



Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune déléguée de Mougou

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**Notice justificative au titre du L.153-38 du Code
de l'Urbanisme : ouverture à l'urbanisation du
secteur 2AU rue de l'Aubépine**
Annexe à la délibération du 17 mars 2022

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Notice justificative – Annexe à la délibération du 19.05.2022

Ce document a été réalisé par :

Chantal BARBEAU, Urbaniste

Pôle Urbanisme – Ouest Am'

PROPOS INTRODUCTIF	3
1.1 CADRE JURIDIQUE	3
ETUDE DES CAPACITES D'URBANISATION	4
1.1 APPROCHE GLOBALE.....	4
1.2 IDENTIFICATION DES ZONES DEJA URBANISEES.....	4
1.3 IDENTIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES.....	4
1.4 QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES.....	6
1.5 BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
1.6 EVALUATION DES CAPACITES D'URBANISATION : CONCLUSION	12
<i>Les objectifs du PLU en matière de construction</i>	<i>11</i>
<i>Le rythme de construction observé.....</i>	<i>14</i>
<i>Enjeux en termes de rythme de construction pour les années futures</i>	<i>14</i>

PROPOS INTRODUCTIF

1.1 CADRE JURIDIQUE

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Une analyse des capacités d'urbanisation s'avère donc nécessaire dans le cadre d'une Modification visant à ouvrir une zone à l'urbanisation. Cette analyse doit être quantitative, mais aussi qualitative (en lien avec la notion de « faisabilité opérationnelle »). C'est le premier objet de la présente Notice.

Pour exposer l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation, l'analyse des capacités d'urbanisation doit être mise en rapport (1) avec les objectifs du document d'urbanisme en vigueur (et notamment le PADD), et (2) avec le rythme de construction depuis l'Approbation du document d'urbanisme. Il s'agit donc d'établir un bilan intermédiaire du document d'urbanisme sur le volet résidentiel : c'est le second objet de la présente Notice.

La conclusion de la Notice expose l'articulation entre ces deux objets, et constitue à ce titre le socle de la délibération motivée de l'organe délibérant, en l'occurrence le conseil communautaire de Mellois en Poitou.

ETUDE DES CAPACITES D'URBANISATION

1.1 APPROCHE GLOBALE

L'évaluation des capacités d'urbanisation s'est faite selon les étapes suivantes :

- Identification des zones déjà urbanisées ;
- Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées (ci-après dénommées « gisements fonciers » ou « gisements ») ;
- Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées : évaluation de la faisabilité opérationnelle ;
- Bilan des capacités d'urbanisation.

1.2 IDENTIFICATION DES ZONES DEJA URBANISEES

L'identification des zones déjà urbanisées repose sur le règlement graphique (zonage) et sur le règlement écrit : il s'agit de considérer toutes les zones actuellement constructibles du PLU, c'est-à-dire les zones U et 1AU, en tenant compte de leur vocation. Les zones 2AU sont exclues de l'analyse, dans la mesure où elles ne sont pas directement constructibles à ce stade.

Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation porte sur un secteur à vocation principalement résidentielle, les zones U et 1AU à vocation économique ou d'équipements n'ont pas été prises en compte.

1.3 IDENTIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES

L'identification des capacités d'urbanisation a été réalisée à l'intérieur du périmètre identifié précédemment (cf. ci-avant : *Identification des zones déjà urbanisées*) et validées par la Commune de Aigondigné.

Dans un premier temps, l'identification des capacités d'urbanisation a été effectuée par photo-interprétation, en superposant le cadastre et la photo aérienne pour disposer des données les plus actualisées. A ce niveau, deux catégories de gisements ont été repérées : les « dents creuses » et les « recompositions parcellaires ». Pour une question de facilité de lecture, une catégorie « parcelles non exploitables » a aussi été repérée (espaces verts, espaces de stationnement, cimetière...). Chaque périmètre a été numéroté, quelle que soit sa catégorie.

