

Commune de

SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Modification de droit commun n°1 du PLU



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du XX/XX/XXXX
approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Saint-Lumine-de-Clisson,
La Maire,

PLU APPROUVÉ LE : 15/12/2016
MODIFICATION N°1 DU : XX/XX/XX

Dossier 23114425
28/05/2024

réalisé par



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Modification de droit commun n°1 du PLU



Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	28/05/2024	Modification n°1 du PLU

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION	5
1.1 Coordonnées du Maître d’Ouvrage.....	6
1.2 Objectif de la modification n°1 du PLU Saint-Lumine-de-Clisson.....	6
1.3 Choix de la procédure.....	7
1.3.1 La compatibilité avec le PADD	8
1.4 Compatibilité avec le SCOT du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 et modifié en 2020.....	9
1.5 Compatibilité avec le PLH de l’Agglomération Clisson Sèvre et Maine.....	13
CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1	14
1.6 La justification de l’ouverture de la zone 2AU «Est du bourg»	15
1.6.1 Justification du besoin en logements	15
1.6.2 La présentation du projet lié à l’ouverture de la zone 2AU « Est du bourg »	50
1.6.3 La modification du règlement graphique	60
1.6.4 La modification du règlement écrit	61
1.7 La création d’une OAP « secteur Est du bourg »	61
1.7.1 Le bilan des surfaces	67
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU.....	68
3.1 Préambule	69
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants	69
3.2.1 Incidences sur les zones Natura 2000.....	71
3.2.2 Incidences sur les ZNIEFF	71
3.3 Incidences sur les continuités écologiques	73
3.3.1 Incidences en matière de risques, de pollutions et de nuisances	74
3.4 Incidences sur la ressource en eau.....	77
3.5 Incidences sur le climat, l’air et l’énergie	78
3.6 Incidences sur la consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers	78
3.7 Incidences sur les sites d’exploitations agricoles/forestières	79
3.8 Incidences sur le patrimoine	79
3.9 Conclusion	80

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

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

Ce chapitre présente les objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU et expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu.

1.1 Coordonnées du Maître d’Ouvrage

Commune de Saint-Lumine-de-Clisson

2, route de Clisson

44190 Saint-Lumine-de-Clisson

Téléphone : 02 40 54 76 38

1.2 Objectif de la modification n°1 du PLU Saint-Lumine-de-Clisson

Le Plan Local d’Urbanisme Intercommunale (PLU) Saint-Lumine-de-Clisson a été approuvé le 15 décembre 2016. Le PLU n’a depuis fait l’objet d’aucune procédure. En revanche, parallèlement à la modification de droit commun du PLU, la commune a engagé une deuxième procédure de modification de droit commun du PLU.

Cette dernière modification a pour objectif d’identifier des changements de destination en zone A et N du PLU, de modifier des points du règlement écrit, de faire évoluer certaines OAP et d’identifier des éléments de patrimoine à protéger sur le plan de zonage.

La présente modification n°1 du PLU a pour objet principal **l’ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU** à l’Est du bourg, entre le lotissement de la rue des Sports et le Ruisseau de la Margerie. Le secteur, d’une surface d’environ 4 ha, est une zone à vocation d’habitat, non couverte par une OAP dans le PLU approuvé en 2016. L’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU s’accompagnera d’une redélimitation de la zone à urbaniser, en lien notamment avec la présence avérée de zones humides sur une partie Ouest du site.

En parallèle de cette ouverture à l’urbanisation, la procédure vise également à faire évoluer certains points de règlement écrit et permettre la création d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation pour encadrer l’urbanisation du secteur.

Par délibération en date du **XX/XX/2024**, la commune de Saint-Lumine-de-Clisson apporte les justifications de l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg », de la création d’une OAP et des modifications du règlement écrit et lance la procédure de modification n°1 du PLU.



Figure 1. Localisation de la zone 2AU « Est du bourg » au sein du bourg de Saint-Lumine-de-Clisson

1.3 Choix de la procédure

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, le passage d'une partie de la zone 2AU en zone N, l'adaptation de la trame zone humide sur le secteur en fonction des prospections zones humides menées sur la zone, le reclassement de certains fonds de jardin en zone Ub, la création d'une OAP sur le secteur et la modification du règlement écrit. Ces évolutions répondent donc à la procédure de modification décrite à l'article L153-36 et L153-41.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	NON	Les modifications réglementaires du PLU s'inscrivent dans les objectifs du PADD. Les modifications ne réduisent pas de zone A ou N, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

<p>L153-34 (Révision allégée)</p>	<p>Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si</p> <ul style="list-style-type: none"> - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. 	<p>NON</p>	<p>Le PLU de Saint-Lumine-de-Clisson a créé la zone 2AU «Est du bourg» » par approbation du 16 décembre 2016. Ainsi, cette zone 2AU pourra être ouverte au-delà des 9 ans définis pour les zones 2AU créées avant le 1^{er} janvier 2018. Aucune ZAC n'est projetée sur le secteur.</p> <p>La modification n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.</p>
<p>L153-36 (Modification)</p>	<p>Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 :</p> <p>Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.</p>	<p>OUI</p>	<p>Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la modification du règlement graphique.</p>
<p>L153-41 (Modification de droit commun)</p>	<p>Si le projet a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU <p>Il est soumis à enquête publique.</p>	<p>OUI</p>	<p>La modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Elle porte également sur la création d'une OAP, le reclassement en zone N d'une partie de la zone 2AU, l'augmentation de l'emprise de la trame de zone humide et par la mise en place d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Elle rentre donc dans le cadre d'une modification de droit commun.</p>
<p>L153-45 (Modification simplifiée)</p>	<p>En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.</p>	<p>NON</p>	<p>La procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée ici pour les raisons précisées ci-dessus.</p>

1.3.1 La compatibilité avec le PADD

La modification du PLU apparaît à la lecture de chaque point compatible avec le PADD.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur «Est du bourg» 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 densité prévue pour le projet porté par Crédit Mutuel Aménagement (19 logements par hectares) est compatible avec la densité minimale attendue par le PADD Saint-Lumine-de-Clisson (18 log/ha au minimum).

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, les modifications apportées dans le cadre des modifications du règlement écrit vont principalement dans le sens d'une augmentation de la densité du secteur, ce qui va dans le sens des objectifs d' « assurer une gestion économe de l'espace » et de « réduire la consommation d'espace agricole et naturel par le développement urbain » (fiche 5) du PADD.

Ainsi ces modifications s'inscrivent dans les objectifs du PADD. De ce fait **il n'est pas nécessaire de faire évoluer le PADD.**

1.4 Compatibilité avec le SCOT du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 et modifié en 2020

La zone 2AU a été créée lors de l'élaboration du PLU (décembre 2016), en compatibilité avec le SCOT encore applicable (approuvé en juin 2015). Il est à noter que le SCOT du Pays du Vignoble Nantais est actuellement en cours de révision.

La modification du PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT suivants :

- **Objectif 1.1.2 - Préserver les cours d'eau, les vallées et les zones humides qui leur sont associées**

2) Les PLU protégeront les zones humides dans le cadre de la mise en œuvre des SDAGE et SAGE applicables.

- S'il existe un inventaire communal des zones humides établi dans le cadre notamment de l'application d'un SAGE : le PLU les identifie spatialement et définit les règles nécessaires à la préservation de ces zones au regard de leur intérêt.
- Si un tel inventaire n'existe pas et à défaut d'informations précises (SAGE...) : le PLU prend en compte l'ensemble des informations connues (zones à dominante humides du SDAGE, études sectorielles...) et doit les compléter à son échelle par des inventaires supplémentaires.
- Sur cette base, le PLU préserve du développement de l'urbanisation, en zones urbanisées et à urbaniser, les zones humides qui existent effectivement sur le terrain.

Il est rappelé que les zones humides dont la destruction n'aura pu être évitée, et pour lesquelles aucune alternative n'aura pu être retenue, feront l'objet de mesures de réduction et de compensation des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des orientations éventuellement prévues dans les SAGE applicables.

Extrait du DOO du SCOT p.14

En effet, la zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sera redélimitée afin d'exclure la zone humide identifiée dans le cadre d'une étude menée par IAO SENN pour le compte du Crédit Mutuel Aménagement en 2022. L'urbanisation du secteur n'engendrera donc aucune destruction de zones humides.

- **Objectif 3.1 Réduire et maîtriser la consommation d'espace**

- De même, pour les extensions en continuités qui s'avèreraient nécessaires, des objectifs minimums de densité urbaine raisonnée et de qualité, à appliquer à l'échelle de l'ensemble des extensions de la commune sont mis en œuvre :
 - pôles des centralités d'équilibre structurantes :
25 logements/ ha pour Clisson et Vallet, 27 pour Le Loroux-Bottereau.
() : Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, la production de logement est mutualisée mais pour s'adapter à leur morphologie urbaine Gorges et Gétigné ont un objectif de densité de 20 logements/ha.*
 - autres centralités d'équilibre (dans pôles structurants et d'avenir) : 20 logements/ha
 - centralités intermédiaires : 18 logements/ ha
 - centralités de proximité : 14 logements/ ha

Extrait du DOO du SCOT - p.47

En effet, le projet porté par Crédit Mutuel Aménagement correspond à une densité bâtie d'environ 19 logements/ha, soit légèrement au-dessus du minimum du SCOT pour les centralités intermédiaires dont fait partie Saint-Lumine-de-Clisson (18 log/ha).

