

Bercy

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Phase 1. Elaboration du diagnostic territorial

Etape 3. Atelier Habitat, Economie



GEOGRAM
Urbanisme &
Environnement

Intervenant : Oriane CZERNIAK
Réunion du 17/12/2025

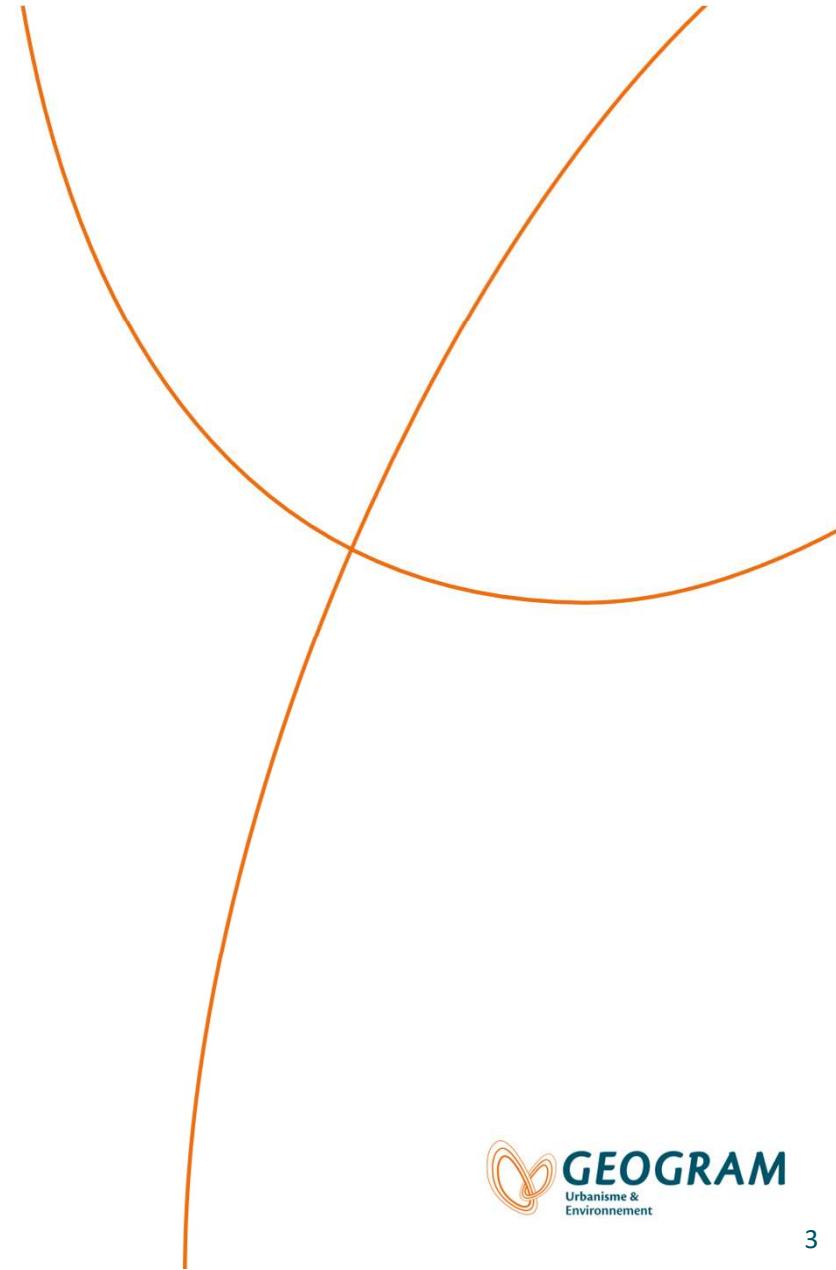
SOMMAIRE

Préambule

- 01 | Rappel de la méthodologie de travail**
- 02 | Le thème « Démographie, Habitat »**
- 03 | Le thème « Economie »**