Types de gisements :

		
Les dents creuses : elles correspondent à des parcelles (unité foncière complète) non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.	Les recompositions parcellaires (découpage ou regroupement parcellaire) : le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que regroupement parcellaire correspondent à des ensembles de parcelles d'un seul tenant (bâties ou non) dont une partie pourrait être mobilisée pour accueillir de nouvelles constructions.	Les parcelles non exploitables : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure de l'analyse des gisements fonciers pour diverses raisons : parking, terrains de sport, espace public... Ces espaces peuvent tout de même être pris en compte dans le potentiel de gisement foncier si la collectivité le souhaite (exemple : un parking inutilisé, un espace public à l'abandon).

NB : tous les secteurs identifiés en « parcelles non exploitables » font l'objet de précisions, justifiant le fait de ne pas les compter dans les capacités d'urbanisation encore inexploitées (cf. tableau de synthèse final).

Dans un second temps, l'inventaire a été transmis à la commune pour chercher à qualifier ces gisements (cf. ci-après : *Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées*). A cette occasion, certains gisements initialement identifiés en « dents creuses » ou en « recompositions parcellaires » ont été requalifiés vers la catégorie « parcelles non exploitables » : parcelle construite ou en cours de construction, Permis de construire ou Permis d'Aménager (déposé ou délivré, voire imminent), erreur d'interprétation à l'étape précédente.

Dans un troisième temps, les catégories « dents creuses » et « recompositions parcellaires » ont fait l'objet d'une évaluation « à dire d'expert » quant au nombre de logements qui pourraient y être réalisés. Chaque gisement a été identifié individuellement, en tenant compte de sa localisation à l'échelle de l'agglomération, de sa superficie, de sa configuration et du tissu urbain environnant. Une surface moyenne théorique de 500m² par logement a été identifiée, soit une densité plus élevée que celle du SCOT (12.5 logements/ha) mais équivalente aux densités pratiquées dans les opérations récentes.

1.4 QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES

La qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées porte sur les catégories « dents creuses » et « recompositions parcellaires » précédemment identifiées (cf. ci-avant : *Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées*).

Dans le principe, il s'agit d'évaluer la faisabilité opérationnelle sur le temps de vie du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années. En ce sens, chaque gisement s'est vu affecter une faisabilité « simple », « moyenne » ou « complexe » :

- **Niveau 1 (FAISABILITE SIMPLE)** : l'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).
- **Niveau 2 (FAISABILITE MOYENNE)** : la faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une seule difficulté, soit technique, soit un problème en termes d'acquisition ou de desserte). Sauf en cas de projet connu, tous les gisements en « recomposition parcellaire » sont *a minima* de faisabilité moyenne du fait des redécoupages parcellaires induits en cas de projet.
- **Niveau 3 (FAISABILITE COMPLEXE)** : la faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).
- **Niveau 4 (NON EXPLOITABLE)** : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : déjà construit, en cours de construction, permis de construire délivré, projet d'équipements en cours, réserves à vocation économique, parking, terrain de sport, espace public, bassin de rétention, emplacement réservé...

Pour les niveaux 2, 3 et 4, des justifications précises sont apportées pour chaque gisement.

A noter que des opérations sont en cours et non encore visibles sur le cadastre ou/et sur la photo aérienne. Elles sont considérées comme « fait » ou « non exploitables » et ne sont donc pas comptabilisées ici.

Les résultats de cette analyse figurent en page suivante, intégrant les justifications pour chaque gisement.

Associées à ce tableau, les deux cartes de synthèse jointes au présent document permettent de repérer spatialement les gisements, en leur affectant deux catégories :

Envoyé en préfecture le 25/05/2022
Reçu en préfecture le 30/05/2022
Affiché le 31/05/2022
ID : 079-200069755-20220519-C19_05_2022_40-DE

■ Carte 1 : La localisation et le type de gisement



▪ Carte 2 : le niveau de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable).

