



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de membres
en exercice : 44

48
présents : 35

pouvoirs : 8

votants : 43

L'an deux mille vingt et un, le 17 février à 19 heures 30,
Le Conseil de la Communauté de Communes Sèvre & Loire,
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle des Nouelles au Landreau,
sous la présidence de Mme Christelle BRAUD, Présidente,
Date de la convocation : 11 février 2021

Présents :

Mmes BRAUD, VIAUD, SALAUD, COURTHIAL, DURAND, SECHER, POUPARD-GARDE, MILLIANCOURT, BRICARD, PETITEAU, LE POTTIER, CHARRIER, CASCARINO, MM BATARD, ROBIN, COIGNET, BOUHIER, ARRAITZ, EVIN, CREMET, RICHARD, ROUZINEAU, RIVERY, MENARD, AHOULOU, METAIREAU, RINEAU, JOUNIER, OLLIVIER, AGASSE, J.P. MARCHAIS, GODINEAU, J. MARCHAIS, POUPELIN, GAULTIER.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mr DUPRE (pouvoir à Mr GODINEAU), Mme CHOBLET (pouvoir à Mr CREMET), Mme TEIGNE (pouvoir à Mr RICHARD), Mme BERTON (pouvoir à Mr JOUNIER), Mme CHARBONNEAU (pouvoir à Mr AGASSE), Mr PROUTZAKOFF (pouvoir à Mme PETITEAU), Mr LEGOUT (pouvoir à Mme CHARRIER), Mr PAILLARD (pouvoir à Mr J. MARCHAIS).

Absente excusée :

Mme MEILLERAIS-PAGEAUD,

Modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Julien de Concelles : justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant fusion des Communautés de communes de Loire-Divatte et de Vallet et création de la Communauté de communes Sèvre et Loire au 1er janvier 2017 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Sèvre et Loire annexés à l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 ;

Vu l'arrêté du 14 août 2019 modifiant les statuts de la Communauté de communes Sèvre et Loire pour y insérer la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-de-Concelles approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 février 2014 ;

Vu l'avis favorable rendu par le conseil municipal de Saint-Julien-de-Concelles lors de sa séance du 2 février 2021 ;

Considérant le bien-fondé de la commune de Saint-Julien-de-Concelles à demander l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière pour une surface globale d'environ 2,3 ha ;

Considérant que la modification du PLU est justifiée au regard des éléments exposés dans la note annexée et qu'elle présente un intérêt évident pour le maintien du développement urbain et démographique de Saint-Julien-de-Concelles jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi prévue en 2024 ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière est motivée pour les raisons exposées dans la note jointe en annexe à la présente délibération et notamment :

- au regard de l'attractivité du territoire communal confirmée par le rythme de construction observée sur la commune depuis 2014 (78 logements par an en moyenne) ;
- pour assurer le maintien du rythme de construction envisagé par le PADD (65 logements/an) soit 195 logements à créer entre 2022 et 2024 (date prévue de l'entrée en vigueur du PLUi) ;
- au vu du taux « normal » de la vacance sur la commune (5,5%) ;
- au vu du potentiel identifié et réalisable à court terme au sein des gisements fonciers, des espaces urbanisés et des zones ouvertes à l'urbanisation pour 146 logements ne permettant pas de répondre aux besoins en production de logements ;
- au vu des difficultés d'urbanisation de certains secteurs de renouvellement urbain et de densification identifiés dans les espaces urbanisés de la commune mais également pour l'aménagement de certaines zones 1AUh ouvertes à l'urbanisation (zone inondable, rétention foncière).

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** les éléments développés
- **JUSTIFIE** l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière par la modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles, sur la base des éléments ci-avant exposés relatifs à l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et à la faisabilité opérationnelle du projet sur les secteurs concernés.

