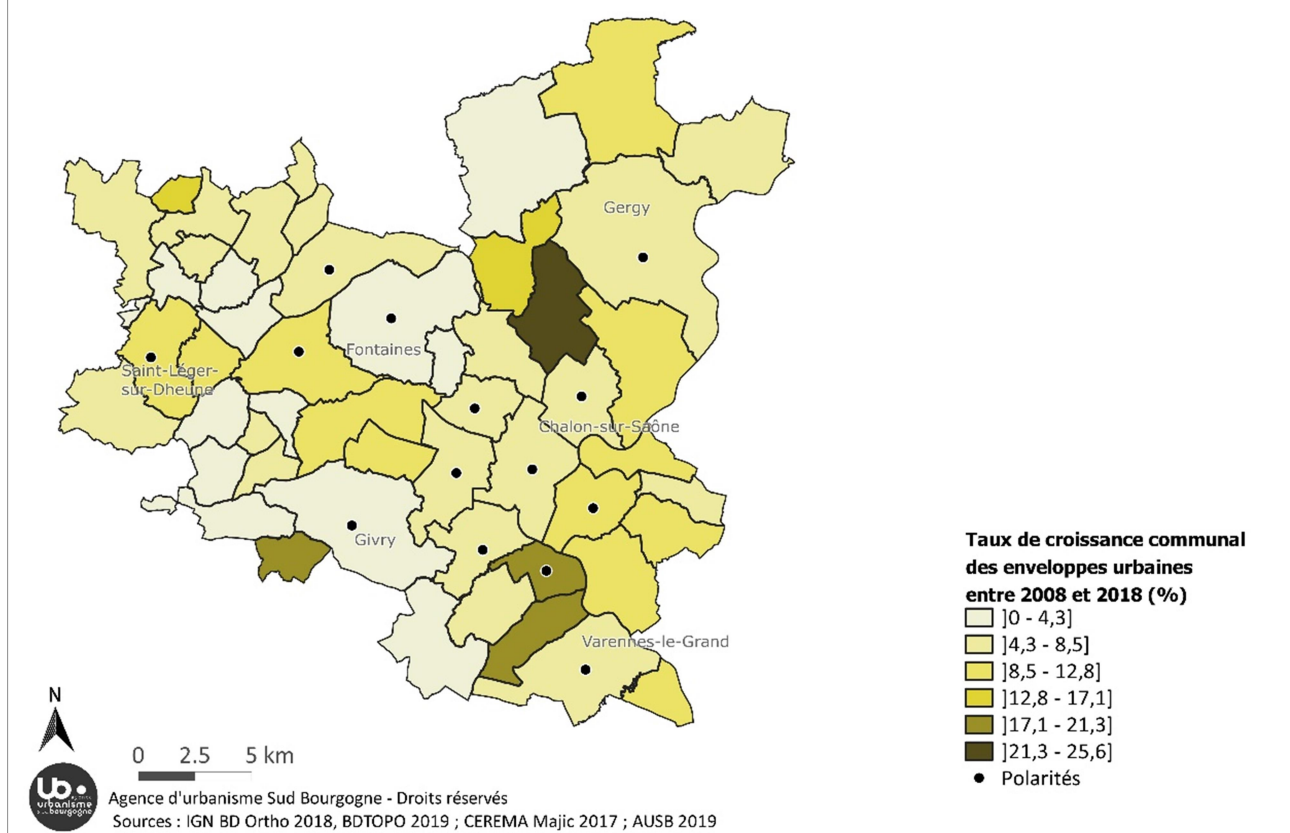
Remigny	2,59	0,00	2,59	0,42%
Rully	10,52	0,18	10,70	1,74%
Saint-Bérain-sur-Dheune	2,89	0,00	2,89	0,47%
Saint-Denis-de-Vaux	1,13	0,00	1,13	0,18%
Saint-Désert	14,87	0,91	15,77	2,56%
Saint-Gilles	1,47	0,00	1,47	0,24%
Saint-Jean-de-Vaux	2,16	0,00	2,16	0,35%
Saint-Léger-sur-Dheune	9,38	0,32	9,71	1,58%
Saint-Loup-de-Varennes	17,31	1,00	18,31	2,97%
Saint-Loup-Géanges	15,21	0,52	15,73	2,55%
Saint-Marcel	39,70	23,74	63,44	10,31%
Saint-Mard-de-Vaux	0,64	0,00	0,64	0,10%
Saint-Martin-sous-Montaigu	0,90	0,00	0,90	0,15%
Saint-Rémy	26,98	4,73	31,72	5,15%
Saint-Sernin-du-Plain	2,59	0,30	2,89	0,47%
Sampigny-lès-Maranges	1,70	0,00	1,70	0,28%
Sassenay	10,47	1,08	11,56	1,88%
Sevrey	12,40	1,41	13,81	2,24%
Varennes-le-Grand	12,94	3,61	16,55	2,69%
Virey-le-Grand	24,50	1,13	25,62	4,16%
EPCI	519,82	95,70	615,52	100,00%

Pour la période de 10 ans précédant 2018, la consommation d'espace observée à l'échelle communale continue à suivre une logique concentrique autour de la ville centre de Chalon, dans des proportions cependant bien moindres que la décennie précédente (entre +3 et +6%, contre +15 et +2% entre 2002 et 2012), suivant l'axe de la vallée de la Saône et l'axe Chalon - Givry. La consommation foncière en extension, exception faite de la ville de Chalon, apparaît donc relativement diluée sur le territoire en suivant une logique radiale autour de la ville centre, et relativement homogène entre les communes de première et deuxième couronnes.

 **Consommation homogène entre ville de première et deuxième couronnes**

• **Carte : Croissance des enveloppes urbaines entre 2008 et 2018**

Croissance des enveloppes urbaines entre 2008 et 2018



A l'échelle des secteurs, la répartition de la consommation foncière durant la période 2008 et 2018 ne présente plus l'équilibre qui la caractérisait lors de l'exercice précédent 2002-2012. En effet, 3 groupes se distinguent en considérant tant les surfaces consommées en extension que densifiées sur la période.

Le premier regroupe le Centre urbain (38 ha / commune en moyenne) et la Bresse chalonnaise (25 ha / commune en moyenne), qui représentent près de 45% de la consommation totale 2008-2018. Ces 2 secteurs connaissent la consommation foncière la plus élevée en particulier sur les communes de Chalon-sur-Saône, Saint-Rémy et Châtenoy-le-Royal pour le Centre urbain et Saint-Marcel, Epervans et Châtenoy-en-Bresse pour la Bresse chalonnaise.

Le deuxième groupe représente près de 31 % de la consommation et concerne les secteurs de la Plaine sud (13,4 ha / commune en moyenne) et de la Plaine nord (12,2 ha / commune en moyenne). Ces 2 secteurs connaissent une consommation foncière soutenue, en particulier sur les communes de Lux, Saint-Loup-de-Varennes, Varennes-le-Grand et Sevrey pour la plaine sud et de Virey-le-Grand, Saint-Loup-Géanges, Gergy pour la Plaine nord.

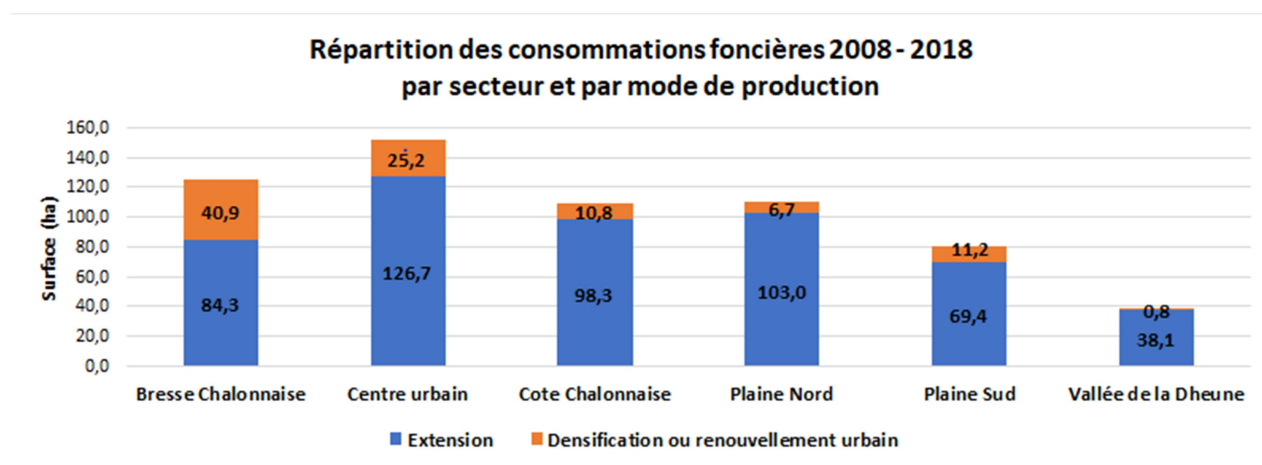
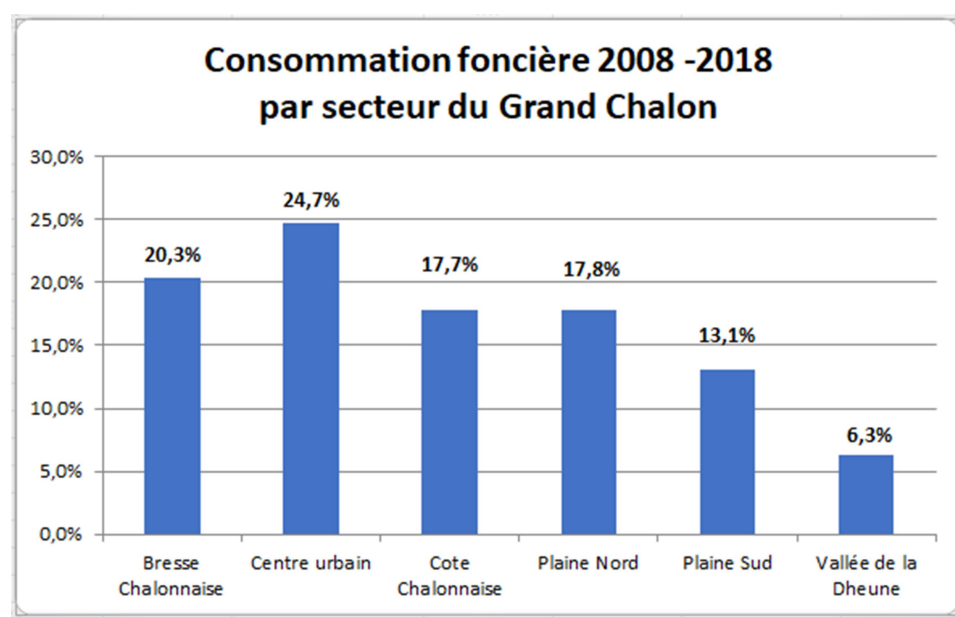
Le dernier groupe représente 24 % de la consommation des sols et rassemble la Côte Chalonnaise (7,8 ha / commune en moyenne) et la

Une consommation foncière plus élevée sur le centre urbain et la Bresse

Vallée de la Dheune (3 ha/ commune en moyenne). Les vallées de la Dheune et des Vaux regroupent les communes les plus faiblement peuplées de l'agglomération dont les consommations foncières communales sont logiquement les plus faibles. A noter, le cas particulier de la commune d'Aluze qui a vu sur la période le développement du Domaine d'Aubigny avec de nombreuses constructions agricoles. Les communes pôles et les communes les plus proches de Chalon-sur-Saône ou bordant les échangeurs de la RCEA ont les consommations foncières les plus élevées : Dracy-le-Fort, Saint-Désert, Mercurey, Givry, Fontaines, Mellecey, Rully pour la Côte chalonnaise et Saint-Léger-sur-Dheune pour la Vallée de la Dheune.