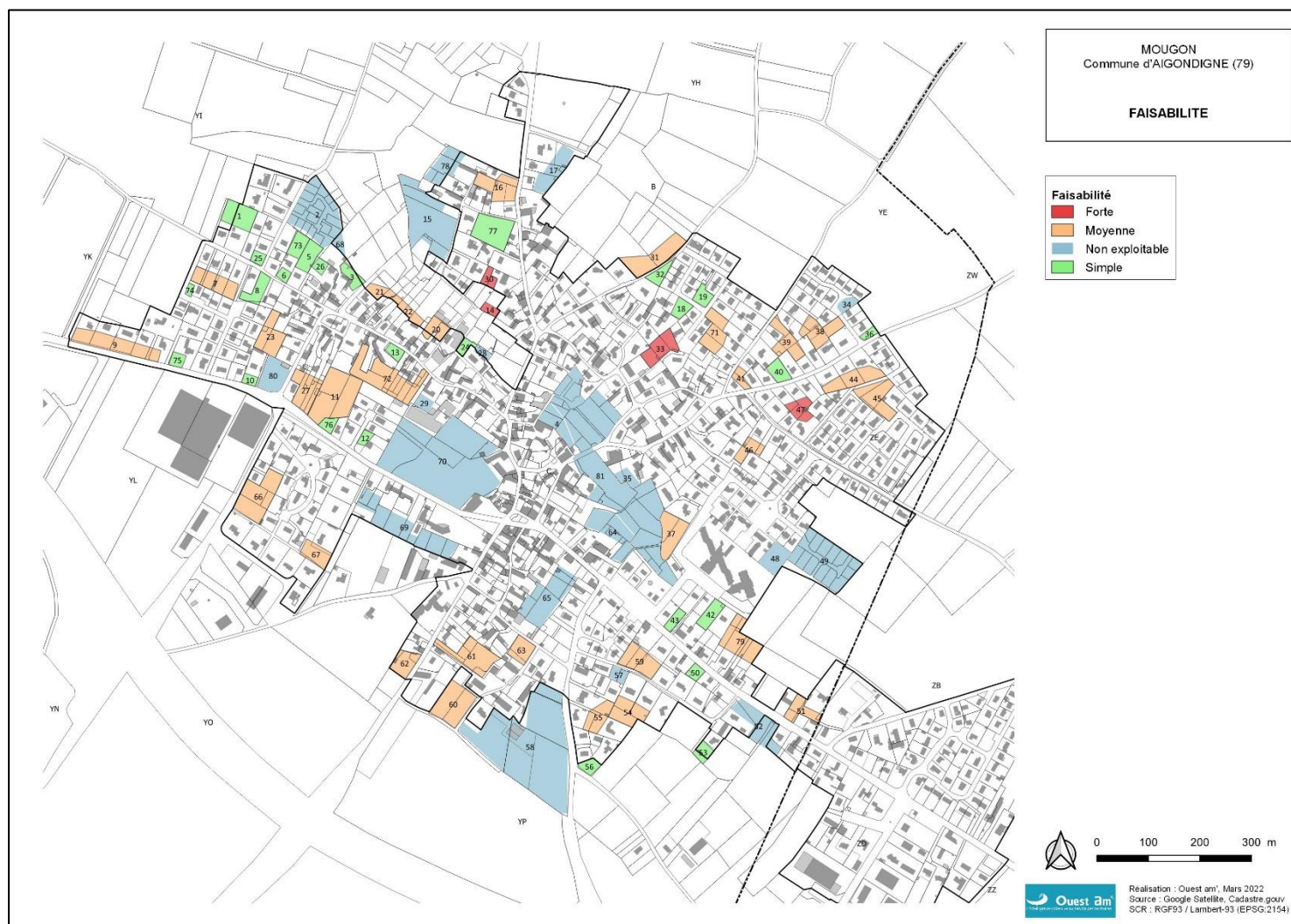


Tableau détaillé de l'évaluation des gisements

NUMERO	TYPE	SURFACE	FAISABILITE	NOMBRE DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	JUSTIFICATION DU CARACTERE NON EXPLOITABLE
1	DC	2728,97	Simple	2	5	
2	DC	8427,74	Non exploitable	19		réalisé
3	DC	1090,48	Simple	1	2	
4	DC	2280,89	Non exploitable	3		extension non souhaitable
5	DC	1702,71	Simple	2	3	
6	DC	510,78	Simple	1	1	
7	RP	2866,22	Moyenne	4	6	
8	DC	1615,01	Simple	2	3	
9	RP	4677,10	Moyenne	4	9	
10	DC	524,41	Simple	1	1	
11	RP	6908,37	Moyenne	9	14	
12	DC	559,23	Simple	1	1	
13	DC	712,77	Simple	1	1	
14	DC	567,35	Forte	0	1	
15	RP	9931,30	Non exploitable	12		extension non souhaitable
16	RP	3114,61	Moyenne	3	6	
17	RP	3187,57	Non exploitable	3		extension non souhaitable
18	DC	988,39	Simple	1	2	
19	DC	1002,28	Simple	2	2	
20	DC	1465,99	Moyenne	2	3	
21	DC	1030,41	Moyenne	1	2	
22	RP	1192,42	Moyenne	3	2	
23	DC	2929,91	Moyenne	3	6	
24	DC	616,98	Simple	1	1	
25	DC	566,19	Simple	1	1	
26	DC	592,28	Simple	1	1	
27	RP	3102,59	Moyenne	2	6	
28	DC	554,41	Non exploitable	1		extension non souhaitable
29	DC	832,17	Non exploitable	1		proximité exploitation agricole
30	DC	778,49	Forte	1	2	
31	RP	4128,56	Moyenne	6	8	
32	DC	1066,69	Simple	1	2	
33	RP	2606,54	Forte	3	5	
34	DC	825,64	Non exploitable	0		espace public
35	DC	1085,86	Non exploitable	1		extension non souhaitable
36	DC	468,17	Simple	1	1	
37	NE	3163,32	Moyenne	2	6	
38	RP	2863,82	Moyenne	3	6	
39	RP	2446,24	Moyenne	3	5	
40	RP	1270,28	Simple	2	3	
41	RP	811,52	Moyenne	1	2	
42	DC	1480,18	Simple	1	3	
43	DC	811,93	Simple	1	2	
44	RP	3064,83	Moyenne	4	6	
45	RP	3290,14	Moyenne	4	7	

Notice justificative – Annexe à la délibération du 19.05.2022

NUMERO	TYPE	SURFACE	FAISABILITE	NOMBRE DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	JUSTIFICATION DU CARACTERE NON EXPLOITABLE
46	RP	1398,83	Moyenne	2	3	
47	RP	1573,01	Forte	0	3	
48	DC	2273,07	Non exploitable	0		espace public
49	DC	9266,83	Non exploitable	13		réalisé
50	DC	712,35	Simple	1	1	