- **Objectif 3.2 Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique**

Mise en œuvre

Les espaces agricoles à protéger sont constitués des secteurs de production viticole, comprenant au premier chef les espaces classés en AOC, des secteurs à vocation maraîchère et des espaces d'élevage. Le SCOT autorise au maximum 745 hectares d'urbanisation, qui se fera dans une échelle de temps pouvant dépasser l'échéance du SCOT en fonction des phasages prévus, de l'adéquation à la réalité des besoins tels qu'ils s'exprimeront dans le temps et de la capacité à dépasser les objectifs d'optimisation dans l'enveloppe urbaine

Afin d'arbitrer sur la nécessité et/ou le positionnement d'un espace à urbaniser les communes devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations.

Le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation sera mis en balance avec les impacts générés sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et en tenant compte du contexte global de la commune. Ce bilan considèrera :

Document d'Orientation et d'Objectifs - DOO
3 – Donner à l'agriculture les moyens pour occuper une place majeure

51



- l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser : lien avec le centre-ville ou centre bourg, renforcement de la compacité de la forme urbaine, proximité des aménités, etc. ;
- les impacts environnementaux ;
- la prise en compte des risques ;
- ET l'impact sur l'activité agricole

Extrait du DOO du SCOT - p.51-52

Le site de la zone 2AU « Est du bourg » est situé en continuité directe de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Lumine-de-Clisson, entre le centre-bourg historique et la zone de loisir des Garennes. Ce secteur est donc positionné de façon stratégique dans le bourg, car situé à proximité des aménités de la commune. L'urbanisation du site permettra notamment de faciliter les mobilités douces pour les futurs habitants. Les impacts environnementaux relevés sur le secteur sont relativement faibles (voir chapitre sur les incidences sur l'environnement) et l'évitement de la zone humide contribue à réduire l'impact du projet sur l'environnement. Enfin, le secteur aura un impact relativement faible sur l'activité agricole, puisqu'il n'existe à ce jour plus aucun exploitant sur place.

- **Objectif 4.2 Encourager de nouveaux modes d'habiter**
 - Pour élargir les possibilités d'habitat, la **création de logements de tailles et de morphologies variées** dans l'enveloppe urbaine ou en continuité se réalise dans le cadre de nouvelles opérations mais également par le renouvellement urbain :
 - Les différentes opérations de logements proposent plusieurs typologies parmi les suivantes : maisons groupées, petit collectif, immeuble, habitat intermédiaire, habitat individuel.
 - cet objectif est notamment mis en œuvre dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation associées à des règlements qui autorise ces morphologies variées. D'une manière générale, les OAP permettent d'accompagner l'aménagement en veillant à la desserte des zones (routes, chemins mais aussi desserte numérique), la programmation de logements (en volume et typologies), l'implantation du bâti, la qualité paysagère et environnementale des aménagements.
 - La diversité des formes urbaines est également le moyen de mettre en œuvre les objectifs de densité moyenne minimale compatible avec une gestion économe de l'espace agricole sans forte rupture morphologique avec les modes constructifs existants :

Objectif

Les lieux de vie du territoire, présents et futurs, proposent un aménagement convivial avec des formes urbaines diversifiées. Ils facilitent les déplacements piétons et cyclables vers les autres quartiers et les centres urbains, qui sont adaptés à ces modes de déplacements et diminuent la place de la voiture.

Mise en œuvre

Les lieux de vie sont adaptés au déplacement des piétons et cyclistes, en leur proposant des parcours optimisés :

- Les cheminements piétons des nouvelles opérations (logements, activités, commerces) sont conçus de manière à s'intégrer à l'existant et contribuent au développement du maillage piéton.
- La circulation des cyclistes est rendue possible sur des liaisons douces suffisamment larges, et le partage des voies entre piétons et cyclistes est matérialisé, le cas échéant, par une signalisation adaptée.

La qualité de vie passe par une bonne cohabitation des différents modes de transports, aussi,

- Pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, la vitesse des véhicules motorisés est ralentie par différents types d'aménagements et/ou dispositifs :
 - voirie non linéaire pour favoriser le ralentissement,
 - ralentisseurs,
 - signalisations et avertisseurs radars,
 - zone 30 km/h,
- Pour réduire la place de la voiture au cœur des lieux de vie,
 - Dans les espaces à forte fréquentation piétonne et où la réorganisation de la circulation ne pose pas de contraintes, des zones piétonnes ou des zones de rencontre sont instaurées,
 - Des parkings mutualisés sont créés.
- Des espaces de stationnement sécurisé pour les vélos sont disponibles à proximité des équipements, commerces, services.

Verdissimo
Nantais

4.2.2

Augmenter l'offre en logements aidés

Afin de maîtriser les coûts de sortie des opérations :

- Le droit de préemption est utilisé en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, notamment pour réaliser les objectifs de la politique de logement.

- Des zones d'aménagement concerté ou lotissement communaux sont créées pour assurer une maîtrise du programme et des coûts de sortie de logements.

- Les collectivités travaillent en lien

Objectif

Pour permettre à tous de pouvoir disposer d'un logement, notamment pour les jeunes ménages, et être un territoire socialement équilibré, toutes les communes participent à la production de logements aidés. Les logements aidés sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété..

Mise en œuvre

- La production de logement totale devra comprendre a minima les pourcentages de logements locatifs sociaux suivants, sous réserve de disponibilité des financements du logement social :
 - 20% pour les pôles de centralités d'équilibre (hormis Haute-Goulaine, qui est soumise à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et doit disposer de 25% de logements sociaux),
 - 10% pour les centralités intermédiaires.
- La création de logements locatifs sociaux est équilibrée en fonction des besoins, entre types d'offres locatives (Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif Social, foyers).
- L'accession aidée est également encouragée mais dans le cadre d'opérations significatives permettant de mutualiser le coût foncier. En fonction des besoins et du marché les indicateurs suivants sont recherchés :
 - 15% des opérations de plus de 3000 m² surface plancher pour les pôles de centralités d'équilibre structurants et les centralités d'équilibre d'avenir,
 - 10 % des opérations de plus de 3000 m² pour les centralités intermédiaire.
- Il est possible de réaliser une part moins importante d'accession aidée au profit d'une augmentation de la part de logements locatifs sociaux.

Extraits du DOO du SCOT - p.69 à 77

Le projet porté par Crédit Mutuel Aménagement, traduit par l'OAP, prévoit la création de cheminements doux au sein de l'opération et en liaison avec l'extérieure de l'opération, vers le lotissement de la rue des Sports, vers la zone de loisir des Garennes, vers le centre-bourg. Les voiries prévues seront apaisées. Ainsi, le projet est compatible avec l'objectif du DOO du SCOT de proposer un « aménagement convivial avec des formes urbaines diversifiées. Ils facilitent les déplacements piétons et cyclables vers les autres quartiers et les centres urbains, qui sont adaptés à ces modes de déplacements et diminuent la place de la voiture ».

Par ailleurs, en matière de logements, le projet de Crédit Mutuel Aménagement comporte un objectif de création de 7 logements sociaux et 7 logements en accession sociale, sous forme de petits intermédiaires et/ou maisons groupées. Ceci est compatible avec les objectifs décrit au 4.2.2 du DOO.

Pour l'ensemble de ces raisons, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg » apparaît compatible avec les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectif du SCOT du Pays du Vignoble Nantais.**

1.5 Compatibilité avec le PLH de l'Agglomération Clisson Sèvre et Maine

La commune de Saint-Lumine-de-Clisson est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 de Clisson Sèvre et Maine Agglo, adopté par délibération du conseil communautaire en date du 5 octobre 2021.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg » et la programmation attendue sur le secteur concourra aux objectifs de production de logements sociaux attendus par le PLH sur la période 2021-2027, soit 8 logements locatifs sociaux attribués à Saint-Lumine-de-Clisson. Le projet porté par le Crédit Mutuel Aménagement, avec ses 7 logements sociaux prévus, permettra presque à lui seul d'attendre cet objectif. Par ailleurs, l'intégration dans le projet de 7 logements en accession sociale s'inscrit dans les objectifs du PLH de production de logements en accession à prix maîtrisés au sein du pôle clissonnais (objectif de 117 logements en accession sociale sur le pôle clissonnais entre 2021 et 2027). Sur les formes de logements, les logements sociaux seront de type logements intermédiaires, répondant au constat du PLH d'une demande grandissante en habitat intermédiaire (p.46 des orientations et du programmation d'actions du PLH).

La modification du PLU est donc compatible avec les principales orientations du PLH, notamment les orientations 1 « Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain et 2 « Produire une offre nouvelle répondant à la diversité des besoins et capacités financières des habitants d'aujourd'hui et de demain ».

CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1

1.6 La justification de l'ouverture de la zone 2AU «Est du bourg»

1.6.1 Justification du besoin en logements

1.6.1.1 Une situation géographique privilégiée

Située à une vingtaine de kilomètres de Nantes et à environ 5 kilomètres à l'Ouest de Clisson, la commune de Saint-Lumine-de-Clisson bénéficie d'une situation privilégiée au sein de l'aire d'influence nantaise et de sa forte dynamique notamment démographique, et est située au coeur d'une zone formée par les pôles de Nantes, Cholet et La Roche-sur-Yon. En effet, la commune est accessible depuis le cœur nantais en une trentaine de minutes en voiture et le pôle d'emplois, commerces et services clissonnais est accessible en moins de 10 minutes. En matière de transports en commun, la commune bénéficie de sa proximité avec la gare de Clisson permettant l'accès en train à Nantes en environ 1h. Saint-Lumine-de-Clisson est enfin desservie par la ligne 370 du réseau régional Aléop (Les Herbiers – Nantes) avec deux dessertes le matin dans le sens Les Herbiers – Nantes et trois dessertes l'après-midi dans le sens Nantes – Les Herbiers. Intégrée au sein de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine, la commune de Saint-Lumine-de-Clisson est identifiée au SCoT du Pays du Vignoble Nantais en tant que centralité intermédiaire, ces dernières devant organiser un développement maîtrisé en lien avec leurs capacités, afin de pouvoir jouer un rôle polarisant sur des services, commerces de centre-ville ou autres aménités spécifiques. Forte de ce positionnement stratégique au sein d'un territoire attractif et de son cadre de vie agréable à la campagne, Saint-Lumine-de-Clisson a connu une forte progression démographique depuis les années 1970.

1.6.1.2 Une croissance démographique continue depuis les années 1970

La commune de Saint-Lumine-de-Clisson, à l'instar de l'agglomération clissonnaise, a connu et connaît encore une progression ininterrompue de sa population depuis les années 1970. Ainsi, entre 1975 et 2020, la population luminaise est passée selon les données INSEE de 997 habitants à 2140 habitants, soit une progression de 115% sur la période. Cette progression très importante n'est pas linéaire dans le temps, mais marquée par un très fort développement au cours des années 2000 avec un bond de 600 habitants entre 1999 et 2009. Sur la période récente, la croissance démographique se poursuit bien que sur un rythme moindre (+39 habitants entre 2014 et 2020).

Cette croissance démographique continue est historiquement due aussi bien à un solde migratoire positif (davantage d'arrivées que de départs) qu'à un solde naturel positif (plus de naissances que de décès). Cette tendance montre un attrait résidentiel important de la commune, notamment pour les familles. Cependant, sur la période récente, on observe un tassement progressif du solde naturel entre 2009 et 2020 et un solde migratoire devenu négatif depuis 2014 (voir figure 3 ci-après).

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Saint-Lumine-de-Clisson

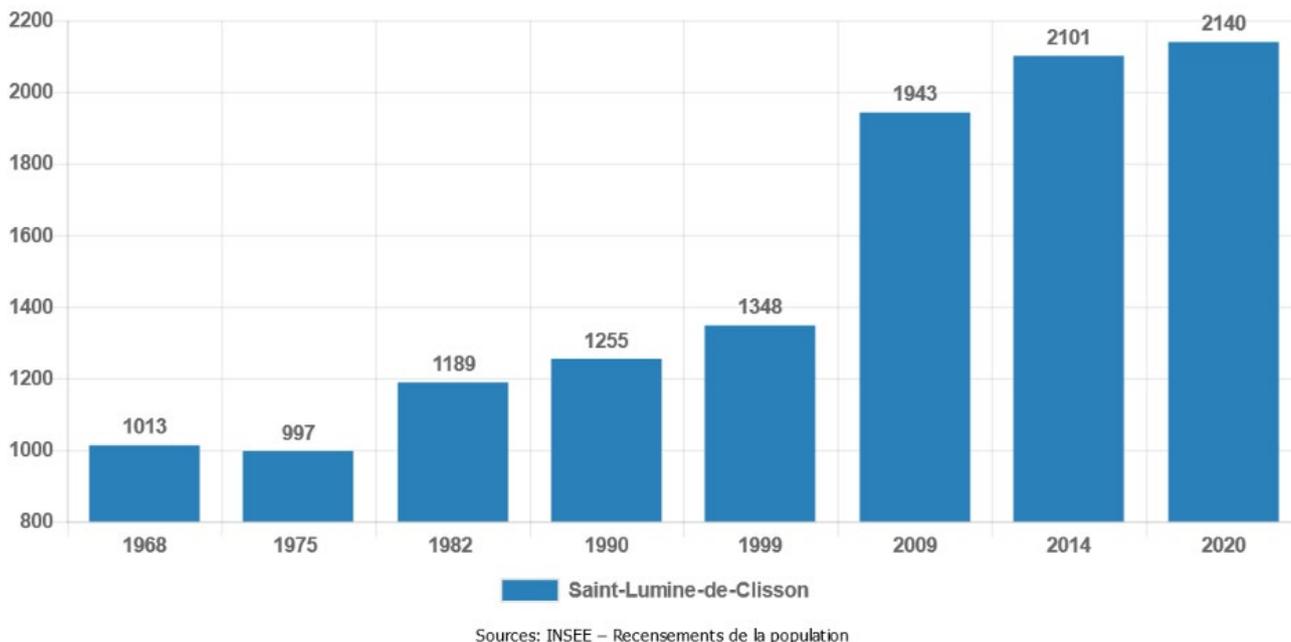


Figure 2. Evolution démographique de la commune de Saint-Lumine-de-Clisson entre 1968 et 2020

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Saint-Lumine-de-Clisson

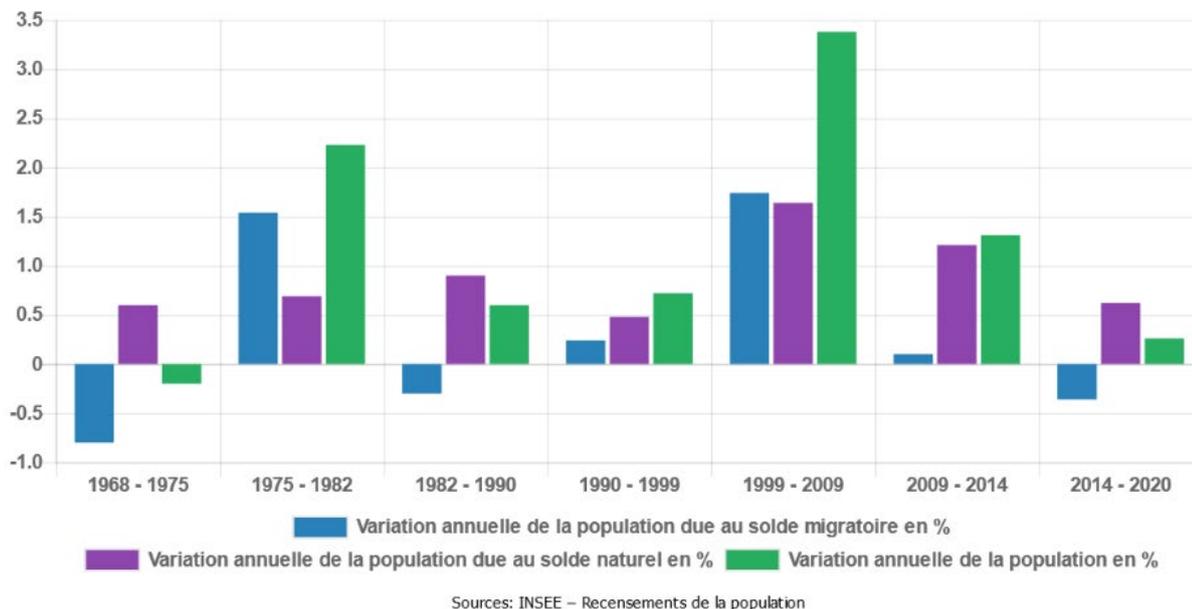


Figure 3. Part des soldes migratoire et naturel dans l'évolution démographique de la commune de Saint-Lumine-de-Clisson entre 1968 et 2020

La diminution du rythme de croissance démographique et l'affaiblissement des soldes naturels et migratoires peut notamment s'expliquer par le net ralentissement de la construction qu'a connu la commune au cours

des années 2000-2010, conjuguée au phénomène de desserrement des ménages. Néanmoins, la croissance démographique de Saint-Lumine-de-Clisson est conforme au rythme de croissance démographique du territoire clissonnais, et est supérieur à la moyenne départementale.

Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968

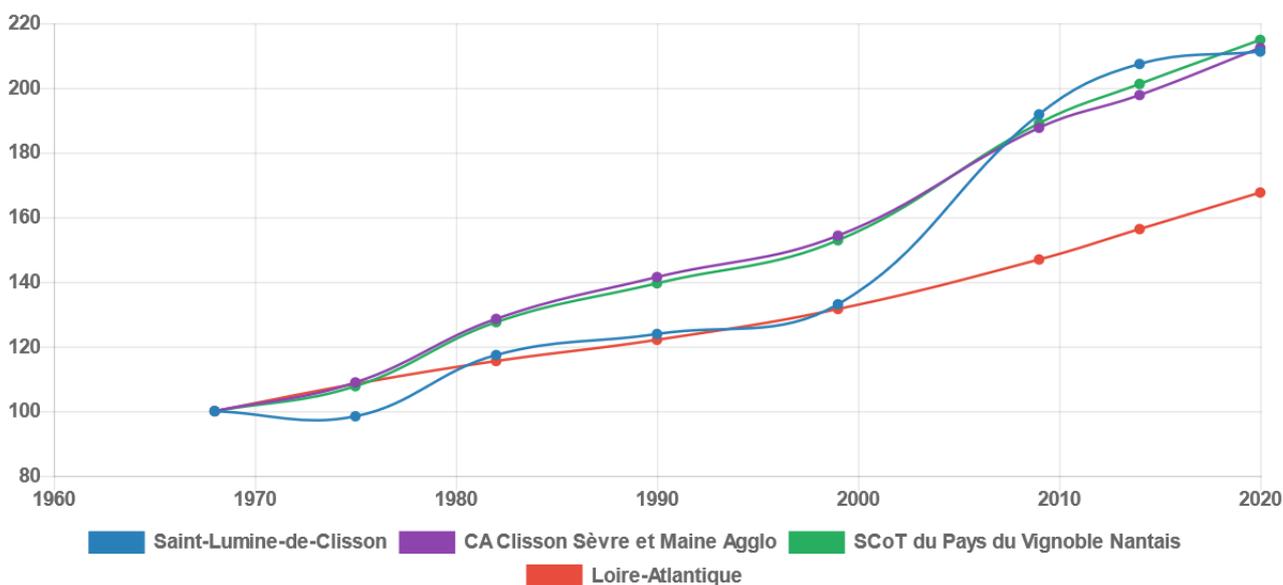


Figure 4. Evolution comparée des rythmes de croissance démographique

1.6.1.3 Rappel des objectifs démographiques et de production de logements du PLU

1.6.1.3.1 Dans le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé fin 2016 affiche en page 19 l'objectif de « Créer 18 logements supplémentaires par an pour pérenniser et maîtriser la dynamique démographique en place ». Les fiches 7, 8a et 8b entre les pages 20 et 22 déclinent spatialement cet objectif de production de logements :

- **Fiche 7** : « Privilégier l'urbanisation sur le bourg, affirmer sa place centrale et la vitalité du centre-bourg » et « Ménager quelques possibilités d'implantation en dehors du bourg, dans le respect des exploitations agricoles et viticoles »
- **Fiche 8a** : « Inciter au renouvellement urbain ou à une densification urbaine pour accueillir de nouveaux ménages ». La densification urbaine, la reconquête d'espaces bâtis délaissés, la possibilité de reprise ou de requalification de bâtiments, le renouvellement urbain et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles sont évoqués. En matière de renouvellement urbain, la précision suivante est apportée : « des possibilités de reprise ou de requalification de secteurs d'activités, notamment sur la partie Est de la Z.A de la Prairie ou rue du Vignoble, en entrée Ouest du bourg »
- **Fiche 8b** : « Programmer des extensions urbaines limitées du bourg pour compléter l'offre en logements. »

Ainsi, le PADD prévoit la création d'environ 18 logements par an sur la période 2016-2026, cette production de logements devant être satisfaite par densification, renouvellement urbain, changements de destination et

par extensions. La répartition de cette production de logements n'est néanmoins pas précisée au sein du PADD.

1.6.1.3.2 Dans le Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU, et notamment le titre 2 « Parti d'aménagement et dispositions du Plan Local d'Urbanisme », donne davantage de précisions sur la répartition prévue de l'offre nouvelle en logements à produire.

- P.130 du Rapport de présentation : il est évoqué dans le paragraphe « la valorisation prioritaire des "dents creuses" » que « Le projet de P.L.U. table de cette manière, sur un potentiel de création **d'une quarantaine de logements**. ». De même, au vu de la faiblesse du nombre de logements vacants, aucun objectif de reprise de la vacance n'est pris en compte. En matière de renouvellement urbain, le rapport explique que la requalification des sites de l'entreprise Câblage Sud Loire et d'une partie de la ZA de la Prairie pourrait à terme permettre la création de 25 à 30 logements, tout en soulignant que « Ce potentiel d'apport de nouveaux logements ne peut vraisemblablement être envisagé qu'à long terme (au-delà de 2026) ».
- P.131 et 132 du Rapport de présentation : dans ces deux pages, il est détaillé l'apport des zones à urbaniser (en extension de l'enveloppe urbaine) à la production de logements escomptée. Ces 4 secteurs, détaillés sur la carte ci-après, représentent un potentiel d'environ 140 logements sur 10 ans.

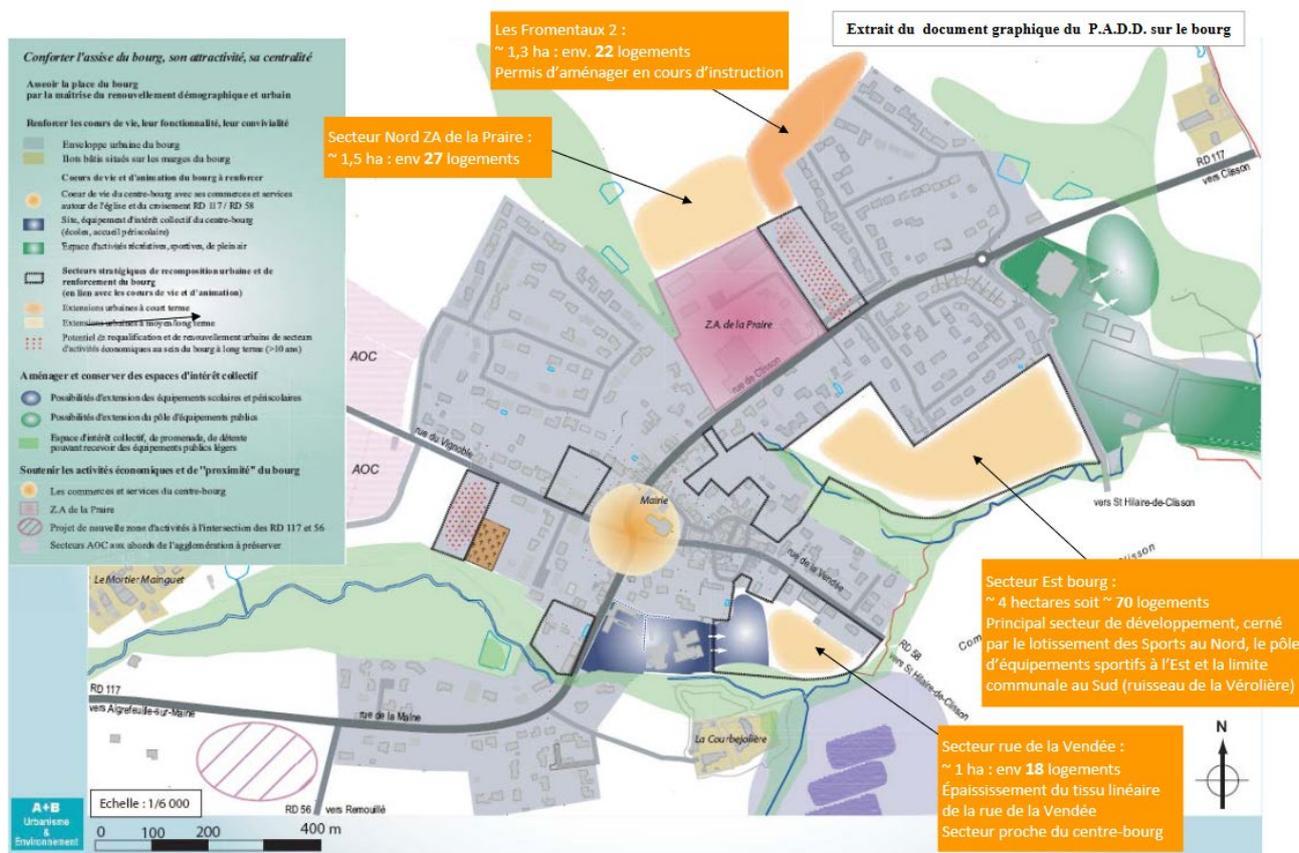


Figure 5. Extrait de la page 132 du rapport de présentation du PLU – production de logements en extension

Ainsi donc, l'objectif de production de 18 logements par an sur 10 ans, soit environ 180 logements, est en réalité justifié par la production d'une quarantaine de logements en densification et par la production d'environ 140 logements dans les zones à urbaniser du PLU.

1.6.1.3.3 Dans les OAP

Dix orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrent l'aménagement sur la commune de Saint-Lumine-de-Clisson, dont 9 à vocation d'habitat (voir carte ci-dessous).

