



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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 9 DECEMBRE 2024**  
**N°2024/12/089**

L'an deux mille vingt-quatre, le neuf décembre 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 Stéphane 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 2 décembre 2024.

Présents : M. BEAUGÉ Stéphane, M. GUILLET Emmanuel, Mme MÉNARD Virginie, M. SORET Frédéric, Mme BAUDRY Valérie, M. MICHAUD Sébastien, Mme FREUCHET Stéphanie, M. POULAIN Benoit, Mme CHESNEY Michelle, M. QUEDEC Gilles, Mme NEPVEU Véronique, Mme MORILLON Régine, Mme GRESSIER-HERVOUET Stéphanie, Mme GOUSSIAUME Virginie, M. LANCREROT Joseph, Mme FEBREAU épouse BIRET Valérie, M. FRABOUL Stéphane, Mme BRISSON Héléne, M. LAROCHE Thibault, M. MABIT Fabrice, M. PICCONE Erwan, M. DOUAUD Xavier, Mme RIBEROLLE Caroline, M. BOISDON Eric.

Excusés et représentés :

M. GUIBERT Didier donne pouvoir à M. GUILLET Emmanuel  
M. MARBOEUF Anthony donne pouvoir à M. BEAUGÉ Stéphane

Absents : Mme PADIOU Anne-Claude, M. TABOURET Stéphane, M. VILLEREY Nicolas

Secrétaire de Séance : Madame BIRET Valérie

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

**2024.12.089 : MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE LA CONCERTATION ET LANCEMENT OPERATIONNEL DES OUVERTURES DES ZONES 2AU**

M. GUILLET, 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 le 4 avril 2022 et le 26 septembre 2022.

Par arrêté en date du 5 juin 2024, Monsieur le Maire a prescrit la procédure de modification de droit commun du PLU pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU à vocation d'habitat de l'Hommée, du Verger et de la Sorinerie (Malacor).

Le 24 juin 2024, le Conseil Municipal prenait une délibération pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces 3 zones 2AU et une autre pour définir les modalités de la concertation du public.

En effet, aux termes des dispositions de l'article L. 103-1 du code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La concertation doit permettre, pendant une durée suffisante, au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions. Elle doit ainsi permettre de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Rappel des objectifs de la modification n°5 du PLU :

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

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz et le Programme Local de l'Habitat, qui positionnent la commune comme pôle d'équilibre et centralité principale de l'intercommunalité, fixent des objectifs annuels de production de logement qui doivent être traduits dans le PLU de la commune.
- Pour répondre à ces objectifs, la commune devra produire du logement aussi bien au sein de l'enveloppe urbaine qu'en extension de l'agglomération.
- Le projet de modification devra permettre de répondre aux objectifs suivants :
  - Proposer une offre diversifiée de logements (typologie, logements abordables...)
  - Permettant de l'accueil et le maintien de familles, de seniors, et de jeunes actifs sur la collectivité,
  - Dans une logique de sobriété foncière et de cohésion sociale.
- A l'heure actuelle, la commune ne dispose plus de zone 1AU (c'est-à-dire immédiatement constructible) pour développer de nouveaux quartiers mais dispose de plusieurs zones 2AU, c'est-à-dire ouvert à l'urbanisation après modification du PLU.
- Ainsi, il est nécessaire de procéder à une modification du zonage et du règlement écrit du PLU et des orientations d'aménagement et de programmation en vue de permettre l'ouverture à l'urbanisation des secteurs :
  - 2AUa de l'Hommée ;
  - 2AUa du Verger
  - 2AUa de la Sorinerie (Malacor)
 préalable à la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels.

#### Rappel des modalités de la concertation du public :

La délibération n°2024.06.053 du Conseil municipal du 24 juin 2024 fixait les modalités de la concertation du public de la façon suivante :

- La tenue d'au moins une réunion publique avant l'arrêt de projet
- La mise à disposition d'un cahier de concertation disponible aux heures et jours d'ouverture habituels de la mairie – 24, rue de l'Hôtel de Ville – 44310 Saint Philbert de Grand Lieu
- Articles dans le bulletin municipal.

Le public sera informé de la tenue de la réunion publique et de tout autre mode de concertation par les voies de communications habituelles de la commune : magazine municipal, site internet de la mairie, etc.