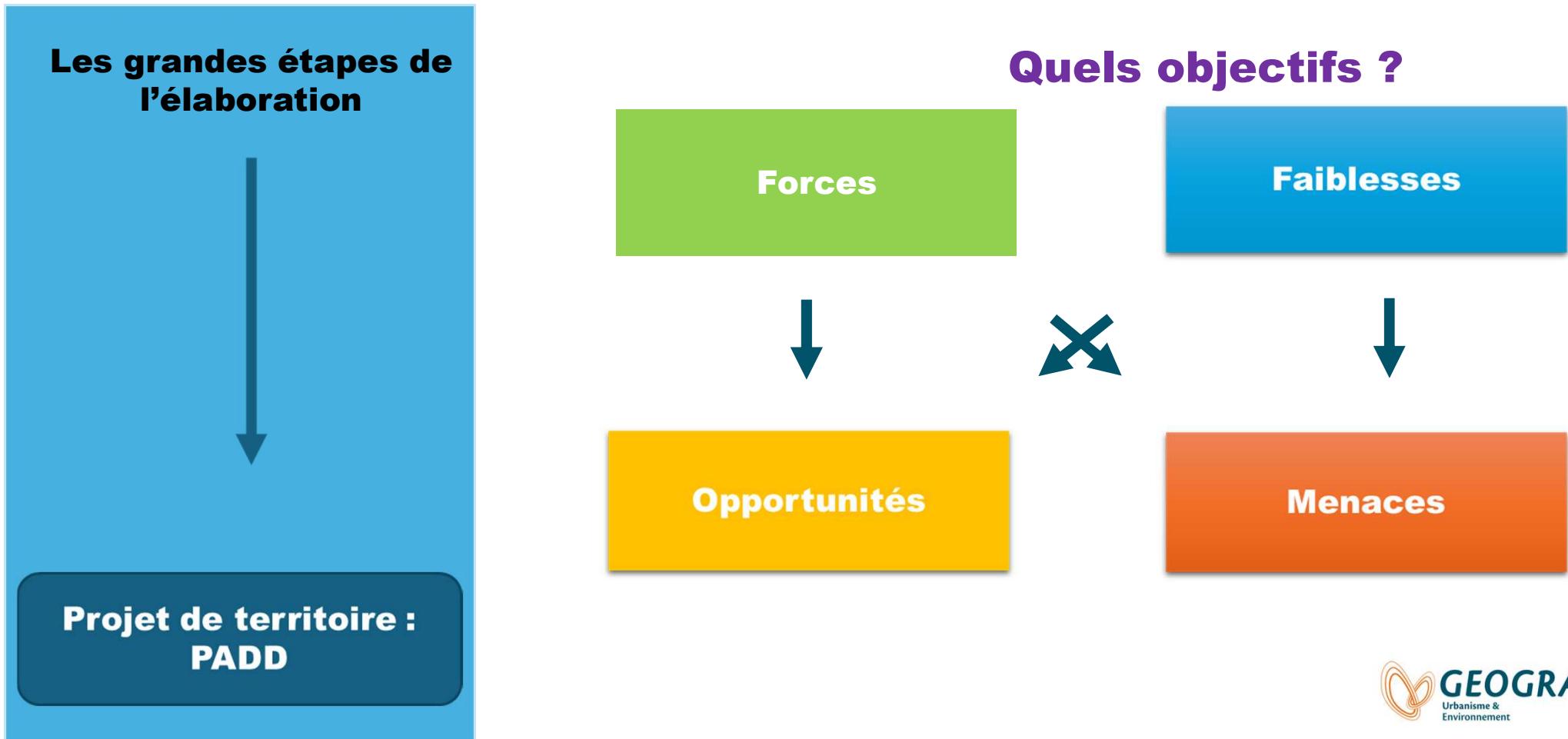


01 Rappel de la méthodologie



01 | La méthodologie

Les grandes étapes



02 | La méthodologie

Les ateliers proposés

| Thèmes abordés | Forces | Faiblesses | Opportunités | Menaces |
|---|--------|------------|--------------|---------|
| Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | | | | |
| Etat initial de l'Environnement | | | | |
| Transport, Déplacements, Réseaux, Développement des Energies Renouvelables | | | | |
| Habitat, Equipements, Développement Economique dont commerce et loisirs | | | | |
| <i>Proposition de rédaction d'un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)</i> | | | | |
| <i>La suite ... : Diagnostic foncier (y compris le traitement de la vacance et des friches)</i> | | | | |

02 Thématique « Démographie / Habitat »



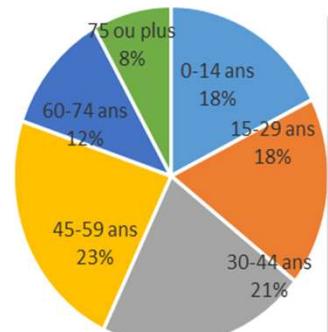
03 | Atelier Habitat – Economie - Loisirs



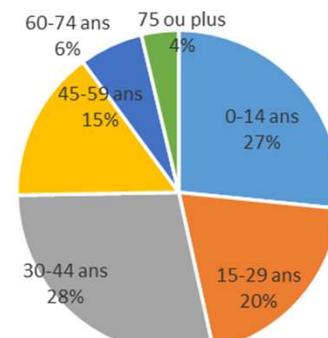
Etat initial de la démographie

- La Commune de Barcy compte 375 habitants (Source INSEE, 2022)
- Entre 2016-2022, la Commune a gagné 76 habitants, soit une croissance 25% en 6 ans, soit 4%/an
- Entre 2011-2022, + 126 habitants en 11 ans, soit 4,6%/an