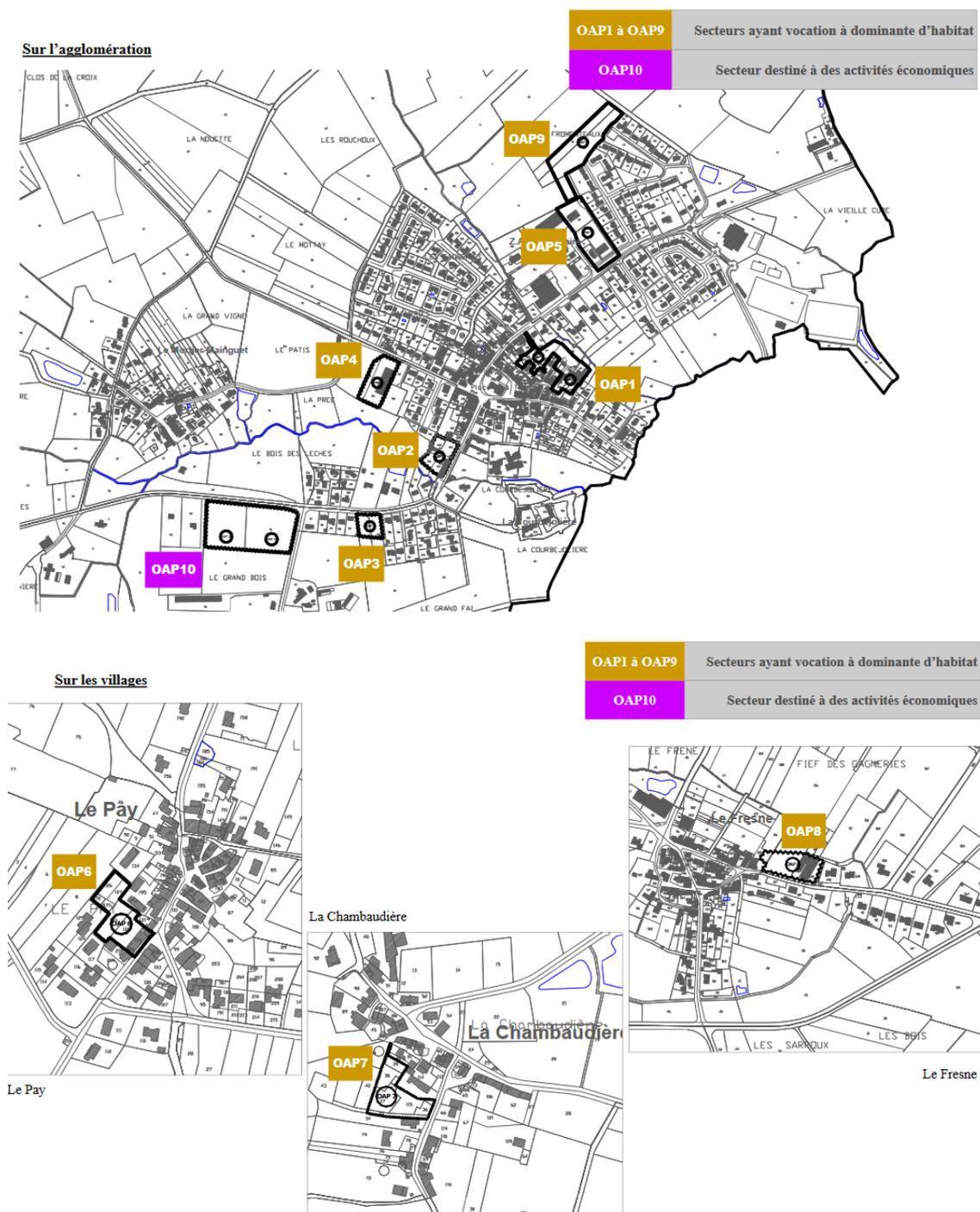


Figure 6. Localisation des OAP du PLU de Saint-Lumine-de-Clisson

Parmi les 4 zones 2AU (à urbaniser à long terme) du PLU, seule la zone 2AU correspondant au secteur de la rue de la Société est couverte par une OAP. Le tableau ci-après permet de synthétiser la production des 99 logements minimum attendus dans les 9 OAP à vocation d'habitat.

Secteurs d'OAP	Localisation globale	Surface approximative	Nombre de logements
OAP1 : Rue de la Société	Centre-bourg	environ 0,96 ha	23
OAP2 : Route de la Maine - écoles	Sud Centre-bourg	environ 0,42 ha	6
OAP3 : Route de la Maine	Sud Bourg	environ 0,27 ha	4
OAP4 : Route du Vignoble	Ouest Bourg	environ 0,66 ha	12
OAP5 : ZA de la Prairie, partie Est	Nord bourg	environ 0,96 ha	14
OAP6 : Le Pay	Nord commune	environ 0,27 ha	4
OAP7 : La Chambaudière	Nord-Ouest commune	environ 0,26 ha	3
OAP8 : Le Fresne	centre commune	environ 0,34 ha	13
OAP : Les Fromentaux 2	Nord bourg	environ 1,28 ha	20
Total			99

Figure 7. Répartition de la production de logements au sein des OAP à vocation d'habitat

1.6.1.4 Un nombre de logement en progression depuis l'approbation du PLU

Si l'on observe les données INSEE, le rythme de production de logements à l'échelle de Saint-Lumine-de-Clisson apparaît inférieur au rythme fixé par le PADD du PLU. Ainsi, le PADD du PLU ambitionne un rythme moyen de production de 18 logements par an sur la période 2016-2026. A l'appui des PC et PA accordés par la commune entre 2017 et début 2024, **72 logements ont été produits sur le territoire**, dont 60 par construction neuve et 12 par réhabilitation/changement de destination. Ces 72 logements représentent un rythme annuel moyen d'environ 9 logements.



Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Permis de construire à vocation d'habitat
accordés depuis 2017**



Commune



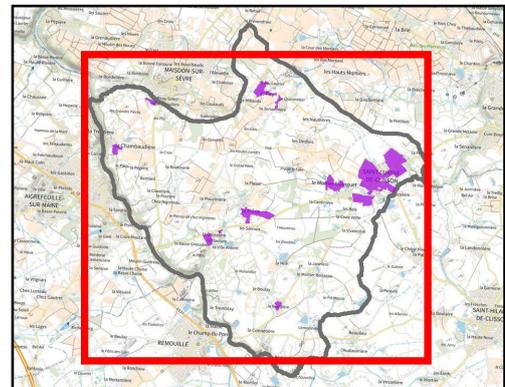
Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

Partie Actuellement Urbanisée

Permis de construire accordés :

- Construction
- Changement de destination

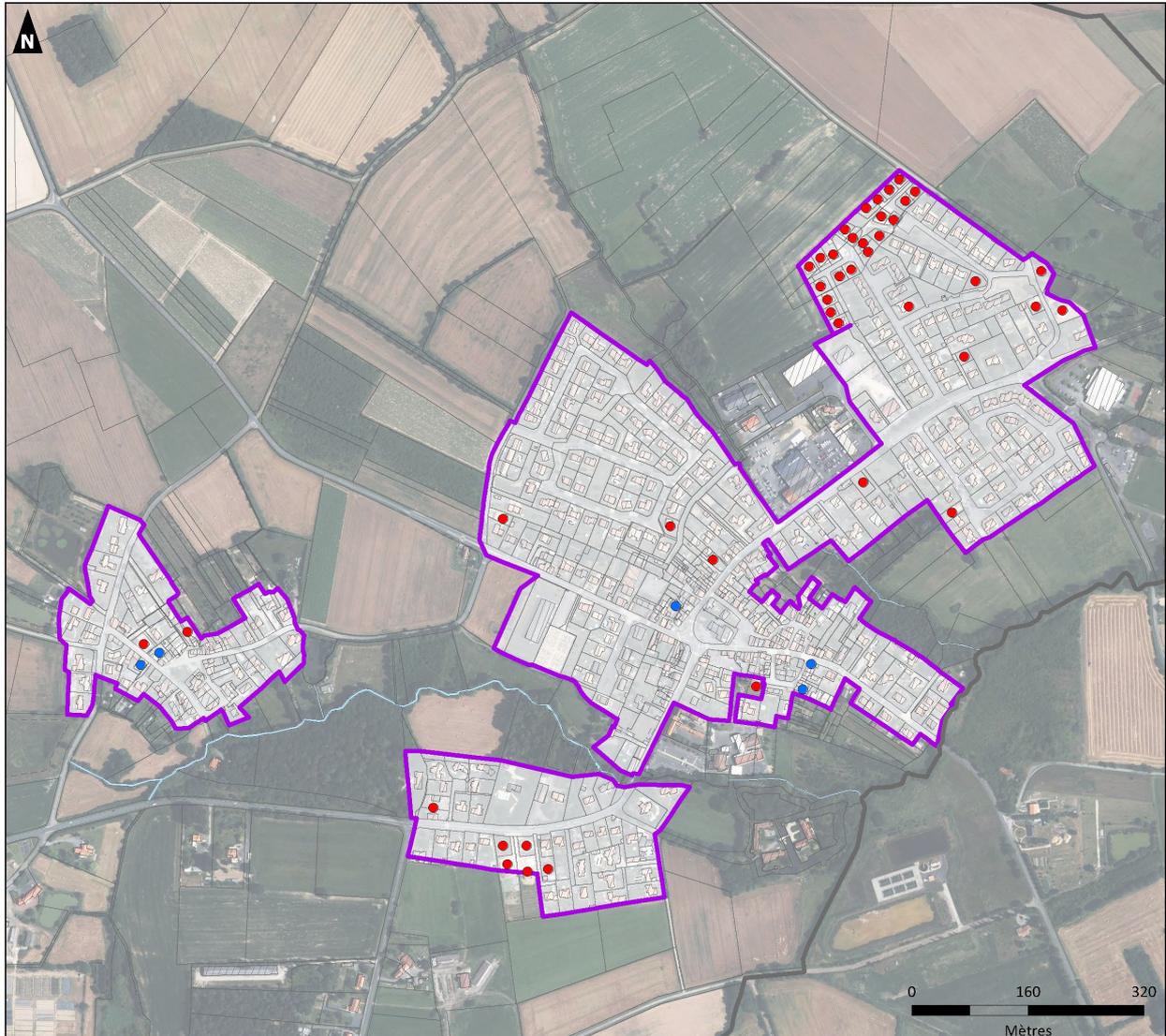




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Permis de construire à vocation d'habitat
accordés depuis 2017**



