

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

L'an deux mille vingt-quatre, le 04 juillet à dix-neuf heures, se sont réunis à la mairie de St Lumine de Clisson, les membres du conseil municipal en séance publique, dûment convoqués le 27 juin 2024, sous la présidence de **Madame Janik RIVIERE, Maire de Saint-Lumine-de-Clisson.**

Etaient présents : MM. Janik RIVIERE, Maire ; Xavier GUILLOU, Franck GASTINEAU, Marie-Françoise RIVIERE, Yannick BOVAGNET, adjoints ; Bruno CORMERAIS, Louissette CAILLON, Stéphane BOURON, Audrey CHICHET, Julie BAUDRY, Hélène CADIOU, Sandrine BACHELIER, Tanguy CHATELLIER ; conseillers municipaux.

Absent excusé :
- Mathieu FRESLON

Absent :
- Cosmin PLESAN

Absents représentés :
- Céleste MORISSEAU donne pouvoir à Hélène CADIOU
- Teddy PRIEUR donne pouvoir à Franck GASTINEAU
- Valérie DRAN donne pouvoir à Marie-Françoise RIVIERE
- Emilie BREGAINT donne pouvoir à Stéphane BOURON

Secrétaire de séance : Marie-Françoise RIVIERE

<u>Nombre de membres en exercice :</u>	19
<u>Nombre de Membres présents :</u>	13
<u>Nombre de suffrages exprimés :</u>	17
<u>Votes Pour :</u>	15
<u>Votes Contre :</u>	0
<u>Abstentions :</u>	2

OBJET : MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU – JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU « EST DU BOURG » – 202407112

Janik RIVIERE, Maire rappelle les dispositions de l'article L. 153-38 qui subordonne la modification du plan local d'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, à une délibération motivée qui 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 ».

Considérant la nécessité d'ouvrir la zone 2AU à vocation d'habitat du PLU de Saint-Lumine-de-Clisson pour les raisons suivantes :

1. Localisation :

La zone 2AU Est du bourg est située entre le centre-bourg à l'Ouest, le lotissement de la rue des Sports au Nord, le pôle d'équipements des Garennes à l'Est et la limite communale avec Saint-Hilaire-de-Clisson au Sud. Ce secteur est donc situé dans le prolongement direct des espaces déjà urbanisés, et à vocation à accueillir un projet de logements. Le futur quartier bénéficiera de la présence rapprochée des commerces, services et équipements situés dans le centre-bourg et aux Garennes.

2. Une évolution annuelle de population qui reste dynamique :

Entre 1975 et 2020, la population lumineuse est passée selon les données INSEE de 997 habitants à 2140 habitants, soit une progression de 115% sur la période. Sur la période récente, la croissance démographique se poursuit bien que sur un rythme moindre (+39 habitants entre 2014 et 2020).

3. La nécessité de diversifier les typologies de logements pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat :

La commune de Saint-Lumine-de-Clisson est concernée par le Programme Local de l'Habitat de la CA Clisson Sèvre et Maine Agglo 2021-2027. Ce dernier fixe des objectifs en matière d'habitat qui concernent directement Saint-Lumine-de-Clisson pour 6 ans :

- Production annuelle : 13 logements/an (77 logements sur 6 ans)
- Part de logements sociaux : 10 % soit 8 logements sur 6 ans

4. L'insuffisance du potentiel foncier disponible pour répondre à la demande en logements :

Le PLU de Saint-Lumine-de-Clisson table sur un objectif répondant à sa croissance démographique de 18 logements par an à produire sur la période 2016-2026 soit **180 logements au total pendant la durée en vigueur du PLU (dix ans) ;**

- L'analyse des capacités de densification de la commune réalisée en juin 2024 identifie un **potentiel restant dans les zones urbaines les hameaux densifiables d'une vingtaine de logements** et a constaté la **création d'environ 70 logements sur la période 2017-début 2024.**
 - Sur les prévisions du PLU de création d'environ 100 nouveaux logements au sein des secteurs d'OAP :
 - 22 logements ont été créés sur le secteur des Fromentaux 2 (zone 1AUa)
 - 4 logements ont été créés sur le secteur route de la Maine
 - 4 logements ont été créés sur le secteur Le Pay
 - Les OAP 1, 4, 5 et 8, impliquant la mutation du tissu économique existant, n'ont pas fait l'objet de programmes de logements

Il n'y a donc plus de zone 1AU disponible pour la création de logements, permettant d'atteindre les objectifs communaux. Les principaux secteurs de densification couverts par des OAP ont été urbanisés, en revanche l'absence de mutation du foncier économique fléché pour des projets de réhabilitation de logements entraîne un blocage de la production de logements. Les faibles capacités résiduelles au sein du tissu urbain ne permettront pas de répondre aux objectifs de production de logements du PLU.