Une consommation foncière moindre dans les communes rurales de la Dheune et de la Côte Chalonnaise

- **Carte : Urbanisation entre 2008 et 2018**



2.1.2 Un recul des opérations en extension au profit de la densification.

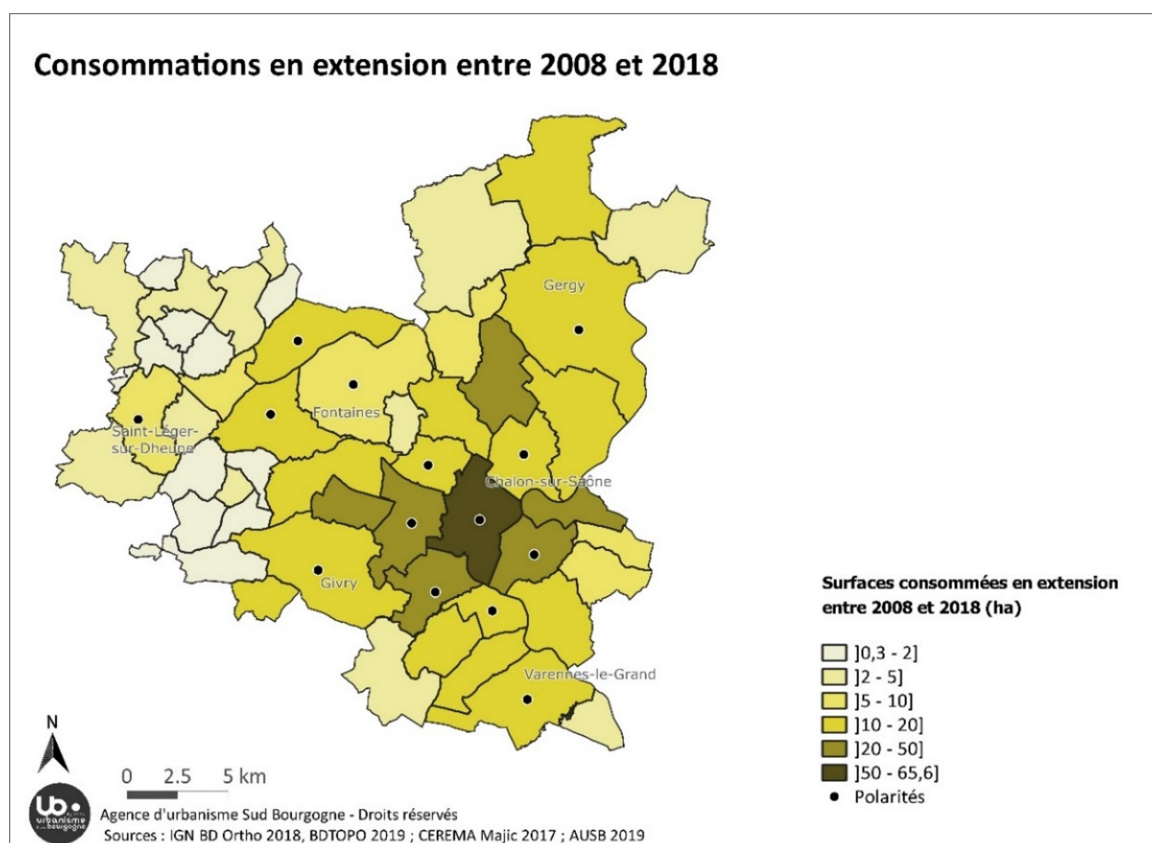
Les différents modes de productions d'espaces urbains se répartissent entre :

- l'extension urbaine, qui produit de l'espace urbain hors des enveloppes urbaines constituées, par exemple en construisant un lotissement dans un pré à l'entrée d'un bourg ou au sein d'une dent creuse cultivée ou naturelle ;
- la densification urbaine, qui produit de l'espace urbain au sein des enveloppes urbaines constituées, par exemple avec la construction de nouvelles habitations par divisions de jardins existants et le renouvellement urbain, qui produit de l'espace urbain en réhabilitant, ou par démolition-reconstruction, d'espaces bâtis délaissés (par exemple les quartiers de la sucrerie ou de la gare à Chalon-sur-Saône).

16 % en densification-renouvellement urbain, contre 84% en extension urbaine

Ces deux modalités incluent des surfaces cadastrées, et dans le cas de l'extension des surfaces non cadastrées dont des voiries et infrastructures de desserte intégrées à la trame urbaine des tissus pour la première fois. Ces infrastructures sont quantifiables en termes de surfaces occupées au sein des surfaces auxquelles elles sont rattachées lorsqu'elles sont intégrées aux enveloppes urbaines.

La densification mesurée représente une part notable de la consommation foncière des opérations réalisées entre 2008 et 2018 avec 96 ha contre 520 ha en extension (16% et 84%), à l'échelle de l'EPCI. Si on ne considère que les surfaces cadastrées consommées, l'extension urbaine représente 491 ha (le chiffre est toujours de 96 ha en densification qui ne permet de mesurer que le cadastré déjà intégré aux enveloppes urbaines).



2.2 La caractérisation des espaces consommés

Une caractérisation des espaces consommés, pour la période 2008 inclus jusqu'à 2018 non compris, a pu être réalisée à l'aide de l'occupation des sols 2006 (Corine Land Cover). Toutefois, il est à noter les imprécisions possibles liées à l'échelle de cette donnée (1/100 000e), et la superficie de la plus petite unité cartographiée (25 ha minimum pour les bases complètes et 5 ha pour les changements lors de sa mise à jour).

Les espaces consommés par les opérations en extension ou en densification urbaines se répartissent en plusieurs types :

- les espaces naturels regroupant les prairies permanentes, landes, boisements, zones humides et en eau ;
- les espaces agricoles comprenant les cultures céréalières, vignes, prairies temporaires, cultures maraîchères et horticoles ;
- les espaces dits «urbains» désignant ici la densification de fonds de jardins ou d'espaces verts. Ils sont aussi nommés «surfaces non bâties artificialisées» lorsque l'espace densifié relève du parking ou de la place publique.

La proportion d'espaces consommés sur la période 2008-2018 en extension uniquement pour l'ensemble du Grand Chalon est la suivante :

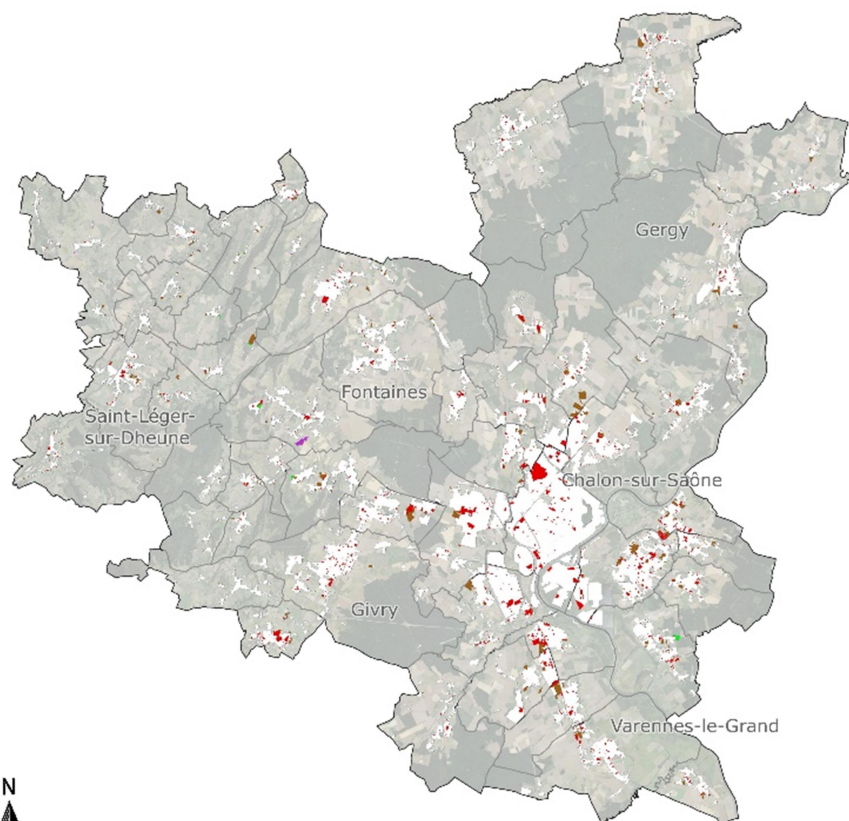
- 283 ha d'espaces urbains, soit près de 55% des consommations foncières en extension.
- près de 220 ha d'espaces agricoles hors vignes, soit 42% des consommations en extension.
- près de 9 ha de vignes, majoritairement en Côte Chalonnaise, soit un peu moins de 2% des consommations en extension.
- 7 ha d'espaces naturels, soit près de 1% des consommations en extension, essentiellement en Bresse Chalonnaise et en Côte Chalonnaise (avec environ 3ha pour chacun) et en Vallée de la Dheune (1ha).

