

# Bilan de la concertation publique

Du 18 octobre au 22 novembre 2024

Modification n°5 du PLU – Ouverture à  
l'urbanisation des zones 2AU à vocation  
d'habitat

**Saint-Philbert-de-Grand-Lieu**

# Contexte de la modification

La ville de Saint Philbert de Grand Lieu a **approuvé** son Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) le **24 juin 2019**. Il a depuis fait l'objet de **plusieurs procédures de modification** :

- n°1 – Ouverture de la zone 2AU pour l'accueil du lycée – approuvée en avril 2022 ;
- n°2 – Modification du PLU pour l'intégration des dispositions de la loi ELAN en matière de SDU (modification non approuvée car recours contentieux en cours contre la modification du SCoT) ;
- n°3 – Toilettage du PLU – approuvée en septembre 2022 ;
- n°4 – Ajustement mineur de la hauteur de construction en zone 1AUe – *en cours*

Par **arrêté en date du 5 juin 2024**, le Maire a prescrit la **procédure de modification de droit commun de son PLU**. L'évolution envisagée dans le cadre de la 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**.

En effet, le PLU approuvé en 2019 a défini, pour la construction de logements :

- 3 secteurs en renouvellement urbain : le Clos St François (achevé), la rue des Aveliniers (achevé), et la Minoterie (dureté foncière forte) ;
- 1 secteur en 1AU (c'est-à-dire immédiatement urbanisable) : Les Grenais (achevé)
- 8 secteurs en zone 2AU :
  - 6 en extension de l'agglomération : la Sorinerie (Malacor), l'Hommée, le Verger, les Perrières, la Grue et Plaisance;
  - Et 2 dans le village de la Sohérie.

Conformément à l'**article L. 153-31-4° du code de l'urbanisme**, une zone 2AU peut être ouverte à l'urbanisation par voie de modification du PLU, dans les 6 ans de son approbation, soit avant le 24 juin 2025.

# Contexte de la modification

Le Programme Local de l'Habitat (**PLH**), élaboré au niveau intercommunal, fixait, pour la ville de Saint Philbert de Grand Lieu, un objectif de production de **390 logements sur la période 2017-2023** (soit 65/an, objectif repris dans le PLU approuvé en 2019).

Les objectifs ont été atteints voire dépassés puisque ce sont 467 logements, dont 69 logements locatifs sociaux qui ont été autorisés, pour une densité moyenne de 21 logements / hectare (le PLU fixe un objectif de 18 à 20 logts/ha).

Ces résultats s'expliquent notamment par la réalisation, sur la période :

- De l'opération Saint François, en renouvellement urbain (135 logements)
- Du lotissement des Bresses (16 logements) et des Grenais (51 logements)

Néanmoins, les prix de l'immobilier, la hausse des taux d'intérêt, la rareté du foncier et des biens mis en location rendent difficile l'accès au logement pour de nombreux publics, notamment pour les jeunes ménages avec ou sans enfants, et les jeunes actifs. Par ailleurs, le vieillissement de la population nécessite de repenser le parcours résidentiel pour permettre aux séniors de se maintenir à Saint Philbert de Grand Lieu.

Une **partie de la production neuve pourra être réalisée en renouvellement urbain** (densification, comblement de dents creuses, requalification...), mais ce sont des opérations de long terme (qui nécessitent des acquisitions foncières préalables), voire coûteuses. **Si la ville n'ouvre pas de nouvelles zones 2AU à l'urbanisation, il sera impossible de répondre aux besoins en logement**, permettant de compenser les besoins générés par l'accueil de nouvelles population et la poursuite du desserrement des ménages.

Pour se **conforter aux obligations réglementaires**, notamment les dispositions relatives au Zéro Artificialisation Nette, et viser la trajectoire de -50 % de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, la **ville a fait le choix de prioriser les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et en a retenu 3 : L'Hommée, le Verger et la Sorinerie (Malacor)**.

Les périmètres d'aménagement initialement indiqués dans le PLU approuvé en 2019 vont être affinés au regard des diagnostics environnementaux réalisés.

