

N°: 47

Date réception Préfecture

Conseil du 26/06/2015  DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN SERVICE URBANISME - HABITAT	Identifiant : 2015-0191	Date de publication au Recueil des Actes Administratifs :
	Titre : 1506 - PLU - Autorisation de programme 2015 - PLU et ETUDES - Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUm2 de "Sur Celle" à Migné-Auxances dans le cadre de la modification M3-R5 du PLU de Grand Poitiers	
	Etudiée par : Le bureau du 04/06/2015 La commission Attractivité économique et développement de l'espace communautaire du 27/05/2015 La commission Générale et des Finances du 19/06/2015	
	Rapportée par :	

Nomenclature Préfecture N° 1 : 2. Urbanisme

Nomenclature Préfecture N° 2 : 1. Documents d urbanisme

Ce sujet fait l'objet de plusieurs engagements de l'Agenda 21 : « lutter contre le changement climatique », « préserver les ressources », « développer les solidarités » et « consommer autrement ». En effet, le Plan Local d'Urbanisme, document ayant fait l'objet d'une large concertation, s'inscrit dans une démarche qui maîtrise l'étalement urbain, tend vers une plus grande qualité des projets de construction et de rénovation et développe la mixité urbaine.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.123-13-1

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers du 1^{er} avril 2011 approuvant la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme, annulée par jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 6 juin 2013

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers du 28 juin 2013 approuvant la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme suite à l'annulation de la délibération du 1^{er} avril 2011 prononcée par jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 6 juin 2013

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 14 novembre 2012 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (MEC1-R5)

VU l'arrêté n° 102 de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 29 novembre 2012 mettant à jour le Plan Local d'Urbanisme (MAJ1-R5)

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 14 décembre 2012 modifiant le Plan Local d'Urbanisme (M1-R5)

VU l'arrêté n° 9 de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 22 janvier 2014 mettant à jour le Plan Local d'Urbanisme (MAJ2-R5)

VU l'arrêté n° 191 de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 21 octobre 2014 mettant à jour le Plan Local d'Urbanisme (MAJ3-R5)

VU l'arrêté n° 208 de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 16 décembre 2014 engageant la procédure de modification M2-R5 du Plan Local d'Urbanisme.

Au titre de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le projet de modification [du PLU] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent 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 ».

La procédure de modification M3-R5 du Plan Local d'Urbanisme de Grand Poitiers (PLU) comprend différents points et notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser à vocation mixte non ouverte (AUM2) sur la commune de Migné-Auxances pour une superficie totale de 3 ha.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser AUM2 est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Grand Poitiers approuvé. En effet, bien que son occupation actuelle soit agricole, elle s'inscrit géographiquement dans un îlot :

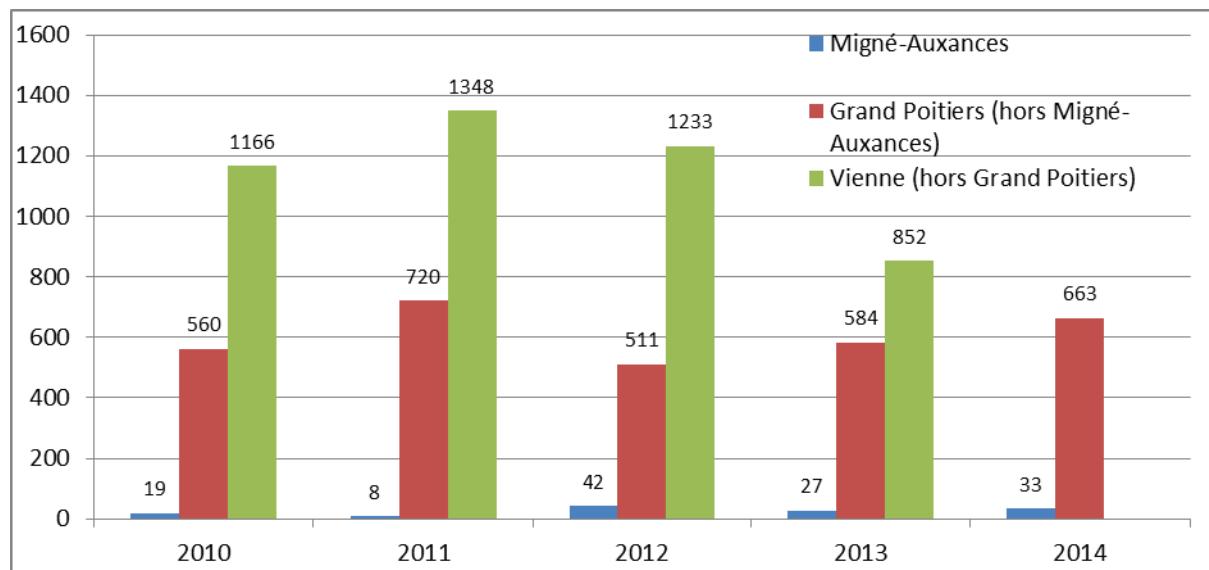
- marqué par un contexte à dominante urbaine (bâti sur trois côtés)
- desservi par une voie carrossable et doté de tous les réseaux (électricité, gaz naturel, eau potable, assainissement collectif)
- proche des centralités de la commune (commerces, équipements et transports en commun relativement fréquents).

1. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUM2 au lieu-dit « Sur Celle » à Migné-Auxances

Une production de logements neufs faible sur Migné-Auxances depuis plusieurs années.

La politique de l'urbanisme et de l'habitat de Grand Poitiers est définie de manière équilibrée à l'échelle de l'agglomération à travers le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunaux. Le bilan triennal du Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers définit la production de logements neufs pour la période 2013-2015. Il s'établit à 45 logements neufs par an pour Migné-Auxances. Sur les 10 dernières années, le bilan de la construction neuve montre une production moyenne inférieure à cet objectif.

Graphique : Nombre de logements commencés par année dans la Vienne, Grand Poitiers et Migné-Auxances [source : SITADEL – Etat pour les données du Département et statistiques Grand Poitiers pour son territoire et Migné-Auxances]



La production de logements neufs dans la commune présente un déficit chronique au regard du rythme de logements commencés dans l'agglomération. En effet, au cours des 10 dernières années, la dynamique de construction (nombre moyen de constructions par an pour 100 habitants) est de 0,69 dans Grand Poitiers, de 0,59 dans le département de la Vienne et seulement de 0,49 pour la commune de Migné-Auxances.

La relative faiblesse de la production, associée à une baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, implique une croissance très faible de population communale. Le taux de variation annuel moyen de la population de Migné-Auxances est de 0,29 entre 1999 et 2011, largement inférieur à Grand Poitiers (0,65) et au département de la Vienne (0,59) sur la même période. Seul le solde naturel excédentaire permet de maintenir une légère croissance de population communale.

Cette situation s'explique notamment :

- par la très faible initiative de la promotion immobilière privée et publique lors de la période 1999-2005. Aucun processus opérationnel d'ampleur n'a été amorcé en vue d'offrir des opérations conséquentes pour la période suivante
- par la très faible initiative individuelle des propriétaires afin de réaliser des divisions parcellaires dans le tissu urbain constitué en vue d'accueillir de nouveaux logements (construction d'une ou deux maisons dans les fonds de parcelles)
- par une non disponibilité foncière particulièrement élevée sur la commune, qui a pour conséquences :
 - o que les espaces pouvant être qualifiés d'insuffisamment bâties en zone urbaine ou à urbaniser n'entrent pas dans le domaine opérationnel
 - o que les opérations d'ensemble engagées connaissent des délais importants entre intention et réalisation à cause d'une ou deux parcelles non disponibles.

L'analyse des permis de construire délivrés les deux dernières années permet d'appréhender la construction neuve à venir pour la période 2015-2016. Il s'avère que le nombre de logements autorisés continue d'être limité et inférieur à l'objectif du PLH de Grand Poitiers comme le détaille le tableau suivant [source : autorisations de construire – Grand Poitiers] :

	2013	2014
Nombre de logements autorisés	29	35

La volonté de la commune d'accroître le parc social dès 2016

L'ensemble des réflexions en cours et des opérations à venir doivent permettre à Migné-Auxances de produire des logements sociaux sur son territoire.