Les espaces agricoles sont fortement impactés par l'urbanisation. Cela s'explique par la localisation des extensions urbaines en majorité sur les terrasses de la Saône et en Bresse. Il est à noter que les 283 ha d'espaces urbains consommés comprennent notamment des secteurs plus anciennement agricoles ou naturels, en cours d'aménagement ou situés en frange des bourgs (imprécision probable liée à l'échelle de la donnée Corine Land Cover 2006).

 **Analyse
basée sur Corine
Land Cover**

 **A minima
229 ha d'espaces
agricoles
urbanisés entre
2008 et 2018**

Espaces consommés en extension entre 2008 et 2018



- Enveloppes urbaines en 2018
- Typologie des espaces consommés en extension entre 2008 et 2018**
- Vigne
 - Agricole
 - Naturel
 - Urbain



Agence d'urbanisme Sud Bourgogne - Droits réservés
Sources : CLC 2006 ; CEREMA Majic 2017 ; AUSB 2019

3 LA QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

3.1 L'usage des espaces urbains produits

3.1.1 A l'échelle du Grand Chalon

A l'échelle du Grand Chalon, entre 2008 et 2018, la consommation totale d'espace représente une surface brute (surface cadastrée et non cadastrées des enveloppes urbaines) de 520 ha en extension, dont :

- 307 ha pour de la production de tissus mixtes et résidentiels (soit 59%) ;
- 125 ha pour les tissus d'activité (soit 24%) ;
- 88 ha pour les tissus d'équipement publics et espaces verts (soit 17%).

L'emprise cumulée des bâtiments figurant au cadastre (ou dans la BD topo de l'IGN) au sein des tissus urbains produits en extension entre 2008 et 2018 représente 74 ha.

La nature des tissus résidentiels créés en extension peut être affinée. Les 307 ha de tissus résidentiels et mixtes comprennent :

- 143,6 ha de tissus pavillonnaires groupés (soit 28% du total) ;
- 97,2 ha de pavillonnaire isolé (soit 19%) ;
- 38,5 ha de tissus ruraux (soit 7%) ;
- 27,9 ha d'habitat collectif (soit 5%).

 **6 ha sur 10 à vocation résidentielle ou mixte, principalement pavillonnaire**

Consommation annuelle moyenne en extension comparée sur les périodes 2008-2018 et 1998-2008

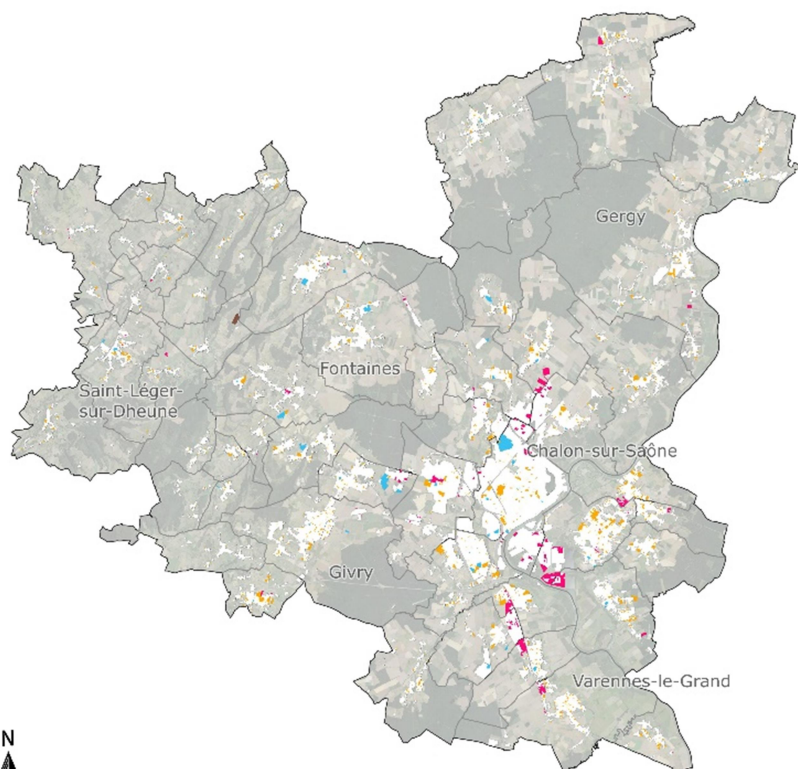
	Tissus d'activité	Equipements publics et espaces verts	Tissus mixtes et résidentiels	Tissus collectifs	Tissus pavillonnaires groupés	Tissus pavillonnaires isolés	Tissus ruraux
Variation de la consommation moyenne en ha/an entre 2008-2018 et 1990-2008	-21,89	-1,35	-15,80	0,08	-3,43	-12,62	0,17
Consommation moyenne en ha/an 1998 - 2008	34,40	10,10	46,52	2,72	17,79	22,33	3,68
Consommation moyenne en ha/an 2008 -2018	12,51	8,75	30,72	2,79	14,36	9,72	3,85

Par rapport à la période 1990 à 2008 on constate une baisse conséquente des consommations d'espace liées aux tissus d'activité (-22 ha/an) et résidentiels (-16 ha/an), dont une forte diminution de consommation liée aux tissus pavillonnaires isolés (-13 ha/an). La consommation liée aux équipements est, quant à elle, en très légère baisse (-1 ha/an).

Les opérations en densification et/ou renouvellement urbain concernent quant à elles 96 ha sur les 10 ans, dont :

- 46 ha au sein de tissus à vocation d'activité (46 ha) ;
- 36 ha pour des opérations de densification résidentielle ;
- 14 ha pour les équipements publics.

Eléments d'urbanisation produits entre 2008 et 2018

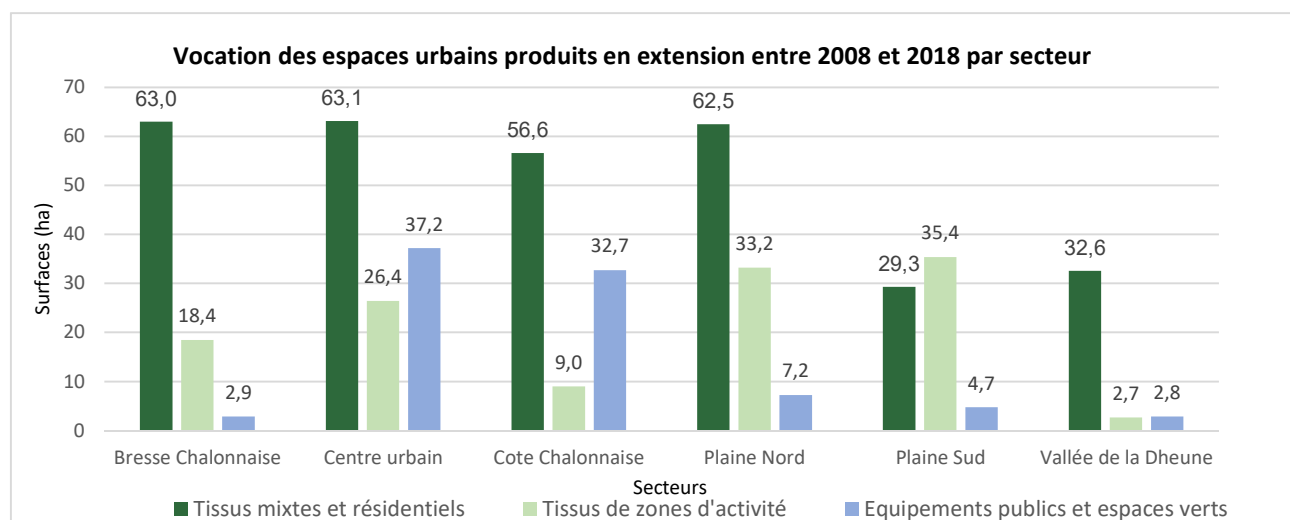


- Enveloppes urbaines en 2018
- Production d'éléments d'urbanisation entre 2008 et 2018 (extension et densification)**
- Bâti d'équipement public
 - Tissus d'activités économiques
 - Tissus mixtes et résidentiels
 - Tissus agricoles



Agence d'urbanisme Sud Bourgogne - Droits réservés
Sources : IGN BD Ortho 2018, BDTOPO 2019 ; CEREMA Majic 2017 ; AUSB 2019

3.1.2 A l'échelle des secteurs



A l'échelle des secteurs, la même tendance s'observe sur la période 2008 – 2018 : les espaces produits en extension par vocation sont en majorité mixtes et résidentiels. C'est le cas notamment pour la Vallée de la Dheune (33 ha) et la Bresse Chalonnaise (63 ha) avec respectivement 86%, et 75% de leur production destinée au résidentiel. La Plaine Nord (63 ha) avec 61%, la Côte Chalonnaise (57 ha) avec 58% et le Centre urbain (63 ha) avec 50 %, sont suivis par la Plaine Sud (29 ha, 42%).

Le secteur Vallée de la Dheune présente un taux élevé pour le résidentiel mais à relativiser par une surface brute consommée en extension de 32 ha, contre 63 ha pour la Plaine Nord et le Centre urbain.

Le secteur du Centre urbain présente la production la plus équilibrée en répartition par vocation avec 50% dédié à l'habitat, 29% aux équipements publics et 21% aux tissus d'activité, ceci pour un total de 127 ha.

De manière générale à l'échelle du Grand Chalon les espaces urbains produits dans le cadre des opérations de densification et d'extension urbaines sont avant tout mixtes et résidentiels.

Il est à noter que tissus d'activités représentent 125 ha de consommation d'espace en extension entre 2008 et 2018. Bien qu'étant en nombre limité, ces zones sont elles aussi significativement consommatrices d'espaces et se concentrent le long de l'A6 et de la RD906. Mais, c'est aussi cette catégorie de tissus qui fait l'objet de la plus grande surface consommée en densification, dans l'enveloppe urbaine préexistante, avec environ 46 ha (sur 96 ha densifié tous type de tissus), qui s'ajoutent aux surfaces consommées en extension.

Plus on s'éloigne de la ville centre, plus les tissus résidentiels et mixtes prédominent dans les espaces urbanisés produits. A l'inverse, les tissus d'activité prédominent globalement sur un axe Nord-Sud passant par la ville centre, en volume comme en proportion.