51	RP	1864,62	Moyenne	3	4	
52	RP	4314,24	Non exploitable	0		espace public
53	RP	975,17	Simple	1	2	
54	RP	2785,64	Moyenne	3	6	
55	RP	2100,70	Moyenne	2	4	
56	DC	893,18	Simple	1	2	
57	DC	871,44	Non exploitable	0		réalisé
59	DC	3036,94	Moyenne	4	6	
59	NE	27192,27	Non exploitable	12 ?		espace public
60	RP	4458,77	Moyenne	6	9	
61	RP	4164,97	Moyenne	5	8	
62	RP	1933,30	Moyenne	2	4	
63	RP	1753,84	Moyenne	2	4	
64	RP	4600,06	Non exploitable	3		extension non souhaitable
65	RP	6167,82	Non exploitable	0		espace public
66	RP	5199,68	Moyenne	4	10	
67	DC	1936,31	Moyenne	1	4	
68	DC	616,52	Non exploitable	0		extension non souhaitable
69	RP	7653,75	Non exploitable	2		espace public
70	NE	26294,73	Non exploitable	0		espace public
71	RP	2807,73	Moyenne	3	6	
72	RP	6309,00	Forte	4	13	
73	DC	1341,72	Simple	1	3	
74	DC	289,20	Simple	1	1	
75	DC	694,40	Simple	1	1	
76	DC	726,24	Simple	1	1	
77	RP	3917,71	Simple	4	8	
78	RP	3037,87	Non exploitable	0		extension non souhaitable
79	RP	3821,81	Moyenne	3	8	
80	DC	2840,13	Non exploitable	4		proximité exploitation agricole
81	NE	28431,73	Non exploitable	0		espace public

Au total 81 gisements ont été identifiés.

1.5 LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIERE DE CONSTRUCTION (2013-2022)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Mougou a défini les orientations suivantes :

- Une augmentation de la population communale limitée à 2 500 habitants en 2022, ce qui correspond à une croissance démographique de +2.5% par an en moyenne.
- L'accueil de 500 nouveaux habitants nécessitera la réalisation d'environ 238 logements sur 10 ans, **soit 23 à 24 logements neufs en moyenne par an**. Ces habitations seront implantées pour moitié sur des espaces déjà en partie construits (espaces interstitiels du bourg et des villages) et pour moitié sur des zones à urbaniser. Le besoin en nouvelles surfaces constructibles est pour cela estimé à 21.60 hectares qui seront répartis sur des sites établis selon une politique d'urbanisme clairement définie.

