



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DU HAUT-DOUBS

1-5 / Rapport de présentation :
Analyse des capacités de densification

Document approuvé

le 27 mars 2024



MAIRIE

56, rue de la République
25304 PONTAILIER Cedex
T / 03 81 46 89 77 A B

Cette analyse a été réalisée par l'AUDAB au regard des travaux des étudiants de deuxième année en licence « géographie et aménagement », parcours cursus-master en ingénierie lors de l'année universitaire 2020/2021 (Laboratoire Théma).

> Méthodologie et attentes réglementaires :

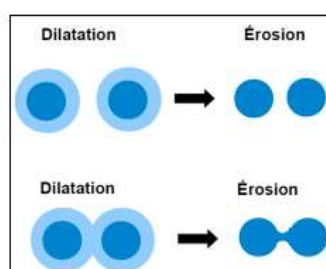
L'analyse des capacités de densification n'est pas un exercice obligatoire dans le cadre des SCoT. Toutefois, le SCoT doit « identifier en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article [L. 151-4](#). » (article L 141-3 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, cette analyse des capacités de densification permet de déterminer ensuite les enveloppes foncières en densification et en extension urbaine. Les capacités de densification sont identifiées en dehors des espaces dédiés aux activités économiques (zones d'activités économiques), en vue d'une urbanisation à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités pouvant s'insérer dans le tissu résidentiel ou mixte. Un état des lieux du foncier économique disponible au sein des sites économiques du territoire est réalisé par ailleurs (*cf. 1-2_SCoT_Haut_Doubs_Etat_des_lieux_foncier_economique*) mais il ne différencie pas les capacités en densification et en extension urbaine. Ce travail d'analyse est à mener à l'échelle des documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU ou carte communale).

Dans le cadre de cette étude, les capacités de densification, appelées plus communément « dent creuse » sont nommées ici « lacunes ».

➤ Identification des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine

A partir du bâti de la BD Topo 2019 (source ; IGN), une délimitation de l'enveloppe urbaine est réalisée sous SIG avec le principe de dilatation (50 m) / érosion (40 m) afin d'obtenir une zone tampon de 10m autour du bâti existant intégrant les espaces annexes au bâti (jardins, stationnement, ...). Ce principe de dilatation-érosion a été mis en place par le CEREMA pour délimiter les taches urbaines (= enveloppes urbaines).



Principe de la dilatation-érosion des parcelles bâties (Réalisation : CETE Nord-Picardie)

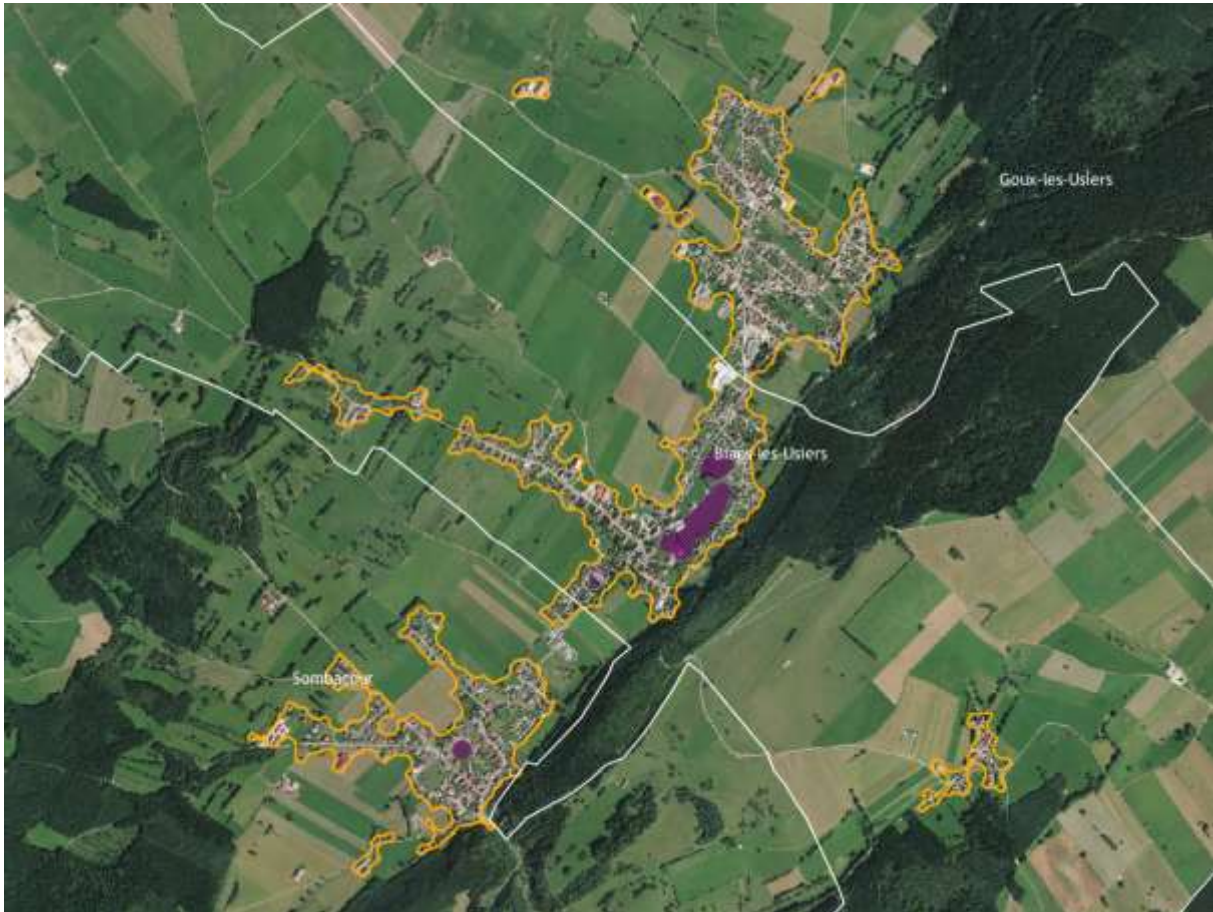
Cette zone tampon permet de définir le contour des enveloppes urbaines des communes du Pays du Haut-Doubs à l'intérieur desquelles seront identifiées les lacunes. ~~Seule l'enveloppe extérieure est conservée.~~ Ne sont retenues que les enveloppes supérieures à 1ha.