3.1.3 A l'échelle des communes

Les tissus résidentiels et mixtes

De nombreuses opérations ont été réalisées sur la période, où 307 ha de tissus résidentiels et mixtes ont été produits. Les communes de Saint Marcel et Saint-Rémy ont consommés le plus grand nombre d'hectares pour ce faire. On compte :

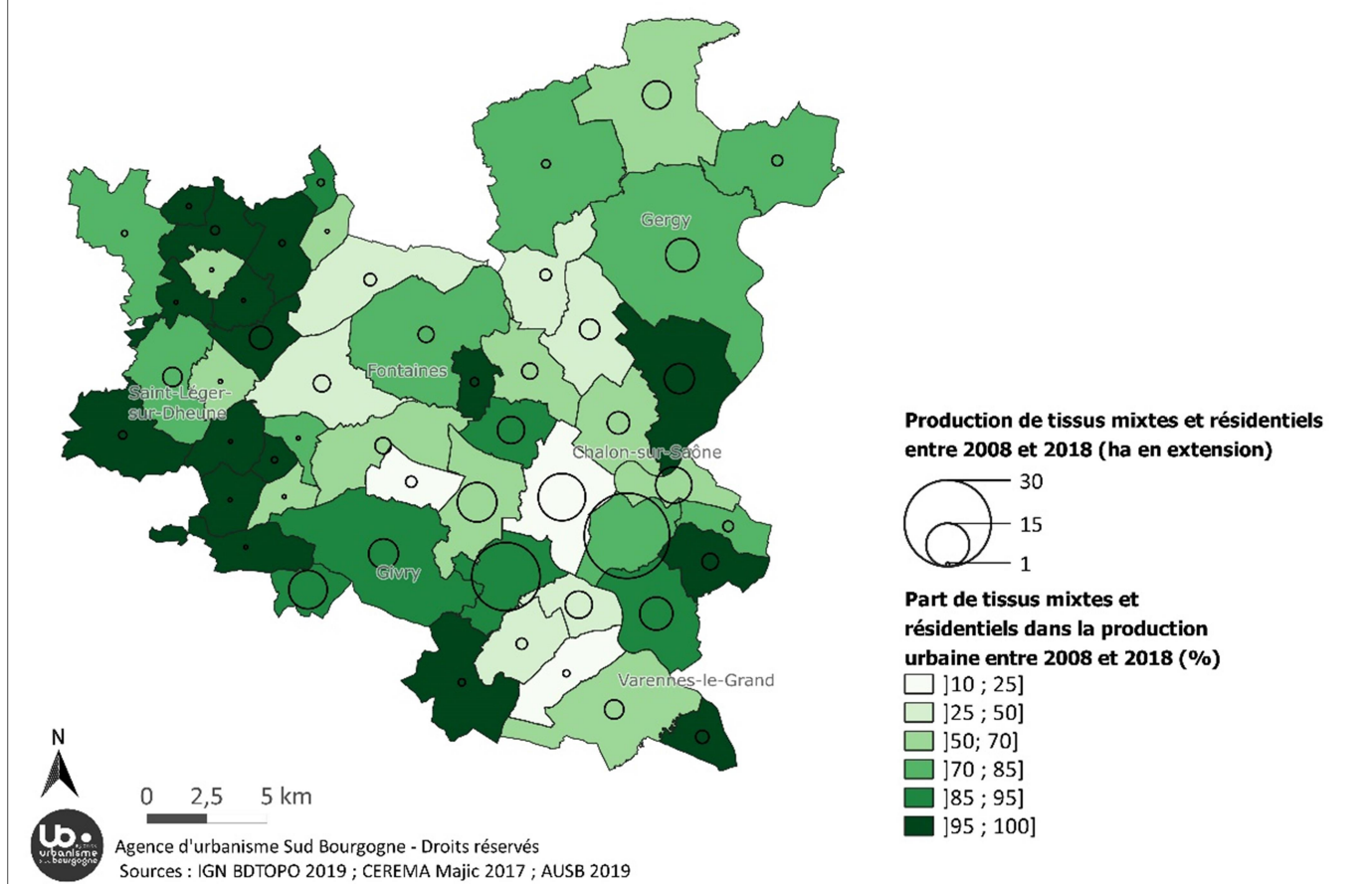
- 63,1 ha pour le Centre urbain, avec notamment Les Hauts de Maraubin, rue des Tilles et impasse de l'épi à Saint-Rémy, Le Tréffort, rue Henri Vincenot à Châtenoy-le-Royal, les Tiatres et les Blettrys à Champforgeuil, le quartier de la Gare ;
- 63 ha pour la Bresse chalonnaise, avec notamment la ZAC des Fontaines, la Corvée, la Fontaine Melon ou la rue René Char à Saint-Marcel, rue des Frênes, des Berges de Saône, de l'églantine à Châtenoy-en-Bresse, Le Grand Pré, la Corvée et la rue du Moulin à Lans, Les Petites rattes, rue Chemin neuf à Epervans ;
- 62,5 ha pour la Plaine Nord, avec notamment le Clos du Château à Sassenay, rue des Courtelots et rue Chouard à Fragnes-La Loyère, rue de la Quillotte à Virey-le-Grand, Allée des pruniers à Lessard-le-National, rue Claude Tétu à Crissey ;

 **Un développement notable des zones d'activités : 125 ha en extension et 46 ha en densification**

 **Plus on s'éloigne de la ville centre, plus les tissus résidentiels et mixtes prédominent dans les espaces urbanisés produits**

- 56,6 ha pour la Côte chalonnaise, avec notamment à Etaule et au bourg de Mellecey, Les Cèdres et le Chant Ladoix à Mercurey, rue des Barbouillères à Givry, rue des Chailloux et de Condemène à Saint-Désert, Allée du Clos Chaumont à Fontaines ;
- 32,6 ha pour la Vallée de le Dheune, rue du clos des Joncs salés, des Ormes, la Gatosse à Saint-Léger-sur-Dheune ;
- 29,3 ha pour la Plaine Sud, rue Claude Bernard, le Haut du Fraisier à Lux, les Terres Jaunes et rue du Gairillon à Sevrey, à Loisy et au chemin de la Vierge à Varennes-le-Grand, à l'Opéee et rue Bretard à Marnay, Allée de la Fontaine à La Charmée.

Production de tissus mixtes et résidentiels entre 2008 et 2018



Les tissus d'activité prédominant globalement sur un axe Nord-Sud passant par la ville centre

Les tissus de zones d'activités

Les 125 ha d'espace consommés en extension liées aux tissus d'activités sont répartis par secteur de la manière suivante :

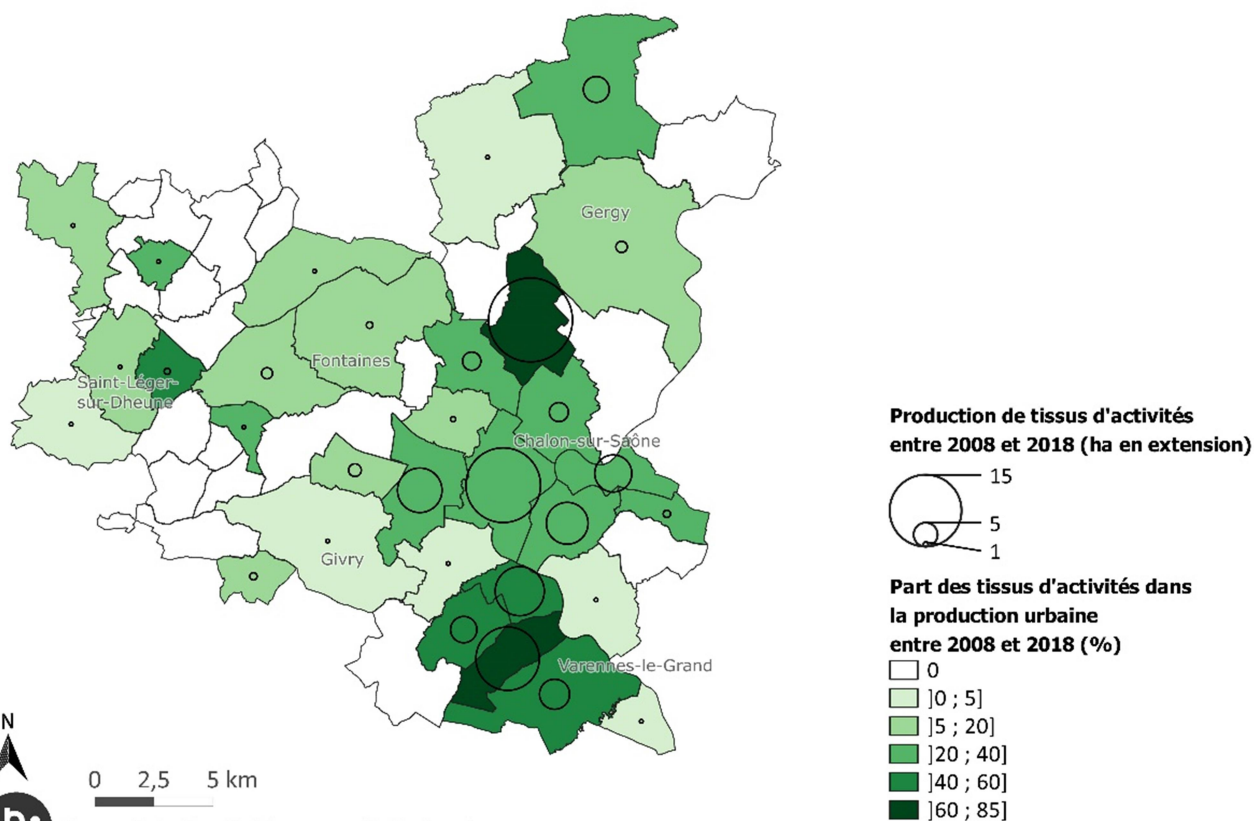
- 35 ha pour la Plaine Sud, avec notamment la densification et l'extension d'Actisud sur la commune de Saint-Loup-de-Varennes, l'aménagement de la zone de la RN6 à Varennes-le-Grand, l'aménagement du site du Leclerc Sud ;
- 33 ha pour la Plaine Nord, avec notamment la création de la zone d'activités des Plantes à Saint-Loup-Géanges, des implantations

d'entreprises à SaôneOr et au sein de sa réserve foncière (SOCLA...) ;

- 26 ha pour le Centre urbain, avec notamment des implantations en zone commerciale et industrielle Sud à Chalon-sur-Saône ainsi qu'à SaôneOr et au Port Nord, dans le secteur du Maupas en centre-ville de Châtenoy-le-Royal ;
- 18 ha pour la Bresse chalonnaise, avec notamment l'aménagement de la zone du Champ Chassy à Châtenoy-en-Bresse, des implantations en zones sud à Saint-Marcel et sur le site du Port Sud ;
- 9 ha pour la Côte chalonnaise, avec notamment des implantations dans les zones existantes (Les Ormeaux à Fontaines, Les Champs Rouges à Rully, La tuilerie à Dracy-le-Fort) et des implantations nouvelles à Saint-Désert et à Mercurey (des domaines viticoles) ;
- 3 ha pour la Vallée de le Dheune, il s'agit surtout d'implantations diffuses, d'implantations dans la zone existante du Colombier à Saint-Léger-sur-Dheune, à noter le déplacement d'un GAEC laitier au nord de la commune à Charrecey.

