



Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal Partiel

**Ouverture à l'urbanisation du secteur
2AUg dit «Pôle Gare» - Commune de
Saint-Etienne-de-Montluc**

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 de l'article L.153-38
du Code de l'Urbanisme.**

Annexe à la délibération du 03.02.2022



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
1.4 QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES.....	5
1.5 BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION	10
1.6 ÉVALUATION DES CAPACITES D'URBANISATION : CONCLUSION	11

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 avec les objectifs du document d'urbanisme en vigueur (et notamment le PADD), et 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 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

1.2 PERIMETRE D'ETUDE

Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation concerne Saint-Etienne-de-Montluc, l'analyse porte uniquement 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 PLUi partiel, 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.

Dans un premier temps, les zones U et 1AU, qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ont fait l'objet d'un traitement spécifique : l'évaluation de leur capacité d'urbanisation se base sur le contenu des OAP.

Il faut relever à ce stade le cas particulier de l'OAP des Boudinières, à cheval sur des zones Ua, Ub et 2AU. Dans la mesure où ce secteur d'OAP est soumis à une opération d'ensemble, il a été considéré comme non exploitable dans la présente analyse.

Dans un second temps, l'identification des autres capacités d'urbanisation a été effectuée par photo-interprétation, en superposant le cadastre et la photo aérienne pour disposer des données les plus actualisées. 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.

		
<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 exclure de l'analyse des gisements fonciers pour diverses raisons : parking, terrains de sport, espace public...</p> <p>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>

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 troisième 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 quatrième 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.

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 PLUi Partiel, 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.

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 :

- **Carte 1 : le type de gisement (DC, DP, PNE, OAP) ;**
- **Carte 2 : le niveau de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable).**

Tableau détaillé de l'évaluation des gisements

NB : les numéros de gisements ne se suivent pas nécessairement. Au total, 157 gisements ont été identifiés.

