



## Plan Local d'Urbanisme

**Commune de St Philbert de Grand Lieu**

*Projet de Modification*

*Rapport justificatif*

*Version du 15 octobre 2024*

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Préambule.....</b>	<b>3</b>
1.1. Objet de la modification.....	3
1.2. Choix de la procédure.....	4
1.3. Textes régissant la procédure de modification du PLU....	5
1.4. Étapes de la procédure.....	6
<b>2. Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.....</b>	<b>7</b>
2.1 Rappel des objectifs du PADD concernés par la modification du PLU.....	7
2.2 Objectifs à intensifier pour être compatible avec le SCOT..	12
<b>3. Présentation et justification des hypothèses envisagées</b>	<b>13</b>
3.1. Evolution sociale des habitants.....	13
3.1.1 Evolution de la population.....	13
3.1.2 Desserrement des ménages.....	14
3.1.3 Vieillesse de la population.....	15
3.1.4 Effectifs scolaires.....	15
3.1.5 Concentration de l'emploi.....	15
3.2. Evolution spatiale du territoire communal.....	17
3.3. Evolution de l'offre et de la demande en logement.....	19
3.3.1 Evolution de l'offre de logement.....	19
3.3.2 Vacance du parc.....	19
3.3.3 Résidences secondaires.....	20
3.3.4 Logements sociaux.....	20
3.3.5 Locataires et propriétaires.....	21

3.3.6 La capacité budgétaire des ménages et demandes en logements.....	21
3.3.7 Tension locative.....	21
3.3.7 Synthèse et objectifs pour la collectivité.....	23
3.4. Projection démographique et évolution de la production de logement.....	23
3.4.1. Scénario démographique projeté.....	23
3.4.2. Projet de densification de la production de logements.....	24
3.4.3. Choix des extensions urbaines.....	26
3.4.4. Échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.....	32
3.5. Bilan de la consommation foncière.....	33

## 1. Préambule

### 1.1. Objet de la modification

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, le Maire a 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).

En effet, le PLU approuvé en 2019 a défini :

- 3 secteurs en renouvellement urbain : Le Clos St François (achevé), la rue des Aveliniers (achevé) et la Minoterie (dureté foncière forte)
- 1 secteur en 1 AU : les Grenais (achevé)
- 8 secteurs en zone 2AU : La Sorinerie (Malacor), l'Hommée, Le Verger, Les Perrières, La Grue et Plaisance
- 3 zones en renouvellement urbain de villages : 2 pour la Sohérie et 1 pour les Guittières.

Conformément à l'article L. 153-31-4° du code de l'urbanisme : si une zone 2 AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans un délai de 6 ans à compter de sa création, elle « tombe » et ne pourra être potentiellement ouverte qu'après une procédure de révision du PLU (pour rappel : le PLU est approuvé pour 10 ans et sera échu en 2029).

Le Programme Local de l'Habitat, élaboré au niveau intercommunal, fixait un objectif de production de logements pour Saint-Philbert à hauteur de 390 logements sur la période 2017-2023.

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 - 36 déjà réalisés, 15 logements sociaux ayant démarrés en mars 2024).

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 seniors de se maintenir à Saint-Philbert.

Une partie de la production neuve de logement pourra être réalisée en renouvellement urbain (densification, comblement de dents creuses, requalification...), mais ce sont des opérations de long terme (qui nécessite des acquisitions foncières), voire coûteuses.

Si la ville n'ouvre pas de nouvelles zones 2AU, il sera impossible de répondre aux besoins en logements permettant de compenser

les besoins générés par l'accueil de nouvelles populations et la poursuite du desserrement des ménages.

Pour se conformer aux obligations réglementaires, notamment les dispositions relatives au Zéro Artificialisation Nette, et viser la trajectoire de réduction de -50 % de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestier, 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 de 2019 ont été affinés au regard des diagnostics environnementaux réalisés.

Par ailleurs, des efforts de densité supplémentaires seront indiqués.

De même, les nouveaux quartiers devront s'attacher à proposer une mixité de typologie de logement :

- individuel, maison groupée, petit collectif
- petits logements et logements familiaux
- accession libre, accession abordable, locatif privé et social.

## **1.2. Choix de la procédure**

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 ».*

Pour mémoire, l'article L153-41 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

L'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme renvoie aux documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers.

Pour les raisons citées précédemment et conformément à l'article 104-12 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à évaluation environnementale.

Pour rappel, le PLU a déjà fait ou fait actuellement l'objet des évolutions suivantes :

- Modification n°1 – ouverture zone 2AU pour le lycée
- Modification n° 2 – SDU Loi ELAN (pas approuvée car recours contentieux en cours contre la modification du SCoT)
- Modification n° 3 – toilettage PLU
- Modification n° 4 – modification hauteur construction en zone 1AUe.

### **1.3. Textes régissant la procédure de modification du PLU**

#### Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

#### Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

#### Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

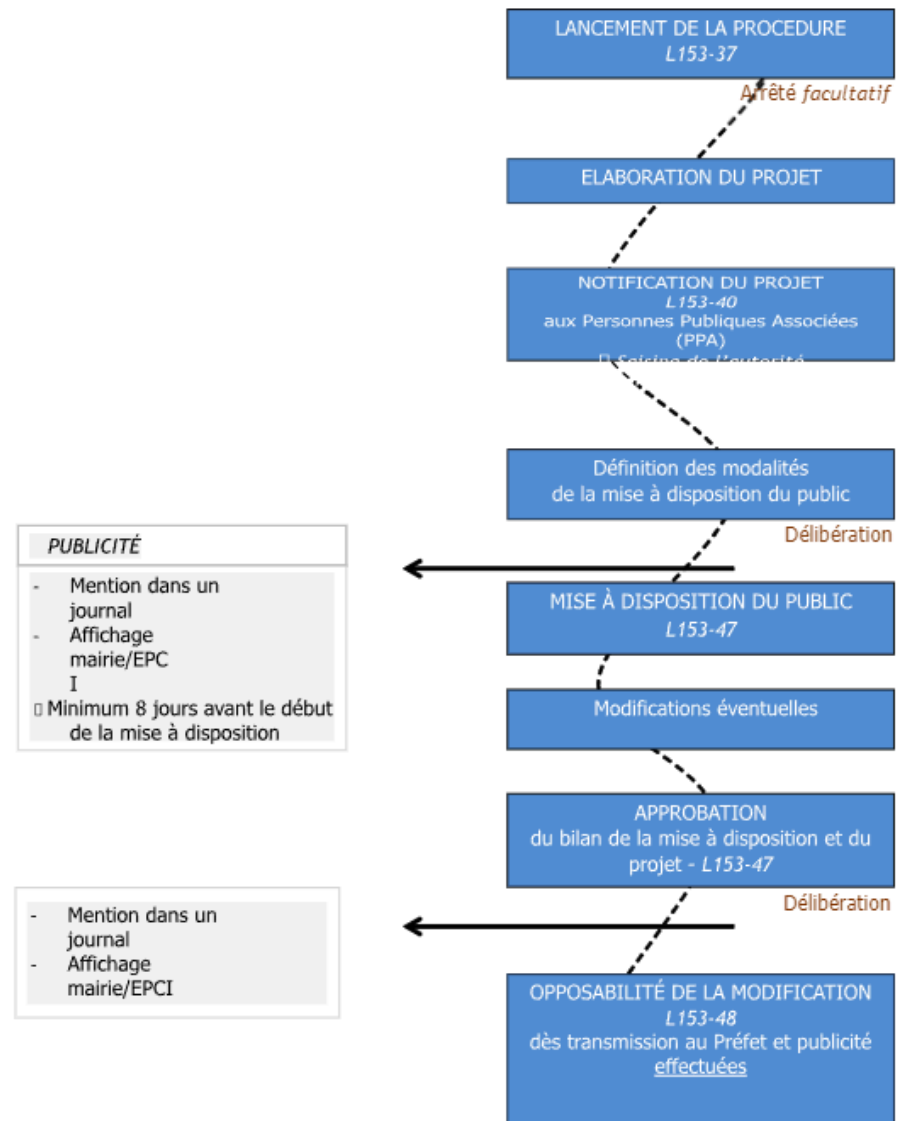
Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

#### Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### 1.4. Étapes de la procédure



## 2. Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU

### 2.1 Rappel des objectifs du PADD concernés par la modification du PLU

Le PADD du PLU s'articule autour de trois principales orientations :

1. Conforter Saint-Philbert de Grand Lieu en tant que ville-centre
2. Assurer un développement qualitatif et convivial
3. Respecter et valoriser le cadre de vie et l'identité Philibertine

Le projet de modification ne concerne que l'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat. Ainsi, les sous objectifs suivants sont concernés par ce projet :

#### 1.1. Soutenir un développement résidentiel maîtrisé et équilibré

- Viser une production de logements en compatibilité avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz et du Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de Grand Lieu (aujourd'hui de l'ordre de 65 logements par an), afin de :
  - soutenir la vitalité démographique et l'accueil de nouveaux résidents,
  - maintenir le fonctionnement des équipements publics (en particulier les équipements liés à l'enseignement) et la vitalité du tissu associatif,
  - renforcer les polarités commerciales et de manière générale l'offre de services et de commerces,
  - 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.