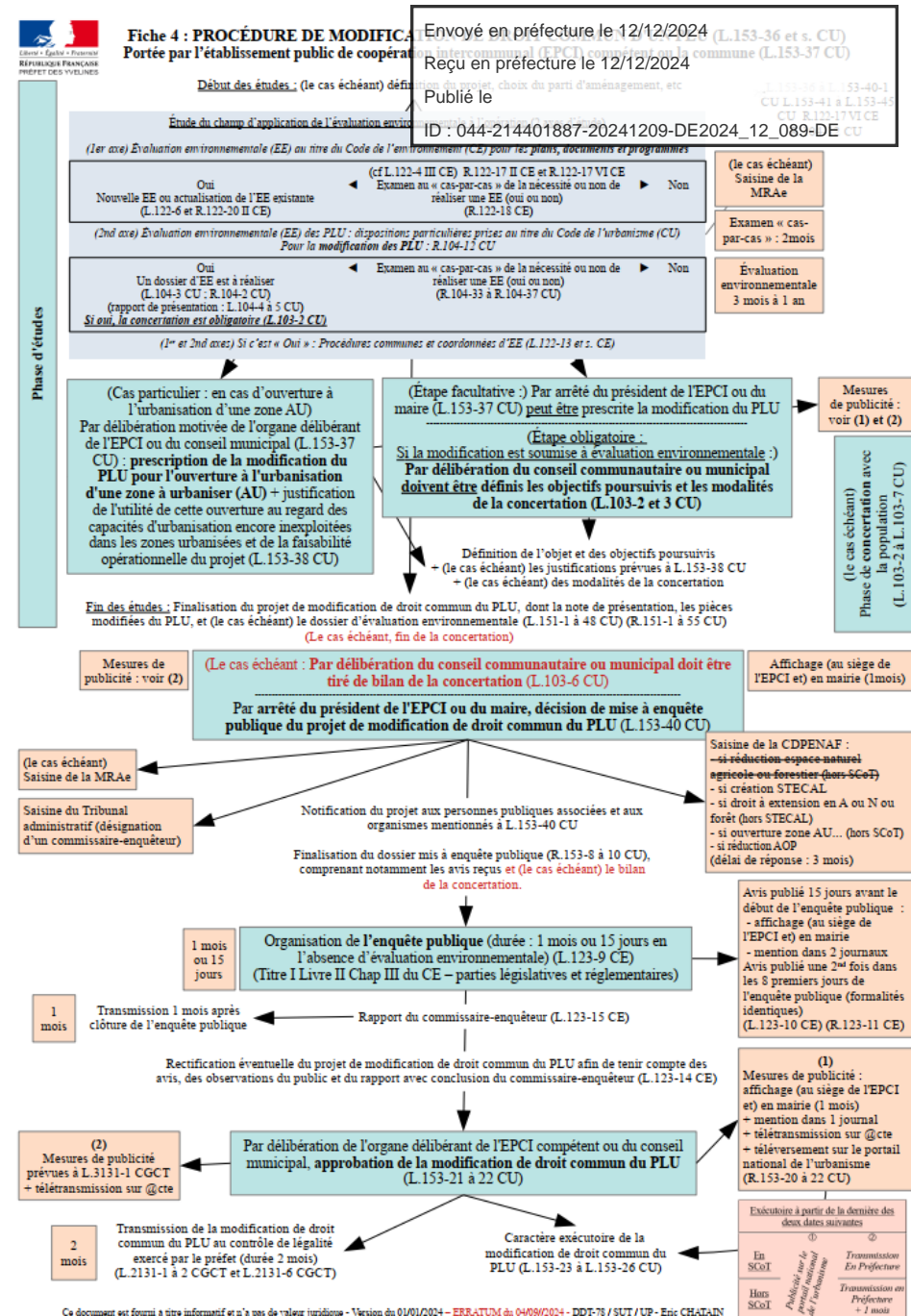
Par ailleurs, des efforts de densité supplémentaire et de mixité de typologie de logement seront indiqués.



# Contexte réglementaire

## Les principales étapes de la procédure de modification :

- Juin 2024** Arrêté prescrivant la modification du PLU
- Juin 2024** Délibération du conseil municipal justifiant l'ouverture à l'urbanisation
- Juil. – Oct.** Elaboration du dossier de modification  
Saisine de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées
- 18 oct. – 22 nov.** Mise disposition du public
- 7 nov.** Réunion publique Salle de l'abbatiale – 19h30
- Fév. – Mars 2025** Enquête publique
- Mai 2025** Approbation de la modification en conseil municipal
- A partir de 2026** Démarrage potentiel des travaux



# Concertation du public - Modalités

Art. L. 103-1 du code de l'urbanisme : La modification du PLU 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 au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions.