NUMERO	TYPE	REMARQUE	SURFACE (en m ²)	FAISABILITE	LOGEMENTS	Justification de la faisabilité
OAP Impasse de la Motte	OAP	Zone 1AU	7909	SIMPLE	12	Zone ouverte à l'urbanisation, opération d'ensemble. Echancier prévisionnel : 0-6 ans à partir de l'approbation du PLU (soit horizon 2025).
OAP Les Boudinières	OAP	Zones Ua, Ub, 2AU	26568	PNE	0	Zone en grande partie fermée à l'urbanisation. Dans la mesure où le secteur est soumis à une opération d'ensemble via les OAP, l'urbanisation des parcelles situées en zone UA et UB n'est pas possible tant que la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation.
OAP Chemin de Bellevue	OAP	Zone 1AU	28342	SIMPLE	71	Zone ouverte à l'urbanisation, opération d'ensemble. Echancier prévisionnel : 0-3 ans à partir de l'approbation du PLU (soit horizon 2022).
1	PNE	Zone Ub	758	PNE	0	En cours de construction
2	PNE	Zone Ub	808	PNE	0	En cours de construction
3	DC	Uab	875	MOYENNE	2	Accès privé
4	PNE	Zone Ub	524	PNE	0	En cours de construction
5	PNE	Zone Ub	598	PNE	0	En cours de construction
6	PNE	Zone Ub	959	PNE	0	Construit
7	PNE	Zone Ub	983	PNE	0	Construit
8	DC	Zone Ub	735	SIMPLE	1	Accès direct sur voie publique, viabilisable
9	DC	Zone UB	3457	SIMPLE	9	Accès AN 232 : même propriétaire, viabilisable. Estimation sur la base de la densité prévue sur la zone 1AU localisée au nord de ce gisement (25 logements/ha).
10	DC	Zone Uab	743	SIMPLE	1	Alignement à réaliser pour bonne implantation construction
11	PNE	Zone Uab	568	PNE	0	Projet Vilogia (31 logements)
12	DC	Zone Ub	1031	SIMPLE	2	Accès suffisant
13	DC	Zone Ub	374	SIMPLE	1	
14	DC	Zone Ub	815	SIMPLE	1	
15	PNE	Zone Uab	466	PNE	0	construction crèche
16	PNE	Zone Uab	773	PNE	0	Terrain communal, connu comme étant humide
17	DC	Zone Ub	1361	MOYENNE	1	Accès privé, parcelle très boisée mais pas dans EBC, non viabilisé
18	DC	Zone Ub	2821	MOYENNE	7	Retrait voie ferrée. Estimation sur la base de la densité moyenne prévue pour la commune (25 logements/ha).
19	DC	Zone Ub	2773	COMPLEXE	7	Terrain humide, contentieux en cours (problème d'exutoire). Estimation sur la base de la densité moyenne prévue pour la commune (25 logements/ha).
20	DC	Zone Ub	3618	SIMPLE	9	
21	PNE	CONSTRUIT (3 M)	1219	PNE	0	Construit
22	PNE	CONSTRUIT	453	PNE	0	Construit
23	PNE	CONSTRUIT	455	PNE	0	Construit
24	PNE	CONSTRUIT	409	PNE	0	Construit
25	PNE	CONSTRUIT	534	PNE	0	Construit
26	PNE	CONSTRUIT	396	PNE	0	Construit
27	PNE	CONSTRUIT	395	PNE	0	Construit
28	PNE	CONSTRUIT	401	PNE	0	Construit
29	PNE	CONSTRUIT	440	PNE	0	Construit
30	PNE	CONSTRUIT	529	PNE	0	Construit
31	PNE	CONSTRUIT	505	PNE	0	Construit
32	PNE	CONSTRUIT	480	PNE	0	Construit
33	PNE	CONSTRUIT	401	PNE	0	Construit
34	DC	Zone Ub	2302	SIMPLE	3	CUB délivré ; PA à venir (imminent)
35	PNE	CONSTRUIT	456	PNE	0	Construit
36	PNE	CONSTRUIT	461	PNE	0	Construit
37	PNE	CONSTRUIT	445	PNE	0	Construit
38	PNE	CONSTRUIT	413	PNE	0	Construit
39	PNE	CONSTRUIT	395	PNE	0	Construit
40	PNE	CONSTRUIT	841	PNE	0	Construit
41	PNE	CONSTRUIT	789	PNE	0	Construit
42	DC	Zone Ub	658	COMPLEXE	1	Propriété de l'association syndicale, poumon vert du lotissement
43	DC	Zone Ub	645	COMPLEXE	1	Propriété de l'association syndicale, poumon vert du lotissement
44	PNE	Zone Ubz	457	PNE	0	PA en cours
45	DC	Zone Uba	2149	SIMPLE	3	Permis de démolir en cours
46	DC	Zone Ub	1718	COMPLEXE	3	Propriété de l'association syndicale, poumon vert du lotissement, création de lots possible
101	PNE		1056	PNE	0	PC délivré
102	RP	Zone Uab	1421	SIMPLE	2	Terrain pentu, assainissement autonome, projet en cours (Cub)
103	RP	Zone Uab	2038	MOYENNE	2	Terrain pentu et très boisé, assainissement autonome. Nécessite un redécoupage parcellaire
104	RP	Zone Ub	4561	COMPLEXE	1	Problématiques accès (RD), recul RD, réseaux, fossé existant

Tableau détaillé de l'évaluation des gisements (suite)