Cet objectif de production de logements, défini en cohérence avec le SCoT du Pays de Retz, s'appuie notamment sur une volonté d'accentuer la dimension structurante du pôle Philibertin à l'échelle du Pays de Retz, pour s'affirmer en tant que pôle d'équilibre.

- Échelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine afin de :
  - l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement pour la collectivité,
  - préserver la cohésion sociale de la commune car un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants,
  - atténuer les impacts visuels de modifications trop brutales du paysage et mesurer les incidences sur l'environnement.
  - La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement.
- Assurer un développement urbain équilibré, permettant de soutenir la vitalité locale, devant profiter :
  - en priorité à l'agglomération et aux différents cœurs de vie de l'agglomération,
  - tout en cherchant à maintenir une certaine vitalité en campagne.
- Privilégier la création de logements par renouvellement urbain ou par une densification urbaine raisonnée, à savoir par :
  - des possibilités de densification urbaine au sein de l'agglomération;

- des possibilités de requalification de secteurs urbains (par exemple anciens lieux culturels, anciens sites d'équipements publics ou anciens sites d'activités);
- des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements;
- des possibilités d'accueil de logements au sein de l'enveloppe urbaine des villages les plus consistants de la commune (par densification);
- des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (à condition de ne pas gêner le développement des exploitations agricoles).
- Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées :
  - définir une stratégie d'extensions donnant une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels;
  - définir l'essentiel des extensions urbaines de manière équilibrée autour de l'agglomération et en complément des secteurs urbanisés desservis par l'assainissement collectif.

### 2.1. Assurer des formes d'urbanisation économes et durables

- Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement et l'identité philibertine :
  - viser une densité minimale moyenne de 18 logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs;
  - encadrer les possibilités de densification urbaine :

- densifier l'agglomération en préservant la qualité patrimoniale et paysagère des bâtiments et des sites,
- éviter la réalisation de constructions en second rideau dans les villages
- penser la typologie de logements (collectifs, intermédiaires, individuels) en rapport avec leur contexte urbain.
- Savoir maintenir des espaces de respiration urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité...) :
  - préserver et valoriser la "trame verte" en tant qu'espaces d'intérêt collectif ou d'intérêt paysager ou identitaire,
  - penser "équilibre entre densité urbaine et espace d'aération urbaine" (espaces extérieurs de détente, espaces verts, récréatifs ou d'intérêt collectif) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain.
- Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable :
  - favoriser des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, intégrant une gestion des déplacements, en particulier des liaisons douces, et une réflexion qualitative en termes de cadre de vie proposé aux habitants.
  - encadrer les principales opérations d'aménagement d'ensemble par des orientations d'aménagement et de programmation.

### 2.2 Organiser l'accès au logement par la diversité et l'adaptation de l'offre



- Favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires, collectifs, logements en accession et en location, devant comprendre une part de logements aidés / sociaux (aujourd'hui au Programme Local d'Habitat de l'ordre de 68 logements sur six ans). Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir (tailles de parcelles variées).
- Favoriser une mixité de localisation des logements nouveaux (cœur de bourg, quartiers périphériques et certains villages identifiés au 1.1. etc ...) dans les opérations de renouvellement urbain, de densification urbaine ou d'extension urbaine et les possibilités de construction de "dents creuses" qui doivent offrir des possibilités de se loger :
  - en centre-bourg ou au sein du tissu urbain;
  - sur de nouveaux quartiers créés en extension de l'agglomération;
  - en complément d'urbanisation des secteurs urbanisés desservis par l'assainissement collectif;
  - de manière plus limitée au sein de l'enveloppe urbaine des villages les plus consistants de la commune;
  - voire en campagne par reprise d'anciens bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (cf. ci-dessous).
- Favoriser la reprise, la rénovation et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants : faciliter en particulier l'évolution du confort et les mises aux normes de logements anciens, ainsi que l'amélioration de leurs performances énergétiques.
- Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments en zone agricole ou naturelle (hors zones soumises aux risques d'inondation).

### 3.1. Entretien et valoriser les qualités paysagères et le patrimoine communal, garant de l'identité de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu

- Préserver les grandes entités naturelles de la commune participant à la qualité et à la diversité des paysages :
  - le lac de Grand Lieu;
  - les vallées de La Boulogne et de la Logne, et leurs affluents, tout en pérennisant les activités existantes;
  - les paysages viticoles qui nourrissent l'identité communale.
  - garantir la fonctionnalité des espaces agricoles et viticoles comme condition de maintien des paysages du Lac de Grand-Lieu
- Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes\*, en particulier :
  - les éléments arborés ou arbustifs caractéristiques des paysages du Lac de Grand-Lieu,
  - les éléments végétaux pouvant participer au traitement paysager d'un projet de construction ou d'une opération d'aménagement,
  - ceux et celles présentant un intérêt écologique ou paysager, comme le maillage bocager champêtre caractéristique de la campagne philibertine,
  - les éventuels alignements d'arbres ou arbres remarquables.

\* Éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.

- Exclure toute amplification du mitage des espaces agricoles par des constructions dispersées et isolées sans rapport avec l'activité agricole ;
- Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage, notamment :
  - les rares échappées visuelles sur le lac de Grand-Lieu,

- les relations visuelles avec le clocher de l'église (notamment depuis les sites à urbaniser).
- Préserver et valoriser les espaces publics ;
- Réfléchir les projets et opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent pour assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).
- Favoriser la préservation et la valorisation des ensembles architecturaux et du "petit patrimoine" de la commune, tels qu'ils ont été inventoriés au PLU :
  - . préserver en particulier le caractère architectural du bâti existant, des rues et ruelles du bourg, et des parties de hameaux et d'anciens lieux-dits ayant conservé leur valeur patrimoniale,
  - . préserver l'ensemble du patrimoine rural réparti sur d'anciens lieux-dits agricoles et favoriser la valorisation voire le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural (cf. orientation 2.2),
  - . préserver les éléments du "petit patrimoine" (anciens puits en pierres, fours...) pouvant impliquer la préservation de leur environnement paysager immédiat.
- Penser les futures opérations de recomposition urbaine voire d'extension urbaine en respectant les caractéristiques des secteurs présentant un intérêt patrimonial.

### 3.2. Préserver et valoriser les milieux naturels et agricoles garants de la biodiversité

- Maintenir des activités agricoles dynamiques qui assurent l'entretien de la campagne (cf. orientation 1.2) ,
- Veiller à limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels par le biais d'un urbanisme raisonné et économe : tendre vers une réduction de 30% de la consommation d'espace par rapport aux surfaces consommées par le passé en extension de l'enveloppe urbaine pour de l'habitat (depuis la dernière révision du PLU);
- Favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques liées aux trames "verte" et "bleue" :
  - protéger les espaces naturels à forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité), notamment les espaces de marais (définis en tant qu'espaces naturels remarquables au titre de la loi Littoral),
  - préserver et entretenir les continuités hydrauliques et les secteurs humides de la commune, supports de la trame "bleue",
  - préserver les haies d'intérêt écologique et paysager, les boisements pouvant participer au renforcement de la trame "verte" ,
  - préserver la Trame Verte favorable au maintien de la biodiversité "ordinaire" en milieu urbain,
  - préserver en espace urbain ou au contact de l'agglomération, des espaces agricoles ou en friches qui participent aux continuités écologiques et à la préservation de la "nature ordinaire".
- Préserver la fonctionnalité des espaces agricoles participant au maintien des espaces naturels, garants des continuités écologiques;
- Valoriser le cas échéant ces continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel (exemple : sentiers d'interprétation);
- Préserver ces espaces naturels et agricoles de tout mitage d'espace par des constructions dispersées et isolées (non liées aux activités agricoles)

### 3.3. Garantir la protection des ressources et prévenir des risques

- Veiller à limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels par le biais d'un urbanisme raisonné et économe (cf. orientation 3.2);
- Favoriser les énergies renouvelables, la mise en œuvre de projets améliorant la performance et le confort énergétique des constructions, tout en prenant en compte les secteurs d'intérêt patrimonial ou architectural et les secteurs à sensibilité environnementale;
- Encourager des opérations d'aménagement et un traitement des espaces collectifs, adoptant une démarche respectueuse de l'environnement (préservation des éléments végétaux de qualité existants, traitement paysager, gestion des eaux pluviales, ...);
- Préserver un espace tampon autour des zones d'activités, de la déchetterie, des unités de traitement des eaux usées... afin d'éviter tout risque de conflit avec le voisinage.
- Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. orientation 2.3) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air;
- Protéger la nappe phréatique de Maupas, limiter de manière générale les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
- Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales en prévoyant notamment :
  - Une régulation des eaux pluviales et une incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement ;
  - Une préservation des continuités hydrauliques et humides, de leurs exutoires et de leur milieu récepteur (notamment des marais).
- Encadrer la construction nouvelle dans les secteurs de l'agglomération soumis aux risques d'inondation (atlas des zones inondables de la Boulogne);