Les secteurs Plaine Sud, Plaine Nord et Centre urbain représentent plus de 75% du volume consommé à l'échelle du Grand Chalon.

Production de tissus d'activités entre 2008 et 2018



 Les équipements développés sur le centre urbain et la Côte Chalonnaise

Les tissus d'équipements publics

Les tissus d'équipements publics, concernent presque essentiellement le Centre urbain, avec 37 ha, et la Côte Chalonnaise, avec 33 ha. A eux deux, ces secteurs représentent 80% des 88 ha consommés en extension pour l'équipement à l'échelle du territoire. Les principales constructions concernent le domaine de la santé avec le pôle de santé de Dracy-le-Fort, le centre hospitalier W. MOREY et l'EHPAD du Bois de Menuse à Chalon-sur-Saône, la clinique du Chalonnais à Châtenoy-le-Royal, l'EHPAD les Terres de Diane à Saint-Rémy. D'autres concernent l'enseignement, notamment le LEGTA de Fontaines.

D'autres encore concernent les équipements sportifs : le pôle d'équipement de Mellecey, les terrains de foot et tennis à Mercurey, à Lessard-le-National, à Rully, et à Chalon-sur-Saône le stade Léo Lagrange qui a fait l'objet de rénovation et de création d'équipements apparaît pour 24,5 ha en extension alors que l'équipement préexistait.

On trouve également le pôle d'équipement de Saint-Léger-sur-Dheune, à côté de la Mairie, et la déchetterie.

3.1.4 L'espace non bâti relève avant tout de la voirie et des espaces verts et de loisirs

 520 ha consommés dont 40 ha d'infrastructures pré existantes ou créées

On retrouve dans la consommation foncière totale en extension sur la période 2008-2018 environ 110 ha (21% des surfaces consommées) occupés par des espaces verts et de loisirs ou des infrastructures de circulation incluses dans les différents tissus produits. Les infrastructures peuvent préexister et leur prise en compte en termes de consommation est liée aux tissus créés sur la période.

Ils se décomposent de la manière suivante :

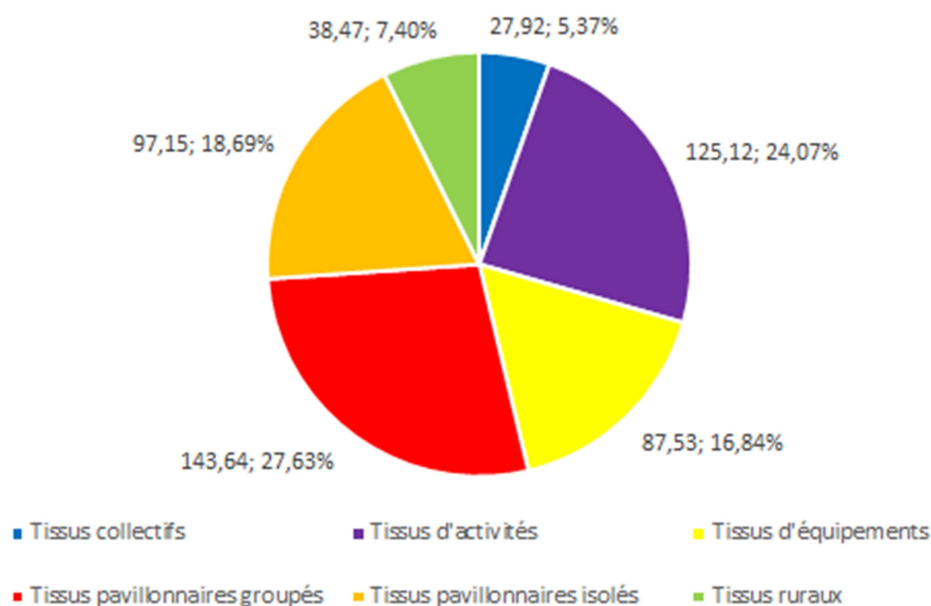
- 40 ha d'infrastructures accompagnant les espaces urbains produits en extension (cadastrées et non cadastrées) ;
- 70 ha libres de toute infrastructure de circulation ou bâtiment au sein des 88 ha d'équipements publics et espaces verts produits.

3.2 Les tissus urbains produits

3.2.1 La diversité des tissus produits

La consommation foncière se traduit pour la période 2008 - 2018 par la production d'une diversité de tissus sur l'ensemble du territoire.

**Répartition des surfaces urbanisées entre 2008 et 2018 en ha,
par type de tissus urbains, tous secteurs du Grand Chalon**



Les principaux postes de consommation foncière sur la période 2008 - 2018 concernent :

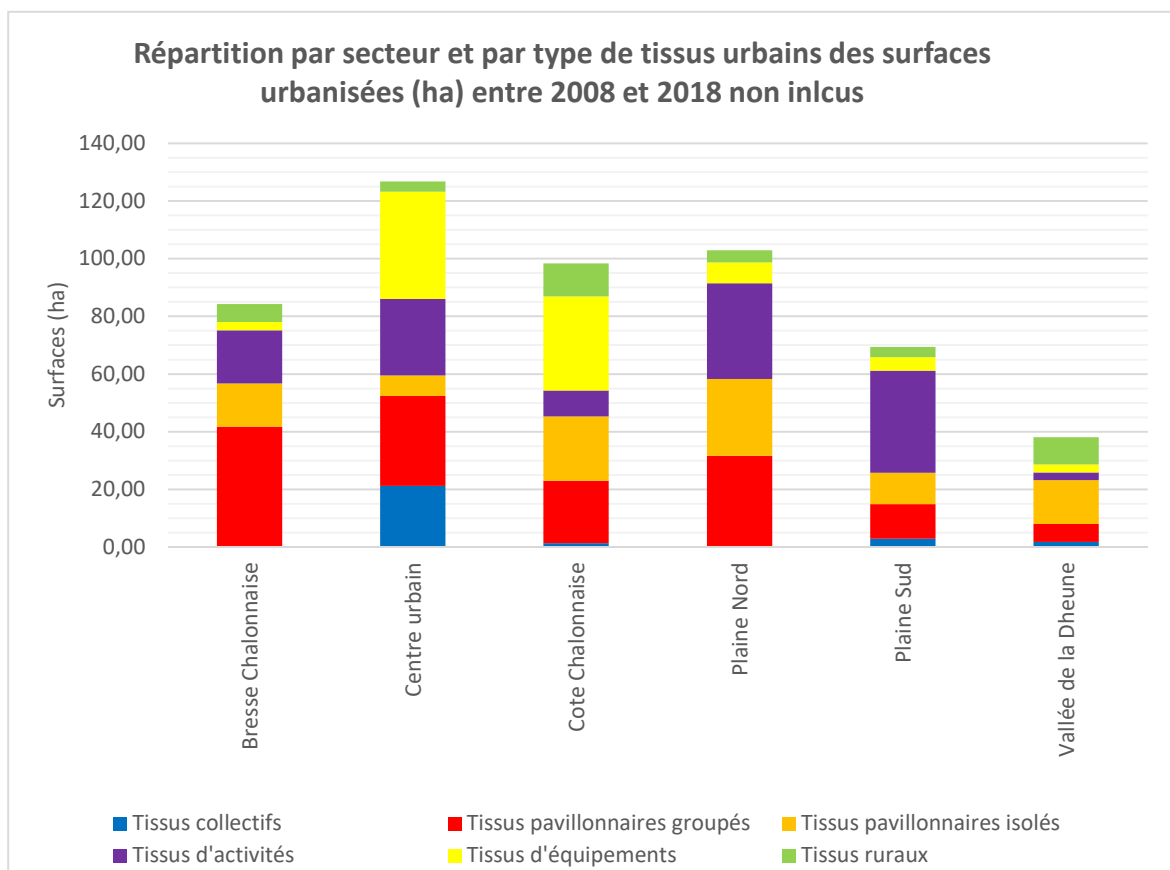
- les tissus pavillonnaires groupés (143,6 ha, soit 27,6%) : il s'agit d'opérations pavillonnaires organisées en lotissement, pouvant inclure des maisons jumelées ou en bande ;
- les tissus d'activité (125,1 ha, soit 24 %),
- l'habitat pavillonnaire isolé (97,2 ha, soit 18.7%) : il s'agit de pavillonnaire dispersé, par division de terrain ;
- les tissus d'équipements (87,5 ha, soit 16.8%).

La production de tissus ruraux est globalement faible avec 38,5 ha, soit 7.4% de l'ensemble de la production en extension, principalement répartis entre la Côte Chalonnaise, la Bresse Chalonnaise et la vallée de la Dheune.

L'habitat pavillonnaire, organisé ou dispersé, représente près de la moitié du foncier consommé sur la période 2008-2018 (46,3%)

Les tissus d'habitat collectifs sont également faiblement représentés avec 27,9 ha, soit 5,4% de l'ensemble de la production en extension. Bien que leur volume soit quasiment stable, leur part progresse par rapport à la période 1998-2008.