NUMERO	TYPE	REMARQUE	SURFACE (en m²)	FAISABILITE	LOGEMENTS	Justification de la faisabilité
105	RP	Zone Ub	728	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
106	RP	Zone Ub	949	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
107	RP	Zone Ub	890	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
108	RP	Zone Ub	1022	COMPLEXE	1	Accès restreint de 3 mètres vers le nord (par parcelle M566) ; viabilisation (pompe de relevage nécessaire)
109	RP	Zone Ub	799	MOYENNE	1	Terrain en pente . Nécessite un découpage parcellaire
110	RP		1070	COMPLEXE	2	Problème d'accès avec désaccord des colotis pour nouvelle urbanisation, haie protégée au PLU
111	RP	Zone Ub	899	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire; Environnement bâti diffus.
112	RP	Zone Uab	852	SIMPLE	1	Parcelle déjà découpée, avec usage de jardin
113	PNE		1126	PNE	0	Construit
114	RP	Zone Ub	2320	MOYENNE	3	Fonds de parcelles, 2e rideau, réseaux présents. Nécessite un redécoupage parcellaire
115	RP	Zone Ubz	1549	MOYENNE	3	Nécessite un redécoupage parcellaire
116	RP	Zone Ubz	1077	MOYENNE	2	Nécessite un redécoupage parcellaire
117	PNE	Zone Uab	1687	PNE	0	Zone très humide (mare)
118	RP	Zone Uab	1200	PNE	0	Terrain humide
119	RP		1041	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
120	RP	Zone Ubz	1026	MOYENNE	2	Nécessite un découpage parcellaire
121	RP	Zone Ubz	731	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
122	RP	Zone Ubz	2053	COMPLEXE	5	PA obligatoire (propriétaires multiples, parcelles enclavées)
123	RP		2779	COMPLEXE	7	Propriétaires multiples, parcelles enclavées. Estimation sur la base de la densité moyenne prévue pour la commune (25 logements/ha) au vu de la superficie du gisement.
124	RP	Zone Ub	2149	MOYENNE	2	Prescriptions techniques défavorables suite à DP division sur AL 276-277
125	RP	Zone Ub	984	MOYENNE	1	A viabiliser (secteur d'assainissement autonome). Nécessite un redécoupage parcellaire.
126	RP	Zone Ub	1517	COMPLEXE	3	Boisé, bâti patrimonial
127	RP	Zone Ub	1271	MOYENNE	2	Parcelles en copropriété, PA à prévoir car pas d'accès par l'impasse du Belvédère
128	RP	Zone Ub	721	SIMPLE	1	Accès facilité car même propriétaire ; parcelles déjà découpées, avec usage de jardin
129	RP	Zone Ub	947	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
130	RP	Zone UD	3328	MOYENNE	3	Servitudes à prévoir pour les accès
131	RP	Zone Ub	1133	MOYENNE	2	Nécessite un découpage parcellaire
132	RP	Zone Ub	1349	MOYENNE	2	Nécessite un découpage parcellaire
133	RP	Zone Ub	3187	COMPLEXE	8	Accès, propriétaires multiples. Estimation sur la base de la densité moyenne prévue pour la commune (25 logements/ha) au vu de la superficie du gisement.
134	RP	Zone Ub	1070	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
135	RP	Zone Uab	879	MOYENNE	2	Nécessite un découpage parcellaire
136	RP	Zone Uab	828	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
137	RP		1270	MOYENNE	2	Accès AP 34 par AP 761 et 893 : même propriétaire. Nécessite un découpage parcellaire
138	RP	Zone Ub	470	SIMPLE	1	DP division, pas de PC
139	RP	Zone Ub	779	MOYENNE	1	Division sur AL 640
140	PNE	Zone Ub	880	PNE	0	Constructions en cours
141	RP	Zone Ub	1860	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
142	RP	Zone Ub	979	SIMPLE	1	Parcelle déjà découpée, avec usage de jardin
143	RP	Zone Ub	538	MOYENNE	1	Accès (garage)
144	RP	Zone Ub	1319	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
145	PNE	Zone UP	8903	PNE	0	Construction groupe scolaire
146	RP	Zone Ub	1426	SIMPLE	2	Parcelle déjà découpée, avec usage de jardin
147	RP	Zone Ub	1546	MOYENNE	3	Nécessite un découpage parcellaire
148	RP	Zone Ub	2474	COMPLEXE	1	Terrain boisé et présence d'une mare ; nécessite un découpage parcellaire
149	RP	Zone Ub	1929	MOYENNE	4	Nécessite un découpage parcellaire
150	RP	Zone Ub	794	SIMPLE	1	Recompositions parcellaires récentes (projet probablement imminent)
151	RP	Zone Uba	1194	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire
152	RP	Zone Uba	778	MOYENNE	1	Accès à créer ; nécessite un découpage parcellaire
153	RP	Zone Uba	1187	PNE	0	En cours de construction
154	RP	Zone Uba	1861	MOYENNE	2	Nécessite un découpage parcellaire
155	RP	Zone Uba	840	COMPLEXE	1	Terrain pentu ; 2 propriétaires ; nécessite un redécoupage parcellaire
156	RP	Zone Uba	1965	COMPLEXE	2	Terrain pentu ; 3 propriétaires ; nécessite un redécoupage parcellaire. Accès à mutualiser, idéalement.
157	RP	Zone Uba	1894	COMPLEXE	2	Terrain pentu ; 2 propriétaires ; nécessite un redécoupage parcellaire

Tableau détaillé de l'évaluation des gisements (suite & fin)