Extrait du SIG – Délimitation des enveloppes urbaines (contour orange) des communes du Val d'Usiers selon le principe de dilatation à 50m et d'érosion à 40m.

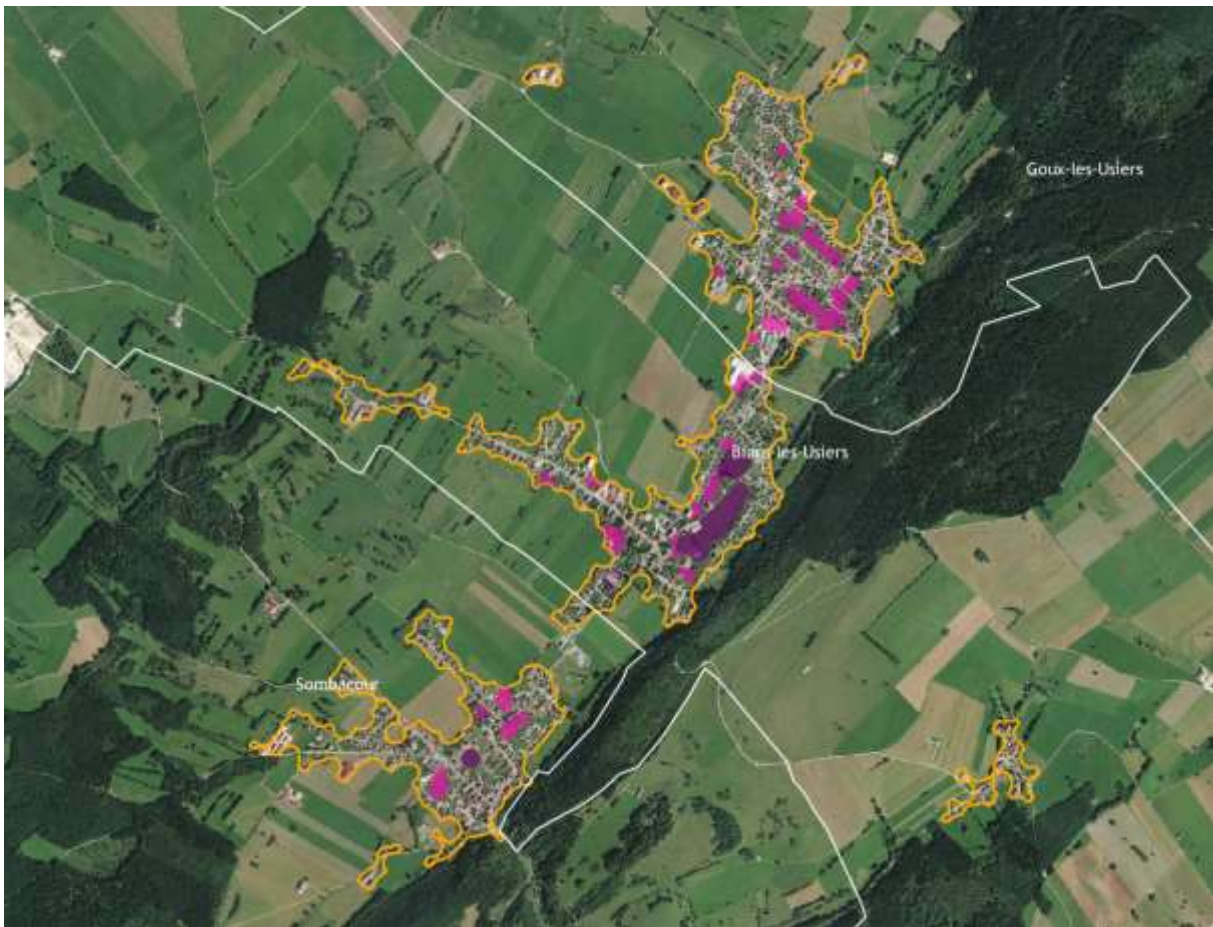
Ensuite, au sein de ces enveloppes urbaines, le travail de dilatation / érosion à partir du bâti est réalisée de nouveau afin de délimiter les espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Une dilatation à 50 m puis une érosion à 40m est réalisée pour identifier les « lacunes » dites à 50m de plus de 2000m² au sein de l'enveloppe urbaine définie précédemment. Cette méthodologie permet d'identifier des lacunes de taille importante au sein des enveloppes urbaines.

