

Envoyé en préfecture le 24/10/2022

Reçu en préfecture le 24/10/2022

Publié le

SLO

ID : 085-200071900-20221019-2022_10_D07-DE



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Moutiers-les-Mauxfaits

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 2AUH dit « Les Roches Bleues »
Annexe à la délibération du 19.10.2022**

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

Envoyé en préfecture le 24/10/2022

Reçu en préfecture le 24/10/2022

Publié le



ID : 085-200071900-20221019-2022_10_D07-DE

Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, Urbaniste

Pôle Urbanisme – Ouest Am'



PROPOS INTRODUCTIF	3
1.1 CADRE JURIDIQUE	3
1.2 PERIMETRE D'ETUDE	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
<i>Gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes.....</i>	<i>4</i>
<i>Autres gisements dans l'enveloppe urbaine</i>	<i>5</i>
1.4 QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES.....	6
<i>Approche méthodologique.....</i>	<i>6</i>
<i>Résultats.....</i>	<i>7</i>
1.5 BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION	11
ARTICULATION DE L'ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION AVEC LES OBJECTIFS DU PLU ET AVEC LE RYTHME DE CONSTRUCTION.....	12
<i>Les objectifs du PLU en matière de construction</i>	<i>12</i>
<i>Le rythme de construction observé.....</i>	<i>12</i>
<i>Le rythme de construction D'ICI FIN 2023.....</i>	<i>13</i>
CONCLUSION : ENJEUX EN TERMES DE RYTHME DE CONSTRUCTION POUR LES ANNEES FUTURES.....	14

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 Vendée Grand Littoral.

1.2 PERIMETRE D'ETUDE

Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation concerne le PLU de Moutiers-les-Mauxfaits, approuvé en mars 2020, l'analyse porte sur le périmètre de cette commune.

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*).

Elle s'est appuyée sur l'analyse récente qui avait été effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, ainsi que sur la base des connaissances locales transmises par les services de la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits.

Au regard de la capacité à prévoir ce qui devrait être réalisé d'ici fin 2023 l'analyse a été scindée en deux :

- **Les gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes**, correspondant à des PC à venir d'ici fin 2023 ;
- **Les autres gisements dans l'enveloppe urbain** : gisements hors secteurs d'OAP et gisements dans des secteurs d'OAP.

GISEMENTS AU SEIN D'OPERATIONS ENGAGEES OU IMMINENTES

Un volume total de **59 logements** a été identifié (cf. tableau ci-dessous). On peut considérer que ces logements seront réalisés ou engagés d'ici fin 2023.




Gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes (PC à venir d'ici fin 2023)			
Secteur	Nombre de logements	Commentaire	Localisation
Les Blés d'Or	2 logements	/	En enveloppe urbaine (relicat d'opération localisée au niveau du gisement n°68)
Les Roches Bleues	18 logements	/	En extension
Le Domaine de la Source 2	30 logements	dont 6 logements sociaux	En extension
Lotissement Les Midinettes	4 logements	/	En enveloppe urbaine (relicat d'opération localisée au niveau du gisement n°63)
Autres opérations de densification	5 logements	/	En enveloppe urbaine
	59 logements		

AUTRES GISEMENTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Deux cas de figure suivants sont pris en compte.

Concernant les zones U et 1AU faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'évaluation de leur capacité d'urbanisation se base sur le contenu des OAP.

Concernant les autres capacités d'urbanisation (hors secteurs d'OAP), l'analyse existante a été actualisée par le biais de la photo-interprétation et sur la base des projets réalisés depuis mars 2020. Les deux grandes catégories déjà utilisées lors de l'élaboration du PLU ont été reprises, à savoir d'une part les **dents creuses et recompositions parcellaires**, et d'autre part les **parcelles non exploitables** (espaces verts, espaces de stationnement, cimetière...).

		
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Les parcelles non exploitables : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclusion 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).</p>

Pour mémoire :

- L'évaluation du nombre de logements avait déjà été réalisée « à dire d'expert » pour les dents creuses et recompositions parcellaires, en tenant compte pour chaque gisement de sa localisation à l'échelle de l'agglomération, de sa superficie, de sa configuration et du tissu urbain environnant ;
- 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 détaillé de l'évaluation des gisements, dans la section 1.4).