NUMERO	TYPE	REMARQUE	SURFACE (en m ²)	FAISABILITE	LOGEMENTS	Justification de la faisabilité
158	RP	Zone Uab	1042	COMPLEXE	1	Terrain pentu, assainissement autonome ; nécessite un redécoupage parcellaire
159	PNE	Zone Ub	1590	PNE	0	DP division accordée ; PC imminent
160	RP	Zone Ub	2842	MOYENNE	4	Nécessite un découpage parcellaire
161	RP	Zone Ub	991	MOYENNE	1	Nécessite un redécoupage parcellaire
162	PNE	Zone Ubz	800	PNE	0	DP division en cours ; PC imminent
163	RP	Zone Uba	911	SIMPLE	1	Parcelle déjà découpée, avec usage de jardin
164	RP	Zone Ub	1062	MOYENNE	1	Nécessite un découpage parcellaire ; reculs par rapport aux voies
165	DC	Zone Ub	852	MOYENNE	1	Accès à la parcelle nécessitant l'accord de la copropriété du lotissement localisé au sud de la parcelle (voie privée)
201	PNE		562	PNE	0	Espace vert lotissement
202	PNE		537	PNE	0	Espace vert lotissement
203	PNE		881	PNE	0	Espace vert lotissement
204	PNE		2033	PNE	0	Espace vert lotissement
205	PNE		1795	PNE	0	Espace vert lotissement + voirie
206	PNE		1413	PNE	0	Espace vert lotissement + voirie
207	PNE		654	PNE	0	Espace vert lotissement
208	PNE		444	PNE	0	Piscine privée
209	PNE		2021	PNE	0	Bassin d'orage lotissement
210	PNE		487	PNE	0	Voirie
211	PNE		698	PNE	0	Voirie
212	PNE		786	PNE	0	Voirie
213	PNE		648	PNE	0	Espace vert lotissement
214	PNE		995	PNE	0	Espace vert lotissement
215	PNE		754	PNE	0	Voirie
216	PNE		722	PNE	0	Amorce pour voirie
217	PNE		825	PNE	0	Voirie
218	PNE		1158	PNE	0	Bassin d'orage
219	PNE		706	PNE	0	Espace vert lotissement
220	PNE		660	PNE	0	Espace public de stationnement
221	PNE		1790	PNE	0	Espace public de stationnement
222	PNE		390	PNE	0	Calvaire
223	PNE		1922	PNE	0	Espace public de stationnement
224	PNE		255	PNE	0	Espace vert lotissement
225	PNE		223	PNE	0	Espace vert lotissement
226	PNE		3831	PNE	0	Espace public (école)
227	PNE		1075	PNE	0	Espace vert et voirie
228	PNE		1047	PNE	0	Voirie
229	PNE		1807	PNE	0	Espace public de loisirs
230	PNE		6865	PNE	0	Espace public de loisirs
231	PNE		718	PNE	0	Espace vert lotissement
232	PNE		2820	PNE	0	Espace vert lotissement
233	PNE		4621	PNE	0	Espace vert lotissement
234	PNE		348	PNE	0	Espace vert lotissement
235	PNE		603	PNE	0	Espace vert lotissement
236	PNE		1203	PNE	0	Espace vert
237	PNE		709	PNE	0	Espace vert
238	PNE		4844	PNE	0	En cours de construction
239	PNE		4554	PNE	0	Espace vert lotissement + voirie
240	PNE		443	PNE	0	Espace vert lotissement
241	PNE	Zone Ub	1121	PNE	0	PC instruit pour AL 677-679
242	PNE	Zone Ub	1220	PNE	0	Construit
243	PNE	Zone Ub	1899	PNE	0	Construction en cours sur AX 227 (1 lot), projets en cours sur AX 224 (PC déposé le 25 mars sur 1 lot) et AX 225 (dépôt de PC imminent)

1.5 BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION

A travers les étapes méthodologiques décrites précédemment, l'analyse a permis d'identifier un **potentiel théorique de 239 logements dans l'ensemble des gisements**. Pour un peu plus de la moitié (51.5%), ces gisements présentent une faisabilité simple.