Sont annexées à la présente délibération :

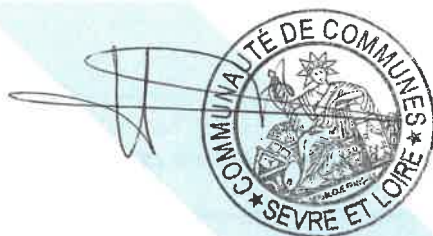
- Justification de l'ouverture à l'urbanisation
- Carte de l'étude sur les gisements fonciers

Fait à Vallet, le 17 février 2021.

La Présidente,
Christelle BRAUD

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de sa transmission en
préfecture le **18 FEV. 2021**

de son affichage le **18 FEV. 2021**



Accusé Réception
Préfecture, via FAST, le :

18 FEV. 2021

septembre 2020

Gisements fonciers

- Gisements conservés après atelier
 Court terme : faisabilité simple
 long terme
 moyen terme
 Gisements supprimés après atelier
 1. Pas d'accès
 2. construction existante
 3. projet en cours
 4. espace naturel ou agricole
 1. configuration du terrain

STATISTIQUES GISEMENTS SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

surface total gisements 54,279ha

1:2750





**Modification de droit commun n°1 du
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien de Concelles**

Annexe à la délibération du Conseil communautaire du 17 février 2021

**Justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière
au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la
faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones**

1- La nécessité de poursuivre le développement dans les années à venir

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Julien de Concelles approuvé le 18 février 2014 établissait une projection de développement jusqu'à l'horizon 2027 (date d'échéance initiale du SCOT1 du Pays du Vignoble Nantais en vigueur lors de l'approbation du PLU).

Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Sèvre et Loire actuellement en cours d'élaboration devrait entrer en vigueur d'ici fin 2024.

L'objectif est donc de permettre à la commune de poursuivre son développement en matière d'habitat entre 2022 (approbation de la modification du PLU programmée pour fin 2021) et 2024 (entrée en vigueur du PLUi).

A) Analyse de la production de logements durant les années passées

Au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de Saint Julien de Concelles avait défini un objectif de production de 850 logements jusqu'en 2027 soit un rythme moyen de construction de 65 logements par an.

Les données dont dispose la Communauté de communes montrent que la dynamique de construction depuis l'entrée en vigueur du PLU reste soutenue et que la commune a globalement atteint voire dépassé les objectifs définis.

Livraison de logements depuis l'entrée en vigueur du PLU (mars 2014)					
2014	2015	2016	2017	2018	2019
19 ¹	41 ¹	164 ²	149 ²	55 ²	34 ²
					2020
					84 ²

Entre 2014 et 2020, 546 logements ont été autorisés sur le territoire de Saint Julien de Concelles soit un rythme moyen de 78 logements par an. Parmi ces logements, une part non négligeable a été réalisée au sein des espaces urbanisés de la commune. Ces chiffres confirment la forte attractivité du territoire communal liée notamment à sa proximité avec l'agglomération nantaise.

B) Rappel des objectifs de création de logements définis par les documents de portée supérieure

Le SCOT2 du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 fixe un objectif indicatif de production de l'ordre de 756 logements pour Saint Julien de Concelles soit 56 à 62 logements par an en moyenne.

Au sein du SCOT2, Saint Julien de Concelles est identifié comme pôle d'équilibre du territoire.