1.6 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE CONSTRUCTION (2018-2030)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du de Mellois en Poitou a été approuvé le 2 mars 2020, considère Mougou commune une **centralité urbaine de proximité** au regard de la diversité d'équipements et de services dont elle dispose et de sa proximité avec Niort.

Il prévoit une part minimale de **64% des 109 logements neufs par an, soit 70 logements à construire allouée aux polarités** de chaque secteur sur la période d'application du SCoT 2018-2030 dans les centralités de Melle-Saint-Léger-saint-Martin, Celles-sur-Belle, Mougou (Commune d'Aigondigné) du secteur géographique de Lambon – Belle – Béronne (contre 47% sur la période 2004-2018).

Le SCOT n'a pas décliné d'objectifs à l'échelle communale.

Sans préjuger des futures orientations du PLUi-H, le raisonnement suivant a été appliqué pour identifier un objectif communal : une répartition de l'objectif selon le poids de population des **communes nouvelles** d'après le recensement de la population a été appliqué (données à l'échelle de chaque commune déléguée non disponibles) :

	Population légale 2021	Poids de population	Répartition de l'objectif annuel de logements du SCOT
Aigondigné	4677	32%	22
Melle-Saint-Léger-saint-Martin	6173	42%	29
Celles-sur-Belle	3907	26%	18
TOTAL	14757		70

On peut poser l'hypothèse d'un objectif de l'ordre de 22 logements neufs par an pour Mougou.

Les autres orientations pour l'habitat sont les suivantes :

- 40% au moins construits au sein d'espaces déjà urbanisés
- Un objectif de remise sur le marché de logements vacants
- Densité minimum de 15 logements/ha

1.7 EVALUATION DES CAPACITES D'URBANISATION : CONCLUSION

BILAN DES CAPACITES DE DENSIFICATION

A travers les étapes méthodologiques décrites précédemment, l'analyse a permis d'identifier **un potentiel théorique de 248 logements dans l'ensemble des gisements** n'ayant pas encore fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. Ces gisements présentent une faisabilité moyenne pour leur grande majorité en raison principalement de la présence de plusieurs parcelles.

Tableau de synthèse intermédiaire : FAISABILITE

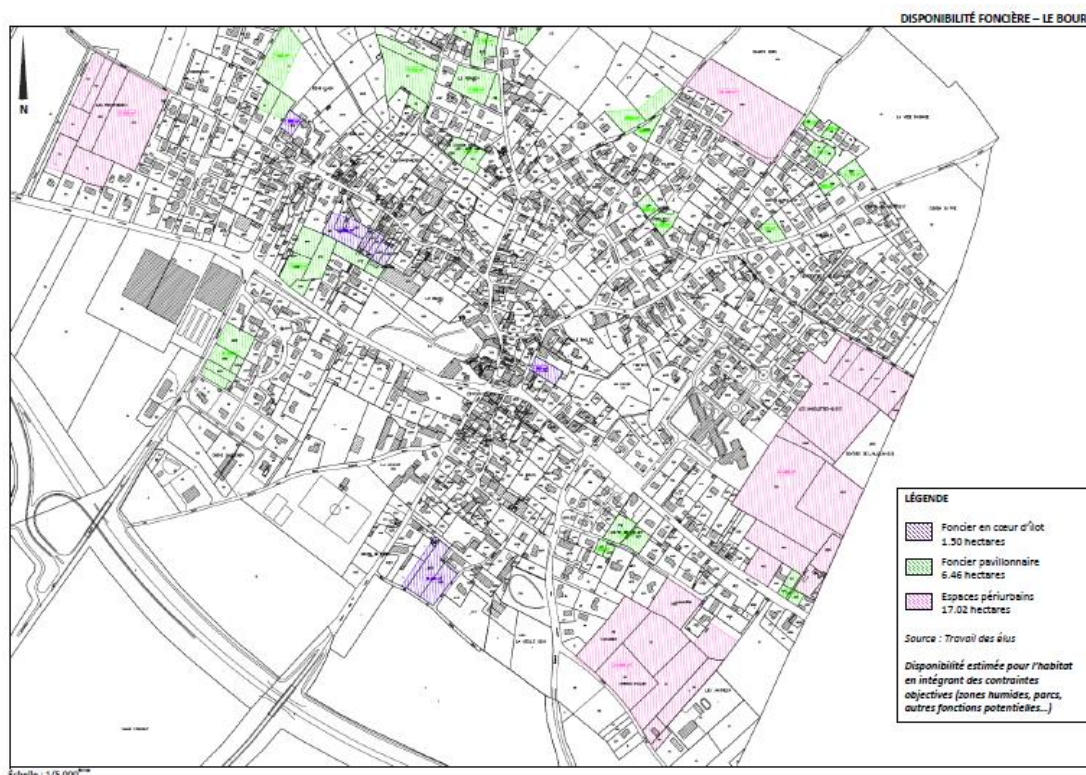
	Forte	Moyenne	Simple	Total général
Nombre de gisements	5	29	26	81
Nombre théorique de logements	24	169	56	248
Surface cumulée	11834	84319	27858	274697