1.4 QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES

APPROCHE METHODOLOGIQUE

La qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été actualisée sur la base de l'analyse récente qui avait été effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, ainsi que sur la base des connaissances locales transmises par les services de la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Elle porte sur l'ensemble des gisements précédemment mentionnés (cf. ci-avant : *Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées*).

Pour mémoire, le principe vise à 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 » et **un coefficient de pondération** repris des études menées dans le cadre du PLU :

- **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). Un **coefficient de pondération de 80%** est appliqué à ce niveau de faisabilité, afin de considérer à la fois la facilité de mobilisation de ce foncier et les aléas de non-réalisation qui pourraient intervenir d'ici le terme du PLU ;
- **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. Un **coefficient de pondération de 40%** est appliqué à ce niveau de faisabilité, afin de considérer une plus grande complexité de mobilisation de ce foncier sur le terme du PLU ;
- **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). Un **coefficient de pondération de 0%** est appliqué à ce niveau de faisabilité, afin de considérer une plus grande complexité de mobilisation de ce foncier sur le terme du PLU.

- **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.

RESULTATS

Concernant les gisements au sein d'opérations engagées ou imminente :

- Il faut considérer que les **59 logements** seront réalisés d'ici 2023, et constituent à ce stade des gisements fonciers ;
- Il faut également considérer qu'il ne s'agira plus de gisements au-delà de 2023.

Concernant les autres gisements dans l'enveloppe urbaine (en OAP ou hors OAP), les résultats détaillés de l'analyse figurent en pages suivantes (tableau détaillé intégrant les justifications pour chaque gisement, carte de synthèse permet de repérer spatialement les gisements et leur niveau de faisabilité : simple, moyen, complexe, non exploitable). **Le tableau ci-dessous fournit la synthèse des éléments, et permet d'identifier un potentiel théorique de 104 logements et un potentiel « pratique » de 34 logements sur le terme du PLU :**

Autres gisements dans l'enveloppe urbaine					
Secteur	Nombre théorique de logements	Localisation	Faisabilité	Pondération	pratique de logements
Gisements (hors secteurs d'OAP)	81 logements				24 logements
Gisements de faisabilité simple	26 logements	En enveloppe urbaine	Simple	80%	21 logements
Gisements de faisabilité moyenne	7 logements	En enveloppe urbaine	Moyenne	40%	3 logements
Gisements de faisabilité complexe	48 logements	En enveloppe urbaine	Complexe	0%	0 logement
Gisements dans des secteurs d'OAP	23 logements				10 logements
OAP Rue de la Garenne (gisement n°10)	27 logements	En enveloppe urbaine	27 logements dans l'OAP actuelle : à ne pas comptabiliser en raison de la proximité du complexe sportif (réserve de terrain pour équipement)		0 logement
OAP Chemin de la Badinière (gisement n°23)	9 logements	En enveloppe urbaine	Moyenne	40%	4 logements
OAP Impasse des Batteries (gisement n°29)	14 logements	En enveloppe urbaine	Moyenne	40%	6 logements
Total	104 logements				34 logements

NB : le volume de logements identifié au niveau de l'OAP « rue de la Garenne » n'est pas intégré, dans la mesure où il est hautement probable que ce secteur, propriété communale, serve finalement à la réalisation d'équipements de rayonnement intercommunal. Cette réorientation est issue du croisement de deux données majeures : le rôle de Moutiers-les-Mauxfaits en tant que pôle à l'échelle intercommunale et le fait que ce secteur constitue le dernier secteur non urbanisé en continuité immédiate des équipements scolaires et sportifs.



Tableau détaillé de l'évaluation des « Autres gisements dans l'enveloppe urbaine »


NB : les numéros de gisements ne se suivent pas nécessairement.