## **2.2 Objectifs à intensifier pour être compatible avec le SCOT**

Le PADD ne prenant pas en compte les dernières lois en vigueur (Climat et Résilience, ZAN,...), il est nécessaire de respecter, au sein du projet de modification, des objectifs plus élevés. Ces objectifs sont :

### 2.1. Assurer des formes d'urbanisation économes et durables

Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement et l'identité philibertine :

- viser une densité minimale moyenne de 18 logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs;

**Cette densité ne sera pas suffisante pour répondre aux futurs objectifs du SCOT en révision. Il est nécessaire d'intensifier la densification des nouvelles opérations en extension urbaine en les adaptant au contexte urbain du secteur, en préservant les éléments paysagers et naturels tout en répondant aux besoins de logements ciblés par la collectivité.**

### 3.2. Préserver et valoriser les milieux naturels et agricoles garants de la biodiversité

- Veiller à limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels par le biais d'un urbanisme raisonné et économe : tendre vers une réduction de 30% de la consommation d'espace par rapport aux surfaces consommées par le passé en extension de l'enveloppe urbaine pour de l'habitat (depuis la dernière révision du PLU);

**D'après la loi ZAN, il sera nécessaire de tendre vers une réduction de 54.5% de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021 sur la période 2021-2031.**

**Les OAP modifiées devront être cohérents avec les autres objectifs du PADD cités précédemment.**

### 3. Présentation et justification des hypothèses envisagées

#### 3.1. Evolution sociale des habitants

##### 3.1.1 Evolution de la population

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.

Ce fléchissement est dû à la fois à une baisse du solde naturel passant de 1 à 0,6 entre 2014 et 2020 et surtout à la baisse du solde migratoire qui est passé de 1,2 à 0,4.

Cette diminution est consécutive, entre autres, à l'impossibilité pour la collectivité de réaliser des opérations de logements d'envergure sur cette période pour maintenir sa population en place mais également accueillir de nouveaux ménages.

Cet afflux est crucial pour le maintien des services, commerces et entreprises locales.

**Il est indiqué dans le rapport de présentation une évolution sur la période 2019-2029 de 1,5%. Il est fait le choix de conserver cet objectif pour répondre aux objectifs de la collectivité.**

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

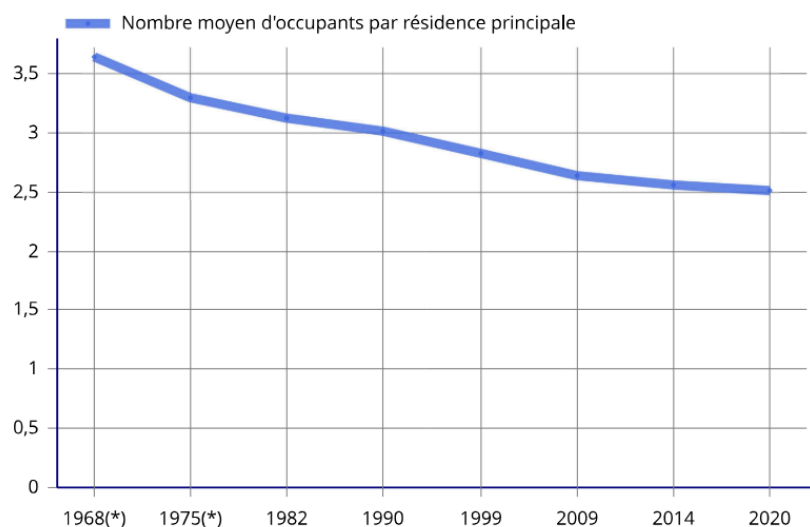
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	2,3	2,4	2,2	2,2	2,2	0,9
due au solde naturel en %	0,4	0,9	0,6	0,6	0,9	1,0	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,8	1,4	1,8	1,6	1,4	1,2	0,4
Taux de natalité (‰)	17,4	18,8	16,1	13,6	15,9	15,5	11,3
Taux de mortalité (‰)	13,1	10,2	9,8	8,1	7,2	5,6	5,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

### 3.1.2 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 sur la commune de Saint-Philbert de 2,55 en 2014 à 2,51 en 2020 (-0.04).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Source : INSEE

Le nombre de ménages sur la commune est passé de 2928 à 3620 entre 2009 et 2020, soit une augmentation de 23% (+692). Le nombre de ménages d'une personne a augmenté de 40% (+262) confirmant ainsi l'indice de la taille des ménages.

En comparaison, la taille des ménages a évolué :

- dans des proportions plus importante à l'échelle de Grand Lieu Communauté : 2,60 en 2014 à 2,52 en 2020 (-0.08)

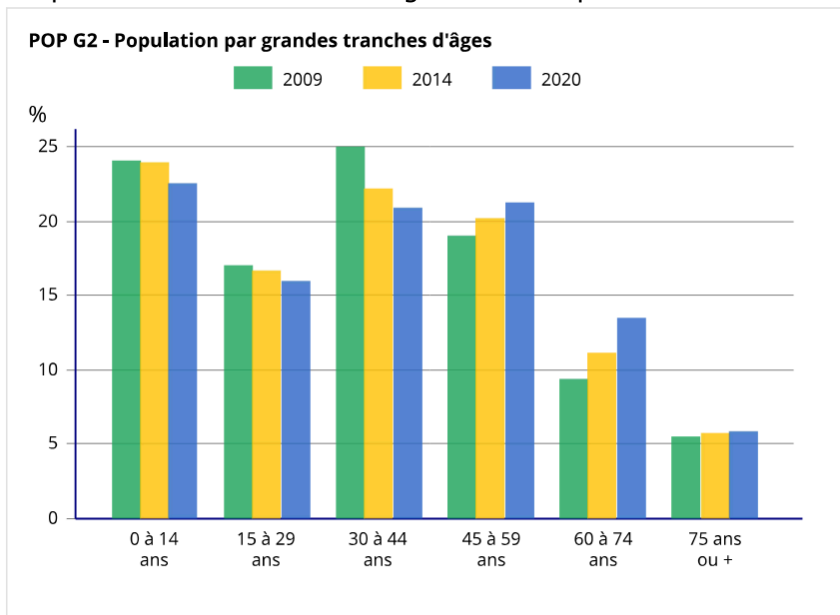
- dans des proportions du même ordre de grandeur à l'échelle du département : 2,22 en 2014 et 2,17 en 2020 (-0.05)

Ces tendances traduisent la poursuite de l'évolution sociale des ménages ruraux à urbains pour St Philbert de Grand Lieu.

**Dans les hypothèses d'évolution de cette indice, le PLU indique p151 du rapport de présentation, une hypothèse d'évolution de cette indice à 2,45. Vu l'évolution de l'indice en 2020, il a été fait le choix de garder cette hypothèse de projection.**

### 3.1.3 Vieillesse de la population

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 s'assurer de conserver cette population tout en garantissant leur bien-être, il est impératif de leur offrir des logements adaptés.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Données : INSEE

### 3.1.4 Effectifs scolaires

Conséquence de ce ralentissement démographique, depuis 2020, les effectifs scolaires ont diminué d'environ 3%. Les données n'ont pas été traitées sur l'ensemble des établissements scolaires du fait de l'absence de chiffres pour la MFR.

	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
J. Rostand	323	325	306	321
J. Auriol	216	204	187	174
ND Clarté	488	488	485	470
Condorcet	353	366	390	390
JV Daubié	476	454	441	448
Lamoricière	762	799	805	808
TOTAL	1856	1837	1809	1803

Source : Données communales

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.

### 3.1.5 Concentration de l'emploi

Avec la présence d'une zone d'activités importante au nord du centre, le long de la RD117, la commune dispose d'une certaine attractivité pour les communes voisines. En outre, la commune propose de nombreux services et commerces de proximité qui complètent cette offre.

Cette attractivité se confirme par l'indice de concentration de l'emploi qui est en augmentation entre 2014 et 2020 et qui est nettement supérieure à celui de l'intercommunalité.

Cette donnée confirme le rôle central que joue la collectivité dans l'activité économique de l'intercommunalité.

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	2 811	2 904	3 134
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 718	4 081	4 320
Indicateur de concentration d'emploi	75,6	71,2	72,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,5	67,5	65,3

*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.*

*Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2023.*

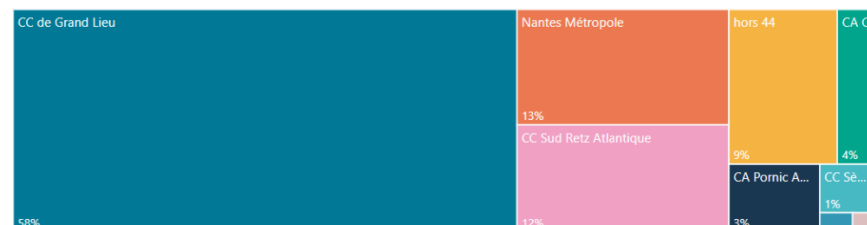
*Pour la commune de St Philbert de Grand Lieu*

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	11 236	11 343	12 496
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	16 862	17 814	19 273
Indicateur de concentration d'emploi	66,6	63,7	64,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,5	66,8	65,2

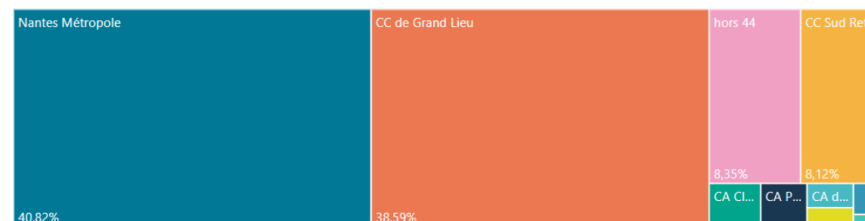
*Pour la CC Grand Lieu*

**Données : INSEE**

Où résident les actifs travaillant sur la commune ?