#### Mise en œuvre de la concertation

- Des articles dans la presse locale pour informer du projet d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers à vocation d'habitat et de la tenue d'une réunion publique ;
- Un article dans le magazine municipal n° 68 sur la tenue de la réunion publique ;
- Des posts sur le site Internet, le profil Facebook et Instagram de la ville ;
- La mise à disposition du dossier et d'un registre des observations du public en Mairie, aux jours et horaires d'ouverture habituels, du 18 octobre au 22 novembre 2024 ;
- La mise à disposition du dossier de modification sur le site Internet de la ville, ainsi qu'une adresse mail pour formuler des observations : [concertation.mod5plusppl@gmail.com](mailto:concertation.mod5plusppl@gmail.com)
- La tenue d'une réunion publique le 7 novembre 2024, à 19h 30

Une cinquantaine de personnes ont assisté à la réunion publique du 7 novembre 2024. Le bureau d'études spécialement mandaté par la ville pour élaborer le projet de modification du PLU a présenté les grands objectifs du projet, le contexte réglementaire et démographique dans lequel il est mené, les principes d'aménagements retenus pour les nouveaux quartiers ainsi que les principales étapes à venir avant l'approbation de la modification.

S'en est suivi un temps de questions/réponses avec le public présent. Ont notamment été évoqués :

- La gestion des eaux usées des futurs quartiers ;
- Le devenir des autres zones 2AU ;
- La programmation envisagée : petits collectifs, hauteur maximale de construction ;
- La possibilité d'opérations en renouvellement urbain à moyen terme ;
- La gestion des eaux pluviales en cas de phénomène météorologique intense.

Le dossier de modification a été mis à disposition dans les conditions prévues par la délibération du 24 juin 2024. Sur la période du 18 octobre au 22 novembre 2024, la ville a reçu un courrier (6/11/2024) et un mail (19/11/2024) par lesquels des usagers ont émis des observations. Réponse est apportée et consignée dans le bilan annexé à la consultation.

### Bilan

La concertation menée dans le cadre de la modification n°5 du PLU a constitué une démarche positive, avec une bonne participation du public lors de la réunion.

Il convient dès lors de dresser un bilan positif de cette concertation.

Ce bilan est annexé à la présente délibération. Il fera partie des documents joints au dossier d'enquête publique.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'approuver le bilan de la concertation du projet de modification n°5 du PLU de Saint Philbert de Grand Lieu.

### 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 ;

VU la délibération n°2024.06.052 du Conseil Municipal en date du 24 juin 2024 justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de l'Hommée, du Verger et de la Sorinerie (Malacor) ;

VU la délibération n°2024.06.053 du Conseil Municipal en date du 24 juin 2024 fixant les modalités de la concertation ;

VU la concertation du public qui s'est déroulée selon les modalités prévues ;

VU le bilan de la concertation joint à la présente délibération ;

Cette proposition ayant été soumise à l'avis de la Commission Aménagement, Environnement et Grands projets du mercredi 4 décembre 2024 ;

VU le rapport de M. GUILLET.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A LA MAJORITÉ DES VOIX (1 voix CONTRE : Mme RIBEROLLE Caroline et 3 ABSTENTIONS : M. PICONNE Erwan, M. DOUAUD Xavier, M. BOISDON Eric)

- APPROUVE le bilan de la concertation du projet de modification n°5 du PLU de Saint Philbert de Grand Lieu ;
- PRECISE que le projet de modification n°5 du PLU arrêté sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L. 153-140 du code de l'urbanisme ;
- PRECISE que le projet de modification n°5 du PLU sera soumis à enquête publique ;
- DIT que la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet et sera affichée pendant un mois en mairie ;
- AUTORISE Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à exécuter la présente délibération et notamment à signer tout document de type administratif, technique ou financier relatif à cette opération.

*\*Annexe 14 : Bilan de la concertation*

*\*Annexe 15 : Projet de modification mis à disposition du public*

Le secrétaire de séance,

Valérie BIRET



Le Maire,

Stéphan BEAUGÉ



Transmise en Préfecture le : 12/12/2024

Publiée électroniquement le : 13/12/2024