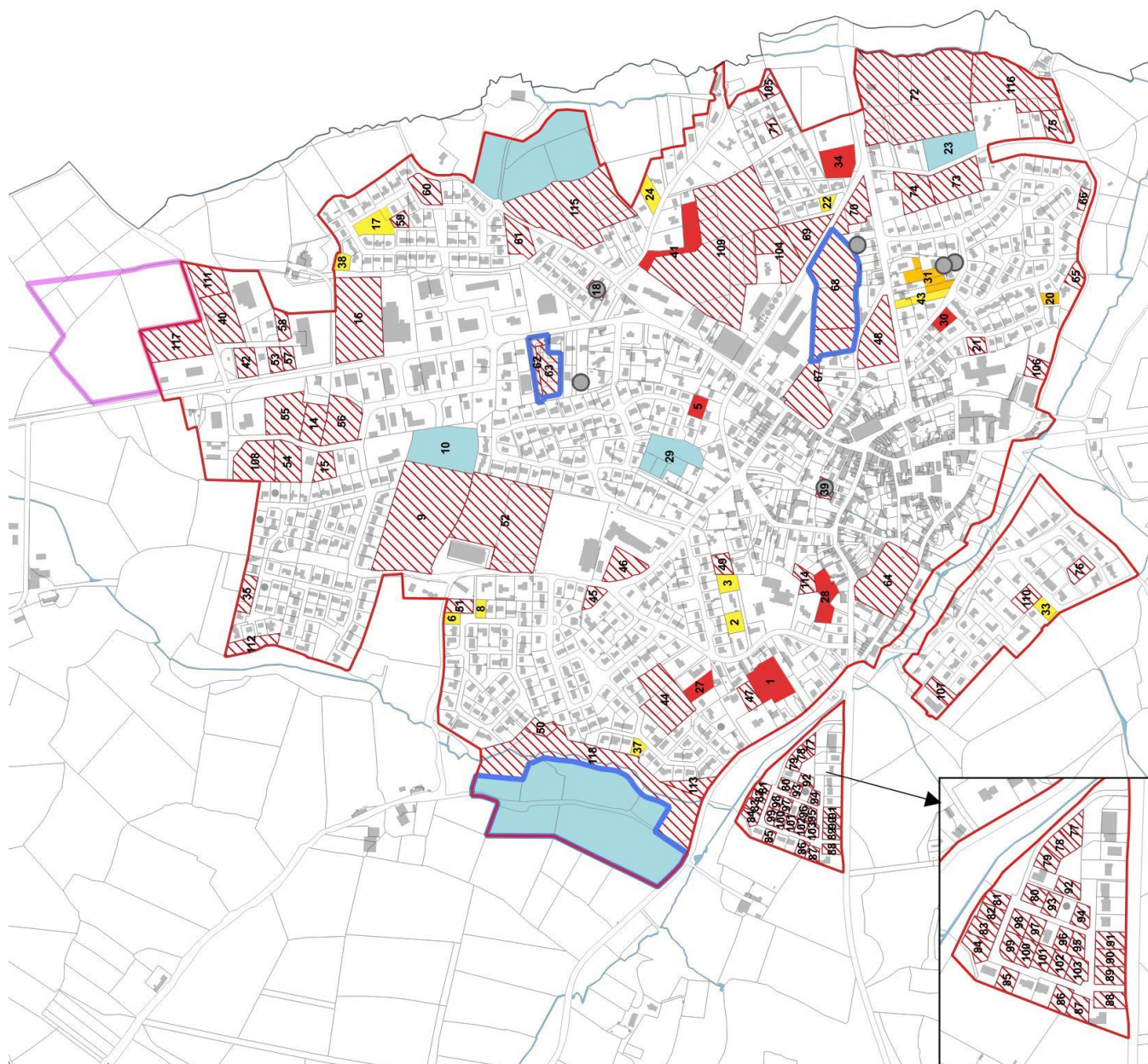
NUMERO	VOCATION	SURFACE (en ha)	FAISABILITE	REMARQUE / JUSTIFICATION DU NIVEAU DE FAISABILITE	POTENTIEL LOGEMENTS
1	HABITAT	0,43	COMPLEXE	PLUSIEURS JARDINS PRIVES / ACCES AU SECTEUR COMPLIQUE NECESSITANT DE LOURDS AMENAGEMENTS / PAS DE MAITRISE FONCIERE	9
2	HABITAT	0,11	SIMPLE	PARCELLES VIABILISEES ET ACCESSIBLES	2
3	HABITAT	0,12	SIMPLE	PARCELLES VIABILISEES ET ACCESSIBLES	3
5	HABITAT	0,11	COMPLEXE	PROPRIETAIRE NON VENDEUR	2
6	HABITAT	0,06	SIMPLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	1
8	HABITAT	0,06	SIMPLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	1
10	HABITAT	0,9	SECTEUR D'OAP	COMMUNE PROPRIETAIRE	OAP sur le secteur (potentiel de logements intégré ci-après)
17	HABITAT	0,25	SIMPLE	ESPACE VERT AVEC MARE AU MILIEU	6
18		0,06	NON EXPLOITABLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	
20	HABITAT	0,06	MOYENNE	PARCELLE AVEC TROIS BEAUX CHENES	1
22	HABITAT	0,06	SIMPLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	1
23	HABITAT	0,44	SECTEUR D'OAP	PROXIMITE DU CAMPING ET ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	OAP sur le secteur (potentiel de logements intégré ci-après)
24	HABITAT	0,14	SIMPLE	NON CONSTRUIT ACCES FACILE	3
27	HABITAT	0,15	COMPLEXE	PROPRIETAIRE NON VENDEUR ET ACCES TROP ETROIT	3
28	HABITAT	0,28	COMPLEXE	JARDIN SANS ACCES	6
29	HABITAT	0,6	SECTEUR D'OAP	OCCUPE PAR DES CHEVAUX (canalisation pluviale et servitude)	OAP sur le secteur (potentiel de logements intégré ci-après)
30	HABITAT	0,1	COMPLEXE	PROPRIETAIRE NON VENDEUR ET POTAGER	2
31	HABITAT	0,27	MOYENNE	COMPLEXITE DU REMEMBREMENT	6
33	HABITAT	0,1	SIMPLE	MAJORATION APPLIQUEE	2
34	HABITAT	0,32	COMPLEXE	PARCELLE PLANTEE ET ACCES DANGEREUX SUR ROUTE DEPARTEMENTALE	7
37	HABITAT	0,06	SIMPLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	1
38	HABITAT	0,08	SIMPLE	ACCES NEGOCIE LORS DE L'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT	2
39		0,09	NON EXPLOITABLE	ACCES PREVU PAR LA VENELLE DU PUIS BORNUE	
41	HABITAT	0,79	COMPLEXE	ACCES ENVISAGEABLE BIA LE CHEMIN DE MOULIN NEAU (idée de zone tampon vis-à-vis du stockage)	17
43	HABITAT	0,14	SIMPLE	TERRAIN NU AVEC ACCES RUE DES FRENES ET M; DE LATTRE	3
9	EQUIPEMENT	2,31	NON EXPLOITABLE	PROJET SPORT ET LOISIRS	
21	EQUIPEMENT	0,1	NON EXPLOITABLE	EMPLACEMENT RESERVE POUR DEVELOPPEMENT DE L'EHPAD	
114	EQUIPEMENT	0,14	NON EXPLOITABLE	EMPLACEMENT RESERVE POUR DEVELOPPEMENT ECOLE	
14	ACTIVITE	0,28	NON EXPLOITABLE	Projet de stockage pour une fromagère - projet en cours d'aboutissement - construction en 2020	
15	ACTIVITE	0,17	NON EXPLOITABLE	Maison des médecines douces - projet abouti pour une construction en 2020	
16	ACTIVITE	1,24	NON EXPLOITABLE	Terrain privé non construit, espace naturel à préserver sur la partie arrière de la parcelle	
40	ACTIVITE	0,49	NON EXPLOITABLE	Deux PC délivrés un opticien et un maçon. Constructions à suivre	
42	ACTIVITE	0,19	NON EXPLOITABLE	Construit - vétérinaire	
53	ACTIVITE	0,11	NON EXPLOITABLE	Construit - cabinet d'ophtalmologie	
54	ACTIVITE	0,35	NON EXPLOITABLE	Bâtiment en cours de construction : implantation d'un transporteur	
55	ACTIVITE	0,51	NON EXPLOITABLE	Terrain de l'entreprise MENANTEAU (non construit)	
56	ACTIVITE	0,49	NON EXPLOITABLE	Dépôt de l'entreprise VRIGNON maçonnerie qui a ses bureau juste à côté	
57	ACTIVITE	0,1	NON EXPLOITABLE	Parking de la blanchisserie	
58	ACTIVITE	0,13	NON EXPLOITABLE	Parking de la blanchisserie	
108	ACTIVITE	0,5	NON EXPLOITABLE	Bâtiment en cours de construction : implantation d'un transporteur	
111	ACTIVITE	0,31	NON EXPLOITABLE	Bassin d'orage de la zone d'activités	
117	ACTIVITE	0,7	NON EXPLOITABLE	SITE CAVAC, sur lequel il y a des silos et plateformes à matériaux	
35		0,18	NON EXPLOITABLE	LOTS VENDUS	
44		0,7	NON EXPLOITABLE	PROJET EN COURS	
45		0,11	NON EXPLOITABLE	PARKING	
46		0,3	NON EXPLOITABLE	EQUIPEMENTS COLLEGE	
47		0,13	NON EXPLOITABLE	PISCINE	

NUMERO	VOCATION	SURFACE (en ha)	FAISABILITE	REMARQUE / JUSTIFICATION DU NIVEAU DE FAISABILITE	POTENTIEL LOGEMENTS
48		0,61	NON EXPLOITABLE	ESPACE BOISE	
49		0,12	NON EXPLOITABLE	PAS D'ACCES	
50		0,11	NON EXPLOITABLE	PARKING	
51		0,12	NON EXPLOITABLE	PISCINE	
52		2,15	NON EXPLOITABLE	COMPLEXE SPORTIF	
59		0,07	NON EXPLOITABLE	ESPACE PUBLIC	
60		0,23	NON EXPLOITABLE	BASSIN D'ORAGE	
61		0,27	NON EXPLOITABLE	BOISE	
62		0,17	NON EXPLOITABLE	PARKING	
63		0,32	NON EXPLOITABLE	EN COURS D'AMENAGEMENT	
64		0,92	NON EXPLOITABLE	PLACE DU CHAMP DE FOIRE	
65		0,12	NON EXPLOITABLE	PISCINE ET BOISE	
66		0,06	NON EXPLOITABLE	PARKING	
67		0,93	NON EXPLOITABLE	CIMETIERE	
68		1,22	NON EXPLOITABLE	LOTISSEMENT LES BLES D'OR FINALISE	
69		0,38	NON EXPLOITABLE	BASSIN D'ORAGE	
70		0,33	NON EXPLOITABLE	BOISE	
71		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
72		3,15	NON EXPLOITABLE	CAMPING	
73		0,53	NON EXPLOITABLE	BOISE ET HUMIDE	
74		0,39	NON EXPLOITABLE	HUMIDE ET COLLECTE EP DU BOURG	
75		0,16	NON EXPLOITABLE	PISCINE EN FOND DE JARDIN	
76		0,14	NON EXPLOITABLE	BOISE	
77		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
78		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
79		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
80		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
81		0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
82		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
83		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
84		0,07	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
85		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
86		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
87		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
88		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
89		0,07	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
90		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
91		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
92		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
93		0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
94		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
95		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
96		0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
97		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
98		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
99		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
100		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
101		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
102		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
103		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
104		0,48	NON EXPLOITABLE	BOISE	
105		0,11	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
106		0,14	NON EXPLOITABLE	PARKING	
107		0,14	NON EXPLOITABLE	ACTIVITE	
109		3,33	NON EXPLOITABLE	UNE PARTIE HUMIDE ET BOISEE / UNE PARTIE DE RESERVE POUR EXTENSION DU GARAGE	
110		0,15	NON EXPLOITABLE	JARDINS	
112		0,21	NON EXPLOITABLE	BASSIN D'ORAGE	
113		0,18	NON EXPLOITABLE	BASSIN D'ORAGE	
115		1,83	NON EXPLOITABLE		
116		1,14	NON EXPLOITABLE		
118			NON EXPLOITABLE	COULEE VERTE	