¹ Données sit@del

² Données CCSI issue de l'observatoire de la production de logements

Extrait du DOO du SCoT2 du Pays du Vignoble Nantais

CC	Communes	Nombre indicatif de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité moyenne minimale (log/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottreau / St-Julien-de-Concelles	2 208	34%	22	68
	La Chapelle-Basse-Mer	480	30%	20	17
	Le Loroux-Bottreau	972	40%	27	22
CCVC	St-Julien-de-Concelles	756	30%	20	26
CCV	Clisson / Gâtigné / Gorges	1 920	40%	22	52
CCVC	Vallée	1 056	40%	25	25
CCVC	Villedigne	504	30%	20	18
CCSMG	La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	30%	20	17
CCSMG	Haute-Goulaine	480	30%	20	17
	Sous-total	7 188			213
	Surface avec équipements structurants				255
CCVC	Boussay	262	25%	18	11
CCV	La Chapelle-Hulin	276	25%	18	12
CCSMG	Château-Thébaud	312	25%	18	13
CCLD	Le Landreau	276	25%	18	12
CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	262	25%	18	11
CCV	Le Pallet	264	30%	18	10
CCVC	Remouillé	168	25%	18	7
CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180	25%	18	8
CCVC	St Lumine-de-Clisson	180	25%	18	8
	Sous-total	2 160			92
	Surface avec équipements structurants				103
CCLD	Barbechat	120	25%	14	6
CCV	La Boissière-du-Doré	120	25%	14	6
CCVC	Monnières	192	25%	14	10
CCV	Mouillon	228	25%	14	12
CCVC	La Planchette	228	25%	14	12
CCV	La Ragipière	132	25%	14	7
CCLD	La Remaudière (*)	132	25%	14	7
CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120	25%	14	6
	Sous-total	1 272			66
	Surface avec équipements structurants				72
	SCoT	10 620	32%	19,4	371
	Surface avec équipements structurants				430

Ces objectifs de production de logements ont été repris au sein du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Sèvre et Loire 2019-2024.

Il est rappelé que ces objectifs de production sont indicatifs et que leur dépassement est autorisé par le SCOT2 dans la mesure où ils ne conduisent pas à une consommation d'espaces supplémentaires par rapport à l'enveloppe urbaine définie. Pour Saint-Julien de Concelles, la consommation d'espaces maximale admise par le SCOT est de 26 ha au-delà de l'enveloppe urbaine dont le périmètre est rappelé ci-après.

ENVELOPPE URBAINE DÉFINIE PAR LE SCOT



Extrait du carnet du logement réalisé par la CCSL pour Saint Julien de Concelles

C) Définition des besoins en logements pour la période 2022-2024

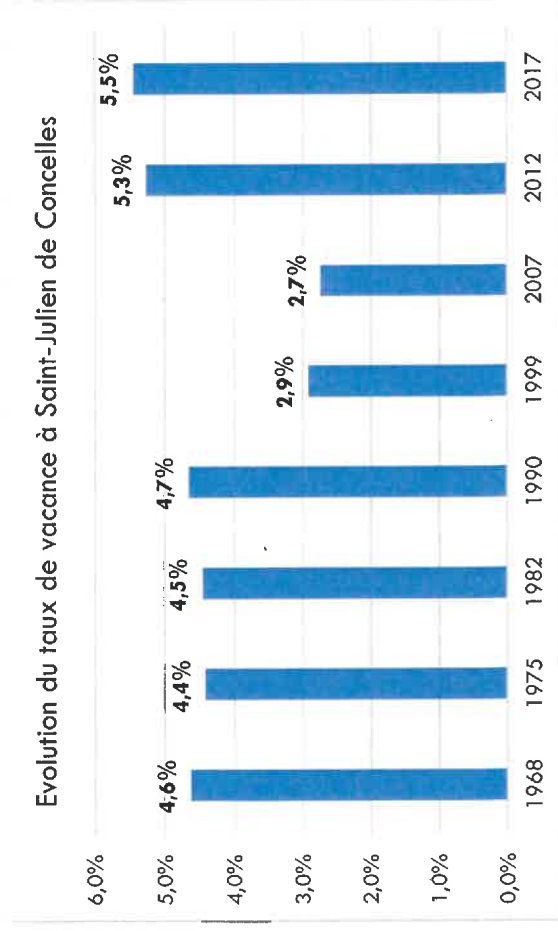
Au vu des éléments présentés ci-avant, il est envisagé de maintenir l'objectif de production de 65 logements par an défini au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cet objectif est cohérent avec le rythme de construction observé sur le territoire depuis l'entrée en vigueur du PLU et son attractivité et est compatible avec les objectifs définis par le SCOT2 du Pays du Vignoble Nantais (repris par le PLH de la CCSD).