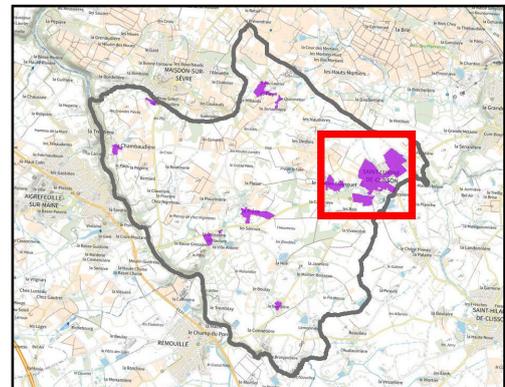
Centre-bourg



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
- Permis de construire accordés :**
-  Construction
-  Changement de destination

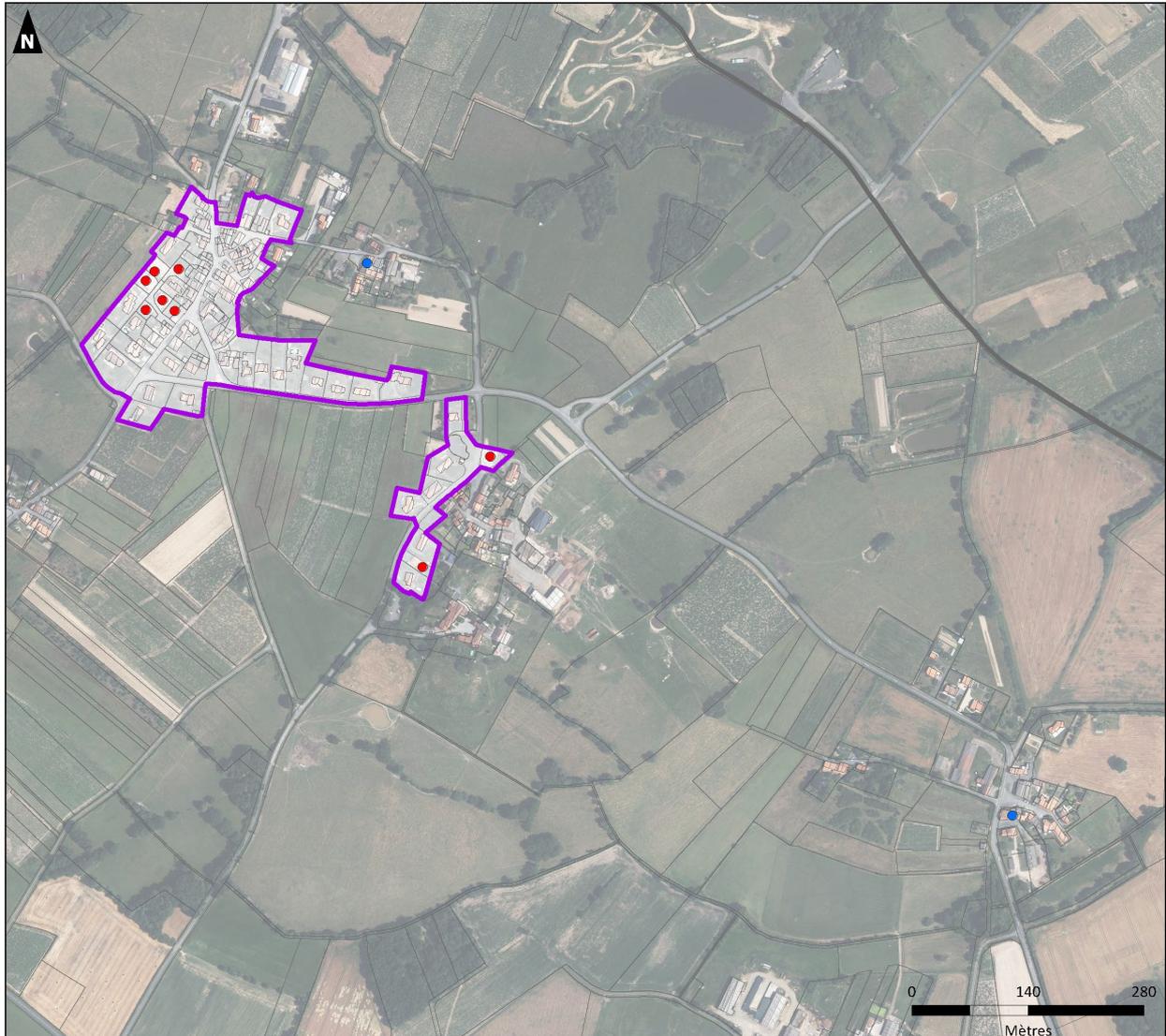




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Permis de construire à vocation d'habitat
accordés depuis 2017**



Nord (Le Pay, Le Quennetier et Les Naudières)



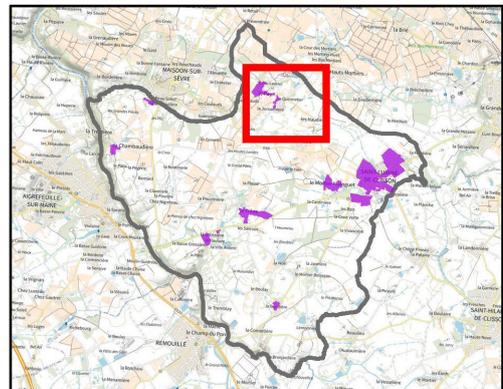
Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

Partie Actuellement Urbanisée

Permis de construire accordés :

- Construction
- Changement de destination





Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Permis de construire à vocation d'habitat
accordés depuis 2017**



Nord-Ouest (La Chambaudière et La Grenouillère)



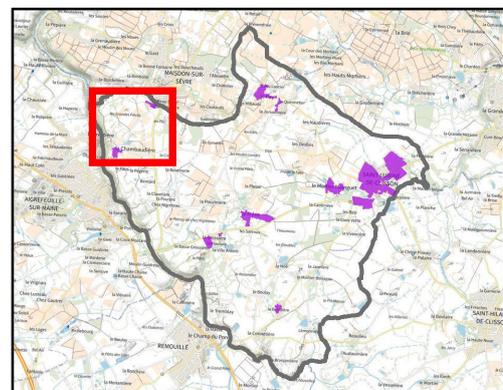
Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

Partie Actuellement Urbanisée

Permis de construire accordés :

- Construction
- Changement de destination





Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Permis de construire à vocation d'habitat
accordés depuis 2017**



Sud



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
- Permis de construire accordés :**
-  Construction
-  Changement de destination

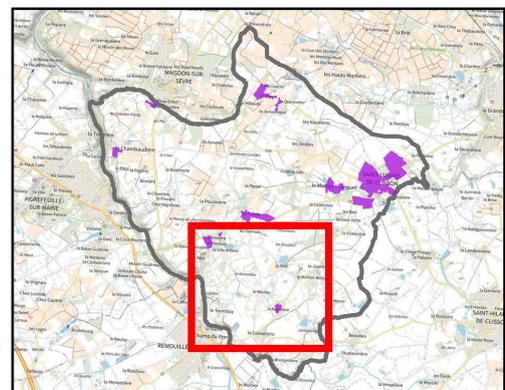


Figure 8. Localisation des PC accordés depuis 2017 à Saint-Lumine-de-Clisson

1.6.1.5 Etat des lieux de l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat du PLU

1.6.1.5.1 Les secteurs couverts par des OAP

L'unique zone 1AU à vocation d'habitat, couverte par l'OAP « Les Fromentaux », a été urbanisée progressivement entre début 2017 et 2020, le permis d'aménager de la zone ayant été accordé en avril 2016. Il s'agit d'un secteur en extension du tissu urbain d'environ 1,3 ha située en continuité du développement pavillonnaire de la partie Est du bourg de Saint-Lumine-de-Clisson. Une vingtaine de logements ont été construits sur le secteur, aujourd'hui totalement urbanisé.