En matière d'habitat, c'est au niveau intercommunal que se placent tous les outils de production de logement social (PLU, PLH, délégation des aides à la pierre de l'Etat, aides à la pierre de Grand Poitiers...). C'est à cet échelon que s'apprécient notamment les efforts de production de logements neufs et l'atteinte des objectifs. Afin de maintenir 24,5% de logements locatifs sociaux sur Grand Poitiers tout en ayant une production équilibrée à l'échelle de l'agglomération, le bilan triennal du PLH (2010-2012) prévoit de prioriser les communes dites « SRU » en rattrapage par rapport à l'objectif de 20 % de logements sociaux. La commune de Migné-Auxances entre dans ce cadre et doit donc prévoir la production de logements sociaux neufs sur son territoire à court terme. Le scénario retenu par le PLH lui fixe un objectif de production de 54 logements locatifs sociaux pour la période 2013-2015.

Par courrier en date du 15 octobre 2014, Mme la Préfète de la Vienne a constaté le déficit de logements sociaux présents dans la commune de Migné-Auxances et la non réalisation de l'objectif triennal de production de logement social. Elle a invité la commune à présenter sa situation devant la Commission Départementale en charge de cette question le 4 novembre 2014. La commune de Migné-Auxances a apporté tous les éléments de réponses, notamment ses intentions et les programmes à venir en matière de renouvellement urbain et de construction dans les zones à urbaniser.

En matière de renouvellement urbain, la commune travaille avec Grand Poitiers pour la remise sur le marché de quelques logements anciens situés en centre-bourg. Mais cette offre ne saurait répondre seule aux exigences de production attendues sur le court terme. C'est pourquoi, le programme lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUm2 située au lieu-dit « Sur Celle » a vocation à apporter une réponse directe à la production de logements sociaux dès 2016. La proportion en logements sociaux y serait de l'ordre de 30 %, soit une quinzaine de logements.

Des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (AUm1) présentes mais non opérationnelles

Les espaces non bâtis, insérés dans le tissu urbain constitué de la commune, ont été préférentiellement classés en zone AUm1 ou AUm2 au PLU de Grand Poitiers. L'enjeu était de cadrer les programmes de construction éventuels par des orientations d'aménagement et ainsi éviter une densité de logements trop faible.

Le tableau suivant reprend les principales caractéristiques de chacune des zones AUm1 de Migné-Auxances et dresse le bilan des surfaces disponibles :

Zone AUm1	Nom	Taille de la zone en ha et nombre de logements	Etat actuel et observations complémentaires
AUm1 n°01	Le Porteau	5,5 110-140 log	Espace enserré dans le tissu urbain - En cours de construction (Eco quartier de l'Orée de Migné)
AUm1 n°02	Sigon	0,6 8 - 10 log	Espace enserré dans le tissu urbain - Construite – 10 logements
AUm1 n°03	Rue de Vauchèvre	1,2 12 – 20 log	Espace enserré dans le tissu urbain – Foncier non disponible. Il correspond à des jardins.
AUm1 n°04	Le Querreux	1,1 10 – 20 log	Espace enserré dans le tissu urbain – Foncier non disponible. Il correspond à un grand jardin
AUm1 n°05	Rue de Poitiers	1,3 70-90 log	Espace enserré dans le tissu urbain – Foncier non disponible. Il correspond à un grand jardin
AUm1 n°06	La Péninguette	11,9 200-250 log	Foncier non disponible. Une opération d'aménagement a été initiée en décembre 2014 par la commune en vue de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'initiative communale.
AUm1 n°12	Derrière le terrier	1,9 20 log	Espace enserré dans le tissu urbain - En cours de construction
Total		23,5 ha 430-550 log	

Il ressort du tableau précédent que la commune comprend 23,5 ha classés en zone AUm1 répartis de la manière suivante :

- 8 ha de zone AUm1 sont construits ou en cours de construction
- 11,9 ha de zone AUm1 sont couverts par un processus opérationnel initié par la commune fin 2014
- 3,6 ha de zone AUm1, dotés d'un potentiel compris entre 90 et 130 logements, sont non construits et sans projet à cause d'une non disponibilité foncière.