Entre 2022 et 2024, le P.L.U. doit donc rester en capacité de permettre la création de 195 logements (65 logements par an pendant 3 ans)

2- Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et dans les zones ouvertes à l'urbanisation
L'analyse doit déterminer de quelle manière les espaces urbanisés du territoire (y compris au-delà de l'enveloppe urbaine du SCOT2) hors de tout secteur susceptible de présenter des enjeux agricoles ou naturels et les zones actuellement ouvertes à l'urbanisation (zones 1 AUh) peuvent répondre aux besoins en logements de la commune entre 2022 et 2024.

A) Les potentialités du parc de logements vacants



Source : INSEE, RGP2017

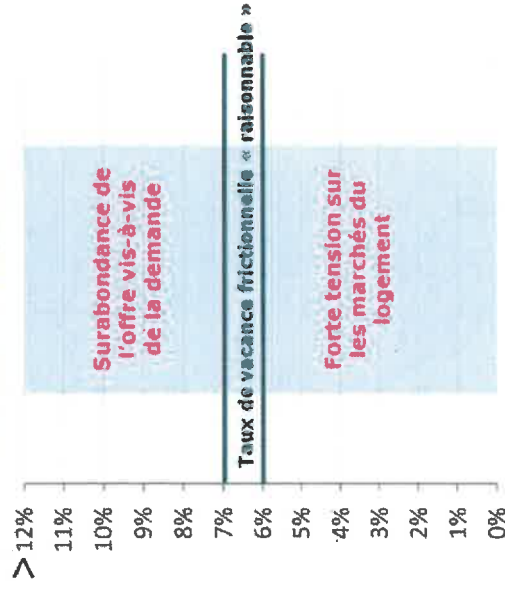
Sur Saint Julien de Concelles, le taux de vacance représente 5,5% du parc global de logements et est relativement stable depuis 2012. En 2017, 160 logements vacants sont recensés sur la commune.

Il convient de préciser qu'en matière de vacance, il est généralement admis qu'un taux « raisonnable » de vacance est situé entre 6 et 7%, seuil permettant d'assurer à la fois la fluidité des parcours résidentiels (rotation des ménages) et l'entretien du parc de logements (réhabilitation, travaux de mise aux normes, etc.). Il s'agit d'une vacance « frictionnelle » ou « conjoncturelle » essentiellement.

NB : pour information, le taux de vacance s'établit à 5,7% sur le département et à 5,3% sur la Communauté de communes Sèvre et Loire.

S'il a connu une augmentation durant les 10 dernières années, le taux de vacance communal reste donc globalement dans la « normale » et ne constitue pas un véritable potentiel pour répondre aux besoins en logements sur la commune durant les prochaines années.

Taux de vacance frictionnelle : lecture de l'indicateur



B) Les potentialités au sein des espaces urbanisés de la commune ou dans les zones ouvertes à l'urbanisation

La définition des potentialités de densification ou mutation des espaces urbanisés ou des zones ouvertes à l'urbanisation de Saint Julien de Concelles est basée sur une analyse en trois temps réalisée par la Communauté de communes et prenant en compte :

- Les projets autorisés dont la réalisation sera effective sur le court terme (avant 2024)

Ces projets concernent :

- L'aménagement du secteur de la Petite Courbe de la ZAC multisites qui devrait permettre la création de 87 logements entre 2022 et 2024 soit 29 logements par an en moyenne,
- Les permis d'aménager actuellement autorisés d'une capacité inférieure à 10 logements dont la réalisation est étalée dans le temps et pour lesquels 2 logements resteront à réaliser entre 2022 et 2024 (2 logements en 2022).

- *Les gisements fonciers réalisables à court terme (d'ici 2024)*

L'analyse des gisements fonciers au sein des espaces urbanisés est exposée sur la cartographie jointe et présente les possibilités de densification hors zone 1AU et secteurs OAP.