Où travaillent les actifs résidant sur la commune ?



**Données : Etude de marché - LAD 2021**



### 3.2. Evolution spatiale du territoire communal

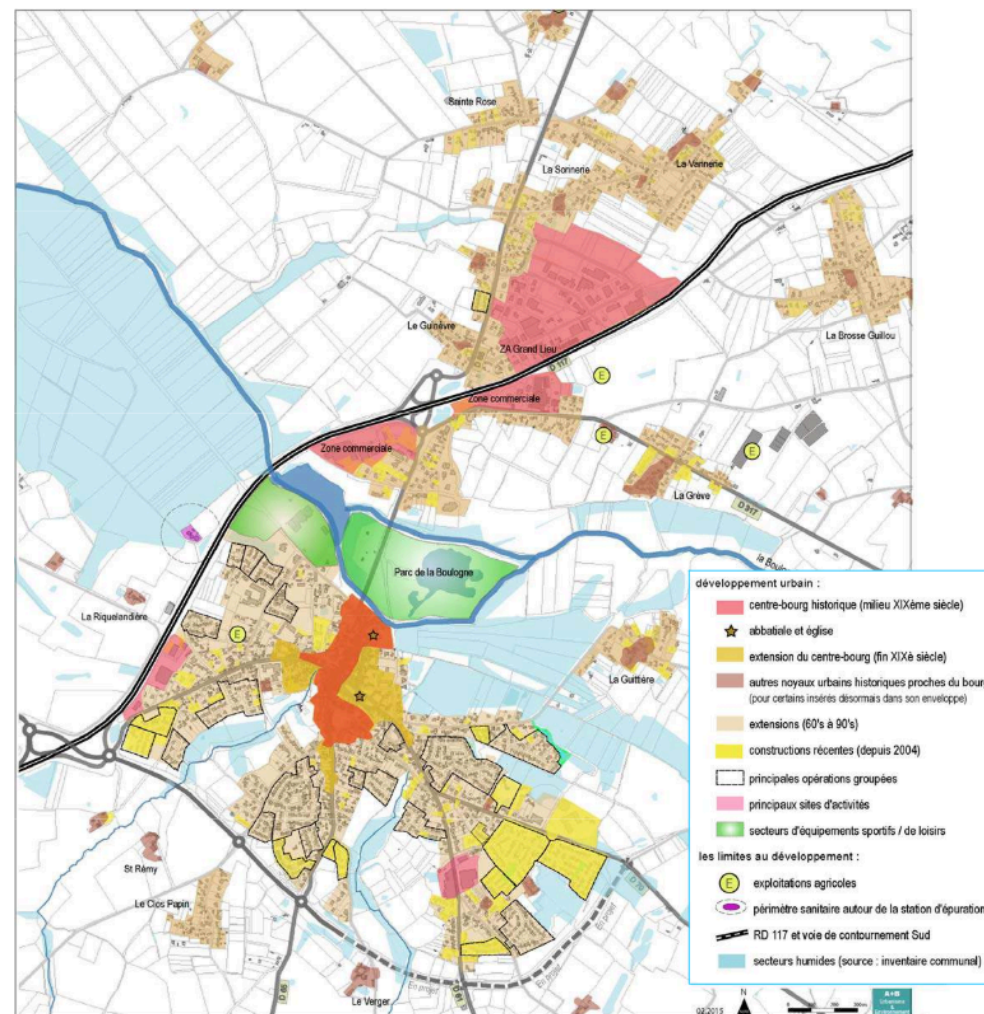
Comme toutes les communes du secteur, le bourg a profondément été modifié depuis le milieu du XIXème siècle. D'un simple village de pêcheur, le bourg s'est développé le long des axes de communication, avec un étalement urbain important depuis les années 1960.

La carte du rapport de présentation (p 104) traduit parfaitement cette évolution.

Depuis 2019, peu d'opérations en extension urbaine ont pu voir le jour. Seul le lotissement des Grenais, situé à l'Est du bourg a vu le jour. Cette opération a permis la construction 51 logements sur une surface de 2,8ha soit une densité d'environ 18 logements à l'hectare.



Source : IGN, PCI Vecteur



Historique du développement de la commune

Source : Rapport de présentation du PLU

Cette opération, quoique récente, ne permet pas de l'intégrer à la fois dans le contexte géographique du bourg, ni de répondre aux objectifs de densification et de réduction de la consommation foncière voulu dans la loi ZAN.

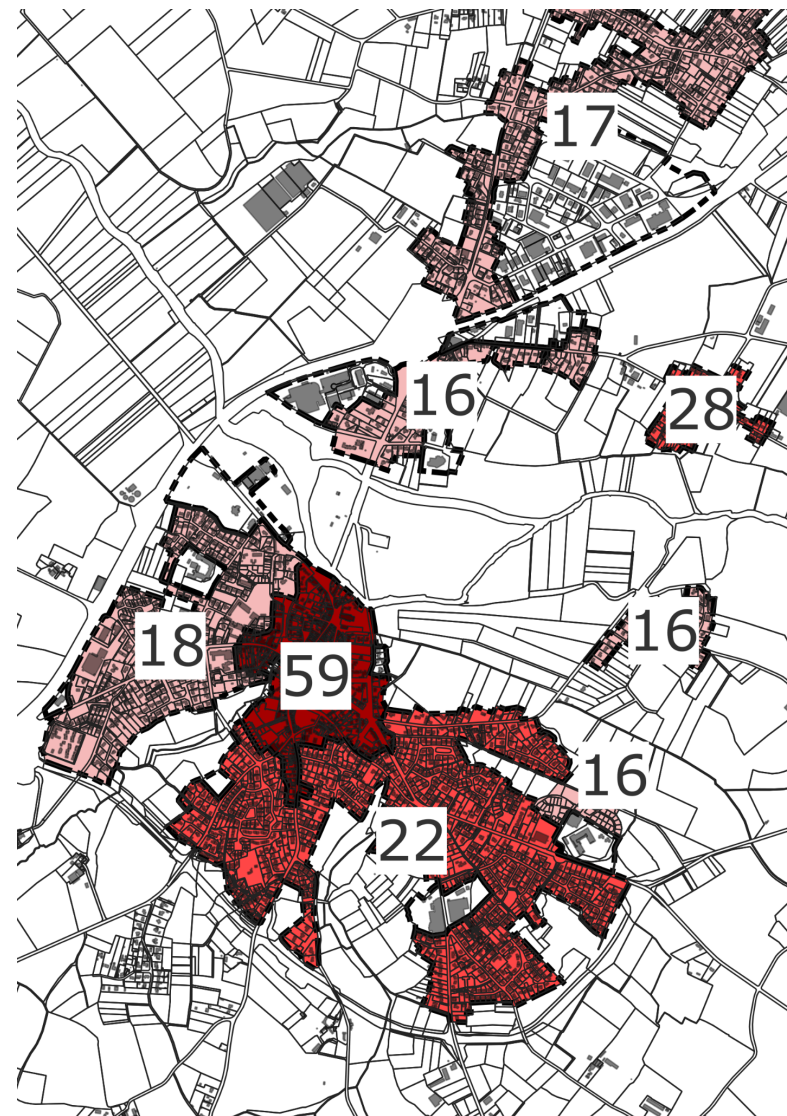
En effet, si l'on considère les différents zonages du règlement graphique du PLU, les densités se traduisent de manière différentes.

Si le centre est dense pour un bourg ancien avec presque 60 logements à l'hectare, le gradient s'estompe très rapidement pour atteindre environ 16 logements sur les extérieurs. Seuls les hameaux anciens atteignent des densités plus importantes (une vingtaine de logements à l'hectare).

Ce déséquilibre entre centre et périphérie est problématique à plusieurs titres :

- banalisation des paysages en périphérie
- Surconsommation d'espaces agricoles et naturels
- Les discontinuités dans les déplacements actifs
- L'absence de fonctionnalité dans les espaces périphériques

Les nouvelles opérations ne devront plus se faire selon un seul respect des densités préconisées par le SCOT mais des densités contextualisés par rapport au contexte environnant (paysage urbain, architectural, végétal), aux évolutions sociales (taille des logements adaptés au ménage), fonctionnelles (place de la voiture et des mobilités actives dans les opérations d'aménagements) et climatiques (limiter l'imperméabilisation des sols intensifiant les îlots de chaleur).



Carte des densités de logements par zonage  
Source : Analyse SCALE à partir des données IGN

### 3.3. Evolution de l'offre et de la demande en logement

#### 3.3.1 Evolution de l'offre de logement

Le marché du logement de la commune est porté principalement par la maison individuelle (92.1%) avec de grands logements (75% égal ou supérieur à 4 pièces).