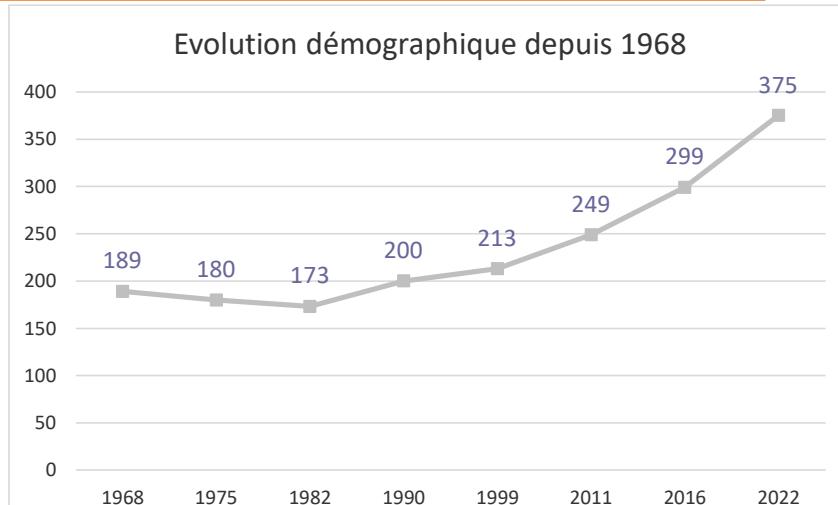
Répartition de la population de 2009 par âge



Répartition de la population de 2020 par âge

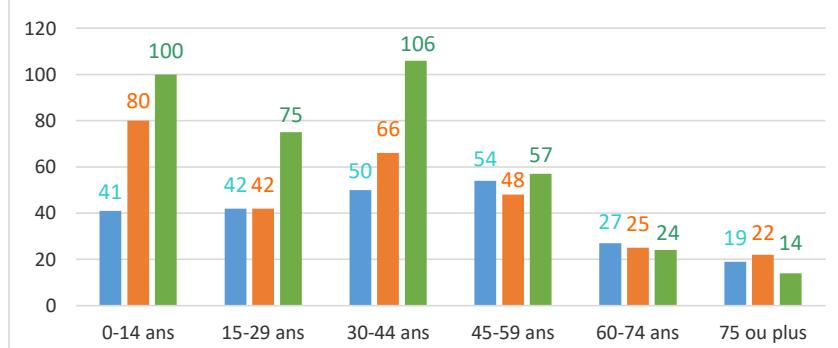


Evolution démographique depuis 1968



Répartition par âge

■ 2011 ■ 2016 ■ 2022



03 | Atelier Habitat – Economie - Loisirs



Etat initial du parc de logements

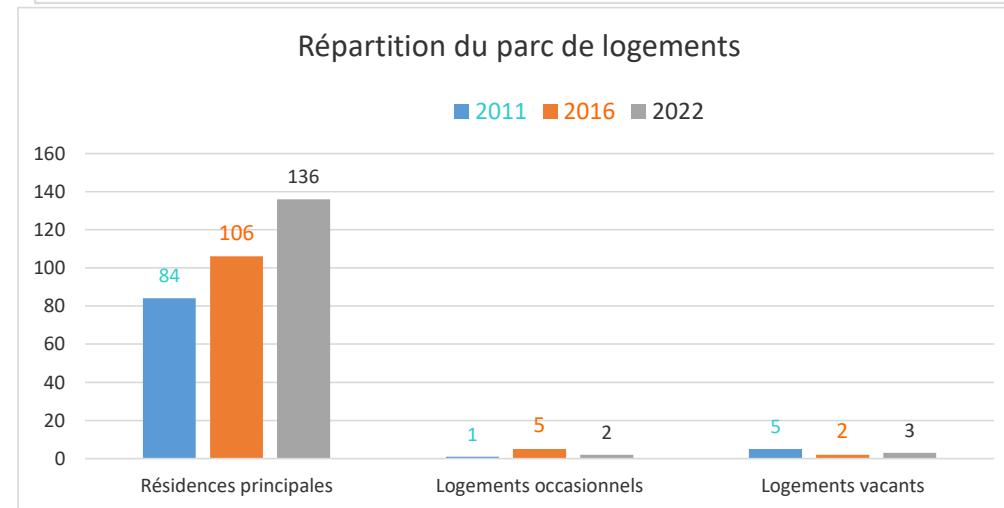
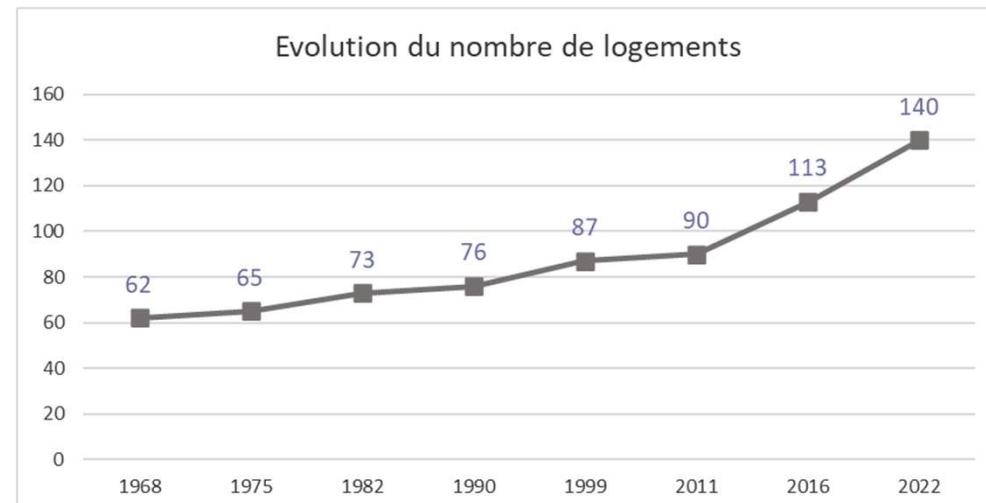
- Le parc de logements se compose à 97% de résidences principales.
- Le parc de logements s'est pourvu de 50 résidences ppales en 11 ans, 27 en 6 ans.
- Peu ou pas de logements occasionnels
- Peu de vacance du parc de logements (3 sur 140 logements)