Ce potentiel permet d'atteindre théoriquement les objectifs du SCOT à l'horizon 2030 de produire au moins 40% des logements de la commune au sein de l'espace urbanisé du bourg de Mougou.

Sur la base du niveau de faisabilité identifié préalablement, il s'agit de passer du « **potentiel théorique** » des capacités d'urbanisation au « **potentiel pratique** » **effectivement mobilisable sur 3 ans correspondant au terme de l'opération à mener sur le secteur AU.**

L'évaluation des capacités d'urbanisation doit être croisée avec les objectifs du PLU et la réalité du rythme de construction observé depuis la mise en œuvre du PLU en 2013.

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 a identifié les disponibilités foncières suivantes sur le bourg de Mougou totalisant environ 8 ha (foncier en cœur d'ilot et foncier pavillonnaire) :



La comparaison de la situation 2013 par rapport à la situation 2021 montre que nombre de gisements identifiés en 2013 n'ont pas été mobilisés en 2021, traduisant une forte rétention foncière.

Un **coefficient de mobilisation différencié** est donc affecté globalement à chaque niveau de faisabilité. Il a été considéré que :

- **40% des gisements de faisabilité simple** pourraient être mobilisés sur les 10 prochaines années (pour tenir compte du fait que tous les propriétaires de ces gisements n'envisagent pas nécessairement de projet) ;
- **20% des gisements de faisabilité moyenne** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte de la contrainte identifiée, parfois difficile à lever) ;
- **10% des gisements de faisabilité complexe** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte des multiples contraintes identifiées).

Le tableau ci-dessous récapitule les résultats de l'identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées, après affectation des coefficients de mobilisation différenciés.

Tableau de synthèse final

	Forte	Moyenne	Simple	Total général
Nombre théorique de logements	24	169	56	248
Coefficient de mobilisation sur le terme du PLU	10%	20%	40%	
Potentiel pratique	2	34	22	58

Le « **potentiel pratique** » des capacités d'urbanisation est donc de l'ordre de **58 logements soit l'équivalent de 2 à 3 années de production de logements nouveaux selon les objectifs du PADD du PLU de Mougou et les orientations du SCOT.**

LE RYTHME DE CONSTRUCTION OBSERVE

Selon les données sur les permis de construire fournies par la commune d'Aigondigné, le nombre de logements neufs autorisés sur la période 2016-2020 à Mougou est de 74 soit une moyenne annuelle de 15 logements.

ENJEUX EN TERMES DE RYTHME DE CONSTRUCTION POUR LES ANNEES FUTURES

Les éléments ci-avant permettent de relever que le niveau de disponibilité du foncier (cf. notamment les gisements fonciers de faisabilité « simple ») ne garantit pas une mobilisation suffisante pour la création de nouveaux logements afin de répondre aux objectifs du PLU et du SCOT.

Il convient donc d'engager de nouvelles opérations pour atteindre les objectifs annuels

A l'appui de ces éléments, l'intérêt d'une ouverture à l'urbanisation apparaît pleinement fondé.