La surface des lacunes à 2000 m² a été choisi comme seuil minimal à l'échelle du SCoT. L'objectif du SCoT n'est pas de descendre à l'échelle parcellaire. Toutefois, dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi et carte communale), cette analyse des capacités de densification doit être menée sur des lacunes inférieures à 2000m².



Extrait du SIG – Délimitation des lacunes à 50 m (en violet) au sein des enveloppes urbaines (contour orange) des communes du Val d'Usiers

Ensuite, une nouvelle analyse avec une dilatation à 40 m puis une érosion à 30m à partir du bâti permet de définir les « lacunes » dites à 30m de plus de 2000m². Cette nouvelle dilatation-érosion permet d’avoir une analyse plus fine des espaces non construits au sein des enveloppes urbaines et d’identifier les lacunes avec une surface plus petite tout en étant supérieures à 2000m².



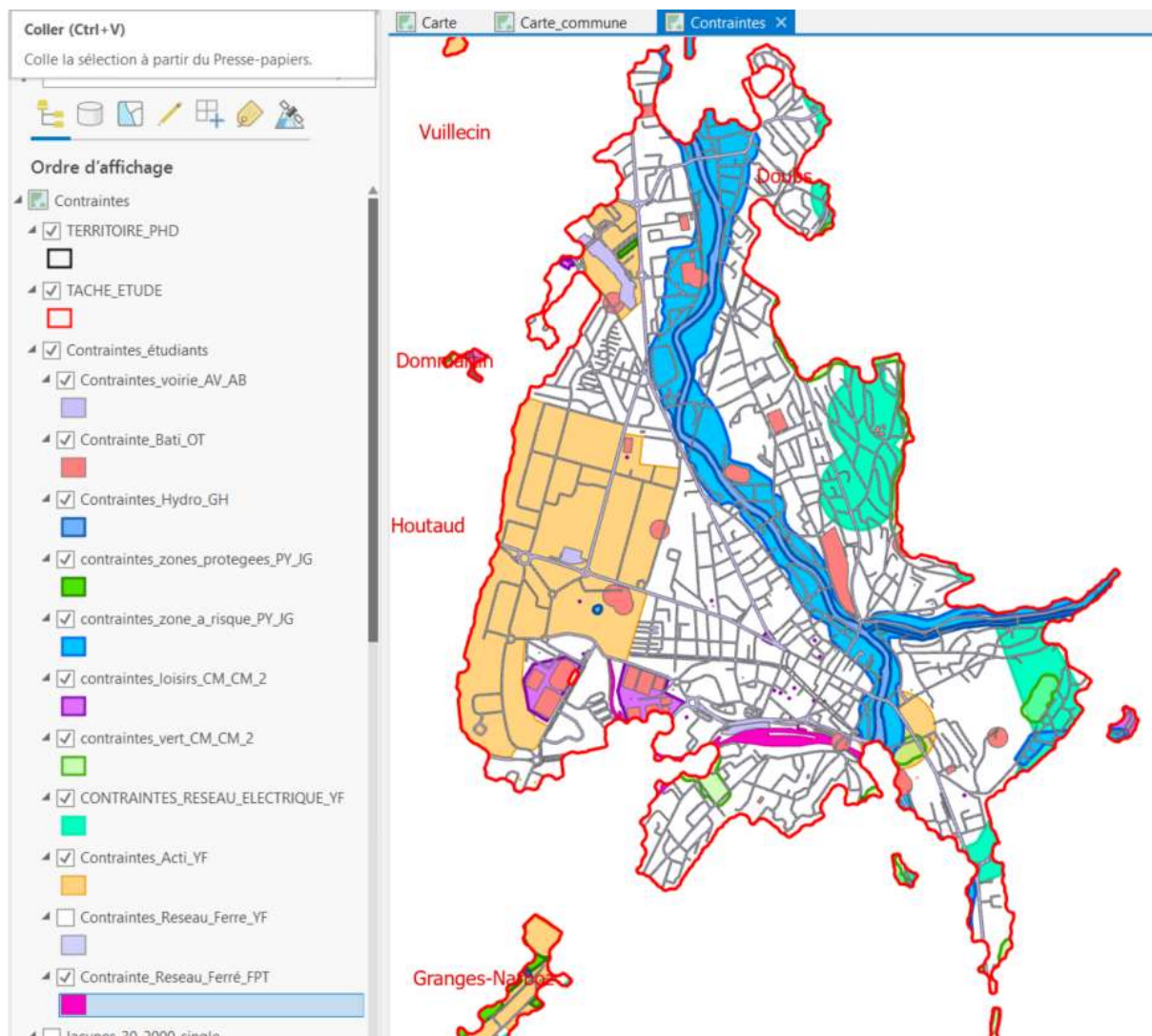
Extrait du SIG – Délimitation des lacunes à 30 m (en rose) au sein des enveloppes urbaines (contour orange) des communes du Val d’Usiers