- Le parc de logements se compose :
 - 92 % habitat individuel
 - 8 % habitat « collectif »

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2011 | 2016 | 2022 |
|---|---------|---------|------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale | 3,57 | 3,16 | 2,93 | 2,99 | 2,77 | 2,59 | 2,96 | 2,82 | 2,77 |

- La taille des ménages est évaluée à 2,77
 - - 0,19 occupants en 11 ans
 - Diminution de la taille des ménages -6,4% en 11 ans



* Source : SITADEL

03 | Atelier Habitat – Economie - Loisirs

Etat initial du parc de logements

- Selon les sources SITADEL, 58 permis de construire ont été autorisés entre 2017 et 2022 (période 5 ans) sur le territoire de Barcy, destinés à la construction d'habitations individuelles ou collectives.
- Donc, **70%** des nouveaux logements créés entre 2011-2022 ont été autorisés entre 2017-2022

| Année | Logement individuel pur | Logement individuel groupé | Collectif | Surface totale de logements autorisés |
|--------------|-------------------------|----------------------------|-----------|---------------------------------------|
| 2017 | | | | |
| 2018 | | | 19 | 1 400 m ² |
| 2019 | 5 | | | 545 m ² |
| 2020 | 8 | | | 984 m ² |
| 2021 | 21 | | | 2 560 m ² |
| 2022 | 3 | 2 | | 438 m ² |
| Total | 37 | 2 | 19 | 5 927 m² |

03 | Atelier Habitat – Economie - Loisirs

Projection ...

Hypothèse : Maintien du nombre d'habitants actuel

- Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2032, un ménage se composera de 2,69 personnes (taux annuel : -0,30 % constaté entre 2016 et 2022). Environ 3 logements sont nécessaires au maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel à savoir 375 habitants.

| | 2016 | | 2022 | 2032 |
|--|------|---------|------|-------------|
| POPULATION | 299 | | 375 | 375 |
| TAILLE DES MÉNAGES | 2,82 | | 2,77 | 2,69 |
| TAUX ANNUEL D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES | | -0,30 % | | |
| NOMBRE DE MÉNAGES | 106 | | 136 | 139 |



SOIT 1 BESOIN + 3 MENAGES



Projection d'évolution de la population ...

Hypothèse : Croissance du nombre d'habitants actuel

Croissance observée +4 %/an entre 2016-2022

➤ Si on maintient, la croissance est observée

**+ 4 %/an
soit 158 habitants suppl.**

| | 2016 | | 2022 | 2032 | 2032 |
|--|------|---------|------|------|------------|
| POPULATION | 299 | | 375 | 375 | 533 |
| TAILLE DES MÉNAGES | 2,82 | | 2,77 | 2,69 | 2,69 |
| TAUX ANNUEL D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES | | -0,30 % | | | |
| NOMBRE DE MÉNAGES | 106 | | 136 | 139 | 198 |



SOIT + 59 MENAGES

Le maintien de la croissance implique l'accueil de 62 ménages :

- 3 ménages pour le maintien de la population avec la baisse de la taille des ménages
- 59 ménages pour assurer la croissance





Projection d'évolution de la population ...

Hypothèse : Croissance du nombre d'habitants actuel

Croissance observée +4 %/an entre 2016-2022

➤ Si l'objectif est d'atteindre **500 habitants**:

**+ 3,3 %/an
soit 125 habitants suppl.**

| | 2016 | 2022 | 2032 | 2032 |
|--|---------|------|------|------------|
| POPULATION | 299 | 375 | 375 | 500 |
| TAILLE DES MÉNAGES | 2,82 | 2,77 | 2,69 | 2,69 |
| TAUX ANNUEL D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES | -0,30 % | | | |
| NOMBRE DE MÉNAGES | 106 | 136 | 139 | 185 |



SOIT + 46 MENAGES

Atteindre 500 habitants implique l'accueil de 49 ménages :

- 3 ménages pour le maintien de la population comptant la baisse de la taille des ménages
- 46 ménages pour assurer la croissance à 2%/an





Projection d'évolution de la population ...