L'habitat pavillonnaire, qu'il soit organisé ou dispersé, représente près de la moitié du foncier consommé sur la période 2008-2018 (46,3%)



43 ha d'habitat collectif dont 35 % en densification principalement en centre urbain

Sur la période 2008-2018, les tissus d'habitat collectif représentent 5,4% des consommations d'espace en extension à l'échelle du Grand Chalon, soit 28 ha (sur 520 ha de tissus créés). La somme des surfaces parcellaires déjà urbanisées concernées par des opérations d'habitat collectif entre 2008 et 2018 (densification et/ou renouvellement) s'élève quant à elle à 15 ha. Pour l'habitat collectif, 35% de la production a eu lieu en densification et 65% en extension.

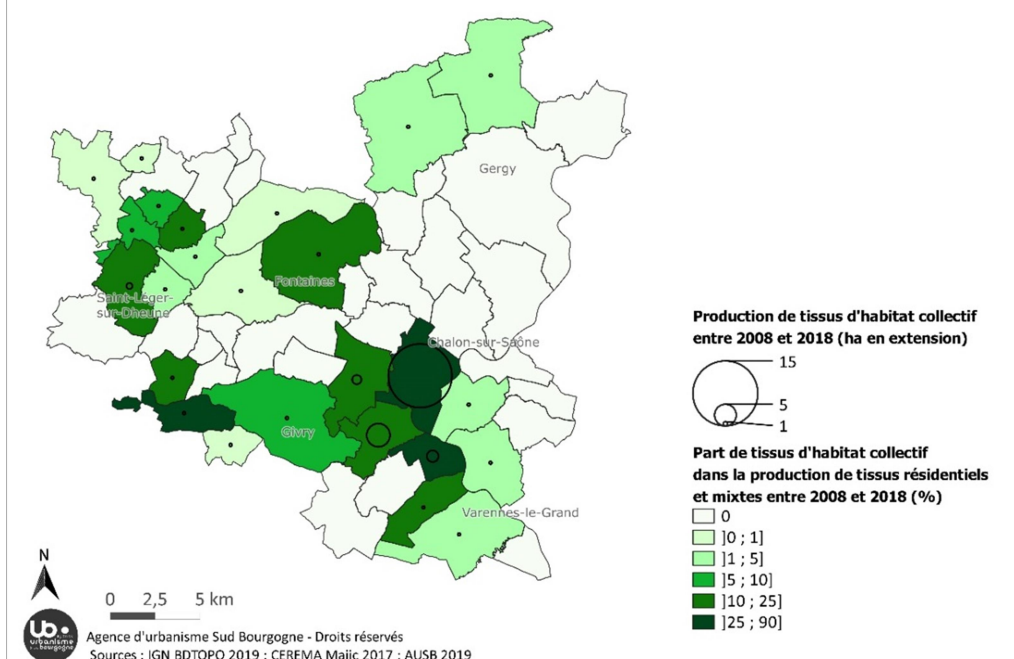
La production de tissu collectif, auparavant marginale et exclusivement visible sur le Centre urbain est dorénavant observable sur une plus grande part du territoire. Tous les secteurs sont ainsi concernés, même si pour la Bresse Chalonnaise et la Plaine Nord les surfaces correspondantes aux consommations pour du collectif sont inférieure à 0,3 ha en extension (quasiment autant qu'en densification pour le secteur Plaine Nord).

Le Centre urbain polarise les opérations d'habitat collectif avec un peu plus de 21 ha en extension (sur 28 ha à l'échelle du Grand Chalon pour ce type de tissus) et près de 14 ha en densification/renouvellement entre 2008 et 2018. Les tissus collectifs pour les 3 secteurs restant (Plaine Sud, Côte

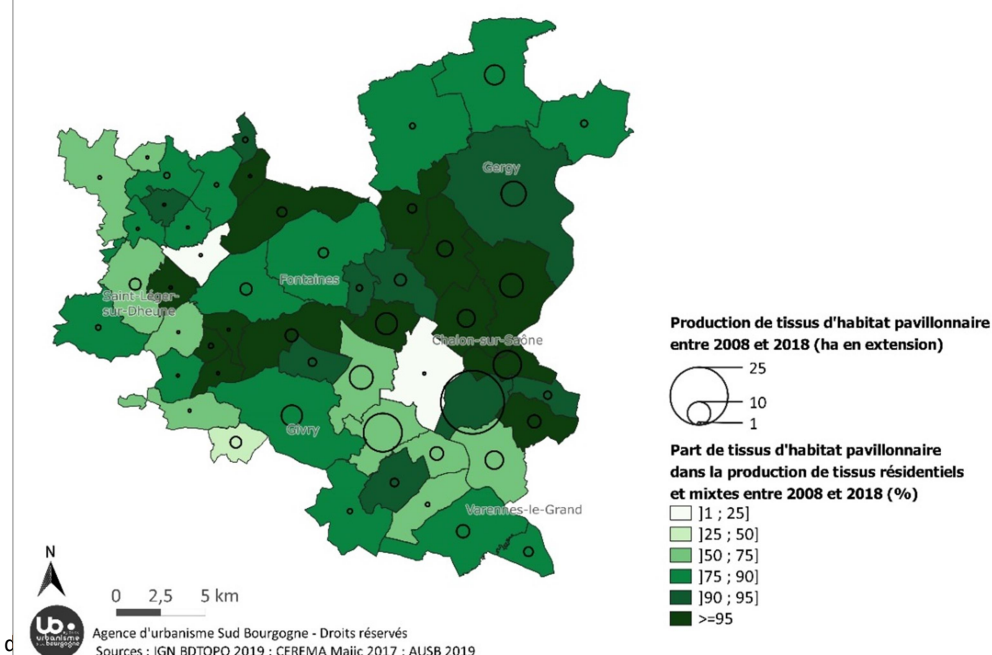
Chalonnaise et Vallée de la Dheune) représentent pour chacun entre 1 et 3 ha des consommations d'espace en extension et moins de 1 ha de surfaces densifiées.

Concernant la consommation effective d'espace non urbanisé entre 2008 et 2018 (surfaces en extension uniquement), on regarde aussi à l'échelle communale la part dans la consommation totale des tissus collectifs, qui présente une certaine hétérogénéité spatiale, restant logiquement très polarisée. L'habitat collectif représente ainsi 16% de la production de tissus urbain (extension) pour le Centre urbain contre environ 4% des consommations de surface brutes pour la Plaine Sud et la Vallée de la Dheune et peu d'opérations sur les secteurs de la Côte Chalonnaise (1,4%) ou de la Bresse Chalonnaise et de la Plaine Nord (<0.5%).

Production de tissus d'habitat collectif entre 2008 et 2018



Production de tissus pavillonnaires entre 2008 et 2018

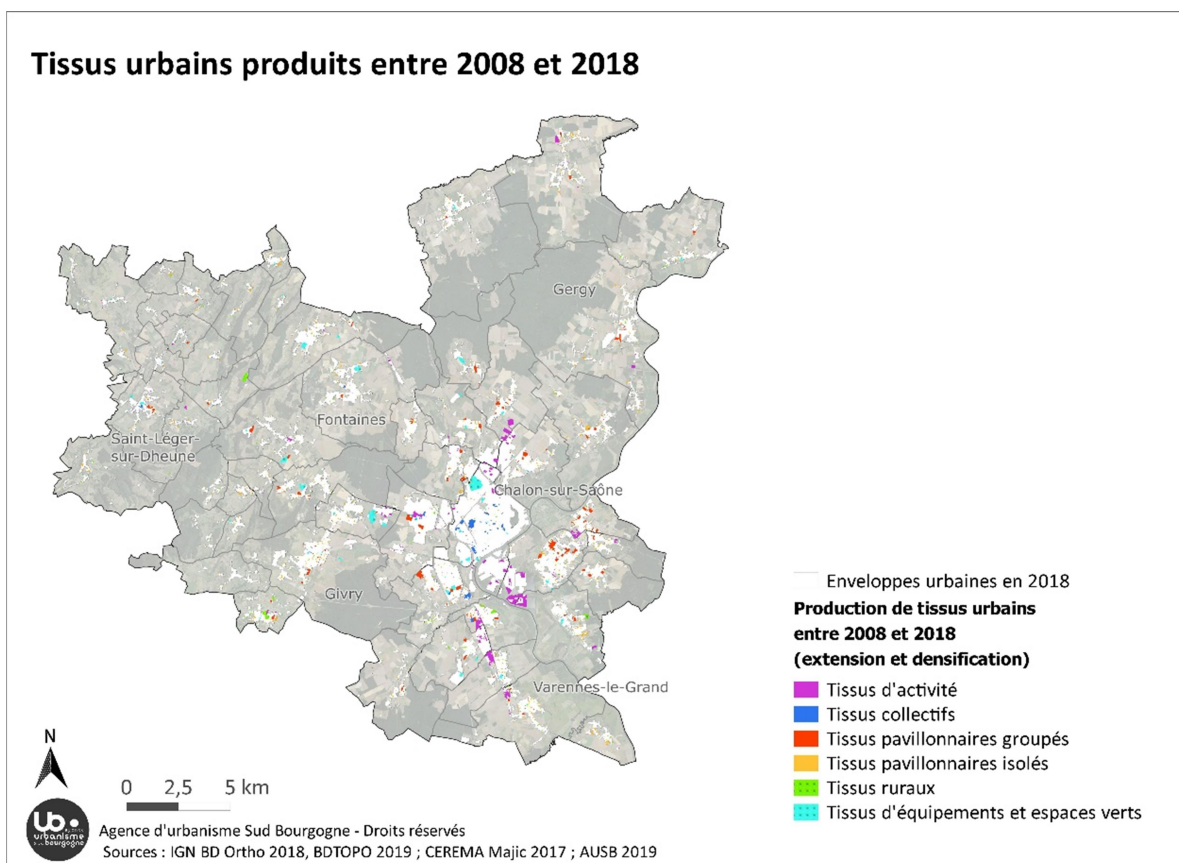


**Des
spécialisations
territoriales assez
nettes**

Des spécialisations territoriales assez nettes peuvent être dégagées dans la production des tissus urbains :

- De manière générale, la majorité du tissu d'habitat collectif est produite dans la ville-centre avec 15 ha en extension (dont 11 ha de surface nette cadastrée bâtie) sur 28 ha à l'échelle du Grand Chalon. Le pavillonnaire domine en périphérie et peut dépasser 95% de la consommation en tissus mixtes et résidentiels pour 14 des 51 communes, seule la ville centre Chalon et Aluze sont sous les 25%.
- Quelques opérations mixtes en extension, mêlant pavillonnaire isolé, groupé, habitat intermédiaire ou même petit collectif ont été produites en périphérie, notamment à Sevrey, Lux, Virey-le-Grand ou Oslon.
- La production de tissus d'activités apparaît dispersée avec une multiplication d'implantations isolées dans des secteurs plus éloignés de la ville-centre (Vallée de la Dheune). Cependant, les plus importantes consommations foncières concernent la zone Actisud et la Zone Sud, proches de l'A6.

