Commune de

Bugnicourt

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

Annexe au rapport de présentation :

Diagnostic foncier

Vu pour être annexé à la délibération du 31/07/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bugnicourt,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 06/04/2016
APPROUVÉ LE : 31/07/2017

Etude réalisée par :

auddicé urbanisme
auddice.com

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

METHODOLOGIE

Le diagnostic foncier s'appuie sur :

- La présence d'une zone U à vocation d'habitat dans le PLU actuel :
- Un travail de terrain permettant de connaitre les nouvelles constructions et d'apprécier les terrains mobilisables et non mobilisables ;
- Un retour d'expérience des attentes des services étatiques et des Personnes Publiques Associées sur les deux points précédents.

Un terrain est considéré comme mobilisable (il est alors en jaune sur la carte de synthèse) à partir du moment où :

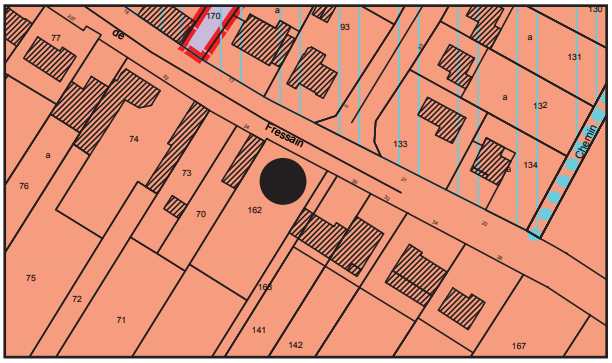
- La parcelle n'est pas bâtie ;
- La parcelle dispose d'un accès direct à une voie publique ou privée ;
- La parcelle n'est pas concernée par une protection d'un bâtiment agricole ;
- La parcelle ne constitue pas un accès à une parcelle agricole ou à une parcelle bâtie qui deviendrait enclavée ;
- La parcelle est située en zone U du PLU actuel.

Dans les autres cas (la parcelle est alors en rouge sur la carte de synthèse), il s'agit d'un terrain non mobilisable.

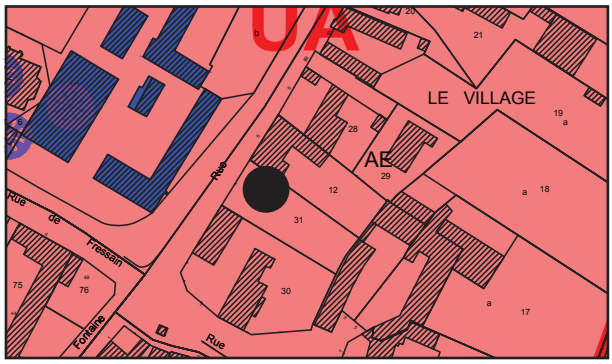
CHAPITRE 1 : LES CONSTRUCTIONS MANQUANTES SUR LE CADASTRE

Depuis l'acquisition du cadastre par la commune, un certain nombre de constructions ont été édifiées mais celles-ci ne figurent pas sur le cadastre. Elles sont répertoriées ci-dessous.

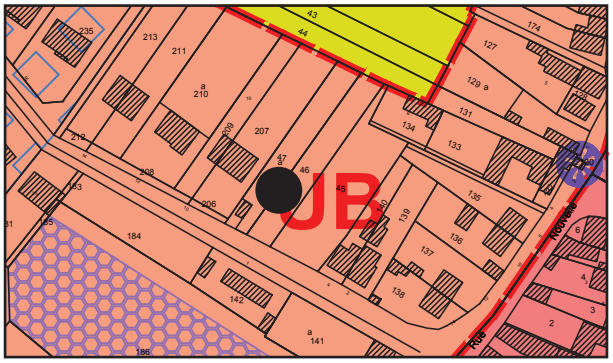
1. Construction manquante (parcelle n°162, rue de Fressain)



2. Construction manquante (parcelle n°31, rue de Fressain)

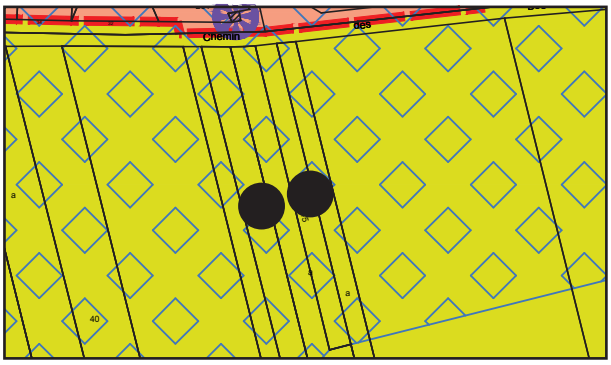


3. Construction manquante (parcelles n°46 et 47a, rue de Goeulzin)

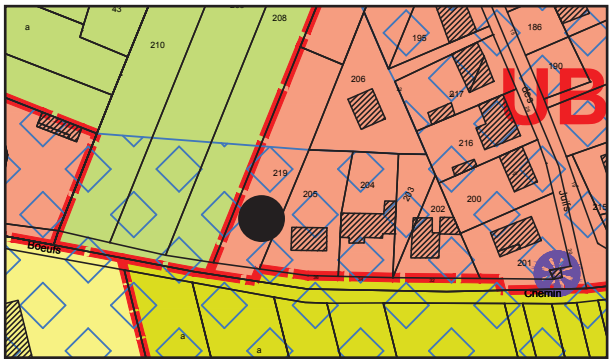


4. Construction manquante (parcelle n°9a, rue des Chasses)

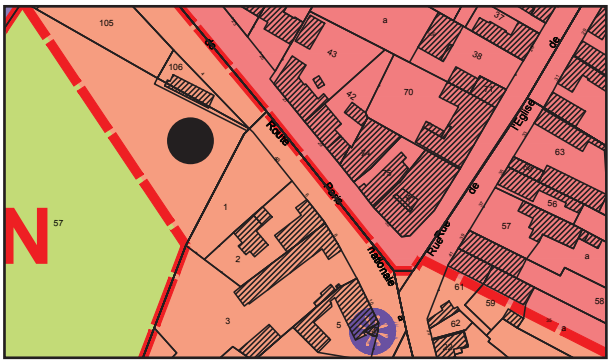
5. Constructions manquantes (parcelles n°43, 43a, 44, 45 et 46a, Chemin des Bœufs)



6. Construction manquante (parcelle n°219, Chemin des Bœufs)



7. Construction manquante (parcelle 57, Route Nationale)



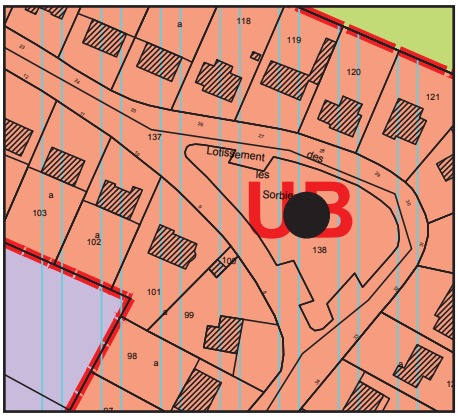
CHAPITRE 2 : LES TERRAINS NON MOBILISABLES

Il s'agit de terrains présents au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (zone U) qui ne sont pas considérés comme mobilisables pour une construction d'ici 2030 en raison de caractéristiques particulières. Il s'agit généralement de jardins particuliers occupés situés dans la PAU.

Le diagnostic foncier considère que ces terrains n'accueilleront pas de nouvelles constructions d'ici 2030 en raison de leurs occupations actuelles.

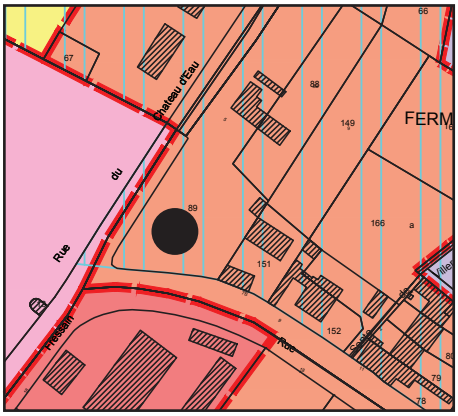
Au total, ce sont 34 terrains qui ont été identifiés comme non mobilisables.

1. Terrain non mobilisable 1 (parcelle n°139, lotissement des Sorbiers)



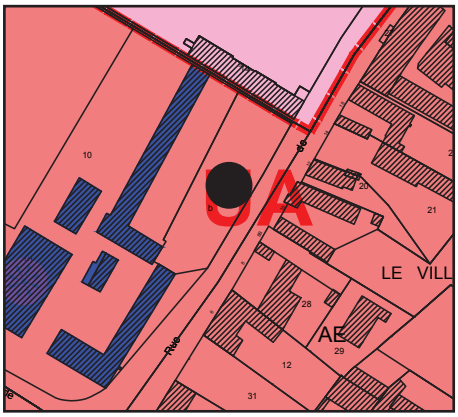
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est un espace public central au sein du lotissement des Sorbiers. On y retrouve quelques arbres ainsi qu'un terrain en schiste agrémenté d'une fontaine.

2. Terrain non mobilisable 2 (parcelle n°89, Rue du Château d'eau



Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle appartient à la même propriété foncière que la maison située à côté ; il s'agit d'un beau verger.

3. Terrain non mobilisable 3 (parcelle n°10b, Rue de Fressain)



Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle fait partie du corps de ferme qui la jouxte.

4. Terrain non mobilisable 4 (parcelle n°64, Rue de la Fontaine)

Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle fait partie de la même unité foncière que la parcelle 63 sur laquelle se trouve la construction principale. La parcelle 64 est en fait le jardin de la maison.

5. Terrain non mobilisable 5 (parcelle n°62a, Rue de la Fontaine)

Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est un verger entretenu, qui ne se situe pas au même niveau que la rue (la rue est en contre-bas).

6. Terrain non mobilisable 6 (parcelle n°22, Rue de la Fontaine)

Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle constitue l'accès à une construction en second rang.

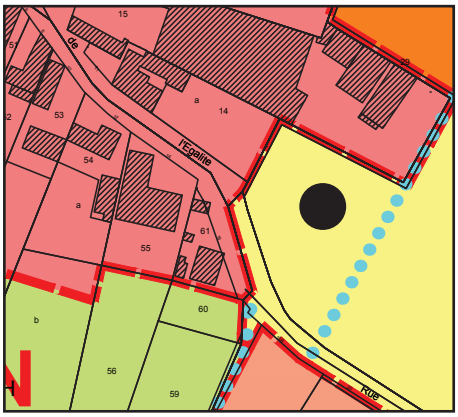
7. Terrain non mobilisable 7 (parcelles n°75 et 76, Rue de la Fontaine / Rue de Fressain)

Justification de l'absence de potentiel constructible : Ces parcelles font partie intégrante du corps de ferme.

8 Terrain non mobilisable 8 (parcelle n°14, Rue de l'Egalité)

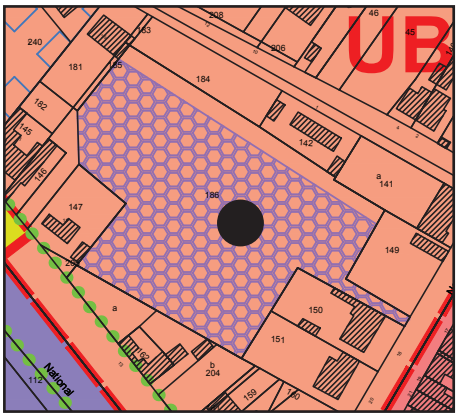
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle fait partie intégrante du corps de ferme juste à côté.

9. Terrain non mobilisable 9 (une partie de la parcelle n°30, Rue de l'Egalité)



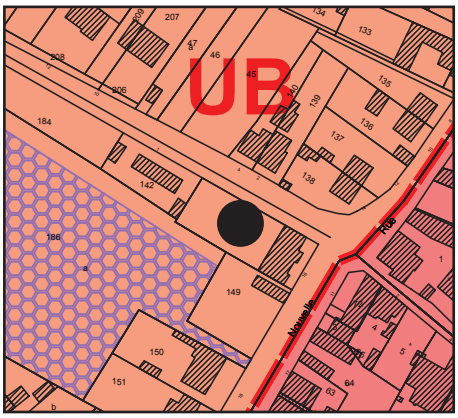
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle fait partie intégrante du corps de ferme juste à côté. Elle est par conséquent classée en zone agricole

10. Terrain non mobilisable 10 (parcelles n°184 et 186 Rue de Goeulzin, et 149 Rue Nouvelle)



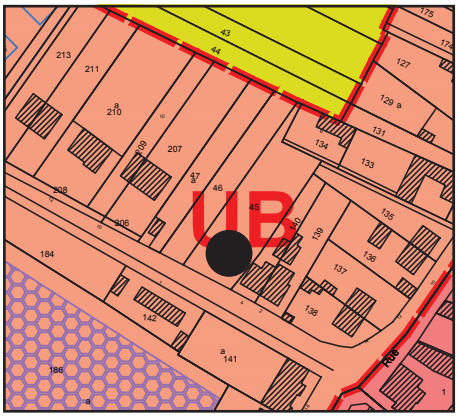
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle a un usage agricole ; c'est pourquoi elle est protégée dans le PLU en tant que «pâture agricole à conserver dans les tissus urbains au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme».

11. Terrain non mobilisable 11 (parcelle n°141a, Rue de Goeulzin)



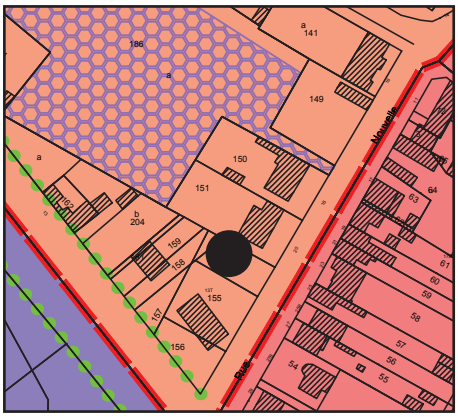
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est le jardin attenant à la maison située sur la même parcelle, à l'angle des Rues Goeulzin et Nouvelle.

12. Terrain non mobilisable 12 (parcelle n°45, Rue de Goeulzin)



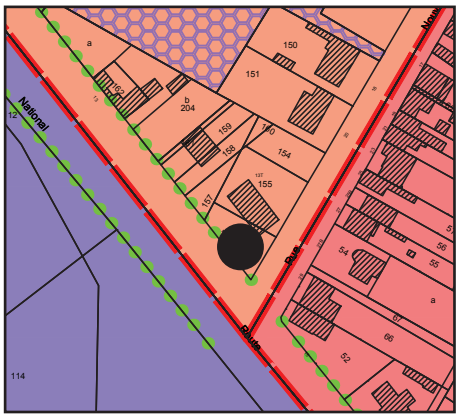
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle constitue le jardin qui se situe en avant de la construction principale.

13. Terrain non mobilisable 13 (parcelle n°154, Rue Nouvelle)



Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle fait partie de la même unité foncière que la construction qui se situe parcelle 155 ; celle-ci est fermée par un portail et permet un accès véhicules à l'arrière de la maison.

14 Terrain non mobilisable 14 (parcelle n°156, Rue Nouvelle / Route Nationale)



Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle fait partie de la même unité foncière que la construction qui se situe parcelle 155 ; il s'agit du terrain à l'avant de la façade principale de la maison, qui donne sur la Route Nationale.

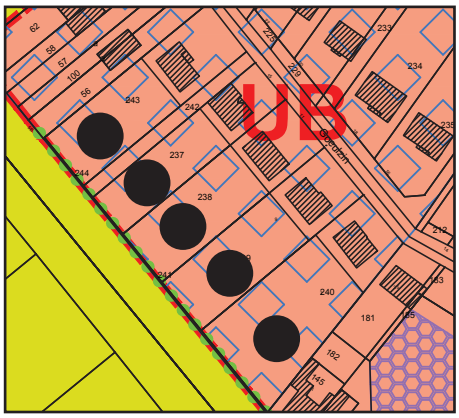
15. Terrain non mobilisable 15 (parcelle n°204b, Route Nationale)

Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est rattachée à la maison située parcelle 162. Il s'agit d'un potager.

16. Terrain non mobilisable 16 (parcelle n°162a, Route Nationale)

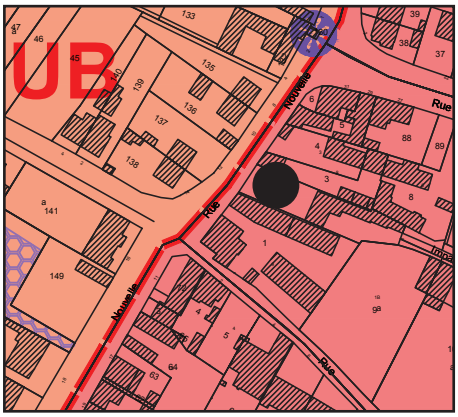
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est rattachée à la maison située parcelle 162. Il s'agit d'un jardin clôturé (mur + haies).

17. Terrain non mobilisable 17 (parcelles n°243, 237, 238, 239, 240, Route Nationale)



Justification de l'absence de potentiel constructible : Ces parcelles constituent les fonds de jardins des constructions de la rue de Goeulzin. Leur profondeur laisserait penser qu'elles sont constructibles, mais elles donnent sur la Route Nationale (de laquelle elles sont séparées par un fossé). Leur urbanisation serait de plus particulièrement dangereuse au regard du trafic sur cet axe).

18. Terrain non mobilisable 18 (parcelle n°2, Rue Nouvelle)

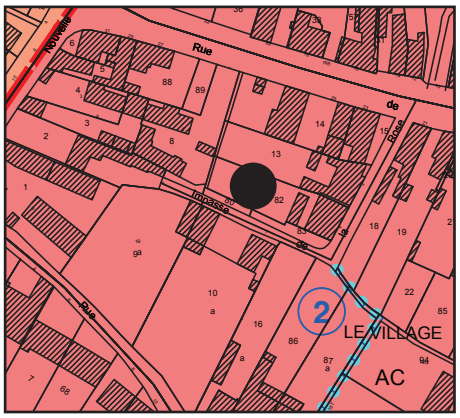


Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est rattachée à la maison située à l'arrière. Il s'agit d'un petit jardin en avant de la façade principale, qui est en hauteur par rapport au niveau de la rue.

19. Terrain non mobilisable 19 (parcelle n°8 et 89, Rue de la Rose)

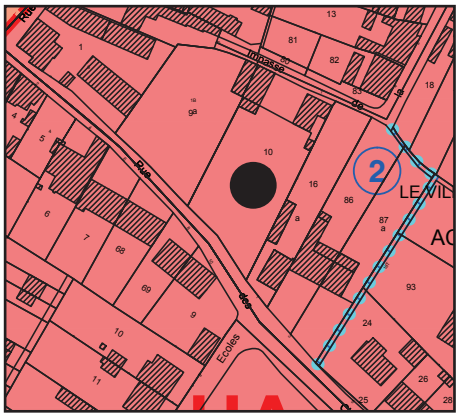
Justification de l'absence de potentiel constructible : ces deux parcelles constituent le jardin en avant de la façade principale de la construction située sur la parcelle n°8.

20. Terrain non mobilisable 20 (parcelles n°81 et 82, Impasse de Rose)



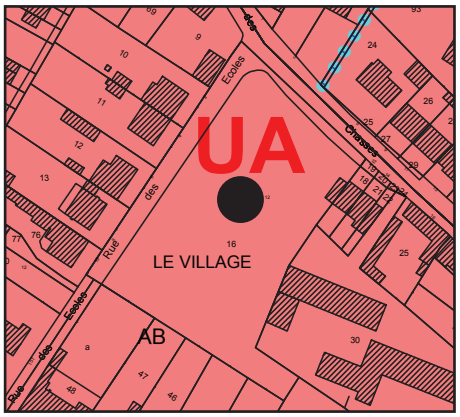
Justification de l'absence de potentiel constructible : Ces deux parcelles constituent le jardin à l'arrière de la construction implantée sur la parcelle 83.

21. Terrain non mobilisable 21 (parcelle n°10a, Rue des Chasses Marées)



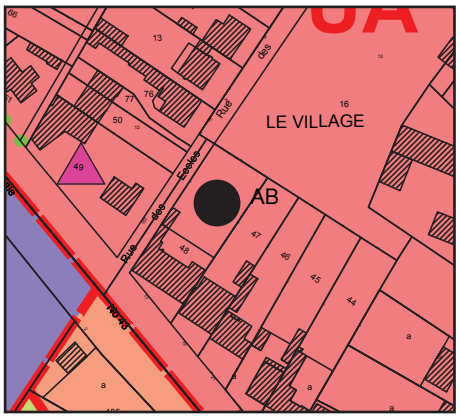
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est rattachée aux maisons dont la façade principale donne sur l'Impasse de la Rose. Il s'agit d'un grand parc clôt par un haut mur.

22. Terrain non mobilisable 22 (parcelle n°16, Rue des Ecoles / Rue des Chasses Marées)



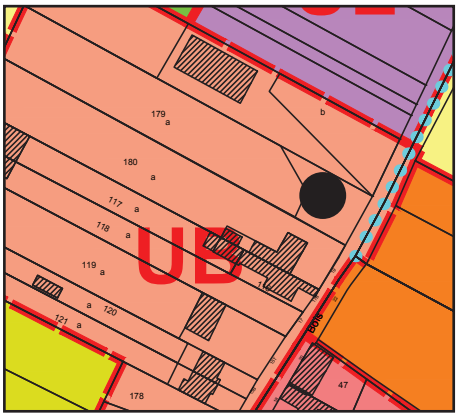
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est un espace public, accueillant du stationnement et un terrain de sports.

23. Terrain non mobilisable 23 (parcelle 48a, Rue des Ecoles)



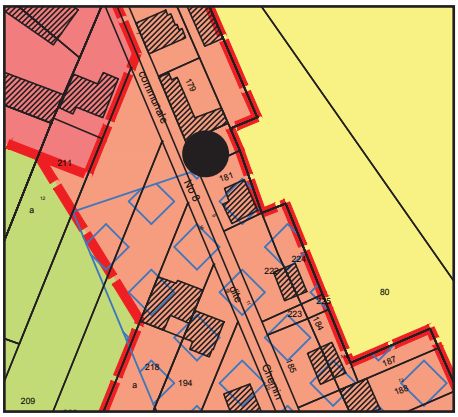
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle constitue le jardin à l'arrière de la maison qui se situe parcelle 48. Celui-ci est clôt par un haut mur.

24. Terrain non mobilisable 24 (parcelle n°179a, Rue du Bois)



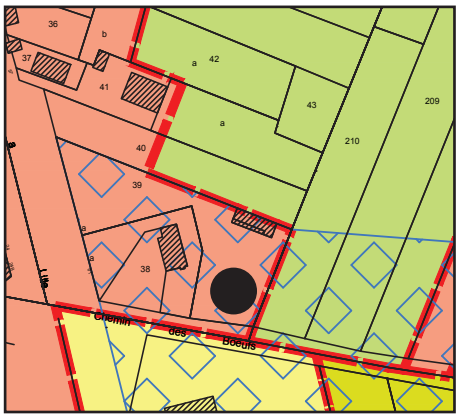
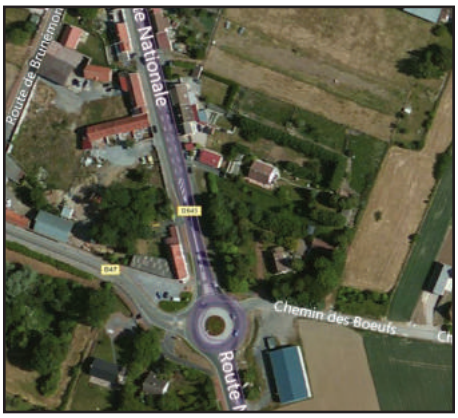
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle est rattachée à la maison implantée sur la parcelle 116 ; elle permet un accès voiture à l'arrière de la construction.

25. Terrain non mobilisable 25 (parcelle n°180, Rue des Juifs)



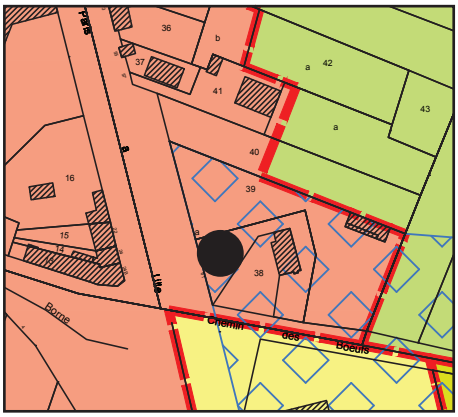
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle, en plus d'être particulièrement exiguë, comporte un transformateur électrique situé en front à rue.

26. Terrain non mobilisable 26 (parcelle 39, côté Chemin des Bœufs)

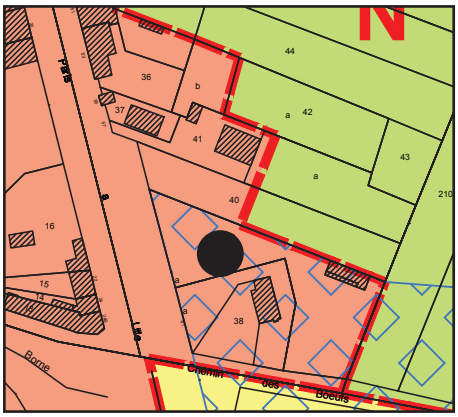
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle constitue le jardin de la maison implantée parcelle 38. Elle comporte de nombreux boisements. Les parcelles 38, 39 et 40 constituent une même unité foncière.

27. Terrain non mobilisable 27 (parcelle n°39, Côté Route Nationale)



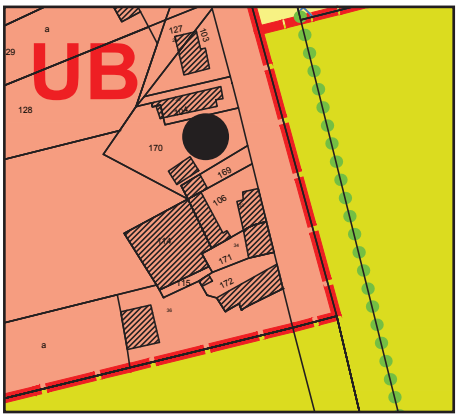
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle constitue également le jardin de la maison implantée parcelle 38. Elle comporte de nombreux boisements. Les parcelles 38, 39 et 40 constituent une même unité foncière.

28. Terrain non mobilisable 28 (parcelle n°40, Route Nationale)



Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle constitue également le jardin de la maison implantée parcelle 38. Les parcelles 38, 39 et 40 constituent une même unité foncière.

29. Terrain non mobilisable 29 (parcelle 170, Route Nationale)

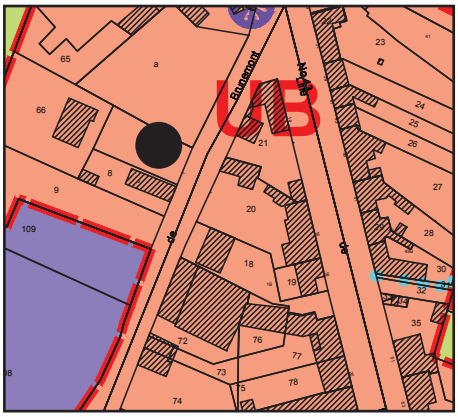


Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle correspond au jardin de la maison située juste à côté sur le parcelle 104.

30. Terrain non mobilisable 30 (parcelle n°98, Rue de la Longue Borne / Route de Brunemont)

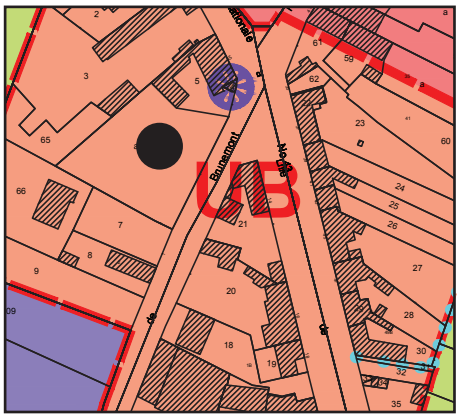
Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle appartient à la commune, c'est là que ce situe la station d'assainissement. De plus, en bordure de route, à l'angle de la Rue de la Longue Borne et de la Route de Brunemont, la commune envisage d'aménager un petit parking de covoiturage.

31. Terrain non mobilisable 31 (parcelle n°7, Rue de Brunemont)



Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle constitue l'accès à la maison située à l'arrière (parcelle 66).

32. Terrain non mobilisable 32 (parcelle 5a, Rue de Brunemont)



Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle correspond au jardin de la construction située parcelle n°5. Elle est clôturée d'un haut mur.

33. Terrain non mobilisable 33 (parcelle n°105a, Route Nationale)

Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle, située en bordure de Route Nationale, est difficilement constructible en raison de sa faible profondeur et de sa pente par rapport à la route.

34. Terrain non mobilisable 34 (parcelle n°1, Route Nationale)

Justification de l'absence de potentiel constructible : Cette parcelle fait désormais partie de la même unité foncière que la parcelle 57, sur laquelle une construction a été récemment édifiée (la photographie aérienne n'est pas à jour).

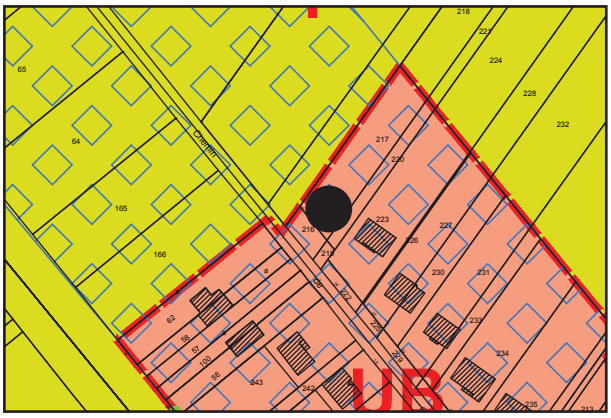
CHAPITRE 3 : LES TERRAINS MOBILISABLES DANS LE TISSU URBAIN

Il s'agit des terrains situés dans la Partie Actuellement Urbanisée ne présentant pas d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques.

Elle doit présenter une façade en front à rue suffisante pour accueillir une construction. Ces terrains sont communément appelés « dents creuses ».

Au total, ce sont 12 terrains mobilisables qui ont été identifiés (certains comprenant plusieurs parcelles), dont le potentiel constructible représente 15 logements.

1. Terrain mobilisable A (parcelles n°216, 217, 219, 220, Chemin de Goeulzin)



Situation : terrain situé entre une maison individuelle et un bâtiment d'activité

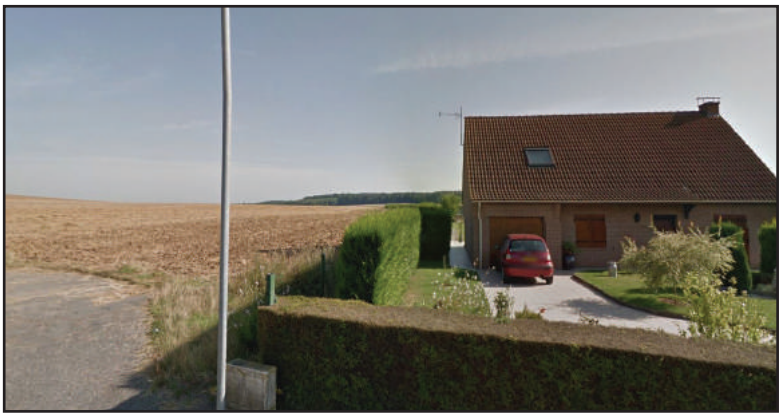
Occupation actuelle : terrain actuellement cultivé

Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

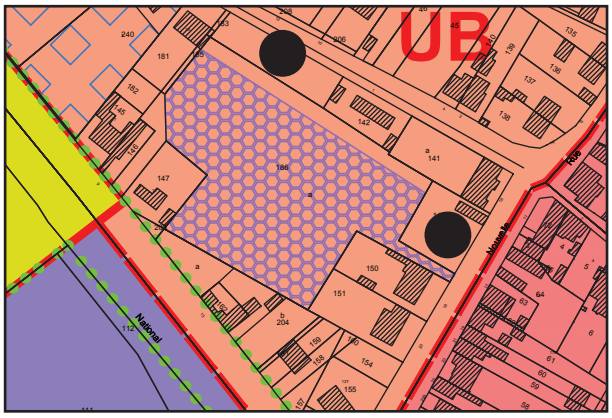
Façade en front à rue : 20 mètres

Superficie constructible : environ 1000 m²

Constructibilité possible : 1 construction



2. Terrain mobilisable B (parcelles n°184 Chemin de Goeulzin et 149 rue Nouvelle)



Occupation actuelle : des parcelles en friche (friche non bâtie pour la 184, friche bâtie/entreposage pour la 149)

Réseaux : eau et assainissement au droit des parcelles

Façade en front à rue : 40m pour la 184 (mais peu de profondeur), et 20m pour la 149

Superficie constructible : 613m² pour la 184, 450m² pour la 149

Constructibilité possible : 2 constructions

3. Terrain mobilisable C (parcelle n°167, rue de Fressain)

Situation : terrain situés entre une construction et l'opération de 28 logements locatifs sociaux

Occupation actuelle : parcelles enherbée

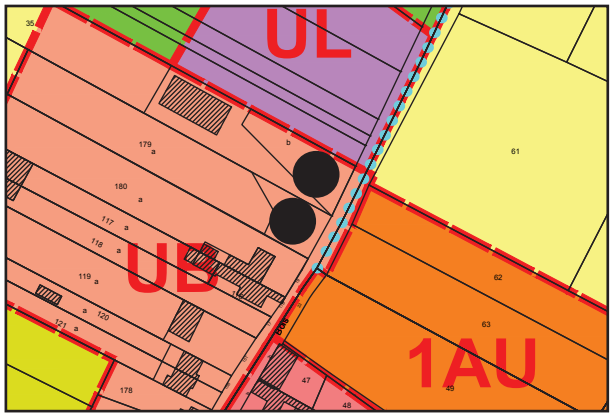
Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 24 mètres

Superficie constructible : environ 1100 m²

Constructibilité possible : 1 construction

4. Terrain mobilisable D (parcelles n°179a et 179b, rue du Bois)



Situation : terrains se situent au bout de la rue du Bois, avant la zone d'équipements

Occupation actuelle : une parcelle a un usage de prairie tandis l'autre semble être cultivée

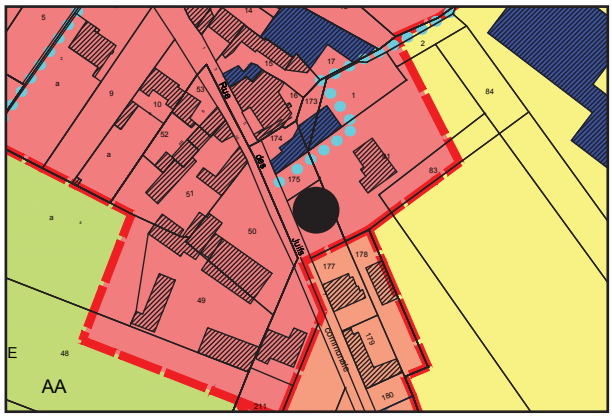
Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 38 mètres

Superficie constructible : environ 1600 m²

Constructibilité possible : 2 constructions

5. Terrain mobilisable E (parcelle n°176, rue des Juifs)



Situation : terrain situé à l'avant d'une maison individuelle

Occupation actuelle : surface enherbée

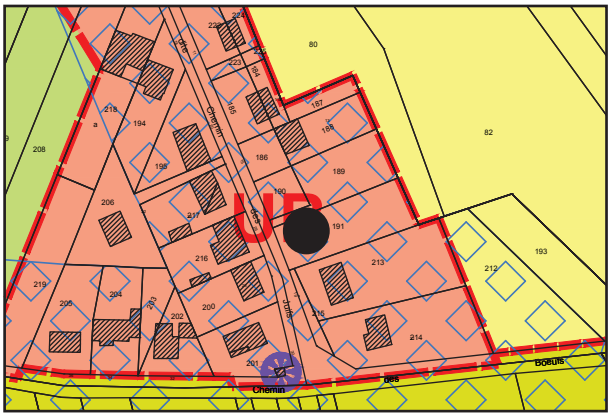
Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 22 mètres

Superficie constructible : environ 350 m²

Constructibilité possible : 1 construction

6. Terrain mobilisable F (parcelle n°189, 190 et 191, rue des Juifs)



Situation : terrains situés entre deux maisons individuelles, ayant récemment fait l'objet d'une division parcellaire en vue de construire une seule maison individuelle

Occupation actuelle : parcelles enherbées

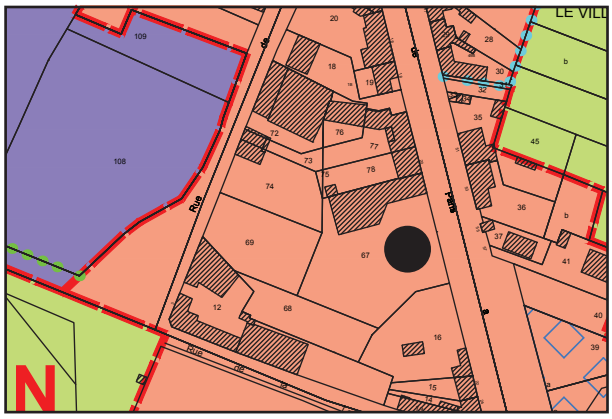
Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 30 mètres

Superficie constructible : environ 1000 m²

Constructibilité possible : 1 construction

7. Terrain mobilisable G (parcelle n°67, Route Nationale)



Situation : Parcelle située à côté d'une ancienne ferme transformée en logements

Occupation actuelle : parcelle enherbée partiellement artificialisée

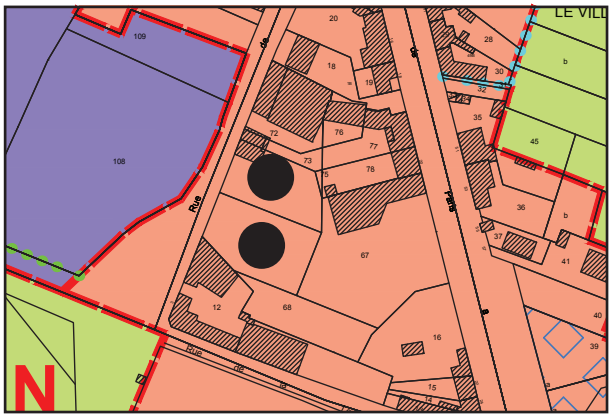
Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 28 mètres

Superficie constructible : environ 800 m²

Constructibilité possible : 1 construction

8. Terrain mobilisable H (parcelles n°69 et 74, rue de Brunemont)



Situation : Terrains qui appartenaient à l'ancienne ferme transformée en logements parcelle 67. Il ne s'agissait par le passé que d'une seul terrain. Une division parcellaire a été effectuée.

Occupation actuelle :parcelles déjà partiellement artificialisées

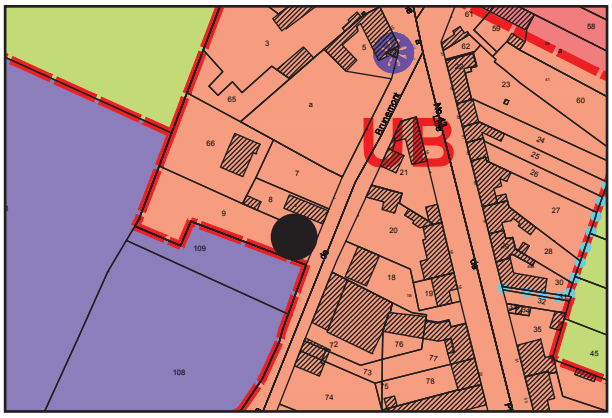
Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 32 mètres

Superficie constructible : environ 1500 m²

Constructibilité possible : 2 constructions

9. Terrain mobilisable I (parcelle n°9, rue de Brunemont)



Situation : terrain situé entre le bassin de rétention de la ZA et une maison individuelle.

Occupation actuelle : parcelle enherbée

Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 11 mètres

Superficie constructible : environ 800 m²

Constructibilité possible : 1 construction

10. Terrain mobilisable J (parcelle n°9, rue des Juifs)

Situation : terrain situé entre deux maisons individuelles

Occupation actuelle : parcelle enherbée

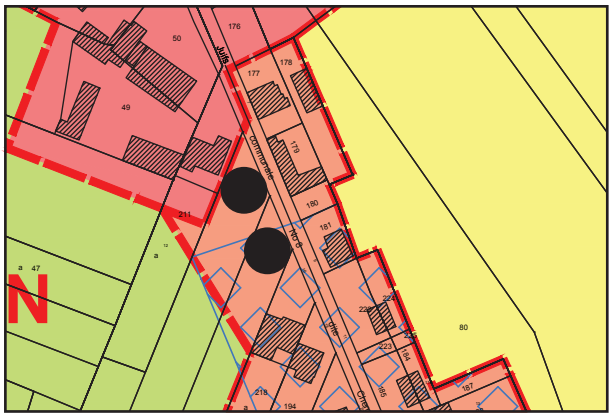
Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 14 mètres

Superficie constructible : environ 800 m²

Constructibilité possible : 1 construction

11. Terrain mobilisable K (parcelles n°208 et 209, rue des Juifs)



Situation : terrains situés entre deux constructions

Occupation actuelle : parcelles enherbées, partiellement boisées

Réseaux : eau et assainissement au droit de la parcelle

Façade en front à rue : 46 mètres

Superficie constructible : environ 1600 m²

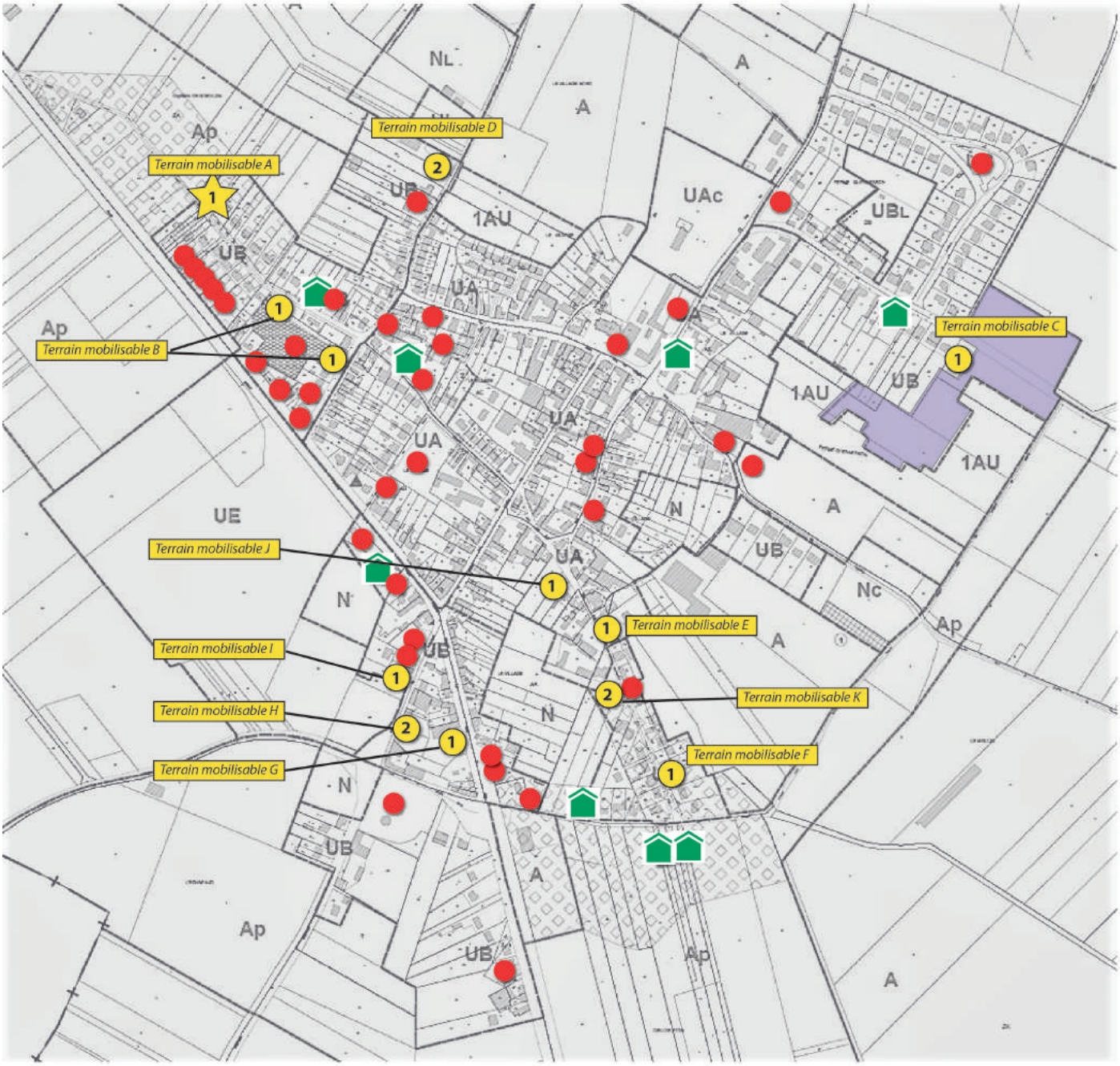
Constructibilité possible : 2 constructions