Les secteurs en zone 2AU « secteur Nord ZA de la Prairie », « rue de la société » et « rue de la Vendée » ne seront sans doute pas mobilisés à court/moyen terme pour de l'habitat ; étant classés en zone 2AU, ces secteurs ne pourront bientôt plus être ouverts à l'urbanisation.

Il ne reste donc que le secteur « Est du bourg », principale zone de développement pour de l'habitat inscrit dans le PLU, pour répondre aux objectifs de logements restant à créer.

5. Le projet porté par Crédit Mutuel Aménagement :

- Dans le cas de la zone 2AU « Est du bourg », la délimitation de la zone 2AU n'indiquait pas une insuffisance des réseaux, mais plutôt une volonté de phasage de l'urbanisation. La zone 1AUa étant urbanisée, il apparaît opportun de mettre en œuvre cette zone à urbaniser prévue à long terme du PLU.
- Le secteur « Est du bourg » fait l'objet d'un projet d'aménagement, porté par Crédit Mutuel Aménagement. Les terrains appartiennent à plusieurs propriétaires privés auprès desquels les négociations pour l'acquisition des terrains ont déjà eu lieu : aucun frein n'est présent au niveau de l'acquisition du foncier pour l'aménageur. Une étude d'inventaire de zone humide réalisée en 2022 pour le compte du porteur de projet a permis d'affiner la délimitation de la zone humide existante présente en limite Sud du site. Cette zone humide sera évitée dans le cadre du projet d'aménagement du site.

6. Compatibilité avec le PADD du PLU :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU fait partie des 7,8 hectares de développement en extension urbaine à vocation résidentielle inscrits dans la fiche 8b « Satisfaire les besoins en logements par renouvellement urbain et par des extensions urbaines devant rester limitées » du PADD. L'urbanisation de ce secteur vise donc à répondre à l'objectif du PADD d'assurer une gestion économe de l'espace, de favoriser l'accroissement démographique et de privilégier l'urbanisation sur le bourg.

La redéfinition du contour de la zone à urbaniser « Est du bourg » en fonction des zones humides recensées sur le secteur **répond à l'objectif** de la fiche 4 du PADD « Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique de la commune ou représentant de possibles milieux naturels 'récepteurs' hors commune, notamment les zones humides, les vallons ou vallées de cours d'eau [...] ».

Enfin, le projet porté par Crédit Mutuel Aménagement comportant une part de logements sociaux et en accession sociale, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg » est compatible avec l'objectif** de la fiche 9 du PADD « Favoriser une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune ».

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Lumine-de-Clisson en date du 15/12/2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification du plan local d'urbanisme pour :

- Modifier le règlement écrit et graphique en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg »

- Compléter les OAP du PLU en créant notamment une OAP encadrant l'urbanisation du secteur « Est du bourg »

Accusé de réception en préfecture
044-214401739-20240704-202407112-DE
Date de télétransmission : 11/07/2024
Date de réception préfecture : 11/07/2024

Considérant que cette modification sera soumise à un examen mené par la personne publique responsable en application des articles R.104.33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme ;
Le projet de modification du plan local d'urbanisme sera transmis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par du conseil municipal.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 15 POUR et 2 ABSTENTIONS ;

Approuve,

- L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg », justifiée au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, de la nécessité de répondre aux besoins en logement liés à l'augmentation de la population et aux objectifs du PLH et enfin de la compatibilité du projet porté avec le PADD du PLU.

Décide,

- D'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme (Modification de droit commun)

Autorise,

- Madame le Maire, ou à défaut ses adjoints, à effectuer toutes les démarches et à signer les pièces afférentes à la présente délibération.

Décide,

- de transmettre au représentant de l'Etat la présente délibération.

Certifiée exécutoire par la Maire
compte tenu de la réception en
Préfecture et de sa publication.
La présente délibération peut faire
l'objet d'un recours devant le
tribunal administratif de Nantes (6
Allé de l'île Gloriette-CS 24111-
440410 NANTES) dans un délai de
deux mois à compter de sa
publication et/ou sa notification.

Fait à St Lumine de Clisson, le 04 juillet 2024

Marie-Françoise RIVIERE,
Secrétaire de séance.

Janik RIVIERE,
Maire.