Tissus urbains produits entre 2008 et 2018

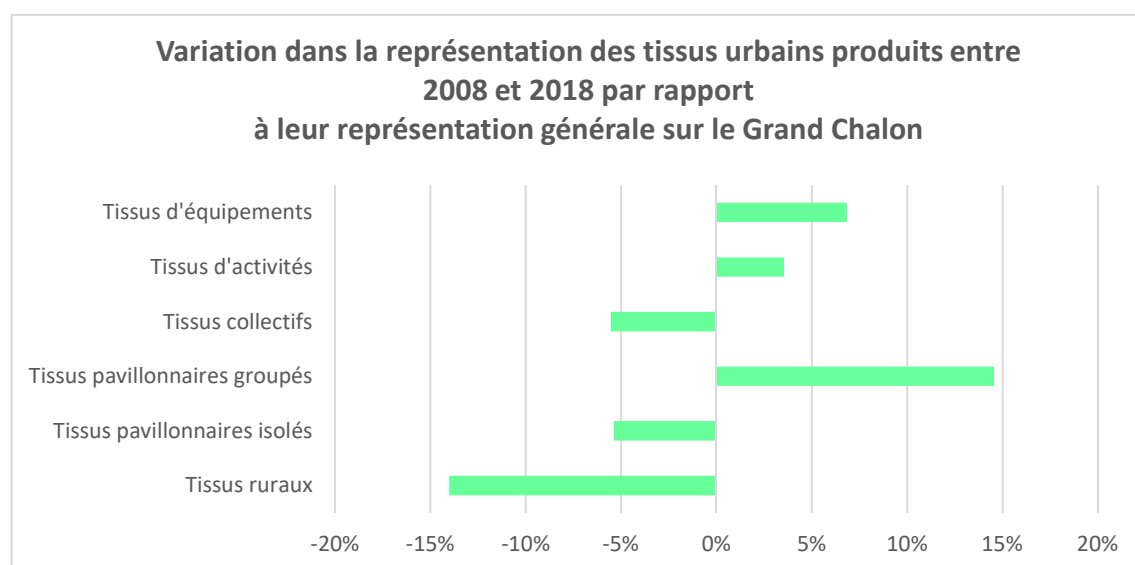


3.2.2 L'évolution de la production de tissus urbains

La répartition des tissus urbains produits entre 2008 et 2018 se distingue de celle observée sur le temps long (toutes périodes confondues), sur le périmètre de l'EPCI actuel. La croissance des enveloppes et donc les tissus produits en extension est analysée au regard de l'enveloppe urbaine 2008 préexistante.

La production des tissus bâtis en extension sur la période 2008 – 2018 montre des évolutions par rapport à la représentativité existante de chaque type de tissus existants sur le Grand Chalon. On note ainsi que :

- les tissus pavillonnaires groupés progressent en proportion de surfaces consommées +15% ;
- le pavillonnaire isolé et les tissus ruraux sont moins présents, respectivement -5% et -15% ;
- les tissus collectifs diminuent également de -5%, toutefois, ce point est à nuancer par la part importante de projets réalisés en densification de l'existant ou opération de renouvellement urbain ;
- les tissus d'équipements augmentent significativement (environ 7% de plus que la proportion existante dans l'ensemble des tissus urbains) ;
- les tissus d'activités augmentent légèrement en proportion (+ 4 %) entre 2008 et 2018 ; bien que la consommation d'espace soit importante (125 ha), le nombre moyen annuel d'hectares consommés en surface brute demeure bien moindre sur la période 2008 – 2018 (12,5 ha) que sur la période 1998 – 2008 (34,4 ha).



3.3 LA DENSITE URBAINE DES TISSUS RESIDENTIELS ET MIXTES

3.3.1 La densité descend très vite hors ville centre

Pour les surfaces consommées en extension, la densité nette moyenne des tissus résidentiels du Grand Chalon produits entre 2008 et 2018 est de 15,45 logements par hectare, en considérant les seules données cadastrées. Elle monte à 17,05 en prenant en compte les bâtiments non cadastrés à la date de l'étude mais figurant sur des sources de données

Densité nette moyenne entre 15,5 et 17 logements / ha

complémentaires. Cette densité nette considère le nombre de logements produits rapportée aux surfaces cadastrées bâties de l'enveloppe urbaine.

Sur le même principe, elle est de 15,9 ou 17,2 logements par hectare toutes périodes confondues (si l'on considère l'ensemble des tissus existants en 2018). La production résidentielle récente n'apparaît donc pas, à première vue, plus dense que celle existante sur l'ensemble des secteurs bâti mais reste constante pour ce qui concerne les surfaces consommées en extension à l'échelle du Grand Chalon.

 Forte variation des densités observée

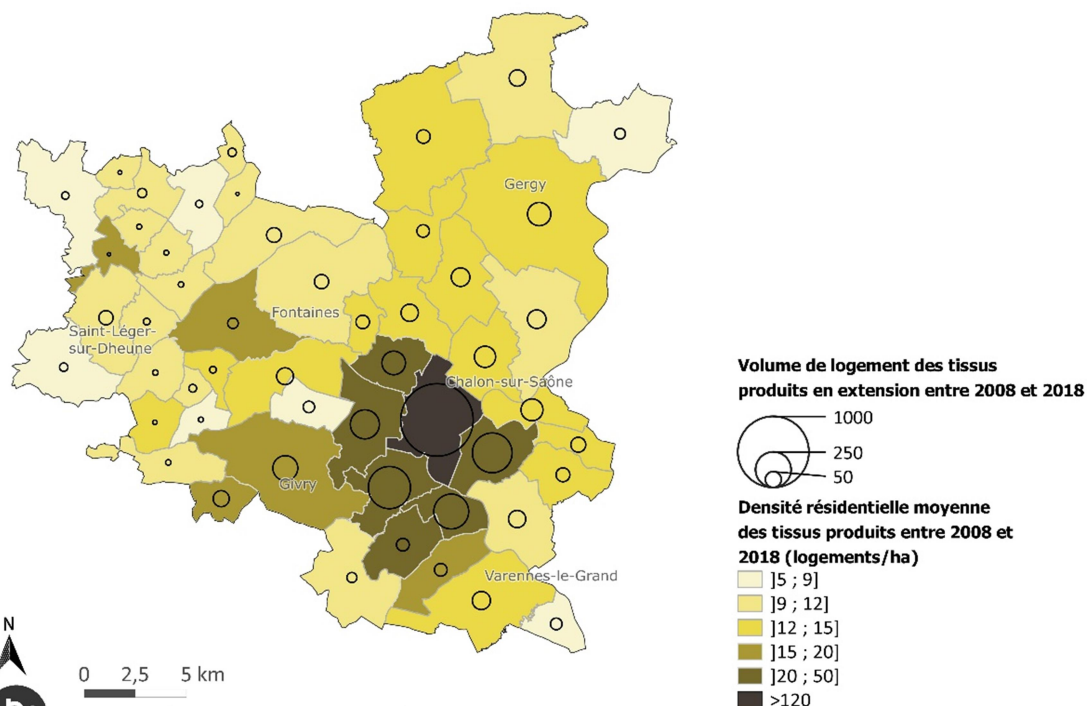
Cependant, cette densité résidentielle nette des tissus d'habitat produits entre 2008 et 2018 (et le volume de logements créés dans les tissus en extension associés) varie fortement selon les communes. On retrouve 7 communes avec moins de 9 logements à l'hectare, quand plus de 130 logements à l'hectare sont produits en moyenne à Chalon-sur-Saône dans ses tissus résidentiels ou mixtes en extension.

 la densité nette moyenne totale décroît en s'éloignant de la ville-centre

Ces variations répondent en grande partie à une logique concentrique voyant la densité nette moyenne totale décroître en s'éloignant de la ville-centre :

- 130 logements à l'hectare dans la ville-centre ;
- entre 20 et 50 logements à l'hectare sur 5 communes de première couronne (Champforgeuil, Châtenoy-le-Royal, Lux Saint-Marcel, Saint-Rémy) et Sevrey plus au Sud mais avec un volume de logements beaucoup plus faible ;
- entre 15 et 20 logements à l'hectare sur 5 communes, dont 3 de la Côte Chalonnaise (Givry, Mercurey, Saint-Désert) ainsi qu'à Dennevy (Vallée de la Dheune) et Saint-Loup-de-Varennes (Plaine Sud) ;
- entre 9 et 15 logements à l'hectare dans 32 des 51 communes sur la majeure partie du territoire ;
- moins de 9 logements à l'hectare pour les 7 communes principalement en périphérie (et sur des volumes de logement créés faibles) : 2 sur le secteur côte Chalonnaise (Dracy-le-Fort et Saint-Denis-de-Vaux), 5 en périphérie externe du Grand Chalon (Plaine Nord : Allerey-sur-Saône ; Plaine Sud : Marnay ; Vallée de la Dheune : Saint-Bérain-sur-Dheune, Saint-Sernin-du-Plain, Chassey-le-Camp).

Densité résidentielle moyenne des tissus résidentiels et mixtes produits entre 2008 et 2018

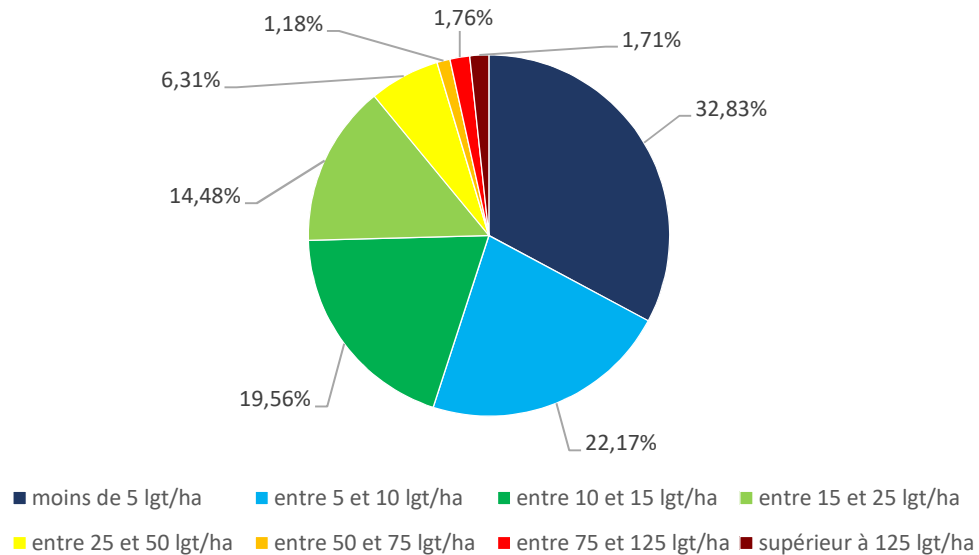


A l'échelle du Grand Chalonnais, un tiers des surfaces urbanisées dans le cadre d'opérations résidentielles, réalisées entre 2008 et 2018, a une densité très basse : 33% des surfaces produites ont une densité inférieure à 5 logements à l'hectare. Cependant les densités des opérations résidentielles en extension sont plus importantes (>20 logements/ha), en règle générale, sur les communes de première couronne.

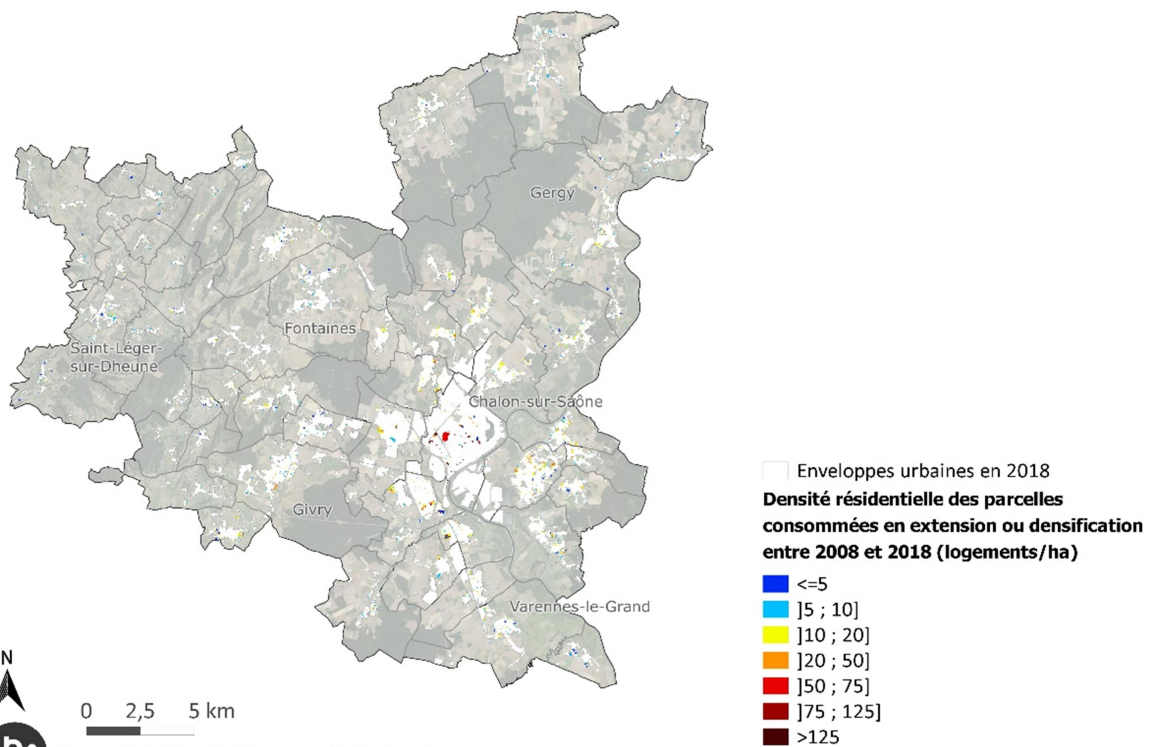
Les volumes de logements produits en extension suivent aussi cette répartition concentrique décroissante dès que l'on s'éloigne de la ville centre. On retrouve Givry, Mercurey, Saint-Désert et Dennevy (dans une moindre mesure au vu du volume faible : deux maisons et quatre appartements), avec une moyenne de densité des opérations résidentielles entre 15 et 20 logements/ha sur la période 2008 – 2018. Pour les autres communes on observe une densité résidentielle souvent inférieure à 12 logements/ha, sauf sur l'axe A6 (12 à 15 logements/ha en moyenne). On notera toutefois que 10% des opérations sur le périmètre du Grand Chalonnais ont plus de 25 logements/ha et que 1.5% des opérations, principalement sur la ville centre, ont des densités supérieures à 125 logements/ha.

55 % des opérations font moins de 10 logements / ha tandis que 25% des opérations ont plus de 15 logements / ha

Répartition, des opérations résidentielles produites entre 2008 et 2018, par classe de densités



Densité résidentielle des tissus résidentiels et mixtes produits entre 2008 et 2018



3.3.2 Stabilité globale de la densité nette

Malgré une stabilité de la densité résidentielle des surfaces consommées en extension à l'échelle du territoire, on observe des disparités communales. A l'exception de quelques communes de la Côte Chalonnaise, de la Bresse Chalonnaise et de la plupart des communes de la vallée de la Dheune, les communes du Grand Chalon ont connu entre 2008 et 2018 des opérations de densité résidentielle communale plus importantes qu'auparavant. L'évolution est particulièrement marquée pour la ville-centre et une partie de la première couronne (3 communes au sud et à l'ouest).

À l'échelle du Grand Chalon, les différents types de tissus urbains résidentiels et mixtes produits entre 2008 et 2018, montrent une évolution par rapport à tout l'existant. Evolution positive et marquée, avec environ 10 points de densité supplémentaire pour les tissus des centres et faubourgs, et une densité qui double dans le cas des tissus de collectif pour passer à plus de 380 logements à l'hectare.

Les tissus de pavillonnaire isolé se sont aussi densifiés, de même que pour le pavillonnaire jumelé. Globalement les surfaces des parcelles se sont réduites pour ces types d'extension urbaine par rapport à la période précédente.

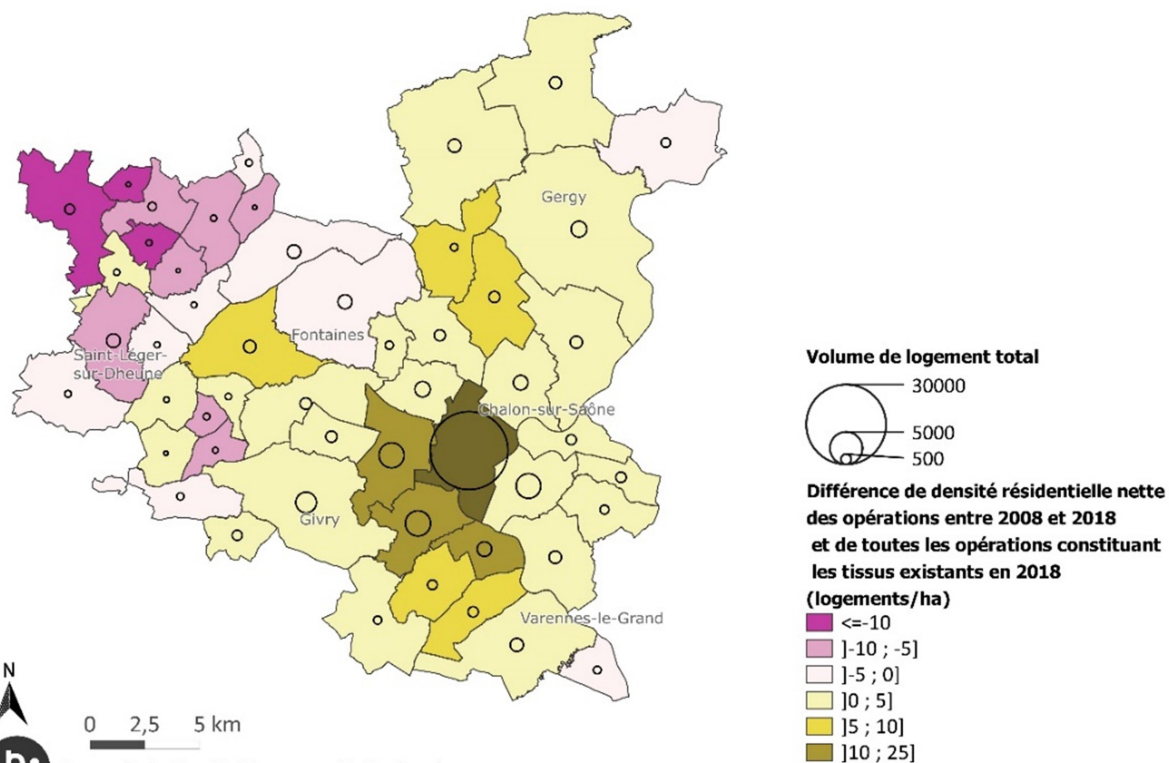
Ainsi la production de pavillonnaire isolé concerne désormais des parcelles de 885 m² en moyenne entre 2008 et 2018 contre près de 910 m² entre 1990 et 2008 ; pour les tissus pavillonnaires regroupés on observe une moyenne de 606 m², contre 686 m² auparavant. La densité de logement augmente donc de facto de 4 et 6 points pour ces tissus résidentiels.

 **Tendance à la réduction de la taille des parcelles pavillonnaires**

	Densité résidentielle nette [2008-2018[	Densité résidentielle nette toute période
Centres et faubourgs	77	66
Tissus ruraux	23	15
Lotissements pavillonnaires	7	10
Pavillonnaire dispersé	11	7
Pavillonnaire jumelé	30	24
Pavillonnaire en bande	16	23
Tissus d'habitat collectif	389	167

(nb logement / ha)

Evolution de la densité moyenne nette dans les tissus résidentiels et mixtes pour les opérations réalisées entre 2008 et 2018



Agence d'urbanisme Sud Bourgogne - Droits réservés
Sources : IGN BDTOPO 2019 ; CEREMA Majic 2017 ; AUSB 2019