53% du parc de logement a été construit entre 1991 et 2017, démontrant ainsi le développement récent de l'enveloppe urbaine. Les ménages sont pourtant peu mobiles, puisque 51% sont installés depuis plus de 10 ans.

La population est essentiellement propriétaire (73%). Ce chiffre est stable depuis 2009.

Le marché de l'ancien est assez dynamique, puisqu'en moyenne, il s'est vendu entre 2014 et 2020 66 maisons par an. Même constat dans le marché du neuf, puisqu'il s'est vendu sur cette même période 70 terrains à bâtir par an (CEREMA - DVF 2021). Cela concorde avec les données Sitadel qui font état d'en moyenne 66 permis de construire commencés par an entre 2008 et 2019. En 2020, 161 permis ont été autorisés.

Il existe une inadéquation entre l'évolution des ménages et l'offre de logement sur la commune. Le marché du logement doit évoluer pour s'adapter au mieux à cette évolution sociétale.

La commune n'est pas concernée par les obligations de loi SRU mais par les exigences du PLH de Grand-Lieu Communauté et du SCOT du Pays de Retz en cours de révision. Il existe donc un enjeu de développement de ce parc pour répondre aux besoins de logement des familles et salariés à un coût abordable. Le parc de logements locatifs sociaux est composé de 173 biens. Au 13/03/2022, 210 demandes sont en cours. L'offre est donc plutôt restreinte, particulièrement sur les biens de type studio ou T2, où les demandes sont deux fois supérieures aux biens disponibles (CREHA Ouest).



*Localisation des logements vacants - Source : données SIG Communale*

#### 3.3.2 Vacance du parc

La vacance est relativement faible en 2020 : 4.5% pour une moyenne départementale de 5.6%.

Son évolution est stagnante depuis 2009. Cependant, le nombre de logements vacants est en progression constante, parallèlement à l'évolution du nombre de logements passant de 148 logements en 2009 à 171.

La commune possède une base de données SIG à jour permettant d'avoir une politique foncière active sur les logements vacants, les espaces de veille foncière et les secteurs stratégiques pour du renouvellement urbain.

**Ainsi, l'objectif pour la collectivité est de travailler sur ce taux de vacance pour le descendre à 4% en 2029. La tension relative autour du marché immobilier ancien devrait participer à la réussite de cet objectif.**

### 3.3.3 Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est faible en 2020 : 1.1% pour une moyenne départementale de 10.4%.

Son évolution est en légère baisse mais constante depuis 2009 (1.6% puis 1,4%). Le nombre de résidences secondaires diminue de 49 en 2009 à 42 en 2020.

**Ainsi, l'objectif pour la collectivité est de préserver ce faible taux en conservant ces 42 résidences secondaires en 2029. La tension relative autour du marché immobilier ancien devrait participer à la réussite de cet objectif.**

### 3.3.4 Logements sociaux

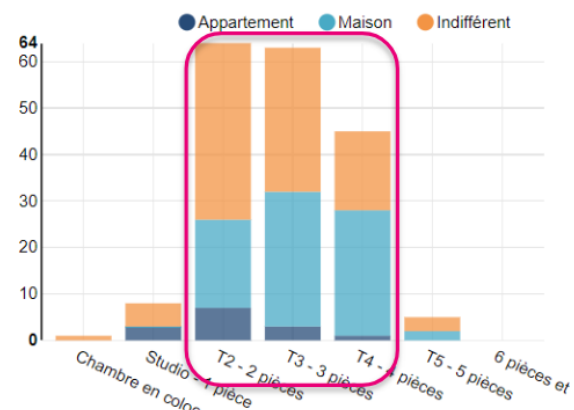
Le patrimoine social de la commune est composé principalement de T2, T3 et T4 porté par 4 bailleurs Atlantique Habitations, CDC Habitat Social, Habitat 44 et Harmonie Habitat.

La demande est accentuée sur des T2, T3, T4 mais la commune ne possède pas en quantité suffisante certaines typologies demandées :

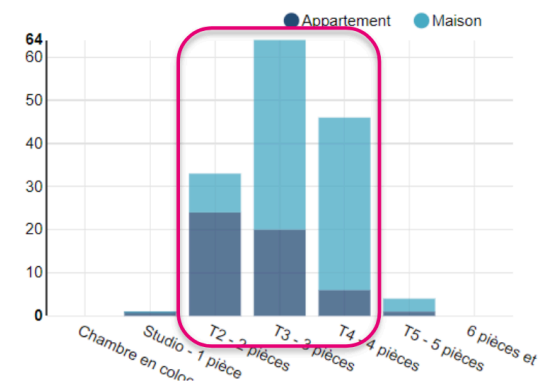
- maison T2 (une dizaine de manquante)
- maison T4 (une dizaine de manquante)

**Les nouvelles opérations d'ensemble devront se concentrer plus précisément sur ces typologies de maison T2 et T4 pour répondre à ces besoins de logements sociaux.**

Demandes en cours



Patrimoine de logements



### 3.3.5 Locataires et propriétaires

La proportion des propriétaires remonte à un taux de 72.8% en 2021, après avoir observée une chute de 0.4 point entre 2010 et 2015 pour arriver à 72.6%.

La proportion de locataires a diminué de 0.2% entre 2015 et 2021 pour arriver à 25.8%.

La situation est relativement stagnante depuis 2009 sur le statut d'occupation des habitants.

A l'échelle de l'intercommunalité, le taux de propriétaire est supérieur atteignant 79.4% en 2021 tandis qu'à l'échelle du département le taux est de 61.2%.

La commune de St Philbert de Grand Lieu se situe dans un gradient de proximité de Nantes qui amène un moins grand taux de propriétaires qu'en milieu rural.

### 3.3.6 La capacité budgétaire des ménages et demandes en logements

Une étude de marché a été réalisée en 2021 par Loire-Atlantique Développement (LAD) sur la commune.

Il en ressort que pour les célibataires, le budget en accession varie de 147k€ à 260k€ et en location de 547€ à 965€, leur permettant d'acquérir du logement T2/T3 en collectif ou maison groupée.

Pour les familles monoparentales, le budget en accession varie de 192k€ à 321k€ et en location de 711€ à 1190€, leur permettant d'acquérir du logement T3/T4 en collectif ou maison avec jardin.

Pour les ménages familiaux, le budget en accession varie de 372k€ à 401k€ et en location de 1381€ à 1489€, leur permettant d'acquérir du logement T3/T4 en collectif ou maison avec jardin.

Pour les seniors, le budget n'est pas connu. Les possibilités d'acquisition vont varier du petit collectif T2/T3 au logement T3/T4 en collectif ou maison avec jardin.

D'après des entretiens réalisés dans le cadre cette étude marché auprès d'agences immobilières, le type d'habitat recherché est :

- la maison de ville
- le pavillon en lotissement
- la maison à la campagne

Ce sont des T3 et T4 en résidence principale occupant.

En budget mensuel de location, la moyenne se situe à 750€ et pour l'achat à 350k€.

Ces recherches sont effectuées par 80% de familles (dont monoparentales) et 20% par des seniors. Ces demandes à l'époque sont réalisées par des nantais et des parisiens, suite à la période COVID.

**La capacité des ménages conforte les objectifs de production de logements sur des typologies de logements allant du T2 et T4 et sur des projets collectifs, de petites maisons de ville ou de maisons avec jardin.**

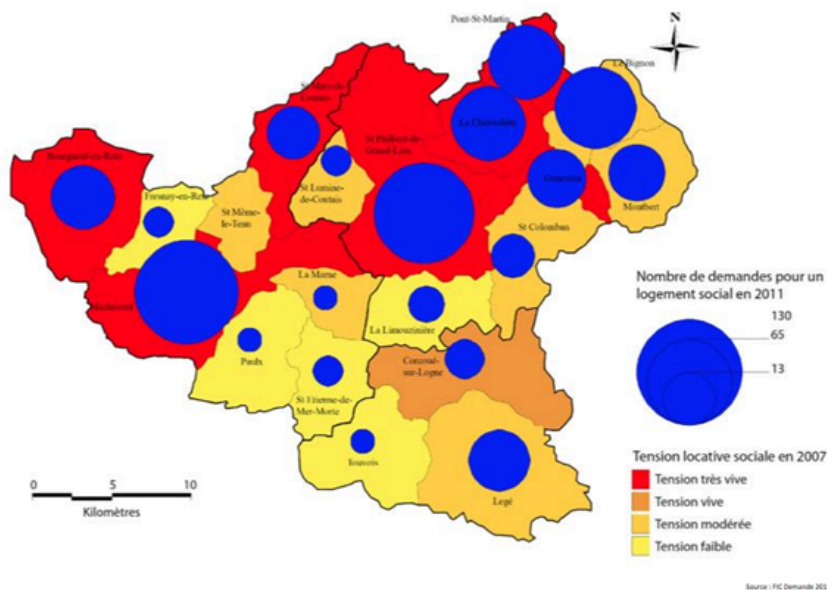
**Il est nécessaire de mixer ces typologies sur les nouvelles opérations en tenant compte de l'environnement de leur implantation.**

### 3.3.7 Tension locative

La commune observe depuis plusieurs années une tension sur le marché de l'immobilier et notamment sur la location.