Une 3^e analyse avec une dilatation à 30 m puis une érosion à 20m a permis d’identifier les « lacunes » dites à 20m qui sont en grande partie des fonds de parcelle (jardins, ...). Toutefois, cette finesse est plutôt du ressort du document d’urbanisme local (PLU, PLUi) plutôt que du SCoT. Les lacunes à 20 m ne sont donc pas retenues dans l’analyse des capacités de densification menée à l’échelle des 79 communes du Pays du Haut-Doubs.

➤ **Analyse des espaces non bâtis au regard de différentes contraintes**

Cette première identification des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine est croisée avec un certain nombre de données afin de ne retenir que les espaces potentiellement constructibles en dehors des zones d'activités économiques. A ce titre, sont prises en compte les données suivantes :

- **Zones d'activité industrielle et commerciale** : Zone Activité ou d'intérêt industriel ou commercial
- **Aérodrome** : Aérodrome avec buffer 200 m
- **Voirie** : Tronçons de route (hors tunnels, escaliers, sentiers), buffer sur moitié de LARGEUR ou 2,5 m si LARGEUR = 0, parkings
- **Voie ferrée** : tronçons de voie ferrée (hors tunnels) – avec buffer 7,5 m, gare voyageurs et fret, gare de voyageurs uniquement, aire de triage, arrêt voyageurs
- **Forêts** : forêts publiques - avec buffer 30 m, et zone de végétation (NATURE forêt fermée de feuillus/mixte/ de conifères ou forêt ouverte ou lande ligneuse, ou peupleraie ou verger) – avec buffer 30 m
- **Sports et loisirs** : terrains de sport, zones d'activités (Culture, loisirs, sports)
- **Protection de la biodiversité** : APB, Réserves biologiques, RNN, RNR, sites Ramsar, ZNIEFF1, Zones humides (inventaire DREAL FC), ENS, TCEN
- **Risques naturels** (aléa inondation) Zone d'aléa du PPRI, zone inondable hors PPRN
- **Constructions hors BATIMENT BD Topo** : Cimetières, terrains de sport, réservoirs (avec buffers 50 m), constructions ponctuelles (antennes et autres constructions élevées, avec buffer 50 m)
- **Réseau hydrographique** : Tronçons hydrographiques (non fictifs) avec buffers 10 m, et surfaces hydrographiques avec buffers 10 m



Extrait du SIG – Représentation par couche des différentes contraintes

À l'issue de ce croisement de données, sont identifiés les espaces potentiellement constructibles au sein de l'enveloppe urbaine c'est-à-dire les lacunes à 50 m et les lacunes à 30m.

Toutefois, ces lacunes devront faire l'objet d'une analyse plus fine lors de la réalisation de documents d'urbanisme locaux (PLU à l'échelle des communes ou des intercommunalités, carte communale) afin de prendre en compte la qualité architecturale et paysagère, leur usage actuel (ex : terres agricoles exploitées) ou si elles sont concernées par des périmètres de réciprocité, des zones humides (suite à sondage) ou des zones inondables (hors PPRi).

- ➔ Cette méthodologie s'appuyant sur des données fournies par l'IGN, elle permet une analyse reproductible dans le temps, en prévision du bilan du SCoT qui sera réalisé toutes les 6 ans après l'approbation du SCoT.

> Analyse globale

Cette analyse des capacités de densification recense environ 230 hectares en tant que secteurs potentiellement constructibles au sein des enveloppes urbaines supérieures à 1 ha, soit 10 % des surfaces des enveloppes urbaines du Pays du Haut-Doubs.

La carte relative à la superficie des lacunes à 30m et à 50m identifie les communes ayant un fort potentiel de densification qui sont notamment les polarités du territoire :

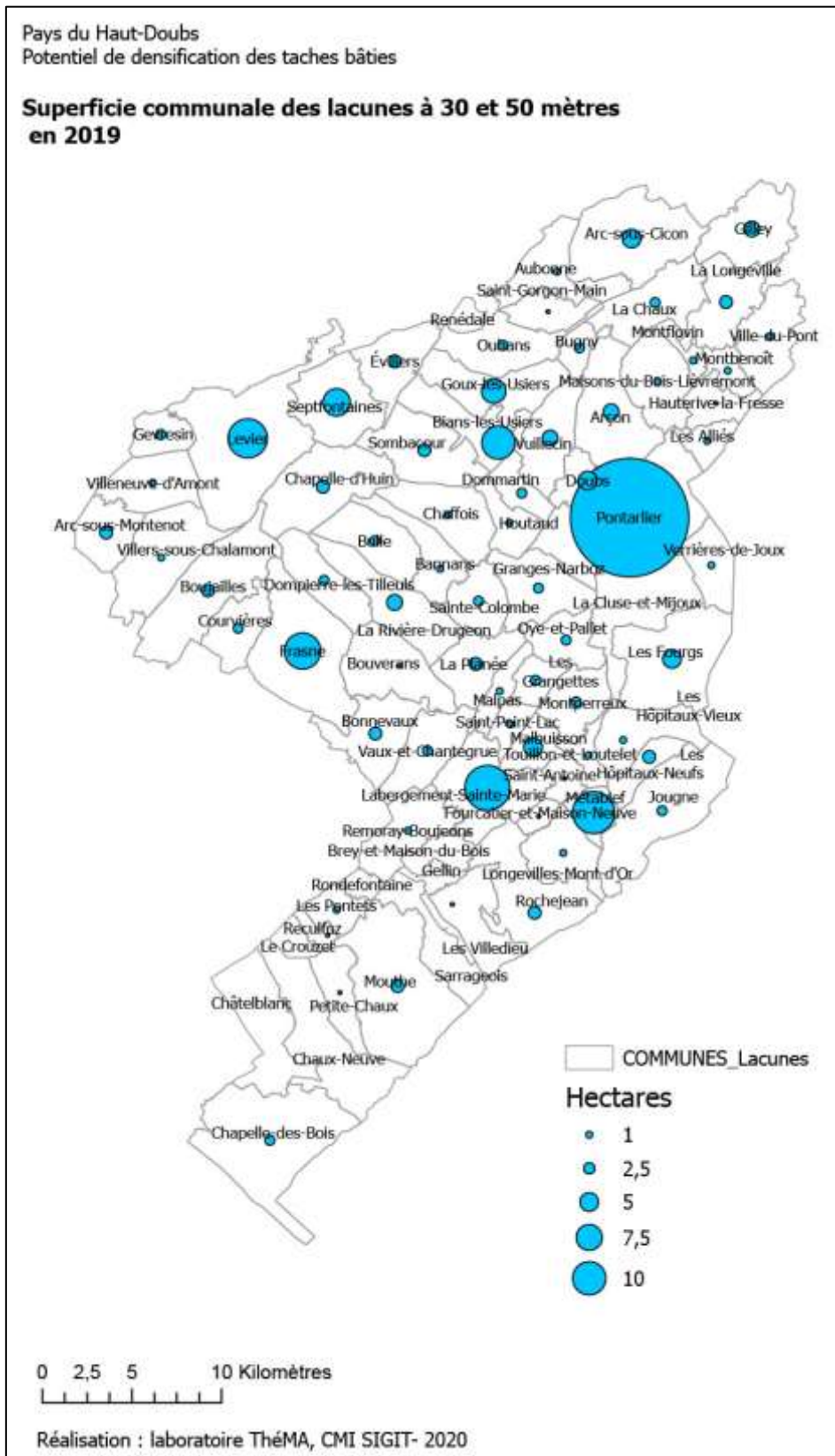
- Pontarlier avec 38 ha ;
- Labergement-Ste-Marie avec 14 ha ;
- Métabief avec environ 13 ha
- Levier avec 12 ha ;
- Frasne avec 10 ha ;
- Bians-les-Usiers avec environ 10 ha ;
- Goux-les-Usiers avec 7 ha.

Les urbanisations observées sur les décennies précédentes dans ces polarités mettent en évidence un développement passé ayant créé de nouvelles lacunes. A titre d'exemple, l'urbanisation observée sur la période 2006 / 2018 a créé une continuité bâtie entre la tache urbaine principale de Labergement-Ste Marie et le hameau des « Granges Ste Maire », donnant lieu à une lacune de taille importante d'environ 10 ha.



Extrait du SIG – Lacunes à 50 m (en violet) et à 30 m (en rose) au sein de l'enveloppe urbaine (contour orange) de Labergement-Ste-Marie

Par ailleurs, des villages comme Septfontaines (7,7 ha) ou Vuillecin (4,1 ha) concentrent également des surfaces conséquentes au sein des enveloppes urbaines.



La carte relative à la part des lacunes au sein des enveloppes urbaines relativise cette analyse puisque les enveloppes urbaines des polarités sont plus importantes que celles des villages.

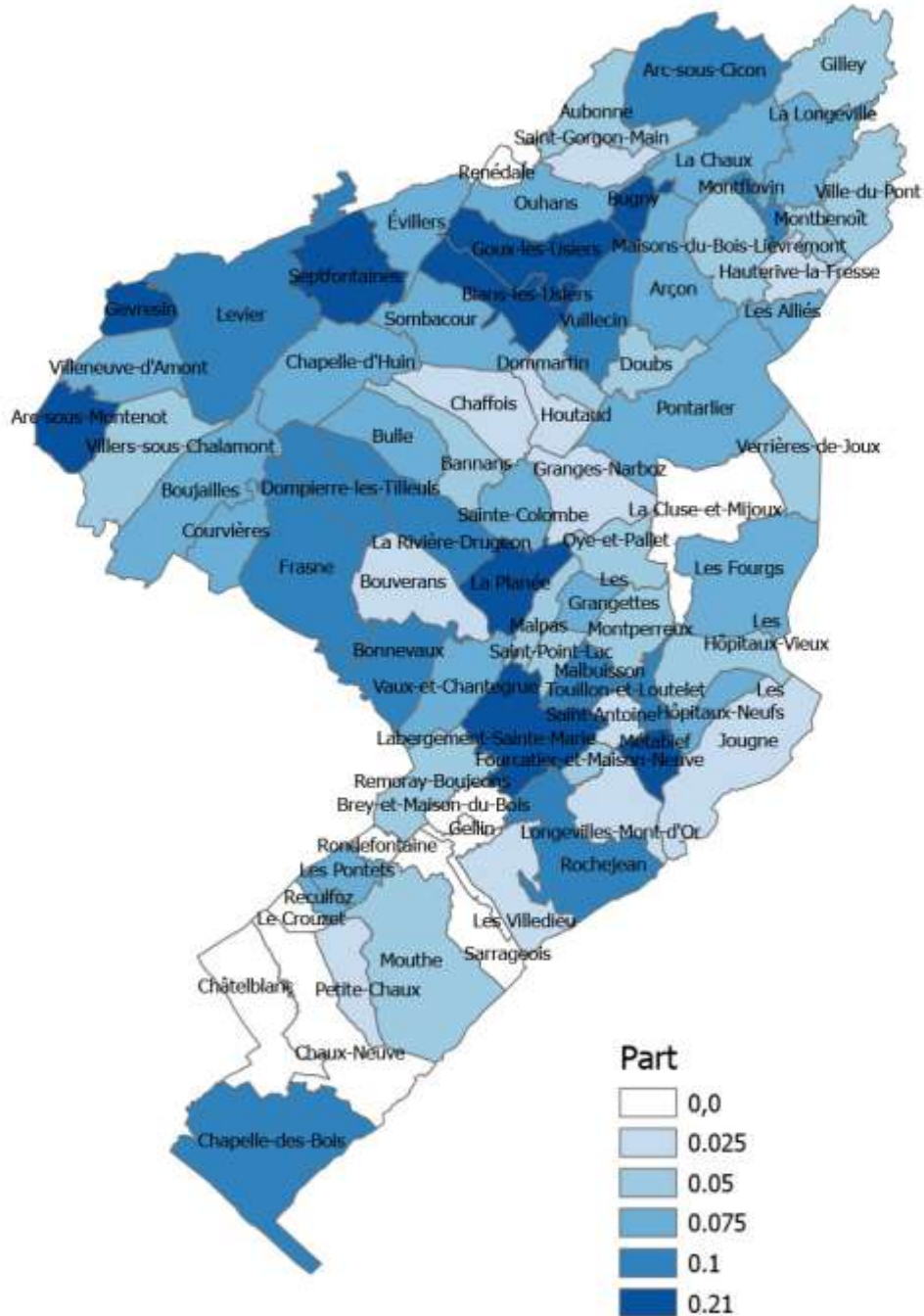
Ainsi, la part des lacunes (à 50m et à 30m) au sein des enveloppes urbaines est identifiée comme étant conséquente essentiellement au sein des villages suivants :

- Septfontaines (20 %) ;
- Arc-sous-Montenot (14 %)
- La Planée (12%) ;
- Gevresin (11%) ;
- Bugny (11%) ;
- Bonnevaux (9%).

Cette part de lacunes au sein des villages s'explique en partie par un tissu villageois plus lâche qu'au sein des polarités offrant du potentiel de construction au sein de l'enveloppe urbaine. L'enjeu est de conserver ce caractère villageois de ces communes.

Toutefois, cette carte de la part des lacunes au sein des enveloppes urbaines met en évidence de nouveau un potentiel de densification important au sein de certaines polarités : Labergement-Ste-Marie (17%), Bians-les-Usiers (15%), Métabief (13%) et Goux-les-Usiers (11%). Ces capacités de densification conséquentes au sein de certaines polarités permettront de répondre en partie aux besoins en logements importants fixés pour chacune de ces polarités.

Part des lacunes à 30 et 50 mètres sur la superficie de la tache bâtie communale, en 2019