Tableau de synthèse intermédiaire

	FAISABILITE				Total
	simple	moyenne	complexe	non exploitable	
Nombre de gisements	19	39	16	83	157
Superficie totale (en ha)	5,90	5,19	3,02	12,54	26,65
Nombre de logements	123	70	46	0	239

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 le terme du PLUi partiel (d'ici 7 ans ½, puisque le PLUi partiel a été approuvé il y a environ 2 ans ½)**.

A cet effet, un **coefficient de mobilisation différencié** est affecté globalement à chaque niveau de faisabilité. Il a été considéré que :

- **80% des gisements de faisabilité simple** pourraient être mobilisés sur le terme du PLUi partiel (pour tenir compte du fait que tous les propriétaires de ces gisements n'envisagent pas nécessairement de projet) ;
- **50% des gisements de faisabilité moyenne** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte de la contrainte identifiée, parfois difficile à lever) ;
- **20% 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

Typologie	Potentiel théorique (en logements)	Coefficient de mobilisation sur le court terme (horizon 2024)	Potentiel pratique (en logements)
Faisabilité simple	123	80%	98
Faisabilité moyenne	70	50%	35
Faisabilité complexe	46	20%	9
Total	239	/	168

Le « **potentiel pratique** » des capacités d'urbanisation est donc de l'ordre de **168 logements**.

Enfin, si on raisonne **de manière temporelle et en considérant que tout le « potentiel pratique » sera mobilisé sur le terme du PLUi partiel**, on peut considérer que sur les 7 ans ½ restants du document d'urbanisme :

En se projetant sur 3 ans, délai correspondant classiquement au terme visé lors d'une justification d'ouverture à l'urbanisation :

- 40% de ce potentiel sera mobilisé sur les 3 prochaines années (soit **67 logements**) ;

- 60% de ce potentiel seront mobilisés sur les 4 années ½ suivantes (soit **101 logements**).

1.6 EVALUATION DES CAPACITES D'URBANISATION : CONCLUSION

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

LES OBJECTIFS DU PLUI PARTIEL EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Le PADD du PLUi partiel expose les principes suivants :

- L'axe transversal 1 dans son objectif 1, (*Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires*), expose qu'il s'agit d'« affirmer le pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc » notamment « d'un point de vue résidentiel ».
- L'axe 2 précise cet objectif à travers son objectif 1 (*Orchestrer le développement qualitatif de l'habitat*) : il s'agit d'« assurer une production complémentaire en logements de l'ordre de 100 à 120 logements/an priorisée sur le pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc (60% de l'offre totale en logements) ».

Ainsi, sur un plan quantitatif, il est attendu que le pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc accueille environ 60 à 72 logements par an.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION OBSERVE

Le PLUi partiel a été approuvé en juillet 2019.

Le tableau présenté en page suivante récapitule l'ensemble des créations de logements autorisées depuis sa mise en œuvre et jusqu'à début janvier 2022 (soit 30 mois après l'approbation du PLUi partiel), spécifiquement pour la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Les données sont classées par date d'autorisation. Au total, **depuis l'approbation du PLUi partiel, les autorisations d'urbanisme délivrées portent sur 131 logements pour la Commune de Saint-Etienne-de-Montluc.**

Si on applique un raisonnement strictement linéaire, les fourchettes basse et haute du PADD du PLUi partiel devrait amener aux éléments suivants :

- En fourchette basse (60 logements / an, soit 5 logements / mois),
Le nombre de logements autorisés devrait être de l'ordre de 5 [logements/mois] x 30 [mois] = **150 logements**
- En fourchette haute (72 logements / an, soit 6 logements / mois),
Le nombre de logements autorisés devrait être de l'ordre de 6 [logements/mois] x 30 [mois] = **180 logements**

On constate ainsi que le rythme de construction est inférieur à ce qui est envisagé dans le PLUi partiel : **le déficit est de 19 logements par rapport à la fourchette basse (-12.6%) et de 49 logements par rapport à la fourchette haute (-27.2%).**