Dans le PLH de 2017, il est indiqué "Le marché locatif social de la CCGL reste donc particulièrement tendu. La carte ci-dessous montre (par commune) le niveau de la demande et la tension locative sociale : plusieurs communes de la CCGL affichent à la fois un nombre élevé de demandes et une tension locative sociale très vive (St Philbert de Grand Lieu, La Chevrolière, Pont St Martin et Geneston). Autre indicateur de tension : le taux de vacance dans le parc HLM est inférieur à 1% (contre 1,8% sur l'ensemble du Pays de Retz, et 2,5% sur l'ensemble du département – source : RPLS 2013). Il convient néanmoins de relativiser la tension du marché. On observe notamment que le taux de mobilité est relativement élevé (16% en 2013), ce qui

montre que la rotation des ménages au sein du parc fonctionne assez bien, et que le parcours résidentiel des ménages les plus modestes est possible. Par ailleurs, les demandes en attente depuis plus d'1 an ne concernent que 37% des demandes enregistrées sur la CCGL (contre 41% sur l'ensemble du Pays de Retz, et 47% sur l'ensemble du département – source : RPLS 2013). Le PLH devra donc permettre le maintien d'une programmation soutenue (au moins égale à la programmation des dernières années, et conforme aux préconisations du SCoT), pour contribuer à la détente du marché locatif social. Cette programmation devra être plus « sociale » qu'elle ne l'est aujourd'hui (avec une part renforcée de logement très social), pour répondre à une demande émanant de plus en plus souvent de ménages très modestes (éligibles pour la plupart au logement financé en PLAI)."



Cette tension est confirmée par plusieurs sources immobilières au travers notamment de l'évolution du prix de location au m<sup>2</sup> :



Source : ouestfrance-immo.com

### Loyer au m<sup>2</sup> à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu



Estimations au 01/08/2024 (méthodologie)

Source : immobilier.lefigaro.fr

Néanmoins, cette tension est relative pour la partie sociale d'après les données de l'observatoire de logement social en Loire-Atlantique et du CREHA Ouest (respectivement données au 31 août 2024 et du 31 décembre 2023). En effet, pour 4,4 demandes, il y a 1 attribution, là où sur la CC Grand Lieu le nombre s'élève à 6,6 demandes et sur le département à 5,7. La commune de St Philbert de GrandLieu n'est pas le secteur le plus tendu du département. Par contre, le délai moyen d'accèsion est de 23.5 mois contre 21.7 mois pour la CC et 17.3 mois pour le département. La rotation n'est pas suffisante. Il est donc nécessaire d'offrir plus de portes de sorties pour les locataires sociaux sur les logements demandés (T2 et T4 en accession notamment) pour améliorer la situation sur la tension locative sociale.

### 3.3.7 Synthèse et objectifs pour la collectivité

Il est nécessaire pour la collectivité de maîtriser la production d'offre résidentielle pour :

- pour diversifier les cibles de clientèle (logement de ménages modestes et familles) et les produits (développement du locatif abordable : LLS, PSLA, une offre de petits logements dédiés aux jeunes et seniors dans le cadre de projet intergénérationnel)
- pour favoriser la rotation du parc de logements : création dans l'enveloppe urbaine de petites typologies (T2/T3), permettant d'atteindre ainsi des seuils en harmonie avec la densité du bourg historique, mais aussi rapprocher ces habitants, potentiellement peu motorisé, des services et commerces de proximité
- favoriser la rotation des seniors vivant dans des logements trop grands en leur offrant des possibilités de location et d'achats sur des petits biens (T2) dans l'enveloppe urbaine.

### 3.4. Projection démographique et évolution de la production de logement

#### 3.4.1. Scénario démographique projeté

Afin de bien redéfinir les besoins en logement sur la période 2021-2029, un travail en scénario a été réalisé pour :

- définir l'évolution démographique de la collectivité. Trois hypothèses de travail ont été étudiées. Le scénario 3 repart sur un taux d'évolution proche de ce qui a été observé entre 1975 et 2014 (2,2%). Le scénario 1 est un scénario tendanciel proche de l'évolution de la dernière période. Le scénario 2 est une proposition intermédiaire qui reprend les hypothèses inscrites dans le rapport de présentation sur la période 2019-2029 (3.1.1).

Afin de traduire le souhait des élus de répondre à la

demande actuelle de logements, il a été choisi de conserver l'hypothèse du PLU avec une démographie à 1,5% sur cette période.

- La taille des ménages en 2029 suit les chiffres du PLU existant avec une baisse à 2,45 (cf 3.1.2).
- Le taux de vacance diminue à 4% (cf 3.3.2)
- Le nombre de résidences secondaires se maintient à 42 (cf 3.3.3)

Données de bases					
Scénarios			SC1	SC2	SC3
Date	2014	2020	2029		
Taux d'évolution entre période	2,21%	0,94%	1,0%	1,5%	2,0%
Nombre d'habitants	8708	9213	10077	10535	11011
Taille des ménages	2,55	2,51	2,45		
Résidences principales occupées	3357	3617	4114	4300	4495
Résidences secondaires	50	42	42		
Résidences vacantes INSEE	135	171	165	172	180
Taux vacance	3,81%	4,46%	4%		
Résidences vacantes réelles		171			
Taux vacance réel		4,46%			
Besoin de logements					
Desserrement ménages	112	144			
Résidence secondaire	-8	0			
Variation vacance	35	-7			

Renouvellement du parc	288	-2		
<b>POINT MORT</b>	428	135		
Croissance démographique	201	353	540	734
<b>BESOIN LOGEMENTS NEUFS</b>	630	<b>488</b>	<b>675</b>	<b>869</b>
<b>par an</b>	105	<b>34,9</b>	<b>48,2</b>	<b>62,1</b>
<b>Source de production de logements</b>				
Logements construits entre 2020 et 2023	378			
Changement de destination	7			
Comblement de la vacance	6	-1	-9	
Parcelles densifiables	45			
Renouvellement urbain	12			
Dents creuses	29			
TOTAL	<b>432</b>	<b>470</b>	<b>417</b>	
Extension urbaine	56	205	452	

### 3.4.2. Projet de densification de la 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.

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 d'ici à 2029. 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 ».

Pour la période 2024-2029, la commune devra accueillir environ 90 nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine en travaillant sur les dents creuses, les projets de densification et les projets de renouvellement urbain.

A savoir, aucun de ces gisements en dents creuses ne dépassent le seuil de 1 hectare qui pourrait être compté dans la consommation foncière.

Deux secteurs sont visés aujourd'hui :

- Secteur du Petit Clos Saint -François (25 logements)
- Secteur Machecoul (10 logements)

Ces projets font l'objet de nouvelles OAP.

Le reste des logements (environ 60) seront produits dans des projets privés de densification, de dents creuses, de renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine existante.

Parmi les autres OAP existantes en densification dans le PLU approuvé en 2019 concernant l'habitat, voici l'état d'avancement de celles-ci :

- A1 : Extension urbaine des Grenais : Terminée
- A2 : Requalification du Clos St François : Terminée
- A3 : Requalification rue des Aveliniers : Terminée

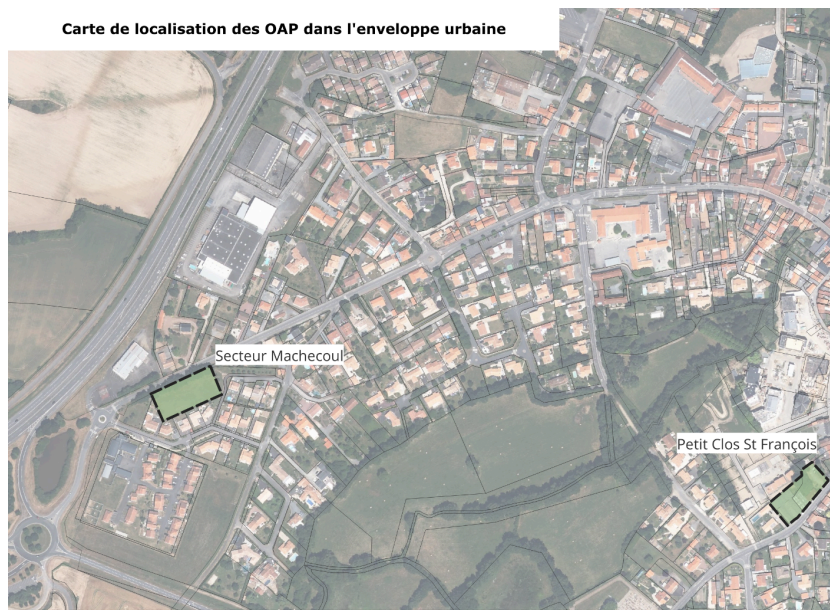


- A4 : Requalification de la Minoterie : projet toujours bloqué pour cause de rétention foncière. Secteur non disponible d'ici 2029.

Des projets de productions de logements dans les villages sont prévus dans certaines OAP (Port Boissinot, La Sohérie, les Guittières).