Les initiatives de la commune pour créer des logements à l'horizon 2017-2018

La commune de Migné-Auxances a décidé de mettre en oeuvre des actions dynamiques afin de sortir de cette situation. Plusieurs projets sont en cours, mais leur complexité opérationnelle impose un temps d'étude et de concertation conséquent. Les actions et la volonté de la commune démontrent son intérêt à privilégier un développement équilibré entre renouvellement urbain et extension urbaine. Peuvent être notamment citées comme des opérations pouvant accueillir des logements à un horizon 2017-2019 :

- En matière de renouvellement urbain, l'opération économique Aliénor d'Aquitaine, portée par Grand Poitiers, sera en mesure de permettre le transfert d'activités économiques peu compatibles avec le voisinage de l'habitat et présentes dans le tissu urbain de la commune. Les sites ainsi libérés permettront un renouvellement urbain au profit d'opérations à vocation d'habitat et offriront un potentiel d'environ 200 logements comprenant 30 %

des logements sociaux. Toutefois, ces opérations ne pourront connaître une issue concrète qu'après 2017 pour le transfert et 2019 pour le renouvellement

- En matière d'extension urbaine, le projet de la « Péninguette » s'étend sur 11,9 ha (zone AUm1 n°06). La commune a délibéré pour lancer les études préalables en vue de la création d'une opération d'aménagement et a défini les modalités de concertation à conduire durant la réalisation de ces études. Le programme pourrait accueillir entre 200 et 250 logements, dont 25 % sociaux. Compte tenu des délais pour mettre en œuvre le processus d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et les acquisitions foncières indispensables pour sa réalisation concrète, l'horizon de 2018 est envisagé pour l'accueil des premières constructions.

Cette situation justifie la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une zone AUm2 de 3 ha au lieu-dit « Sur Celle ». Elle est de nature à apporter une réponse à une année de production définie par le PLH dès 2016, avec un programme prévisionnel de 40 à 50 logements.

Le souci de maintenir un équilibre entre espaces urbains, à urbaniser et agricoles dans la commune

Grand Poitiers et la commune de Migné-Auxances ont le souci de ne pas consommer des espaces agricoles. L'ouverture de 3 ha de la zone AUm2 de « Sur Celle » concerne une unité foncière aujourd'hui exploitée par l'agriculture. Pour préserver l'équilibre entre zones agricoles d'une part et zones urbaines et à urbaniser d'autre part, la modification M3-R5 du PLU intégrera le reclassement en zone agricole (A2) de 3 ha de parcelles cultivées ou accueillant des bâtiments et dépendances agricoles. Ces parcelles sont actuellement classées en zone urbaine U3 ou à urbaniser (AUm2).

2- Vérification de la faisabilité opérationnelle d'un projet sur la zone AUm2 ouverte au lieu-dit « Sur Celle »

La principale difficulté opérationnelle sur Migné-Auxances résulte de la non disponibilité foncière qui empêche la construction alors que la demande pour venir habiter Migné-Auxances est soutenue. La commercialisation très rapide des dernières opérations de construction, la relative faiblesse de la vacance dans le parc privé et sa quasi-absence dans le parc social le démontrent.

L'ensemble des études techniques et environnementales conduites en 2012 ont démontré la faisabilité d'une opération de constructions sur ce site :

- sur le plan environnemental, les habitats et les espèces potentiellement présents ont été inventoriés. Il ressort que les enjeux écologiques sont faibles. En effet, aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée et les habitats présents ne sont pas appropriés pour en accueillir
- les infrastructures publiques, indispensables pour envisager la construction sont présentes. L'ouverture de la zone AUm2 permettra de donner de l'épaisseur au tissu urbain organisé actuellement en étoile et d'optimiser l'utilisation des réseaux existants
- la localisation de la zone AUm2 au lieu-dit « Sur-Celle » permet de conforter le cœur urbain du centre-bourg de Migné-Auxances. Les futurs habitants de ce secteur bénéficieront d'un accès aux équipements, commerces et services de proximité et bénéficient directement d'un accès au réseau de transport en commun.

La conformité de l'opération aux normes en vigueur

L'ouverture à l'urbanisation des 3 ha de zone AUm2 au lieu-dit « Sur Celle » à Migné-Auxances est conforme aux dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

- elle ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Grand Poitiers
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole (classement en zones A1 ou A2) ou une zone naturelle et forestière (classement en zones N1 et N2)
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il vous est donc proposé :

- d'intégrer l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUm2 au lieu-dit « Sur Celle » située à Migné-Auxances pour 3 ha dans une procédure de modification M3-R5 du Plan Local d'Urbanisme de Grand Poitiers à venir ;
- d'autoriser M. le Président ou un Vice-Président à signer tous les documents à intervenir dans cette procédure.

Les dépenses seront imputées sur les crédits figurant à l'imputation 810/202/1506/3400 du budget principal de Grand Poitiers.

La présente délibération sera affichée durant un mois dans les mairies des communes de Grand Poitiers et au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers.