



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE  
COMMUNE DE SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 24 JUIN 2024  
N°2024/06/052

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU s'est réuni en session ordinaire, à la salle de l'abbatiale, sous la présidence de Monsieur Stéphan BEAUGÉ, Maire de la commune, sur la convocation qui leur a été adressée individuellement conformément aux articles L. 2121-11 et L.2122-9 du Code Général des Collectivités Territoriales. La convocation a été affichée le 17 juin 2024.

Présents : M. BEAUGÉ Stéphan, M. GUILLET Emmanuel, Mme MÉNARD Virginie, M. SORET Frédéric, Mme BAUDRY Valérie, M. MICHAUD Sébastien, Mme FREUCHET Stéphanie, M. POULAIN Benoit, Mme CHESNEY Michelle, Mme NEPVEU Véronique, Mme MORILLON Régine, Mme GRESSIER-HERVOUET Stéphanie, Mme GOUSSIAUME Virginie, M. GUIBERT Didier, M. LANCREROT Joseph, Mme FEBREAU épouse BIRET Valérie, M. MARBOEUF Anthony, M. FRABOUL Stéphane, Mme BRISSON Hélène, M. LAROCHE Thibault, M. MABIT Fabrice, M. PICCONE Erwan, M. DOUAUD Xavier, Mme RIBEROLLE Caroline, M VILLEREY Nicolas.

Excusés et représentés :

M. QUEDEC Gilles donne pouvoir à Mme CHESNEY Michelle

Mme PADIOU Anne-Claude donne pouvoir à M. GUILLET Emmanuel

Absent : M. TABOURET Stéphane

Secrétaire de Séance : Monsieur Didier GUIBERT

En application de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, le Conseil Municipal désigne Monsieur Didier GUIBERT comme secrétaire de séance.

**2024.06.052 : JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AU DE L'HOMMEE, DU VERGER ET DE MALACOR**

M. le Maire, rapporteur, expose :

La commune de Saint Philbert de Grand Lieu dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 juin 2019. Il a fait l'objet de modifications approuvées par le Conseil Municipal en date du 4 avril 2022 et du 26 septembre 2022.

Par arrêté en date du 5 juin 2024, il a été prescrit la procédure de modification de droit commun de son PLU. L'évolution envisagée dans le cadre de cette modification n°5 est relative à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à vocation d'habitat de L'Hommée, du Verger et de la Sorinerie (Malacor).

L'évolution du PLU envisagée entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun puisqu'elle a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU créées depuis moins de 6 ans (article 153-31-4° du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, et conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, « 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 ».

Il est également précisé que le projet de modification du PLU sera notifiée aux personnes publiques associées et qu'une enquête publique sera organisée. La modification sera ensuite approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à vocation d'habitat de L'Hommée, du Verger et de la Sorinerie (Malacor) :

Commune dynamique et attractive, Saint Philbert de Grand Lieu a des enjeux forts en matière d'accueil de logements et d'activités économiques dans un tissu urbain relativement compact en cœur de ville et contraint dans ses limites par l'environnement naturel, agricole et patrimonial.

La ville de Saint Philbert de Grand Lieu porte l'ambition de :

- Soutenir la vitalité démographique et l'accueil de nouveaux résidents ;
- Atténuer la tendance au desserrement des ménages et encourager à l'accueil et au maintien de familles ;
- Favoriser le renouvellement démographique et prévenir du risque de vieillissement de la population ;
- Maintenir le fonctionnement des équipements publics (en particulier liés à l'enseignement) et à la vitalité du tissu associatif ;
- Renforcer les polarités commerciales et de manière générale, l'offre de services et de commerces.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un contexte législatif en pleine évolution, marqué par la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui impose une stricte limitation de la consommation foncière. Parallèlement, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) sont en cours de révision.

Le SCoT en cours de révision, tout comme celui en vigueur, s'appuie sur une armature urbaine pour mettre en œuvre la politique d'aménagement du territoire, en attachant des droits et des devoirs à chaque niveau de pôle. Il positionne ainsi la ville de Saint-Philbert-De-Grand-Lieu en pôle d'équilibre territorial.

Ces documents stratégiques vont définir de nouvelles règles en matière de densification et de production de logements, principalement dans l'enveloppe urbaine existante.

#### Phénomène de desserrement des Ménages

Un phénomène social généralisé sur l'ensemble du territoire français est le desserrement des ménages, qui se traduit par une diminution du nombre moyen d'occupants par logement, passant de 2,55 en 2014 à 2,51 en 2020. Bien que les projections indiquent un ralentissement de l'arrivée de nouvelles populations dans les prochaines décennies, le taux d'accueil reste positif sur St Philbert de Grand Lieu. Il s'est tout de même fléchi en passant de 2,2% depuis 1975 à 0,9% sur la période 2014-2020. Cette diminution est due, entre autres, à l'impossibilité pour la collectivité de réaliser des opérations de logements d'envergure sur cette période. Pourtant, cet afflux est crucial pour le maintien des services, commerces et entreprises locales.