Autorisations d'urbanisme délivrées conduisant à la création de logements

Périmètre : Commune de Saint-Etienne-de-Montluc

Période : de l'approbation du PLUi partiel à début janvier 2022

Date de dépôt	Dernière décision - Date de signature	Description du projet de construction	Logements créés
05/07/2019	26/08/2019	construction d'une maison individuelle	1
22/07/2019	03/09/2019	Rénovation et changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation	1
18/06/2019	30/09/2019	Construction d'une maison individuelle	1
26/08/2019	03/10/2019	Construction d'une maison individuelle	1
23/08/2019	15/10/2019	Construction d'une maison individuelle	1
01/08/2019	07/11/2019	Construction d'une maison individuelle	1
07/10/2019	08/11/2019	Construction d'une maison individuelle	1
01/10/2019	14/11/2019	Construction d'une maison individuelle	1
24/09/2019	21/11/2019	Construction d'une maison individuelle	1
21/10/2019	04/12/2019	construction d'une maison individuelle	1
11/09/2019	03/01/2020	Extension et réhabilitation d'un bâtiment en salle de réception et chambres	1
12/11/2019	07/01/2020	Construction d'une maison individuelle	1
08/11/2019	08/01/2020	Réhabilitation d'une étable et rénovation d'une maison existante	1
22/11/2019	09/01/2020	Construction d'une maison individuelle	1
12/11/2019	11/01/2020	Construction d'une maison individuelle	1
05/12/2019	28/01/2020	Réalisation d'une maison d'habitation	1
28/11/2019	31/01/2020	construction d'une maison d'habitation	1
20/12/2019	03/02/2020	Construction d'une maison individuelle	1
23/12/2019	03/02/2020	Construction d'une maison individuelle	1
19/12/2019	14/02/2020	Construction d'une maison individuelle	1
22/01/2020	10/03/2020	Construction d'une maison individuelle	1
24/01/2020	27/03/2020	construction d'une maison individuelle	1
07/02/2020	02/06/2020	construction d'une maison individuelle	1
05/06/2020	16/07/2020	Restructuration d'un immeuble en 3 logements locatifs	3
03/06/2020	16/07/2020	Constructon d'une maison d'habitation	1
28/02/2020	22/07/2020	construction d'une maison individuelle	1
30/04/2020	22/07/2020	Construction d'une maison individuelle	1
15/06/2020	24/07/2020	Construction d'une maison à étage	1
01/07/2020	24/07/2020	Construction d'une maison individuelle	1
17/04/2020	24/07/2020	Construction d'une maison individuelle	1
11/05/2020	06/08/2020	Construction d'une maison individuelle	1
26/05/2020	07/08/2020	Réalisation d'une maison individuelle	1
23/06/2020	07/08/2020	Construction d'une maison individuelle	1
11/06/2020	10/08/2020	Construction d'une maison individuelle	1
23/07/2020	21/08/2020	Construction d'une maison individuelle	1
09/06/2020	22/09/2020	Construction d'une maison individuelle	1
14/09/2020	22/09/2020	Construction d'une maison individuelle	1
20/07/2020	23/09/2020	Construction d'une maison individuelle	1
03/08/2020	28/09/2020	Construction d'une maison individuelle	1
30/06/2020	09/10/2020	Construction d'une maison individuelle	1
11/09/2020	23/11/2020	réalisation d'une maison individuelle	1
01/10/2020	27/11/2020	Construction d'une maison individuelle	1
14/09/2020	30/11/2020	Construction d'une maison individuelle	1
16/09/2020	01/12/2020	Construction d'une maison individuelle	1
27/10/2020	08/12/2020	Transformation d'une maison en 2 appartements	1
15/10/2020	11/12/2020	Construction d'une maison individuelle	1
29/10/2020	15/12/2020	Construction d'une maison	1
25/11/2020	29/12/2020	Construction de deux maisons individuelles	2
04/12/2020	15/01/2021	Construction d'une maison individuelle.	1
21/12/2020	19/01/2021	Construction d'une maison individuelle	1
24/12/2020	17/02/2021	Construction d'une maison individuelle	1
14/01/2021	17/02/2021	Construction d'une maison	1
04/01/2021	02/03/2021	Création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant	1
05/02/2021	12/03/2021	construction d'une maison individuelle	1
22/12/2020	16/03/2021	Changement de destination d'une annexe	1
22/01/2021	19/03/2021	Construction d'une maison individuelle	1
15/12/2020	26/03/2021	Construction de deux maisons mitoyennes	2

Date de dépôt	Dernière décision - Date de signature	Description du projet de construction	Logements créés
21/10/2020	06/04/2021	Création d'une résidence mobile	1
03/03/2021	12/04/2021	réalisation d'une maison individuelle	1
26/03/2021	13/04/2021	Construction d'une maison individuelle-	1
22/01/2021	19/04/2021	Construction d'une maison individuelle	1
28/01/2021	20/04/2021	construction d'une maison neuve et annexes	1
02/04/2021	03/05/2021	Construction d'une maison individuelle	1
25/03/2021	04/05/2021	Construction d'une maison individuelle	1
12/04/2021	28/05/2021	réhabilitation d'annexes en logement	1
26/03/2021	28/05/2021	Construction d'une maison individuelle	1
30/03/2021	03/06/2021	Construction d'une maison individuelle	1
30/04/2021	14/06/2021	Construction d'une maison individuelle	1
22/04/2021	14/06/2021	Construction d'une maison individuelle avec piscine	1
27/04/2021	05/07/2021	construction d'une maison individuelle	1
07/05/2021	05/07/2021	Construction d'une maison	1
27/04/2021	13/07/2021	construction d'une maison individuelle	1
12/05/2021	20/07/2021	Construction d'une maison individuelle	1
18/06/2021	27/07/2021	Construction d'une maison individuelle et d'un abri voiture	1
23/07/2021	05/08/2021	construction d'une maison individuelle	1
12/08/2021	25/08/2021	Construction d'une maison individuelle	1
07/07/2021	25/08/2021	construction d'une maison individuelle	1
27/07/2021	26/08/2021	construction d'une maison individuelle	1
13/07/2021	02/09/2021	construction d'une maison individuelle	1
21/06/2021	03/09/2021	Construction d'une maison individuelle	1
30/07/2021	21/09/2021	Construction d'une maison individuelle	1
04/06/2021	27/09/2021	Construction de deux immeubles collectifs (27 logements)	27
16/07/2021	29/09/2021	Construction d'une maison individuelle	1
04/08/2021	29/09/2021	Construction d'une maison individuelle	1
26/07/2021	04/10/2021	construction d'une maison d'habitation	1
30/07/2021	07/10/2021	Construction d'une maison individuelle	1
02/08/2021	08/10/2021	Division d'une maison en 5 appartements avec création de fenêtres de toit et de st	4
04/08/2021	23/11/2021	Construction d'une maison individuelle	1
25/11/2021	03/12/2021	Construction d'une maison individuelle	1
05/11/2021	09/12/2021	Construction d'une maison individuelle	1
13/09/2021	16/12/2021	Construction d'une maison individuelle	1
21/09/2021	16/12/2021	réalisation d'une maison individuelle	1
30/09/2021	31/12/2021	Création d'une maison individuelle et d'un garage indépendant	1
05/11/2021	31/12/2021	Construction d'une maison individuelle	1
23/11/2021	03/01/2022	Création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant	1
30/09/2021	05/01/2022	Transformation d'un ancien bâtiment agricole enSEM habitation	1
01/10/2021	07/01/2022	Construction d'une maison individuelle	1
05/10/2021	07/01/2022	Construction d'une maison individuelle	1
			131

ENJEUX EN TERMES DE RYTHME DE CONSTRUCTION POUR LES ANNEES FUTURES

Les éléments relevés permettent de relever que le niveau de disponibilité du foncier (cf. notamment les gisements fonciers de faisabilité « simple ») ne garantit pas sa mobilisation pour la création de nouveaux logements, justifiant en cela les duretés foncières appliquées sur les gisements (cf. section 1.5).

Pour atteindre les objectifs fixés par le PADD, il convient à la fois d'engager de nouvelles opérations pour atteindre les objectifs annuels pour les prochaines années, mais aussi de procéder à un « rattrapage » au moins partiel. A cet égard, viser un rattrapage *a minima* sur la base de la fourchette basse apparaît raisonnable.

De ce fait, **sur les trois prochaines années, il faudrait envisager la réalisation de 199 à 265 logements :**

- 19 à 49 logements au titre du rattrapage des 30 premiers mois du PLUi partiel ;
- 180 à 216 logements au titre des objectifs du PADD pour 3 ans.

Or, l'inventaire des gisements a permis d'identifier que **sur les 3 prochaines années, 67 logements devraient être réalisés dans les différents gisements (y compris les secteurs d'OAP directement constructibles).**

Ainsi, en se projetant sur les trois prochaines années et un besoin de 199 à 265 logements, **il manquerait entre 132 et 198 logements pour des besoins à court terme.**

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