GISEMENTS FONCIERS
Commune de Moutiers-les-Mauxfaits (85)




- Faisabilité des gisements fonciers**
-  Enveloppe urbaine et zones 1AU à vocation principale d'habitat
 -  Complexe
 -  Moyenne
 -  Simple
 -  Non exploitable (espace public, équipements sportifs...)
 -  Secteur d'OAP
 -  Opération en cours de finalisation
 -  Construction récente dans le diffus
 -  Zone 1AU à vocation économique



1.5 BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION

A travers les étapes méthodologiques décrites précédemment, l'analyse a permis d'identifier un **potentiel théorique de 163 logements dans l'ensemble des gisements (59 + 104)**.

En termes de faisabilité, c'est-à-dire après recours à un coefficient de pondération différencié selon les différents cas de figure, **le potentiel pratique est de 93 logements en septembre 2022 (59 + 34)**, sachant que 63% de ce volume ne constituera plus un gisement d'ici fin 2023 (**59 logements** dans les « gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes »). Ainsi, **au-delà de 2023, le potentiel pratique ne sera plus que de 34 logements.**

Si on raisonne de manière temporelle, ces 34 logements correspondent globalement à 1 an de construction, au rythme défini par le PADD (310 logements sur 10 ans, soit en moyenne 31 logements par an), ce qui est relativement faible en termes d'anticipation, d'autant que la Commune connaît un rythme de constructions particulièrement fort sur les dernières années (cf. section suivante).



ARTICULATION DE L'ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION AVEC LES OBJECTIFS DU PLU ET AVEC LE RYTHME DE CONSTRUCTION

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

LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Le PADD du PLU expose les principes suivants :

- L'axe 1.1, à l'appui de l'évolution démographique envisagée, précise qu'il s'agit « de **réaliser environ 310 logements supplémentaires** [...] par le biais de la **production de nouveaux logements** (par construction ou réhabilitation), et à la marge, par le biais du changement de destination » ;
- L'axe 1.2 précise que « Le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine pourrait permettre la **réalisation d'une cinquantaine de logements dans les 10 prochaines années** » ;
- L'axe 1.4, dans sa section relative à la diversification des formes urbaines, précise que « Sur les secteurs d'urbanisation future, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permettra de respecter une densité moyenne d'au moins 20 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des zones d'urbanisation future. La commune s'inscrira dans ce niveau de densité avec **des quartiers offrant des logements intermédiaires ou collectifs associés à des logements individuels implantés sur des parcelles plus grandes** ».

LE RYTHME DE CONSTRUCTION OBSERVE

Le PLU de Moutiers-les-Mauxfaits a été approuvé le 12 mars 2020.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des créations de logements autorisées depuis sa mise en œuvre jusqu'à début août 2022 (soit 2 ans ½ après Approbation) : au total, **depuis l'Approbation du PLU, les autorisations d'urbanisme délivrées portent sur 133 logements.**

Autorisations d'urbanisme conduisant à la création de logements

Périmètre : Commune de Moutiers-les-Mauxfaits
 Période : de l'Approbation du PLU (mars 2020) à août 2022

Secteur	PC déposés ou délivrés	Commentaire	Localisation
Les Blés d'Or	25 logements	/	En enveloppe urbaine
Les Roches Bleues	60 logements	dont 22 logements sociaux	En extension
Espace Clemenceau	29 logements	/	En enveloppe urbaine
Lotissement Les Midinettes	10 logements	/	En enveloppe urbaine
Opérations de densification	9 logements	/	En enveloppe urbaine
	133 logements		

A cet égard, plusieurs éléments soulignent la très forte attractivité de Moutiers-les-Mauxfaits en tant que **pôle urbain d'importance majeure pour le territoire de Vendée Grand Littoral**, disposant d'une offre complète de services et d'équipements (collège, médical, commerces...) :