La collectivité fait le choix de ne pas prioriser ces secteurs pour axer davantage la production du logement dans ou à proximité de l'enveloppe urbaine du centre pour promouvoir notamment l'accessibilité aux commerces et aux services.

Carte de localisation des OAP dans l'enveloppe urbaine



## LEGENDE

Gisements fonciers à jour

- Dent creuse
- Parcelle densifiable
- Renouvellement urbain



### 3.4.3. Choix des extensions urbaines



Le PLU approuvé en 2019 définissait 3 types de 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 :

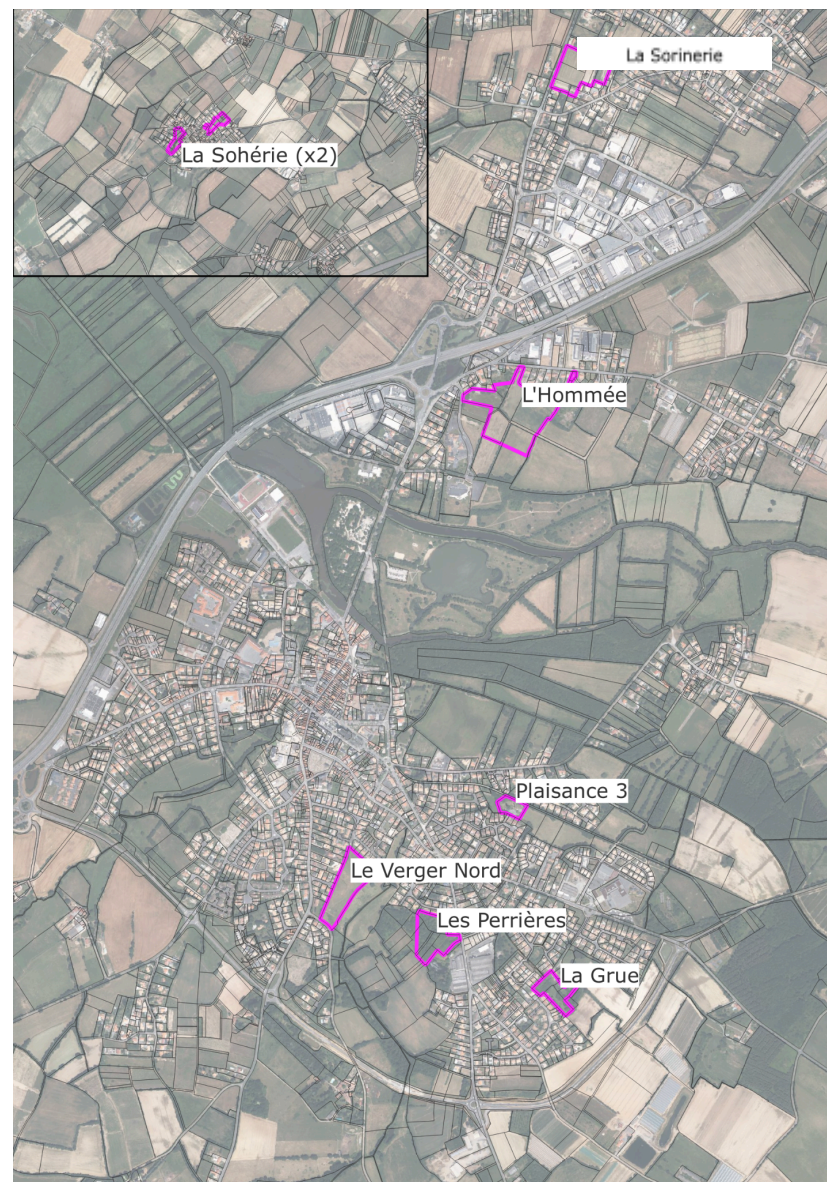
- Ua/Ub : secteur de renouvellement urbain ;
- 1AUa : secteur ouvert à l'urbanisation, destinés à être urbanisés à court/moyen terme dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ;
- 2AUa : secteur fermé à l'urbanisation destiné à être urbanisé à moyen terme dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, nécessitant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

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

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

A ce jour, 8 zones 2AU à destination de l'habitat sont identifiées dans le PLU.

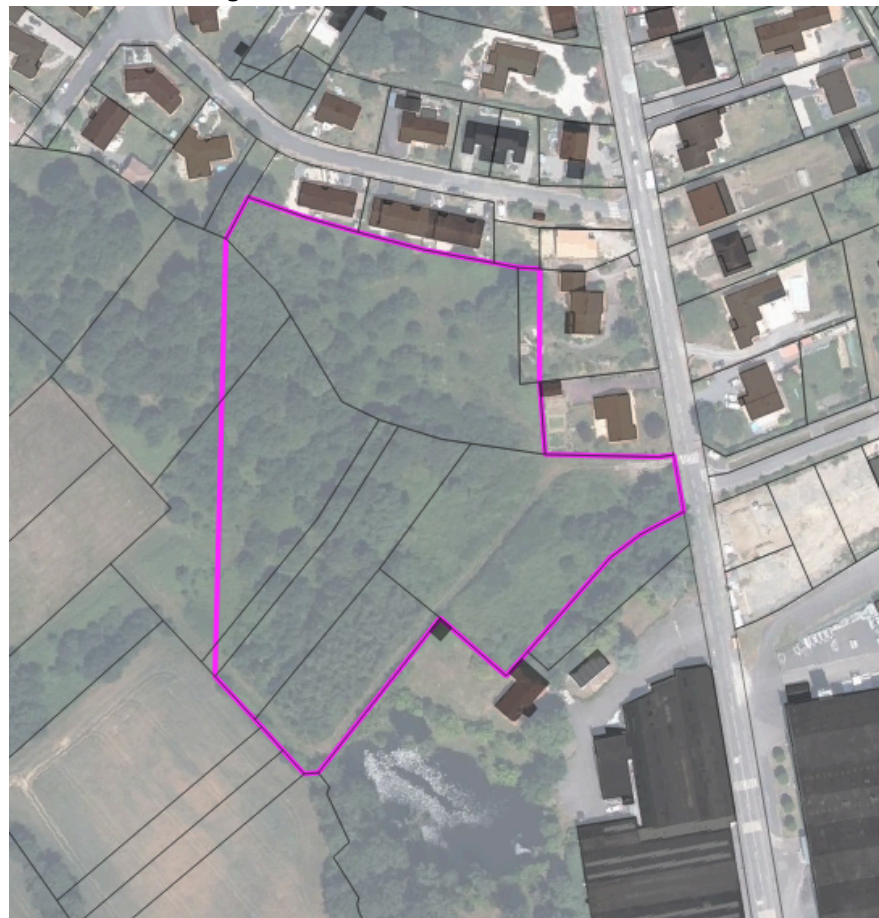
Secteurs d'extensions de l'agglomération
Site des Grues
Site Verger nord
Site des Perrières
Site de Plaisance 3
Site L'Hommée
Site de la Sorinerie
La Sohérie (2 zones)



Deux zones aujourd'hui sont situées dans le village de la Sohérie. Au vu du besoin actuel de logements notamment pour les jeunes et seniors, potentiellement non motorisés, ces secteurs, éloignés du bourg, ne paraissent pas prioritaires à être aménagés. Par ailleurs, ces secteurs font l'objet d'une rétention foncière importante.



Le site des Perrières n'est pas envisagé d'être urbanisé à court terme du fait du caractère sensible de la zone d'un point de vue environnemental (présence de boisement et de zones humides). Néanmoins, la présence d'entreprises au sud enclavées dans le tissu pavillonnaire permet d'envisager à moyen/long terme un renouvellement urbain sur les sites d'activités et en partie sur les Perrières en intégrant la dimension environnementale du site.



Pour les mêmes raisons, le site de la Grue n'est plus visé en aménagement d'habitat. En effet, après des inventaires zones humides, il s'avère qu'une partie du site est concernée par cette sensibilité environnementale.



Le site de plaisance 3 est situé sur un couloir de zones humides sans en être impacté. L'accès au site n'est pas aujourd'hui possible. Pour ces deux raisons, ce secteur n'est pas proposé à passer en 1AU.



Les trois secteurs identifiés comme prioritaires pour accueillir ces nouveaux logements sont :

	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. En effet, la production de ces trois sites selon le PLU indique un volume de 165 logements là où les besoins identifiés dans la partie 3.4.1 sont de l'ordre de 200 logements. Une densification supplémentaire est envisagée sur ces secteurs.