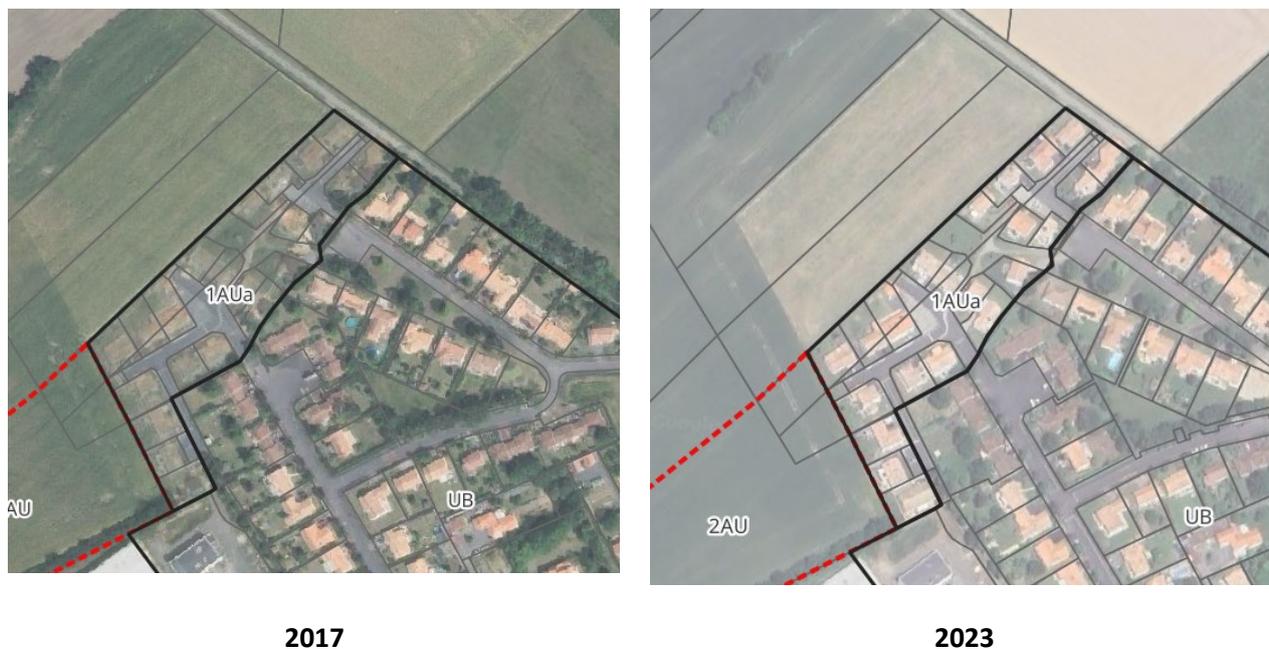


Figure 9. Urbanisation du secteur des Fromentaux entre 2017 et aujourd'hui

Concernant les autres secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat, on peut remarquer que les secteurs qui se sont urbanisés depuis l'approbation du PLU (OAP n°3 et n°6) sont des secteurs de densification uniquement, sans renouvellement urbain. Les secteurs de renouvellement urbain (OAP n°4 et n°5) et les secteurs mêlant densification et renouvellement urbain (OAP n°1 et n°8) n'ont fait l'objet d'aucune opération à vocation d'habitation. Cela s'explique tout simplement du fait que les activités concernées sont encore en activité en 2024 (voir photographies ci-dessous).



Photo 1. Zone d'activité de la Prairie – OAP n°5 – photographies des entreprises du site à la date de juin 2024



Photo 2. Rue de la société – site A de l'OAP n°1 - photographie du foncier bâti du site à la date de juin 2024

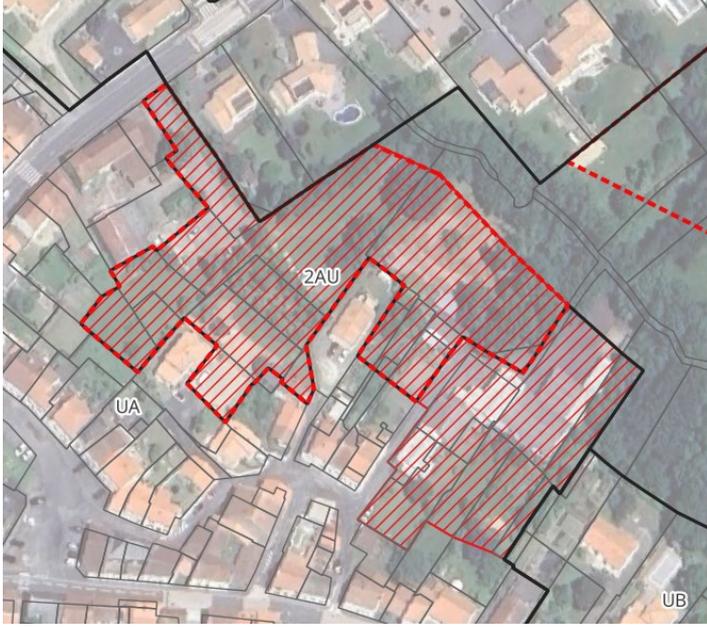


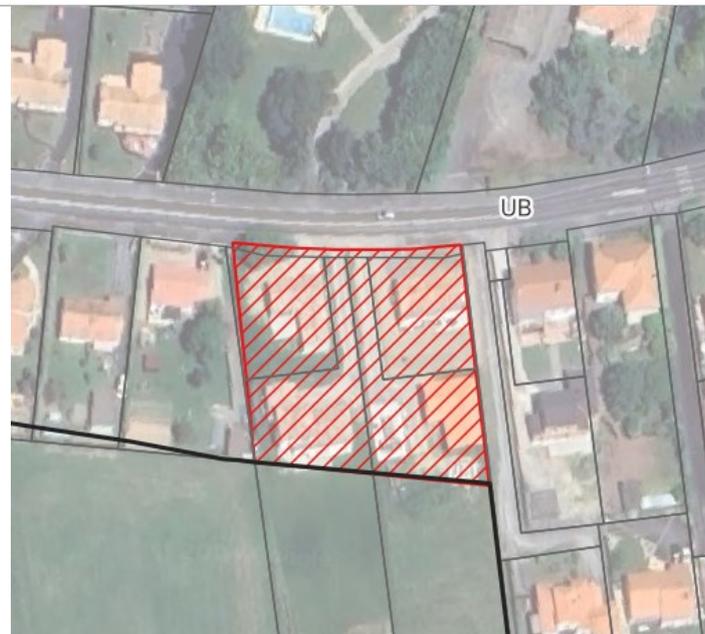
Photo 3. Route du Vignoble – OAP n°4 - photographie de l'entreprise Câblage Sud Loire à la date de juin 2024



Photo 4. Le Fresne – OAP n°8 - photographie de l'entreprise à la date de juin 2024

La rétention foncière provoquée par l'absence de mutation du bâti d'activité ciblé pour la production de logements engendre une forte réduction des capacités de production de logements de la commune par rapport à ce qui a été anticipé. Ainsi, le blocage des OAP n°1, 4, 5 et 8 représente une perte potentielle de 54 logements en prenant en compte la programmation minimale attendue dans les OAP.

Nom et localisation de l'OAP	Etat des lieux de l'urbanisation
 <p data-bbox="359 882 667 909">OAP n°1 – rue de la Société</p>	<p data-bbox="890 483 1102 517"><u>Zonage</u> : UA/2AU</p> <p data-bbox="890 553 1398 586"><u>Type</u> : Renouvellement urbain / extension</p> <p data-bbox="890 622 1347 656"><u>Etat</u> : Non urbanisée / non requalifiée</p>
 <p data-bbox="308 1608 716 1635">OAP n°2 – route de la Maine - Ecoles</p>	<p data-bbox="890 1207 1038 1240"><u>Zonage</u> : UB</p> <p data-bbox="890 1276 1129 1310"><u>Type</u> : Densification</p> <p data-bbox="890 1346 1139 1379"><u>Etat</u> : Non urbanisée</p>



OAP n°3 – route de la Maine

Zonage : UB

Type : Densification

Etat : Urbanisée, construction de 4 logements



OAP n°4 – route du Vignoble

Zonage : UB

Type : Renouvellement urbain

Etat : Non requalifiée



OAP n°5 – ZA de la Prairie – partie Est

Zonage : UB

Type : Renouvellement urbain

Etat : Non requalifiée

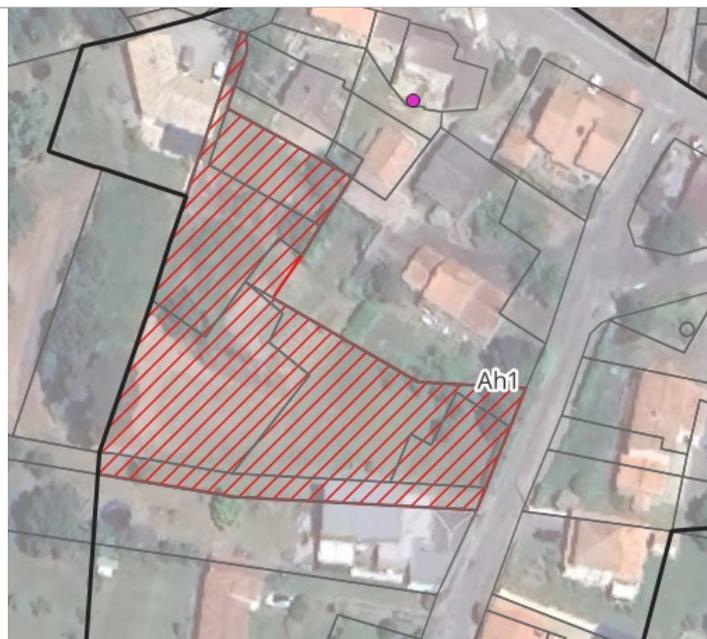


OAP n°6 – Le Pay

Zonage : UC1

Type : Densification

Etat : Urbanisée, construction de 4 logements

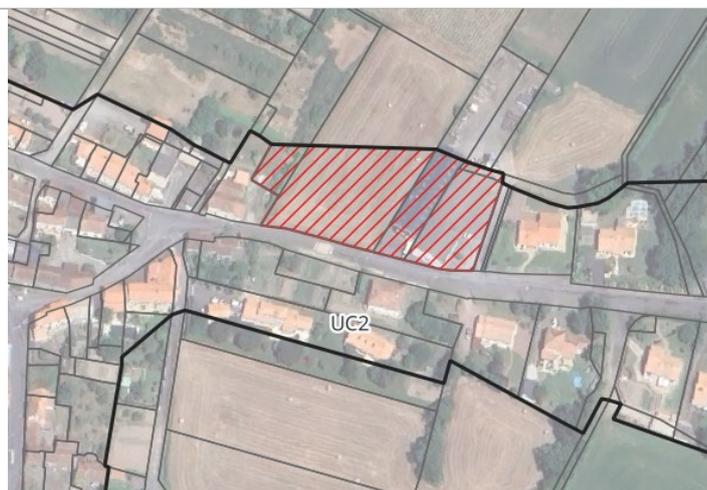


OAP n°7 – La Chambaudière

Zonage : Ah1

Type : Densification

Etat : Non urbanisée



OAP n°8 – Le Fresne

Zonage : UC2

Type : Densification / renouvellement urbain

Etat : Non urbanisée / non requalifiée

1.6.1.5.2 Les zones 2AU à vocation d'habitat

Le PLU de Saint-Lumine-de-Clisson a créé 4 zones 2AU sur le territoire, toute en continuité du bourg. Ces 4 zones 2AU, non ouvertes à l'urbanisation et devant pour cela faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU, sont localisées sur la photo-aérienne ci-après. Faute de faire l'objet d'acquisitions foncières significatives ou d'être ouvertes à l'urbanisation, ces zones 2AU deviendront caduques 9 ans après leur création, soit d'ici le 15 décembre 2025.

