

PLU de Mouguerre
Consommation d'espace projetée et potentiel en densification : note méthodologique

A. Méthodologie

1 / Définition de la tâche urbaine

En phase diagnostic, une cartographie définissant les secteurs pouvant être considérés comme étant du tissu urbain constitué (tâche urbaine) a été réalisée à l'échelle globale du territoire sur la base de l'OCS actualisé. Cette dernière distingue :

- **Le bourg** et ses zones urbaines environnantes. ***Ces secteurs ont été majoritairement classés en zone UA et UB dans le PLU.***
- **Le secteur historique Elisaberri.** Il est classé en UC dans le PLU projeté.
- **Les quartiers non identifiés dans le SCOT :** sont considérés comme quartiers, les regroupements de plus de 15 constructions d'habitations, distantes de moins de 50 m et ne présentant aucun enjeu agricole, ni de risque majeur, ... ***Ces secteurs ont été majoritairement classés en zone UD dans le PLU.***
- **Un hameau (Pilota Plaza).** Il s'agit de regroupements de 5 à 15 constructions d'habitations distantes de moins de 50m et ne présentant aucun enjeu agricole. ***Ce secteur a été classés en STECAL en fonction de son éloignement du bourg.***

2 / Analyse du potentiel brut de renouvellement urbain/densification :

A partir de cette analyse de la tâche urbaine et suite à une analyse réalisée à la parcelle, ont été identifiés dans ce tissu urbain constitué, les espaces potentiellement mutables ou relevant de la densification, à savoir :

- **Les secteurs potentiels de divisions parcellaires situés dans la tâche urbaine** (possibilité de constitution d'une ou de nouvelles parcelles à l'intérieur d'une propriété considérée comme déjà bâtie et située dans la tâche urbaine).
- **Les secteurs potentiels de dents creuses dans la tâche urbaine**

(Majoritairement des parcelles non bâties dont la superficie est inférieure à 0.25 ha et n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle pérenne de par leur situation dans la tâche urbaine).

Ainsi, les secteurs potentiellement favorables à la mutabilité et à la densification ont été définis sur la base des critères suivants :

- La prise en compte des risques et nuisances (plan d'exposition au bruit, PPRI,...) : *Le potentiel de densification a été réalisé en cohérence avec les risques et nuisances recensés sur le territoire.*
- La topographie. *Les contraintes liées au relief ont également été prises en compte. Ainsi, le potentiel identifié sur certains bourgs ou quartiers situés en ligne de crête ou dans les coteaux a été adapté en fonction de la présence ou non d'un relief défavorable à la densification en raison de la difficulté de desserte du fond de parcelle, de l'impact paysager, du caractère boisé,*
- Le niveau de desserte. *L'analyse du potentiel a également été adaptée en fonction de la desserte ou non par l'assainissement collectif, la présence d'un assainissement autonome limitant les possibilités de densification. (Ex : divisions parcellaires contraintes par la localisation de l'installation d'assainissement non collectif, impact sur la taille des lots, ...).*
- Les formes urbaines existantes : *le potentiel identifié a également intégré les formes urbaines existantes afin de proposer une densification qualitative en cohérence avec l'identité de chaque secteur et les densités existantes (ex : traitement différencié entre communes périurbaines et communes rurales, entre bourgs et quartiers, ...).*

Cette analyse du potentiel de mutabilité et de densification a été identifiée à l'échelle de chacune des communes ainsi qu'à l'échelle globale du territoire.

A l'issue de ce recensement du « **potentiel de mutabilité et de densification brut** », a été appliqué, au regard d'une analyse des évolutions passées et de la configuration éclatée des parcelles, un pourcentage de rétention sur le potentiel brut estimé en division parcellaire. **1 terrain sur 3 a ainsi été pris en compte parce que réellement susceptible de sortir sur le temps du PLU (à 10 ans).** En effet, le phénomène de divisions parcellaires apparaît peu important sur le territoire par rapport à ce qui peut être observé sur des territoires plus urbains.

Pour les dents creuses, il n'a pas été appliqué de rétention foncière. 100% des dents creuses ont été comptabilisées comme potentiel net.

La densification et le réinvestissement urbain constituent une production de logements prévue dans le tissu urbain constitué (tâche urbaine), ne générant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au regard du contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent et de leur dimension.

3 / Analyse du potentiel offert en extension urbaine

Les secteurs en extension ont ensuite été définis en cohérence avec les orientations définies dans le PADD. Ils s'appuient sur la tâche urbaine existante et sont issus d'une analyse multicritère visant à allier cohérence de l'urbanisation et limitation des impacts sur l'activité agricole et/ou l'environnement.

Comme pour les dents creuses, il n'a pas été appliqué de rétention foncière pour les secteurs en extension urbaine. 100% de ces secteurs ont été comptabilisées comme potentiel net.

Le potentiel offert dans les espaces interstitiels et en extension urbaine constitue une production de logements sur des secteurs situés en continuité des tissus urbains constitués et/ou générant une diminution de superficies identifiées comme étant agricoles, naturelles ou boisées dans le tissu urbain. Ils ont donc été comptabilisés comme générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

4 / Prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement au PLU

Lors de l'élaboration du PLU, de nombreuses autorisations d'urbanisme (permis d'aménager et déclaration préalable pour divisions) ont été accordées sur la base du PLU en vigueur. Le choix effectué a été de prendre en compte les autorisations délivrées situées dans le prolongement de la tâche urbaine existante et compatible avec les orientations du PADD afin de ne pas commettre d'erreur d'appréciation.

Pau, le 4 février 2022