- **Le rythme de construction** : si on applique un raisonnement strictement linéaire, on constate que le rythme de construction est nettement supérieur à ce qui était envisagé dans le PLU. En effet, là où le PLU prévoyait **en moyenne 31 logements/an**, le nombre de logements autorisés est de **53 logements/an** (133 logements / 2,5 ans).
- **Le niveau d'intensification urbaine** :
 - Sur les 133 logements considérés, 73 sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine (soit **55% des logements**) : la densification et le renouvellement urbain ont donc été nettement plus forts que ce qui était envisagé (avec par exemple l'opération très dense en cœur de bourg, sur l'espace Clemenceau), marque de la tension sur le marché de l'immobilier ;
 - Initialement, le PLU envisageait la réalisation d'une cinquantaine de logements en enveloppe urbaine. **Les objectifs de densification / renouvellement urbain sont ainsi largement atteints, et seront poursuivis** sur les prochaines années puisqu'au moins 11 logements supplémentaires devraient faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme d'ici fin 2023 et qu'un projet privé est en cours de réflexion sur le secteur de l'OAP des Batteries (14 logements minimum prévus par l'OAP).
- **La proportion de logements sociaux réalisés**, démontrant là aussi le caractère de pôle de Moutiers-les-Mauxfaits : alors que le PLU prévoit la réalisation de 48 logements sociaux, 22 logements sont d'ores et déjà réalisés (phase 1 du secteur des Roches Bleues) et 6 logements complémentaires devraient faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme d'ici fin 2023 (secteur de la Source 2). Ainsi,
 - En septembre 2022 et donc 2 ans ½ après l'entrée en vigueur du PLU, 45% des objectifs relatifs aux logements locatifs sociaux sont atteints ;
 - A fin 2023 et donc moins de 4 ans après l'entrée en vigueur du PLU, près de 60% des objectifs relatifs aux logements locatifs sociaux seront atteints.
- **Le renforcement du niveau d'équipement** : le Département a choisi de réaliser un centre de santé sur Moutiers-les-Mauxfaits (Vendée Santé).

Deux données complémentaires viennent souligner la tension locale sur le marché du logement (données Insee) :

- La baisse conséquente de la vacance, passée de 5.1% du parc de logements en 2010 à 4.9% en 2015, puis **4.5% en 2019** ;
- La baisse continue de la proportion de résidences secondaires, qui passe de 14.6% du parc de logements en 2013 à 13.3% en 2015 et **12.8% en 2019**.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION D'ICI FIN 2023

En lien avec l'analyse effectuée précédemment, il s'agit de rappeler que **59 logements** supplémentaires devraient être réalisés d'ici fin 2023. Ainsi, **à fin 2023, les autorisations d'urbanisme délivrées portent sur un total de 192 logements (133 + 59)**.

Sur cette base, le rythme de construction à fin 2023 peut donc être estimé à 51 logements/an (192 logements / 3,75 ans), toujours supérieur à celui prévu par le PLU, démontrant là encore que **le dynamisme se maintient dans le temps**.



CONCLUSION : ENJEUX EN TERMES DE RYTHME DE CONSTRUCTION POUR LES ANNEES FUTURES

Pris de manière cumulative, l'ensemble des éléments mentionnés dressent le constat d'une commune extrêmement dynamique et attractive, qui joue pleinement son rôle de pôle au profit d'un territoire plus large que le seul territoire communal. Même si cette dynamique est plus forte que ce que prévoyait le PLU, il faut bien considérer qu'elle est directement liée à ce rôle de pôle majeur qu'occupe Moutiers-les-Mauxfaits.

Dans une logique de confortation des pôles au profit des habitants (proximité des commerces, services et équipements ; étoffement de l'offre de services et d'équipements en atteignant des « seuils » en termes de poids de population dans un même bassin de vie) **et de renforcement de la vitalité des territoires ruraux, la poursuite de cette dynamique apparaît aujourd'hui souhaitable.** Elle est par ailleurs possible au regard de la capacité des équipements (équipements scolaires, station d'épuration).

Toutefois, **avec 34 logements au-delà de 2023** (potentiel « pratique »), le niveau de disponibilité du foncier n'apparaît pas suffisant pour poursuivre la création de nouveaux logements, **malgré la fiscalité additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis mise en place depuis plusieurs 2018** (qui a contribué à une certaine densification).

A l'appui de ces éléments, et de manière complémentaire à la poursuite des efforts de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, l'intérêt d'une ouverture à l'urbanisation apparaît pleinement fondé.