#### Vieillesse de la population et besoins en logements adaptés

Saint Philbert de Grand Lieu connaît un vieillissement marqué de sa population, avec la proportion des personnes de plus de 60 ans passant de 15% en 2009 à 20% en 2020. Pour garantir le bien-être de ces habitants, il est impératif de leur offrir des logements adaptés.

En outre, depuis 2020, les effectifs scolaires ont diminué d'environ 30%. Pour maintenir ces effectifs, et par conséquent la vitalité de la communauté, il est nécessaire d'attirer de nouvelles populations jeunes, notamment des primo-accédants, en leur proposant des logements abordables. Il en sera de même pour les jeunes actifs. L'ouverture prochaine du lycée et l'accueil d'étudiants en BTS va nécessiter de pouvoir leur proposer également une offre de logements adaptés.

Le développement des logements sociaux, la rénovation des maisons anciennes et l'ouverture de terrains à bâtir à prix accessibles font partie des axes de travail nécessaires à mener.

#### Objectifs de production de logements

En réponse à ces défis, l'objectif en 2019 de la commune était de produire près de sept cents logements au cours des dix prochaines années. La loi Climat et Résilience, ainsi que la loi ZAN, encouragent la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles, en privilégiant les projets de renouvellement urbain. La commune a déjà initié une importante opération de renouvellement urbain avec le Clos St François. Avec des opérations plus limitées en densification urbaine, ce sont au total près de 400 logements qui ont été produits depuis 2020. Il reste environ 300 logements à produire pour répondre aux objectifs fixés dans le PLU en vigueur.

#### Stratégie de développement urbain

La programmation estimée en renouvellement urbain et dans le diffus ne permet de répondre qu'en partie à la hausse démographique attendue. En effet, après un inventaire des logements vacants, des dents creuses, des parcelles densifiables et des parcelles en renouvellement urbain, il est estimé que la production de 100 logements est envisageable dans les zones urbaines existantes de la commune dans la prochaine décennie. Il resterait donc environ 200 logements à produire en extension urbaine.

Ainsi, sur la période de vie de 2019-2029, ce pourrait être 500 logements produits en renouvellement urbain contre 200 en extension urbaine, répondant pleinement aux objectifs du PADD indiquant « Privilégier la création de logements par renouvellement urbain ou par une densification urbaine raisonnée » et « Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées ».

Le PLU approuvé en 2019 définissait 3 secteurs d'urbanisation à destination d'habitat dans le bourg, que ce soit en extension du bourg ou dans l'enveloppe urbaine (principe du renouvellement urbain). Ces secteurs ont fait l'objet de zonage spécifiques au PLU :

- Ua/Ub : secteur de renouvellement urbain ;
- 1AUa : secteur ouvert à l'urbanisation, destinés à être urbanisés à court/moyen terme dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ;
- 2AUa : secteur fermé à l'urbanisation destiné à être urbanisé à moyen terme dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, nécessitant une procédure d'évolution du PLU.

A ce jour, les principales opérations de renouvellement urbain (quartier Saint François et secteur des aveliniers) ont été achevés.

La zone 1AU des Grenais est également aménagée et les logements construits ou en cours de construction.

Trois secteurs situés en continuité de l'enveloppe urbaine ont été identifiés comme prioritaires pour accueillir ces nouveaux logements :

	Nb minimum de logements attendus au PLU approuvé en 2019
L'Hommée – au nord de l'agglomération	95
Le Verger, au sud du bourg	32
La Sorinerie (Malacor) - au nord de l'agglomération	38

Ces nouvelles opérations permettront non seulement de répondre aux besoins en logements, mais également de le faire dans des formes urbaines et des modes constructifs plus respectueux de l'environnement.

Les orientations d'aménagement programmées affineront le nombre de logements prévus sur chaque secteur.

Pour toutes ces raisons, il est impératif de planifier et de mettre en œuvre une production de logements conséquente tout en respectant les nouvelles directives environnementales et urbanistiques, en travaillant autant sur des projets de renouvellement urbain qu'en extension urbaine. Cela permettra de répondre aux besoins actuels et futurs de des habitants, tout en garantissant un développement durable et harmonieux de la commune.

Tous ces éléments sont de nature à justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de l'Hommée, du Verger et de la Sorinerie (Malacor).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 153-36 à L.153-38, L. 153-40 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2019 et modifié le 4 avril 2022 et le 26 septembre 2022 ;

VU l'arrêté du 5 juin 2024 lançant la procédure de modification de droit commun n° 5 du PLU ;

Cette proposition ayant été soumise à l'avis de la Commission Aménagement, Environnement et Grands projets du mercredi 19 juin 2024 ;

VU le rapport de M. le Maire.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A LA MAJORITÉ DES VOIX (4 voix CONTRE : M PICCONE Erwan, M DOUAUD Xavier, M VILLEREY Nicolas, Mme RIBEROLLE Caroline)

- APPROUVE l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2 AU dont la liste et les éléments de justification sont présentés ci-dessus ;
- DONNE tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué pour accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le secrétaire de séance,

Didier GUIBERT



Le Maire,

Stéphan BEAUGÉ



Transmise en Préfecture le : 26/06/2024

Publiée électroniquement le : 27/06/2024