0 2,5 5 10 Kilomètres

Réalisation : laboratoire ThéMA, CMI SIGIT- 2020

➤ Analyse par EPCI

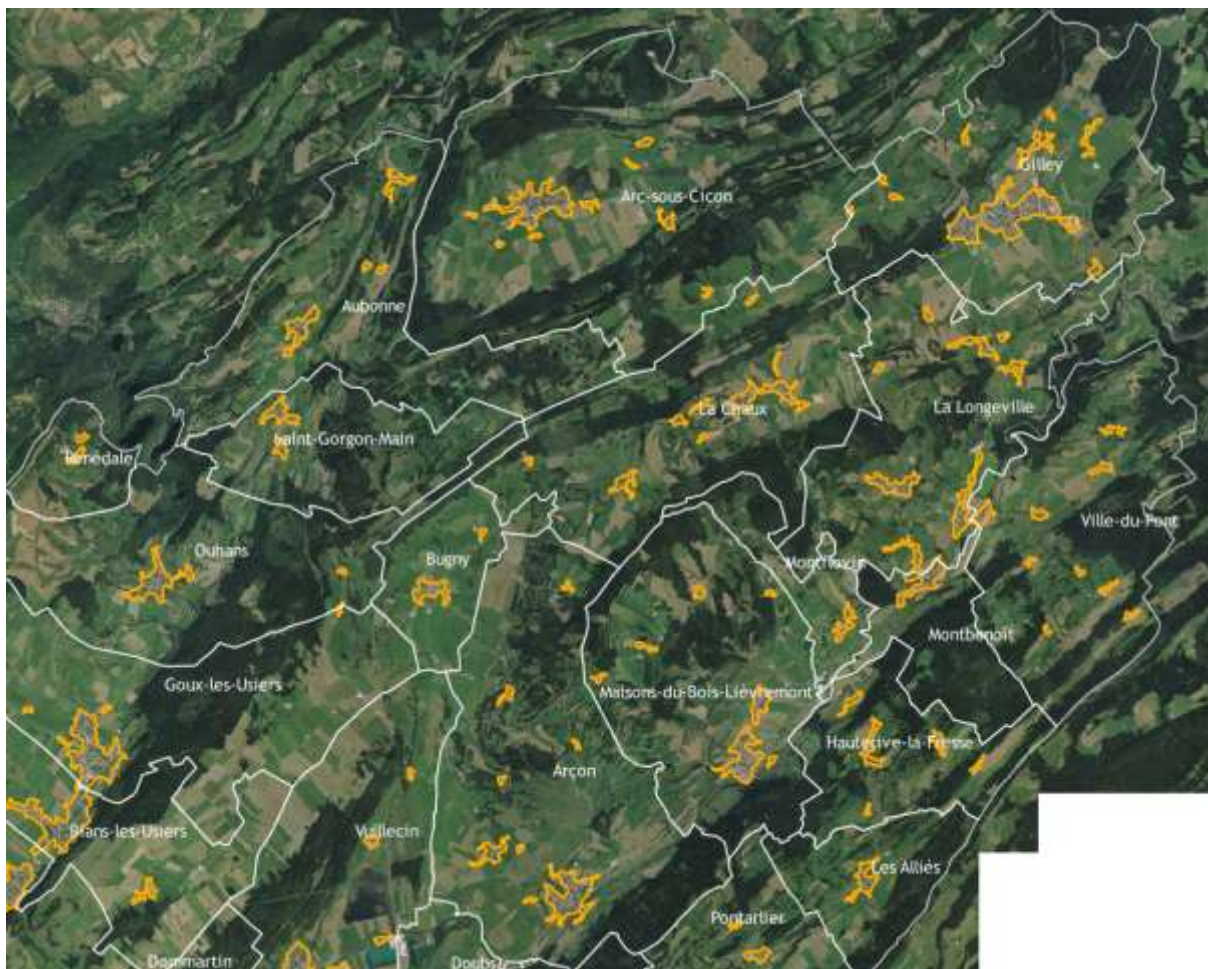
EPCI	Nombre de communes	Superficie tache 2019 (en ha)	Superficie des lacunes 30 et 50m (en ha)	part de la superficie des lacunes 30 m et 50 m sur la superficie communale totale de tache urbaine (en %)
CCGP	10	1036,9	56,0	5,4
CCLMHD	32	536,0	66,1	12,3
CCM	15	361,4	27,6	7,6
CFD	10	293,8	30,4	10,4
CCA 800	11	215,2	52,5	24,4
SCoT HD	79	2443,3	232,7	9,5

Sur les 233 hectares de lacunes identifiées au sein des 79 communes du Haut-Doubs, les communautés de communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs et du Grand Pontarlier concentrent la moitié des surfaces des capacités de densification (environ 122 hectares). Toutefois, les 56 ha identifiés au sein des communes de la CCGP ne représentent que 5% des taches urbaines. En effet, la tache urbaine en 2019 des communes de la CCGP représente 1037 ha soit 42 % des taches urbaines des communes du Haut-Doubs. Sur les 1037 ha, 590 ha concernent la ville centre de Pontarlier.

Par ailleurs, au sein de la CC Altitude 800, 52 ha de capacités de densification sont identifiés, ce qui représentent 24 % de la superficie des taches urbaines des 11 communes (215 ha). Le développement de l'urbanisation sur le plateau de Levier s'est fait de manière plus lâche car moins contrainte par la topographie notamment laissant place à des lacunes plus nombreuses.

A contrario, le potentiel de densification est moins conséquent sur la communauté de communes de Montbenoit puisque l'urbanisation est beaucoup plus dispersée avec un noyau urbanisé principal et des noyaux urbanisés plus secondaires (hameaux) au sein même d'une commune.