Elle a permis d'évaluer la possibilité de création de 114 logements entre 2021 et 2026 soit une moyenne de 19 logements par an. Il existe peu de visibilité concernant le calendrier de réalisation de logements dans ces gisements mais ce chiffre paraît globalement cohérent avec les tendances observées depuis 2015, qui montrent la réalisation de 27 logements par an en moyenne en « diffus ». En retenant le chiffre moyen de 19 logements par an, les gisements fonciers pourraient permettre la création de 57 logements entre 2022 et 2024.

- *Les autres potentialités réalisables à plus long terme (après 2024)*

Ces potentialités intègrent à la fois des opérations de densification mais également des zones ouvertes à l'urbanisation :

- 2 opérations en cours de définition dans le bourg pour la création de 21 logements mais dont la réalisation ne devrait pas intervenir à court terme (post-2024 plus probablement)
- Les gisements fonciers aménageables à moyen et long terme représentant un potentiel d'environ 100 logements,
- Le secteur de la Meslerie de la ZAC multisites (88 logements) dont la réalisation est actuellement bloquée dans l'attente d'un jugement destiné à résoudre un conflit entre aménageurs potentiels. Même dans l'hypothèse d'une résolution rapide, la livraison des logements ne devrait pas intervenir avant 2024,
- Le secteur de Port Egaud de la ZAC multisites dont l'aménagement est suspendu en raison de sa localisation en grande partie en zone inondable et dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI Loire Amont actuellement en cours,
- Le secteur OAP des 3 Moulins dont une partie reste à aménager (14 logements) mais dont la réalisation est compromise à court terme au regard de la complexité foncière,
- Le secteur OAP de la Gare (25 logements) défini sur le site de Lidl dont le déplacement potentiel ne devrait pas intervenir avant quelques années,
- Le secteur OAP Marc Seguin (5 logements) pour lequel aucun projet n'est actuellement en cours d'étude mais dont la réalisation pourrait s'envisager à moyen terme,
- Le secteur OAP du Gué au Voyer (92 logements) dont l'aménagement est remis en cause à court terme en raison d'une problématique de rétention foncière.

L'aménagement des différents secteurs sera confirmé ou infirmé dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours d'élaboration mais n'interviendra pas avant 2024.

C) Synthèse

Le tableau ci-dessous synthétise les potentialités d'urbanisation réalisables à court terme (d'ici 2024) au sein des espaces urbanisés et dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

	2022	2023	2024
ZAC Petite Courbe	29	29	29
Individuels diffus (gisements fonciers)	19	19	19
PA autorisés <10 logements	2		
TOTAL	50	48	48

Ce tableau fait apparaître un potentiel de construction évalué à 146 logements entre 2022 et 2024 (environ 49 logements par an), inférieur au besoin de 195 logements retenu durant la même période pour satisfaire aux objectifs du P.A.D.D. (65 logements par an).

3- Conclusion : la nécessité d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière

L'aménagement de la zone 2AUh de la Robinière, suite à son ouverture à l'urbanisation, permettrait de compléter l'offre en logements à court terme de la commune pour atteindre le besoin de 195 logements évalué précédemment.

Le projet prévoit en effet la réalisation potentielle de 56 logements sur une surface de 2,3 ha (soit 24 logements/ha) parmi lesquels 41 % de logements aidés. Ce programme serait en cohérence avec les objectifs de densité et de mixité du SCoT2 et du PLH de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

Ainsi, en permettant la production d'environ 19 logements supplémentaires par an entre 2022 et 2024, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière permettrait de répondre aux objectifs de production de logements définis dans le PLU (65 logements par an).

Il convient par ailleurs de préciser que l'aménagement de ce secteur ne conduira pas à une artificialisation d'espaces naturels et agricoles puisqu'il s'agit d'une opération de renouvellement mené sur le site de la jardinerie de la Robinière, site déjà quasiment entièrement artificialisé et localisé au cœur d'espaces urbanisés et classés en zone UB au sein du PLU de Saint-Julien de Concelles.