## Organisation de la concertation



Du **18 octobre** au **22 novembre 2024**



Aux horaires habituels d'ouverture de la mairie



Mise à disposition du public du **dossier de modification** : à l'accueil de la Mairie et sur le site Internet de la Ville



Réunion publique le **7 novembre 2024**, à **19h30**, Salle de l'Abbatiale



Mise à disposition d'un **registre des observations**



Et d'une adresse mail : [concertation.mod5pluspgl@gmail.com](mailto:concertation.mod5pluspgl@gmail.com)

## Rappel des principaux objectifs de la concertation :

Pour répondre à ses objectifs de production de logements, la ville 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 logement** (typologie, logements abordables...) ;
- **Permettant l'accueil et le maintien de familles, de seniors et de jeunes actifs sur la commune** ;
- Dans une logique de **sobriété foncière et de cohésion sociale**.

A l'issue de la concertation, le **conseil municipal en arrêtera le bilan**.

Ce bilan figurera notamment dans le dossier d'enquête publique à venir.







## TRAVAUX

### Une route plus sûre et pour tous rue de Verdun.

Les travaux d'aménagement de la rue de Verdun et de ses rues adjacentes à Saint Philbert de Grand Lieu ont débuté. Ce projet, d'une importance capitale, vise à améliorer la sécurité routière et le cadre de vie des habitants. Avec un budget total de 1,1 million d'euros TTC, ces travaux s'étendront jusqu'en juin 2025.

La proposition retenue prévoit l'instauration d'un sens unique sur toute la rue de Verdun, permettant ainsi d'augmenter le nombre de places de stationnement, tout en réduisant la vitesse des véhicules pour une meilleure sécurité. Ce projet intègre également la création de pistes cyclables sécurisées et la mise aux normes des trottoirs pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Le coût des travaux, de près de 1 millions d'euros est réparti sur deux ans. Ces montants couvrent les aménagements des trottoirs, des parkings, ainsi que les coûts liés à la maîtrise d'œuvre et aux contrôles techniques. La première phase concernera la rue de Verdun elle-même, tandis que la seconde se concentrera sur les rues adjacentes et l'optimisation des stationnements, notamment autour du comité des fêtes.

## RAPPEL DES OBJECTIFS

1. Redonner la place aux mobilités douces
2. Mise en cohérence d'une continuité piétonne et cyclable
3. Trottoirs répondant aux normes PMR
4. Réduction de l'emprise sur la chaussée
5. Ajout de stationnements



Retrouvez le dossier complet sur [www.saintphilbert.fr](http://www.saintphilbert.fr)

## La voie est libre à la Crespellière !

Conformément à notre engagement de campagne en faveur des villages, les travaux du village de la Crespellière se sont achevés.

Durant trois mois et avant l'été, l'entreprise Bodin a mené à bien la dernière phase des travaux. Ces travaux concernaient les secteurs Breilouidière et Grands Jardins du village de la Crespellière.

Les travaux ont porté sur la reprise de la chaussée, des réseaux d'eau pluviale (EP) et la création de chemins piétons.

La modernisation des infrastructures routières et la création de nouveaux chemins piétons contribueront grandement à améliorer la qualité de vie et la sécurité des Philbertins. Les prochains villages à l'étude sont la Sohérie, le Port Boisnot et la Garoterie, dans le cadre d'une programmation pluriannuelle.



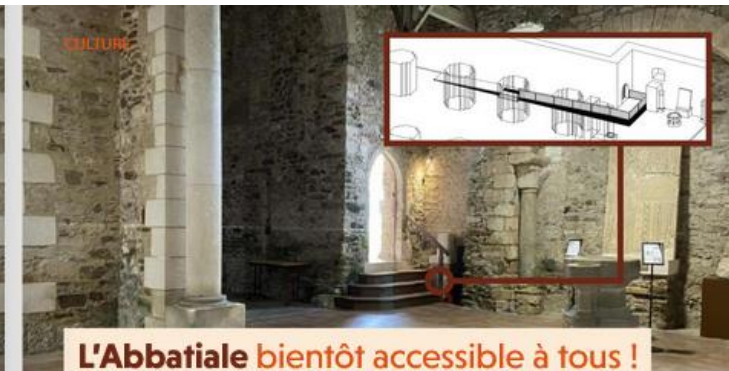
Emmanuel GUILLET  
Adjoint à l'urbanisme,  
au foncier, voirie  
et réseaux,  
aménagement dans  
les villages

## Réunion publique PLU

Jeudi 7 novembre - 19h30

La ville souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation des zones aujourd'hui non constructibles et ainsi répondre aux objectifs de production de logements inscrits dans le Programme Local de l'Habitat élaboré au niveau intercommunal.

Un temps de concertation du public est organisé par la ville du 18 octobre au 22 novembre, avec notamment une réunion publique le jeudi 7 novembre 2024 à 19h30 salle de l'abbatiale.



## L'Abbatiale bientôt accessible à tous !

Dans le cadre de son programme de mise en accessibilité des bâtiments, la Ville a travaillé cette année, en collaboration avec un bureau de contrôle spécialisé et un cabinet d'architectes, sur la mise en accessibilité du grand volume de l'abbatiale.

Le respect de cet édifice classé « monument historique » était au cœur des études, qui ont progressivement révélé des contraintes patrimoniales, techniques, financières et d'usage. Ces contraintes ont été prises en compte pour aboutir à une solution pérenne répondant à toutes les exigences.

Le projet a été conçu collectivement pour minimiser l'impact sur le circuit de visite et la découverte visuelle de l'édifice, tout en assurant le confort

attendu par les visiteurs accueillis dans l'abbatiale via l'Office de Tourisme.

Ainsi, la rampe, créée sur mesure, est réversible et s'intègre architecturalement en fermes de matériaux et de colorimétrie aux monuments historiques.

Le dossier technique et d'urbanisme déposé par la Ville le 26 juin 2024 est en cours d'instruction par les services de l'État (DRAC et DDTM). Après réception des éventuelles observations, la Ville y répondra, puis consultera des entreprises pour affiner l'estimation du projet et établir le calendrier de fabrication de la rampe d'accessibilité de l'abbatiale. L'installation est prévue pour le premier trimestre 2025. Grand Lieu Communauté travaille à améliorer encore son accessibilité pour connecter le parcours d'exposition avec l'entrée nord de l'abbatiale.

## Le village de Noël revient du 30 novembre au 1<sup>er</sup> décembre !

Le grand rendez-vous de l'hiver se prépare dès l'été, et cette année, nous avons atteint un record de candidatures d'exposants pour le marché de Noël 2024, avec plus de 100 demandes reçues avant la mi-juillet !

Artisans et créateurs proposeront leurs talents les 30 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2024, avec une diversité incroyable de produits : maroquinerie, bijoux, décorations, gastronomie...



Stéphanie FREUCHET  
Adjointe à la culture  
et aux événements

Les festivités débuteront dès le vendredi 29 novembre avec un défilé aux lampions revisité. Nous vous préparons un village de Noël totalement réinventé, avec des animations pour tous les âges.

### Contacts

☎ 02 40 78 73 88  
✉ [st-grandlieu@grandlieu.fr](mailto:st-grandlieu@grandlieu.fr)  
📍 2, Place de l'Abbatiale  
44180 Saint Philbert de Grand Lieu  
🌐 [www.abbatiedecost.fr](http://www.abbatiedecost.fr)



VOUS ÊTES ICI : ACCUEIL • AGENDA • DIVERS • RÉUNION PUBLIQUE

## Réunion publique concernant la modification du PLU

La ville souhaite modifier son Plan Local d'urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation des zones aujourd'hui non constructibles, et ainsi répondre aux objectifs de production de logements inscrits dans le Programme Local de l'Habitat élaboré au niveau intercommunal.

**07 novembre 2024**

// DIVERS  
Horaires : à 19h30

Pour répondre à ces objectifs, la commune devra produire du logement aussi bien dans l'enveloppe urbaine (en renouvellement urbain notamment, qu'en extension de l'agglomération (c'est-à-dire en ouvrant à l'urbanisation des zones 2Au).

La modification du PLU doit notamment permettre de répondre aux objectifs suivants :  
Proposer une offre diversifiée de logements (taille des logements, locatif social et privé, individuels/ groupés ou collectifs...) ; Permettre le maintien et l'accueil de familles, de seniors, de jeunes actifs et d'étudiants sur la commune ; Aménager les nouveaux quartiers dans une logique de sobriété foncière et de cohésion sociale.

Pour vous permettre de prendre connaissance du projet de modification du PLU et de donner votre avis, un temps de concertation du public est organisé par la ville du 18 octobre au 22 novembre, avec notamment une réunion publique le jeudi 7 novembre 2024 à 19h30 salle de l'abbatiale.