Tableau récapitulatif des terrains mobilisables

Au total, ce sont 11 terrains mobilisables qui ont été identifiés (certains comprenant plusieurs parcelles), dont le potentiel constructible représente 15 logements pour 1,16 hectare environ.

N° du terrain mobilisable	Parcelle(s) / Rue	Zone du PLU	Superficie constructible (en m²)	Logements potentiels
A	Parcelles 216, 217, 219 et 220 Chemin de Goeulzin - CUb en cours de validité + PC accordé	UB	1 000	1
Total "étalement urbain"			**1 000**	**1**
B	Parcelles 184 Chemin de Goeulzin et 149 rue Nouvelle	UB	1 050	2
C	Parcelle 167 rue de Fressain	UB	1 100	1
D	Parcelles 179a et 179b, rue du Bois	UB	1 600	2
E	Parcelle 176, rue des Juifs	UA	350	1
F	Parcelles 189, 190 et 191, rue des Juifs	UB	1 000	1
G	Parcelle 67, Route Nationale	UB	800	1
H	Parcelles 69 et 74, rue de Brunemont	UB	1 500	2
I	Parcelle 69, rue de Brunemont	UB	800	1
J	Parcelle 9, rue des Juifs	UA	800	1
K	Parcelles 208 et 209, rue des Juifs	UB	1 600	2
Total "densification"			**10 600**	**14**
TOTAL DU POTENTIEL FONCIER			**11 600**	**15**

DIAGNOSTIC FONCIER - CARTE DE SYNTHESE



Constructions manquantes sur le cadastre

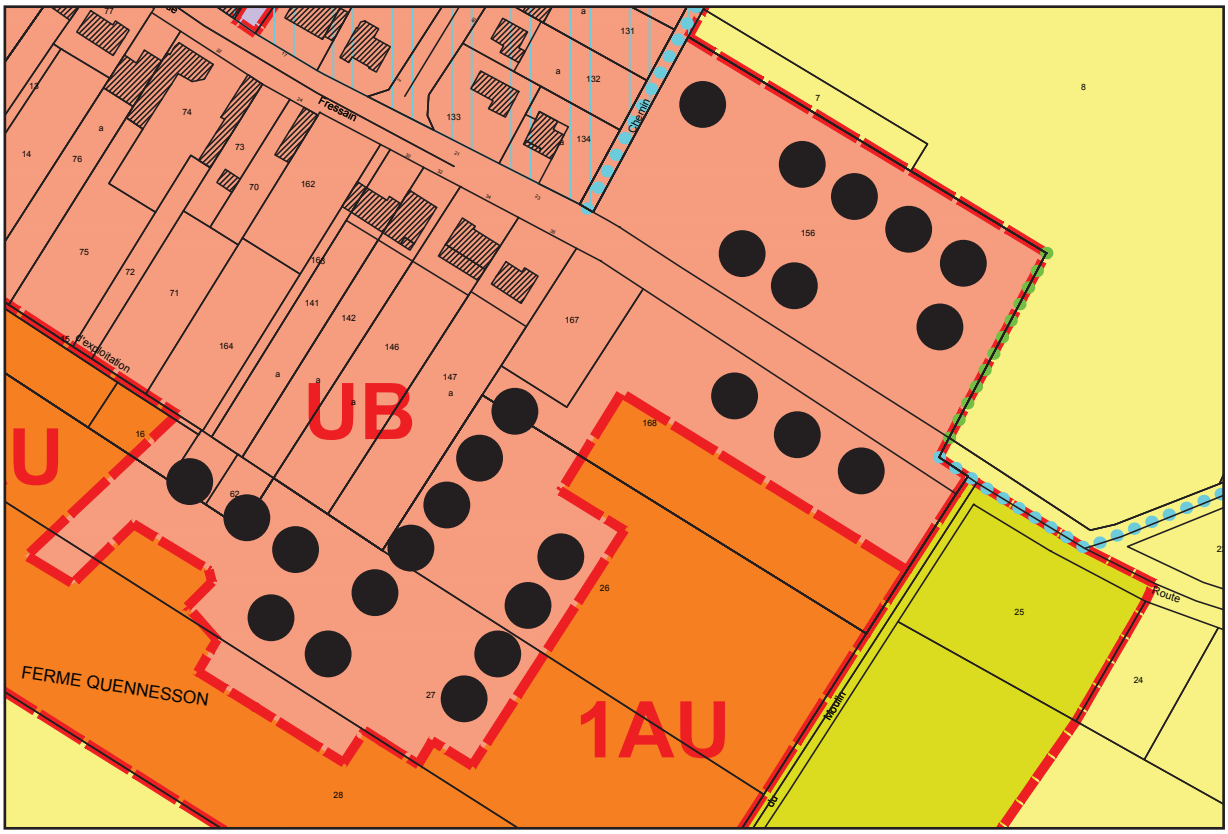
Terrains non mobilisables

Terrains mobilisables avec le potentiel de logements

Terrains mobilisables faisant l'objet d'un CUb en cours de validité et d'un PC accordé, avec le potentiel de logements

Opération en cours

CHAPITRE 4 : LES OPERATIONS EN COURS

Ce chapitre fait référence aux opérations Rue de Fressain en cours de construction. Il s'agit :
- de 28 logements locatifs sociaux (tous construits) ;
- de 13 logements en accession sociale (en cours de construction) ;
- de 5 lots libres (en cours de construction).

Dans la mesure où ces zones sont aménagées et en cours de construction, **elles ne rentrent pas en compte dans l'analyse des terrains mobilisables. Néanmoins, elles sont intégrées dans l'effort de production de logements inscrit dans le PADD.**