Hypothèse : Croissance du nombre d'habitants actuel

Croissance observée +4 %/an entre 2016-2022

➤ Si la croissance est ralentie à 3%/an :

**+ 3 %/an
soit 112 habitants suppl.**

| | 2016 | 2022 | 2032 | |
|--|---------|------|------|------|
| POPULATION | 299 | 375 | 375 | 2032 |
| TAILLE DES MÉNAGES | 2,82 | 2,77 | 2,69 | 487 |
| TAUX ANNUEL D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES | -0,30 % | | | 2,69 |
| NOMBRE DE MÉNAGES | 106 | 136 | 139 | 181 |



SOIT + 42 MENAGES

Limiter la croissance à 3%/an implique l'accueil de 45 ménages :

- 3 ménages pour le maintien de la population avec la baisse de la taille des ménages
- 42 ménages pour assurer la croissance à 3%/an





Projection d'évolution de la population ...

Hypothèse : Croissance du nombre d'habitants actuel

Croissance observée +4 %/an entre 2016-2022

➤ Si la croissance est ralentie à 2%/an :

**+ 2 %/an
soit 75 habitants suppl.**

| | 2016 | 2022 | 2032 | 2032 |
|--|----------------|------|------|------------|
| POPULATION | 299 | 375 | 375 | 450 |
| TAILLE DES MÉNAGES | 2,82 | 2,77 | 2,69 | 2,69 |
| TAUX ANNUEL D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES | -0,30 % | | | »»» |
| NOMBRE DE MÉNAGES | 106 | 136 | 139 | 167 |

SOIT + 28 MENAGES

Limiter la croissance à 2%/an implique l'accueil de 31 ménages :

- 3 ménages pour le maintien de la population comptant la baisse de la taille des ménages
- 28 ménages pour assurer la croissance à 2%/an





Projection d'évolution de la population ...

Quel scénario privilégié ?

Projection en matière de population

| | 2022 | 2032 |
|---------------------------|------|------|
| Population | 375 | 375 |
| Taille des ménages | 2,77 | 2,69 |
| Nombre de ménages | 136 | 139 |



n°1 n°2 n°3 n°4

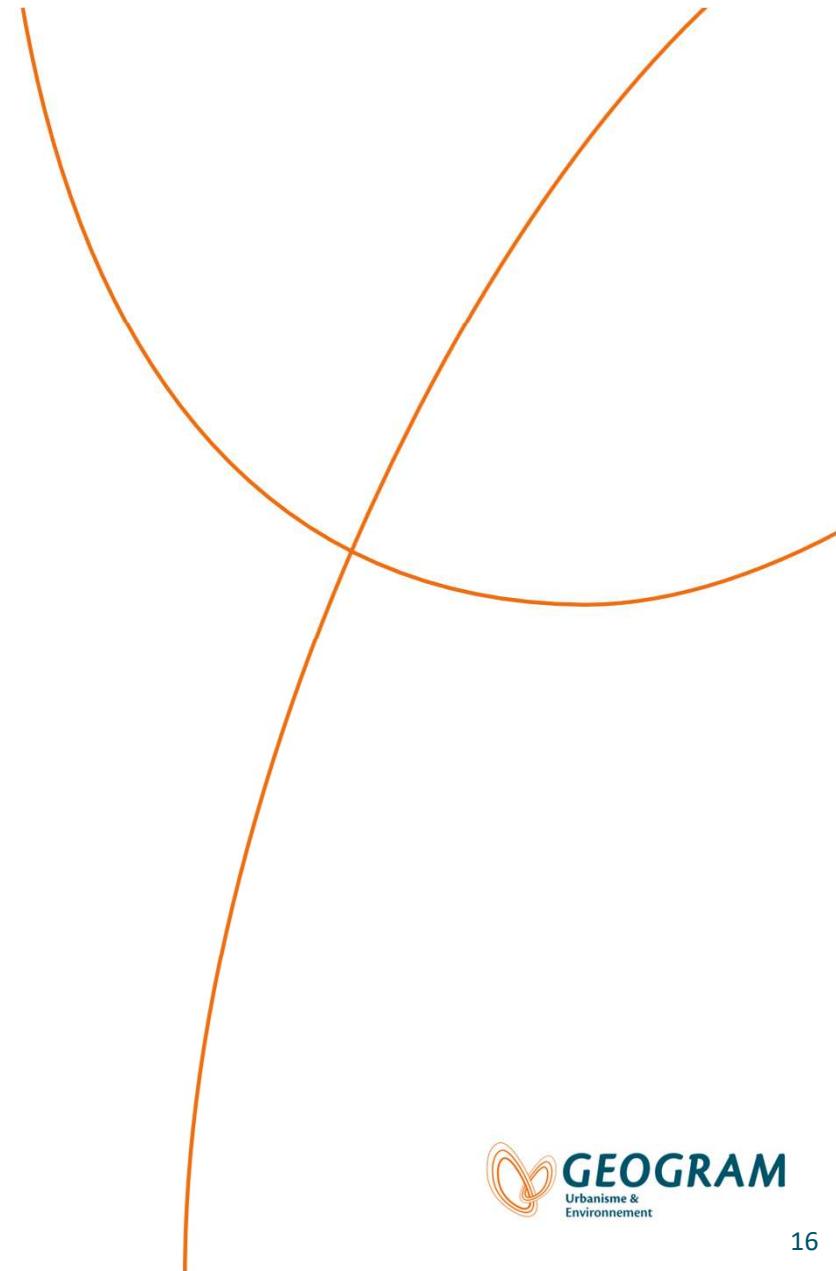
| 2032 | 2032 | 2032 | 2032 |
|------------|------------|------------|------------|
| 450 | 487 | 500 | 533 |
| 2,69 | 2,69 | 2,69 | 2,69 |
| 167 | 181 | 185 | 198 |

+ 31 + 45 + 49 + 62 **ménages**

+ 2%/an + 3%/an + 3,3%/an
Seuil 500 habitants + 4%/an



03 Thématique « Economie »



03 | Atelier Habitat – Economie



Données économiques

EQUIP T1 - Nombre de commerces en 2024

| Commerces | Nombre |
|--|--------|
| Grande surface (hypermarché, supermarché) | 0 |
| Épicerie, supérette | 0 |
| Boulangerie-pâtisserie | 0 |
| Station-service | 0 |
| Station de recharge de véhicules électriques | 0 |
| Coiffure | 0 |

Source : Insee, base permanente des équipements (BPE 2024) en géographie au 01/01/2025.

EQUIP T2 - Nombre de professionnels de santé et de pharmacies en 2024

| Professionnels de santé ou pharmacies | Nombre |
|---------------------------------------|--------|
| Médecin généraliste | 0 |
| Chirurgien-dentiste | 0 |
| Masseur-kinésithérapeute | 0 |
| Infirmier | 0 |
| Psychologue | 0 |
| Pharmacie | 0 |

Source : Insee, base permanente des équipements (BPE 2024) en géographie au 01/01/2025.

DEN T4 - Nombre d'établissements économiquement actifs en 2023

| Secteur d'activité | Nombre | % |
|---|--------|-------|
| Ensemble | 22 | 100,0 |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres | 1 | 4,5 |
| Construction | 2 | 9,1 |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration | 6 | 27,3 |
| Information et communication | 3 | 13,6 |
| Activités financières et d'assurance | 3 | 13,6 |
| Activités immobilières | 1 | 4,5 |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 4 | 18,2 |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale | 0 | 0,0 |
| Autres activités de services | 2 | 9,1 |

Champ : établissements non agricoles appartenant à des unités légales marchandes et productives, actifs économiquement dans l'année.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2025.



Données économiques

| | | Ensemble des exploitations | | |
|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|------|------|
| | | 1988 | 2000 | 2010 |
| Exploitation agricole | nombre | 9 | 8 | 5 |
| Travail | unité de travail annuel | 18 | 11 | 5 |
| Superficie agricole utilisée | hectare | 880 | 807 | 779 |
| Cheptel | unité gros bétail alimentation totale | 63 | 24 | 0 |

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

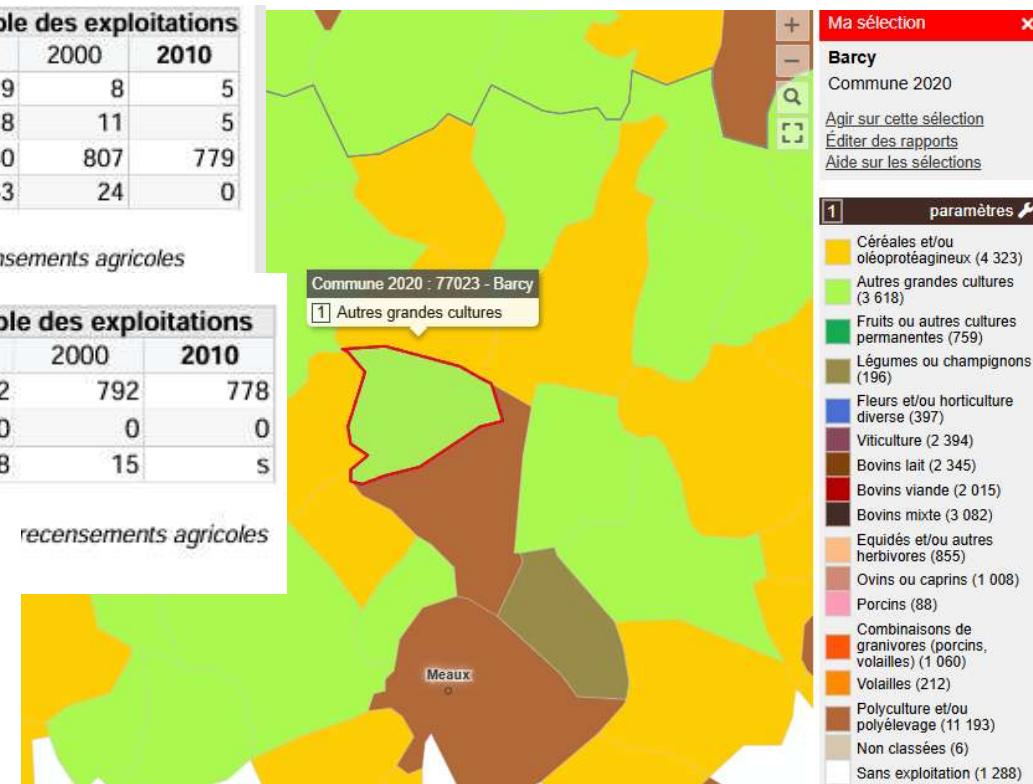
| | | Ensemble des exploitations | | |
|------------------------------------|---------|----------------------------|------|------|
| | | 1988 | 2000 | 2010 |
| Superficie en terres labourables | hectare | 862 | 792 | 778 |
| Superficie en cultures permanentes | hectare | 0 | 0 | 0 |
| Superficie toujours en herbe | hectare | 18 | 15 | 5 |

Chiffres clés

| Indicateurs | Bancy | Seine-et-Marne |
|--|-------|----------------|
| Nombre d'exploitations en 2020 (exploitations) | 5 | 2 364 |
| PBS en 2020 (milliers d'euros standard) | 1 087 | 502 248 |
| SAU en 2020 (ha) | 783 | 334 609 |

Source : Agreste - Recensement agricole 2020

PBS : Production brute standard (PBS) en milliers d'euros standard



03 Compatibilité avec le SDRIFe



Orientations du SDRIFe

Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales

95. A l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p. 54).

Or 81 : Jusqu'en 2031, les communes couvertes par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 26 août 2026 bénéficient d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 1ha.

Or 79 : Pour éviter le mitage des espaces agricoles, naturels et boisés, les extensions urbaines s'inscrivent en continuité de l'espace urbanisé existant.

Or 57 : Hors de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIFe doit progresser de 13% à l'horizon 2040.





Bilan des ateliers

| Forces | Faiblesses |
|---|--|
| <p>Territoire agricole à maintenir (patrimoine, éléments patrimoniaux, poids économique de l'activité. Agricole)</p> <p>Commune Rurale, vocation agricole à maintenir</p> | <p>Situation du village entourée de RD, vitesse, flux important – peu de possibilités de liaisons douces</p> <p>Réseaux routiers denses contraintes pour la préservation de la biodiversité, l'activité agricole, le développement des liaisons douces</p> |
| <p>Territoire fertile (capacité de capillarité), Vocation agricole à maintenir</p> | <p>Aire de grands passages , village isolé, pas de réseaux pour bonne intégration</p> |
| <p>Fontaine Ste Geneviève, lieu de pèlerinage</p> | <p>TGV : zone de bruit + aéroport</p> |
| <p>Biodiversité riche – présence d'un réservoir et de continuités</p> | <p>Remontée de nappes = pas de sous-sol en zone U à prévoir</p> |
| <p>Espace boisé + de liaisons douces à développer, sécurisation du site</p> |  |



Bilan des ateliers

| Forces | Faiblesses |
|--|---|
| Territoire agricole à maintenir (patrimoine, éléments patrimoniaux, poids économique de l'activité. Agricole) Commune Rurale, vocation agricole à maintenir | Situation du village entourée de RD, vitesse, flux important – peu de possibilités de liaisons douces Réseaux routiers denses contraintes pour la préservation de la biodiversité, l'activité agricole, le développement des liaisons douces |
| Territoire fertile (capacité de capillarité), Vocation agricole à maintenir | Aire de grands passages , village isolé, pas de réseaux pour bonne intégration |
| Fontaine Ste Geneviève, lieu de pèlerinage | TGV : zone de bruit + aéroport |
| Biodiversité riche – présence d'un réservoir et de continuités | Remontée de nappes = pas de sous-sol en zone U à prévoir |
| Espace boisé + de liaisons douces à développer, sécurisation du site | |



Bilan des ateliers

| Forces | Faiblesses |
|---|---|
| <p>Chemins ruraux et communaux denses, présents = donc à valoriser les itinéraires de promenades</p> <p>A rechercher des continuités existantes avec chemins existants des communes voisines de Barcy</p> | <p>Absence d'éléments physiques (« frontière ») entre l'espace bâti et le front bâti</p> <p>Donc créer des limites claires entre l'activité agricole et le front bâti</p> |
| <p>Site de Barcy site mémoriel, actions à valoriser</p> <p>Patrimoine terre d'histoire et de symbole</p> | |



Bilan des ateliers

| Forces | Faiblesses |
|---|--|
| Desserte en réseau de gaz (territoire bâti) | 3 RD traversées : pas de maîtrise (Voirie départementale), village carrefour (des traversées dans le village), Vitesse des véhicules, gabarit des véhicules peuvent endommager la voirie |
| Situation de carrefour de la commune | Roissy, nuisances sonores Lors de vents d'ouest, les nuisances sonores liées à la LGV sont entendues |
| | Réseaux toutes eaux « vétustes » et ancien |
| | Réseaux électriques aériens – problème esthétique |

Bilan des ateliers

| Forces | Faiblesses |
|--------|------------|
| | |
| | |
| | |
| | |



Bilan des ateliers

| Opportunités à valoriser, Menaces à anticiper Actions à mettre en place dans le projet de territoire PLU (suite débat avec les élus lors de la rencontre du 17/09/25, 05/11/25) | |
|--|---|
| Améliorer les liaisons douces et les développer (création d'un tour de village ?) | Prendre en compte les aléas naturels connus et éviter d'exposer les nouvelles constructions à d'éventuels dommages. |
| Valoriser le patrimoine communal et tirer parti des sites de mémoire ou pèlerinage | Inscrire les « ZNT » dans les réflexions communales dans l'aménagement futur de la commune |
| Protéger les espaces agricoles et valoriser le potentiel productif des terres agricoles Proposer un zonage et un règlement permettant de déployer les activités nécessaires au fonctionnement des activités agricoles | Intégrer dans la réflexion les nuisances subies (notamment sonores) liées aux infrastructures de transport (route, LGV, aéroport) |
| Prendre en compte les atouts environnementaux, même s'ils sont rares | Valoriser la commune dans sa situation territoriale Volonté de déclasser les RD 127, RD 97 |



Bilan des ateliers

Opportunités à valoriser / Menaces à anticiper :

Actions à mettre en place dans le projet de territoire PLU (suite débat avec les élus lors de la rencontre du 05/11/25)

| | |
|--|--|
| Développer des équipements utiles (école, mairie, cimetière, stationnement). | Freiner le passage des poids lourds et vitesse des véhicules qui traversent la commune |
| Développer le partage des axes de transport / support | Améliorer le transport collectif (via Trilport, centres commerciaux, ...) Relancer un transport à la demande |
| | |
| | |



62200 BOULOGNE-SUR-MER

Tél : 03 21 10 42 42

62219 LONGUENESSE
Tél : 03 21 10 42 42

62200 ARRAS
Tél : 03 74 17 00 00

80100 ABBEVILLE
Tél : 03 21 10 42 42

Email : contact@v2r.fr



97115 SAINTE-ROSE
Tél : 06 90 51 06 04

Email : s.rubini@agoa-ing.fr



51100 REIMS
Tél : 03 26 89 50 18

68100 MULHOUSE
Tél : 06 49 21 24 58

49000 ANGERS
Tél : 02 41 48 52 08

69007 LYON
Tél : 06 80 70 24 70

33070 BORDEAUX
Tél : 02 41 48 52 08

34000 MONTPELLIER
Tél : 06 70 76 57 13

06560 SOPHIA ANTIPOLIS
Tél : 04 93 00 04 77

Email : contact@austral-ing.fr



Hydrogéologie

59300 AULNOY-LEZ-VALENCIENNES
Tél : 03 27 26 07 16

Email : sbastin@sb2o.com



ALFA
Environnement

Ecologie & Biodiversité

62360 LA CAPELLE-LES-BOULOGNE
Tél : 03 21 30 53 01

Email : alfa@alfa-environnement.fr



Paysage et Urbanisme

59200 TOURCOING
Tél : 03 20 01 44 47

Email : contact@ema-paysage.fr



Urbanisme réglementaire & Ecologie

51420 WITRY-LES-REIMS
Tél : 03 26 50 36 86

Email : bureau.etudes@geogram.fr



Éclairage public et réseaux

62000 ARRAS
Tél : 03 21 71 06 88

62830 SAMER
Tél : 03 21 32 09 84

Email : erc62@wanadoo.fr



Partout pour vous ! SUR TOUS LES TERRAINS

Avec 8 entreprises et 18 implantations,
le Groupe I2D offre une couverture nationale
tout en préservant une relation
de proximité essentielle.

Cette configuration nous permet de fournir
une expertise pointue et réactive, parfaitement
alignée avec les besoins spécifiques
de chaque territoire



Retrouvez nos différentes
implantations sur
www.groupei2d.fr