Le projet d'aménagement et un registre de concertation du public (permettant de consigner vos éventuelles observations) seront mis à disposition aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU fera l'objet d'une enquête publique au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

# Participation

## Modalités de la concertation



Mise à disposition du public d'un **dossier de consultation**



Mise à disposition d'un **registre des observations**



Du **18 octobre au 22 novembre 2024**



Aux horaires habituels d'ouverture de la mairie



**7 nov. 2024** : Réunion publique

## Données quantitatives

2

Nombre de personnes ayant  
consigné des **observations** (1  
courrier et 1 mail)



# 1 réunion publique

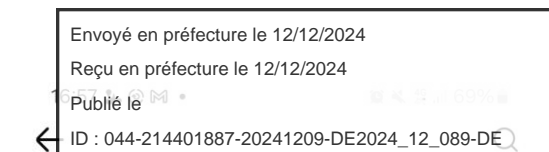
Une cinquantaine de personnes ont assisté à la réunion publique du 7 novembre. Le bureau d'études spécialement mandaté par la ville pour élaborer le projet de modification du PLU a présenté les grands objectifs du projet, le contexte réglementaire et démographique dans lequel il est mené, les principes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



Environ 50 participants sur toute la durée de la réunion

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.



Post Facebook

# Observations du public - Registre

N°	Date	Observation	Réponse de la commune
1	06/11/2024 - Courrier	<p>La ville de Saint Philbert de Grand Lieu va modifier son Plan Local d'Urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation des zones aujourd'hui non constructibles.</p> <p>Par courrier en date du 28 octobre 2022 nous vous avons fait part de notre souhait de rendre constructible une partie de notre terrain rue du Noto à la Sohérie, déclassée en zone 2AUa depuis la révision du PLU. Ce terrain est déjà desservi par tous les réseaux et à proximité immédiate de la station d'épuration non optimisée actuellement. Sur cette parcelle la commune n'a donc pas à intervenir pour la viabilisation.</p> <p>Peut-on espérer un classement en zone 1AU pour cette parcelle qui en a toutes les caractéristiques et peut répondre aux objectifs de production de logements?</p>	<p>Afin de respecter le PADD, la commune doit accueillir environ 200 nouveaux logements d'ici 2029.</p> <p>Pour être en cohérence avec le PADD, le SCOT mais aussi la loi climat et résilience, il a été fait le choix de privilégier la production de logements dans l'enveloppe urbaine puis en extension du centre ville. Il est donc choisi d'urbaniser en priorité les zones 2AU de l'Hommée, du Verger Nord et de la Sorinerie/Malacor.</p>
2	19/11/2024 - Mail	<p>Après consultation du dossier et présence à la réunion publique, nous tenons à porter à votre attention les remarques suivantes concernant la parcelle du Verger :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conscients de la nécessité d'offrir de nouveaux terrains à bâtir, mais aussi soucieux de la qualité de vie à préserver pour les habitants de ce secteur, nous vous demandons d'être particulièrement vigilant quant à la hauteur des nouvelles constructions, en faisant en sorte que les plus élevées soient également les plus éloignées du bâti existant.</li> <li>- En tant que riverains du terrain, nous avons souvent été les témoins d'un débordement du Saint Rémy par forte pluie pouvant entraîner en aval, dans le bourg, des inondations. De ce fait, nous vous demandons d'être très attentif à la préservation de la zone humide dans les limites décrites dans l'enquête environnementale.</li> </ul>	<p>Les hauteurs en zone 1AU respecteront le règlement actuel du PLU soit 9,5m en toiture à deux pentes et 10,5m en toiture terrasse. Néanmoins, les implantations des futurs bâtiments par rapport aux habitations existantes pourront être contrôlées au dépôt du permis d'aménager et au dépôt du permis de construire des nouvelles constructions par la collectivité et par les riverains.</p> <p>Concernant les problèmes de débordement du St-Rémy, la zone humide présente sur la zone 2AU actuelle du Verger change de zonage pour être en zone naturelle afin de limiter les modifications de celle-ci dans le cadre de l'aménagement du futur quartier d'habitations.</p>



# Annexe

Envoyé en préfecture le 12/12/2024  
Reçu en préfecture le 12/12/2024  
Publié le  
ID : 044-214401887-20241209-DE2024\_12\_089-DE

**Dossier mis à la disposition du public**