Pour la communauté de communes du plateau de Frasne et du val du Drugeon (CFD), 10 % de la superficie des taches urbaines sont considérées en tant que potentiel de densification soit 30 ha. Cette proportion est équivalente à la proportion moyenne observée à l'échelle du Pays du Haut-Doubs (9,5%). L'urbanisation opérée sur le plateau de Frasne s'est organisée de manière moins lâche que sur le plateau de Levier du fait de la présence de milieux remarquables notamment avec les zones humides du bassin du Drugeon.



Extrait du SIG – Enveloppes urbaines des communes de la CC de Montbenoit

➤ Analyse par polarité

Armature territoriale	Communes concernées	Superficie tache 2019 (en ha)	Superficie des lacunes 30 et 50m (en ha)	part de la superficie des lacunes 30 m et 50 m sur la superficie communale totale de tache urbaine (en %)
Pôle centre	Pontarlier, Doubs	733,0	43,3	5,9
Bourg-centre structurant	Cluse-et-Mijoux, Frasne, Gilley, Houtaud, Labergement-St-Marie, Levier, Mouthe	227,0	45,3	19,9
Bourg-centre structurant (3 communes)	Métabief/Les Hôpitaux Neufs/Jougne	143,2	17,2	12,0
Pôle de proximité	Arçon, Arc-sous-Cicon, Chapelle-des-Bois, La Rivière-Drugeon, Les Fourgs, Malbuisson, Oye-et-Pallet, Vaux-et-Chantegrue	160,2	29,7	18,5
Pôle de proximité (3 communes)	Bians-les-Usiers/Goux-les-Usiers/Sombacour et Ville-du-Pont/La Longeville/Montbenoit	131,9	24,9	18,9
Villages	53	1047,9	72,4	6,9
SCoT HD	79	2443,3	232,7	9,5

Le pôle centre, voué à accueillir près de 25 % des besoins en logements, concentrent 43 ha soit 19 % des capacités de densification des communes du Haut-Doubs (232 ha). Cette superficie ne représente que 6 % de la superficie de la tache urbaine totale des communes de Pontarlier et Doubs.

Quant aux bourgs-centres structurants, dont les besoins en logements ont été évalués à 2800 soit 28 % des besoins totaux, 62,5 ha de lacunes sont identifiés soit 27 % de la surface totale des lacunes. Les bourgs-centres structurants (hors bourg constitué des communes de Métabief, Les Hôpitaux-Neufs et Jougne) ont des fortes potentialités de densification (20 % de la superficie des taches urbaines).

Les potentialités au sein des pôles de proximité sont aussi élevées que les bourgs-centres structurants avec 55 ha au total représentant environ 19% des superficies des taches urbaines et 23 % de la superficie totale des lacunes. Les besoins en logements au sein des pôles de proximité de services sont estimés à 1700 logements soit 17 % des 10 000 logements à produire.

En revanche, les capacités de densification dans les villages sont évaluées à 72 ha soit 31 % de la superficie totale des lacunes. Toutefois, ces superficies de lacunes ne représentent que 7 % de la superficie des taches urbaines des villages soit une proportion bien inférieure aux bourgs-centres structurants et aux pôles de proximité.

🔍 Focus sur les lacunes supérieures à 1 ha

Sur les 2230 lacunes recensées, représentant 230 ha, au sein du Pays du Haut-Doubs :

- 1 lacune est supérieure à 10 ha à Pontarlier ;
- 3 lacunes sont supérieures à 5 ha (Pontarlier, Métabief et Labergement Ste-Marie)
- 28 lacunes sont supérieures à une superficie d'1ha.

Les lacunes supérieures à 1ha représentent une superficie totale de 69,4 ha (soit 30 % des lacunes identifiées) dont 62,5ha au sein des polarités.

Elles sont concentrées essentiellement au sein des polarités du territoire (Pontarlier, Métabief, Labergement-Ste-Maire, Bians-les-Usiers, Goux-les-Usiers, Malbuisson, Levier, Doubs, Frasne, Oye-et-Pallet, La Longeville, Les Hôpitaux-Neufs, Arc-sous-Cicon) et dans quelques villages (Vuillecin, Septfontaines, Bonnevaux, Arc-sous-Montenot, Bulle).

En conclusion

Les potentialités de densification sont plus importantes dans les intercommunalités où l'urbanisation est moins contrainte par la topographie ou par la présence de milieux naturels remarquables comme les zones humides RAMSAR, c'est le cas de la communauté de communes Altitude 800. Dans les autres intercommunalités, les capacités de densification sont bien moins importantes notamment au sein de la CC du Grand Pontarlier qui accueille le pôle urbain. Les principales capacités de densification sont éloignées des secteurs de développement du territoire. Les besoins en logements étant plus conséquents au sein de la CC du Grand Pontarlier et la CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs. Toutefois, les bourgs-centres structurants et les pôles de proximité de service présentent des fortes capacités de densification à l'image de Labergement-Ste-Marie, Métabief ou le Val d'Usiers, ...