### L'Hommée



Rouge : zone 1AU actuelle

Magenta : zone 2AU actuelle

Zone verte : proposition d'OAP (le zonage est indiqué en 4.1)

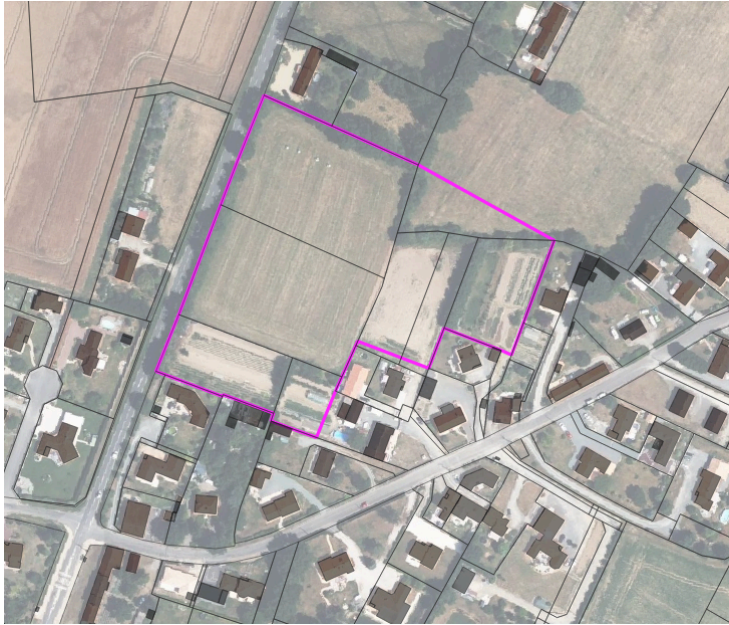
Justification du choix du site :

- proximité école et piscine
- permet de créer une centralité au nord de la Boulogne
- proximité des zones commerciales et d'activité

La partie sud-est étant composée de nombreuses zones humides est proposée à être reclassée en zonage naturel.

L'EPF est en train de mener des études d'aménagement sur ce secteur.

### La Sorinerie/Malacor



Justification du choix du site :

- permet de créer une centralité organisée au nord du bourg
- permet de recréer des connexions dans un tissu urbain non organisé
- permet de valoriser des terrains peu exploitables pour l'agriculture
- pas de sensibilité environnementale particulière hormis la préservation des haies existantes
- permet potentiellement d'accueillir des nouveaux enfants à l'école Auriol qui est en baisse d'effectif ces dernières années

Le Verger Nord



Justification du choix du site :

- situé à proximité du centre ville
- peu de sensibilité environnementale hormis la préservation des haies bocagères et la présence d'une zone humide au nord-est

**3.4.4. Échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat**

Secteurs d'extensions de l'agglomération	Nombre minimum de logements attendus	Program mation	OAP
Site des Grenais	56	réalisé	1
Site la Sorinerie	48	2 à 4 ans	12
Site le Verger Nord	56	2 à 4 ans	13
Site L'Hommée	104/153	3 à 6 ans	14
Site des Perrières	25	4 à 7 ans (zone 2AU)	/
Site de Plaisance 3	9	Après 2029	/
Site de la Grue	20	Après 2029	/

Secteurs de renouvellement urbain en agglomération	Nombre minimum de logements attendus	Program mation	OAP
Site du Clos St François	95	réalisé	2
Site rue des Aveliniers	5	réalisé	3
Site rue de la Minoterie	12	Plus de 7 ans	4
Site Petit Clos St François	25	2 à 4 ans	10
Site Machecoul	10	3 à 6 ans	11

Renouvellement urbain en villages	Nombre minimum de logements attendus	Program mation	OAP
Site sud du Village de la Sohérie	8	Plus de 7 ans	OAP V1
Site nord du village de la Sohérie	8	Plus de 7 ans	OAP V1
Site des Guittières	9	Plus de 7 ans	OAP V7



Le total de logement produit à court et moyen terme en extension urbaine serait d'au minimum 208 logements ce qui permettrait de couvrir le besoin de logements estimés à environ 200 en extension (cf partie 3.4.1 et 3.4.2).

Le détail des densités de logements et de la programmation est indiqué dans les OAP en annexe.

### 3.5. Bilan de la consommation foncière

D'après les chiffres de la base de données ZAN44, la consommation foncière réalisée entre 2011 et 2021 s'élève à 54.37ha.

Ainsi, du fait de la non territorialisation de la consommation à l'échelle du SCOT, la commune devra respecter une consommation maximale de 24.74ha sur la période 2021-2031 (objectif de réduction de 54.5%).

A l'heure actuelle, la consommation foncière à destination de l'habitat est nulle. En effet, les parcelles non bâties qui ont été consommées se situent dans l'enveloppe urbaine et représentent des espaces de moins d'1 hectare (cf carte ci-après).

La consommation foncière dédiée aux activités sur la période 2021-2031 est de 1,13ha (cf illustrations ci-après).

Avec l'aménagement des trois secteurs visés, la consommation foncière s'élèverait à 9.56ha, soit 38% de l'enveloppe consommable auquel il faudra ajouter les équipements et les zones d'activités, d'où un total de 10.69ha.

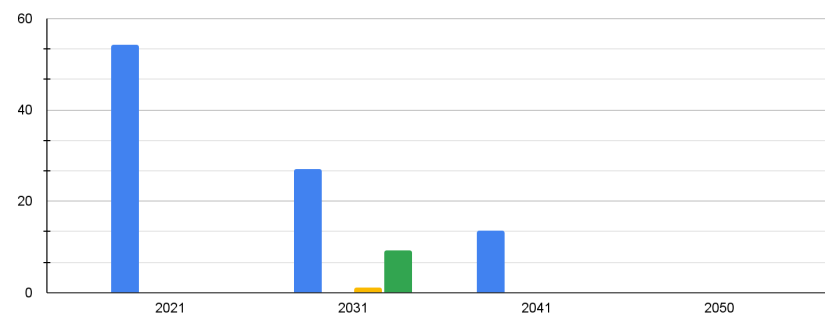
Le reste de l'enveloppe consommable s'élève à 14,05ha. Des études environnementales vont être réalisées dans les prochains mois pour redéfinir les enveloppes aménageables pour les zones d'activités et les équipements. Ce travail fera l'objet d'une future modification du PLU.

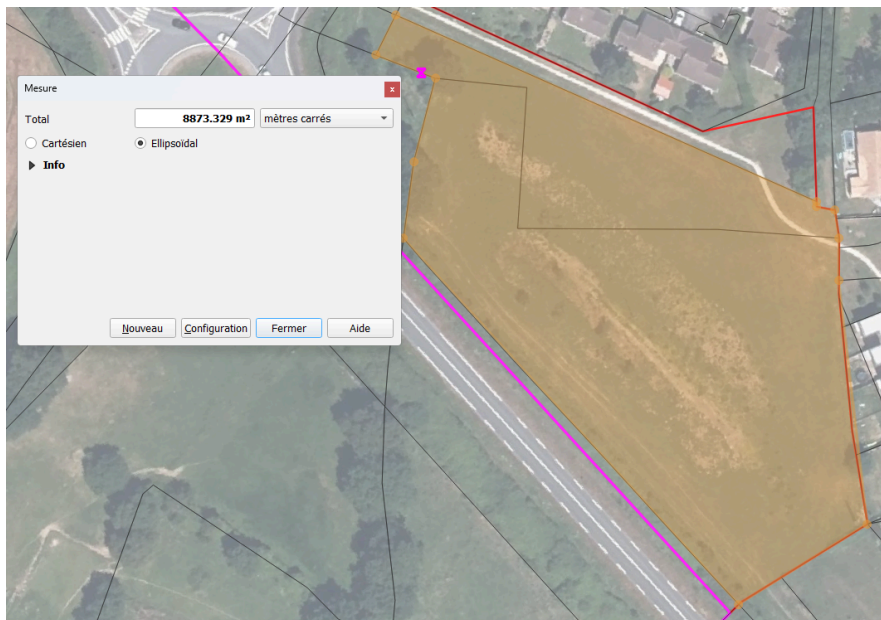
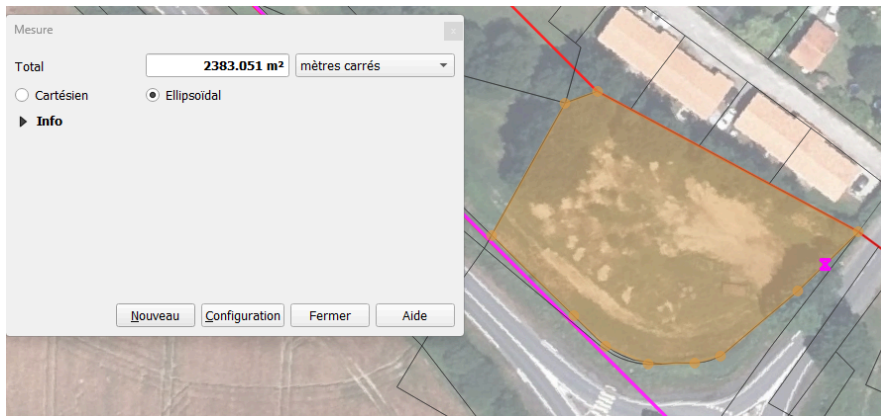


Carte des constructions réalisées depuis août 2021 dans le centre

Consommation foncière maximale et Consommation foncière en cours sur la période 2021-2031

■ Consommation foncière maximale ■ Consommation foncière habitat en cours sur la période 2021-2031  
 ■ Consommation foncière activités en cours sur la période 2021-2031  
 ■ Consommation foncière projeté pour l'habitat sur la période 2021-2031





*Zone aménagée pour des activités durant la période 2021-2024 :  
Petit Clos papin au sud de l'enveloppe urbaine*