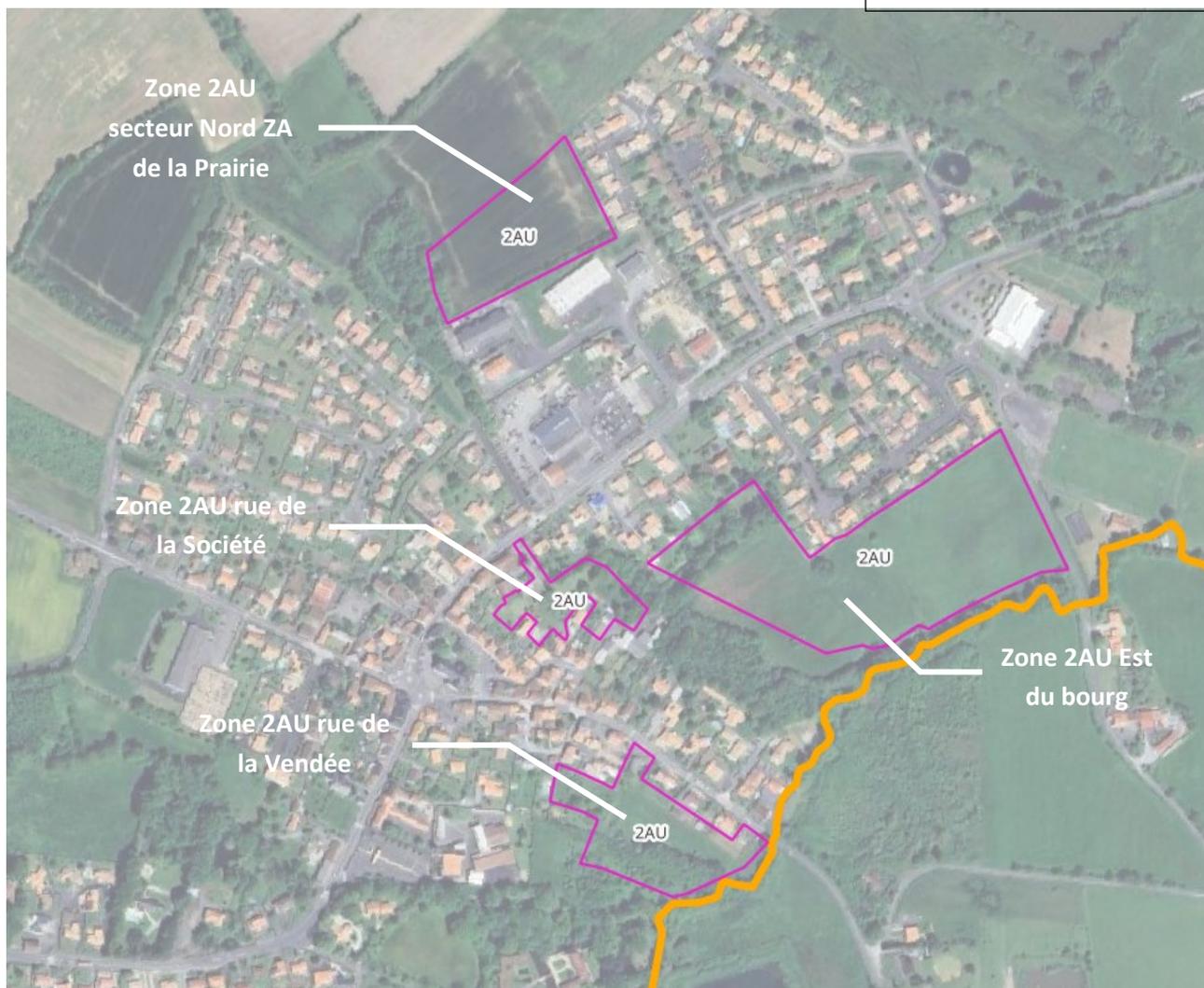


Figure 10. Localisation des zones 2AU à vocation d’habitat du PLU de Saint-Lumine-de-Clisson

- Zone 2AU du secteur Nord ZA de la Prairie :

Il s’agit d’un secteur d’environ 1,5 ha à usage agricole situé dans le prolongement de la zone d’activité de la Prairie et du lotissement des Fromentaux 2. Initialement destiné à l’extension de la ZA de la Prairie dans l’ancien PLU de la commune, le nouveau PADD du PLU approuvé en 2017 y privilégie désormais une vocation d’habitat, plus en adéquation avec son environnement et sa localisation (le secteur devant permettre d’assurer à terme une continuité entre le lotissement des Fromentaux 2 et le lotissement du Clos de l’Ermitage).

Non couvert par une OAP, le rapport de présentation du PLU indique néanmoins un potentiel d’environ 27 logements sur ce site, par application d’une densité minimale de 18 logements/ha inscrite dans le PADD. A ce jour, aucun projet d’urbanisation n’existe sur ce secteur.

- Zone 2AU Est du bourg :

Il s'agit d'un secteur d'environ 4 ha à usage anciennement agricole situé au Sud du lotissement des sports. De par sa surface, il constitue le principal secteur d'extension du bourg. Il bénéficie à la fois de la proximité du centre-bourg et de celle du secteur d'équipements sportifs et de loisirs.

Non couvert par une OAP, ce secteur est l'objet d'un projet porté par Crédit Mutuel Aménagement, qui a signé des accords avec les propriétaires pour acquérir les parcelles concernées. L'objectif de la modification du PLU est d'ouvrir à l'urbanisation une partie de cette zone 2AU. Le projet est présenté plus en aval dans la présente notice.

- Zone 2AU rue de la société :

Seule zone 2AU couverte par une OAP encadrant également le devenir du tissu urbain situé en zone UB, cette zone d'environ 0,64 ha ne constitue pas à proprement parlé une zone d'extension urbaine, mais un ensemble de fonds de jardins, de prés et de friches à densifier. L'OAP prévoit la création 16 logements minimum sur la partie B de l'OAP correspondant au périmètre de la zone 2AU. Le passage en zone 2AU de ce secteur s'explique notamment au regard de la présence d'une exploitation viticole localisée en limite Nord (route de Clisson) et du souhait de préserver les conditions de maintien de cette exploitation (en évitant l'apport de trop nombreux tiers risquant de fragiliser son maintien), ainsi que des capacités insuffisantes de traitement de la station d'épuration de la Vérolière au moment de la révision du PLU.

A ce jour, aucun projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est prévu.

- Zone 2AU rue de la Vendée :

Situé en entrée Sud-Est du bourg et constitué pour partie de terrains formant les arrières de parcelles bâties desservies par la rue de la Vendée, ce secteur d'environ 1,3 ha représente potentiellement une capacité de création d'environ 20 logements. Malgré une situation privilégiée à proximité des écoles, son aménagement reste toutefois confronté à des difficultés de mobilisation du foncier (multiples propriétaires), situation toujours existante aujourd'hui.

A ce jour, aucun projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est prévu.

1.6.1.6 Synthèse de l'état des lieux de l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat du PLU

La production moins importante de logements constatée par rapport aux objectifs du PADD s'explique en grande partie par la rétention foncière observée sur les zones 2AU prévues au PLU. Ainsi, mis-à-part sur la zone 2AU Est du bourg, aucun projet d'urbanisation n'a pour l'heure été manifesté sur ces secteurs. La non urbanisation des zones 2AU rue de la Vendée, rue de la Société et Nord ZA de la Prairie représente ainsi une perte théorique d'environ 63 logements par rapport aux 180 logements estimés dans les zones d'extension par le rapport de présentation du PLU.

Par ailleurs, l'absence de mutation du foncier économique ciblé pour le développement de l'habitat (OAP 1, 4, 5 et 8 ne permet de compenser la rétention foncière observée sur les zones 2AU. Aucune contribution de ces différents sites n'est par ailleurs à attendre à court terme. Dans le même temps, la commune de Saint-Lumine-de-Clisson demeure attractive, et la faiblesse des capacités résiduelles de densification (voir ci-après) laisse présager une pénurie d'offre en logements neufs sur le territoire. **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg » permettra donc de répondre aux besoins en logements de la commune et concourir à répondre aux objectifs du PADD.**

1.6.1.7 L'étude de densification urbaine à l'échelle de Saint-Lumine-de-Clisson

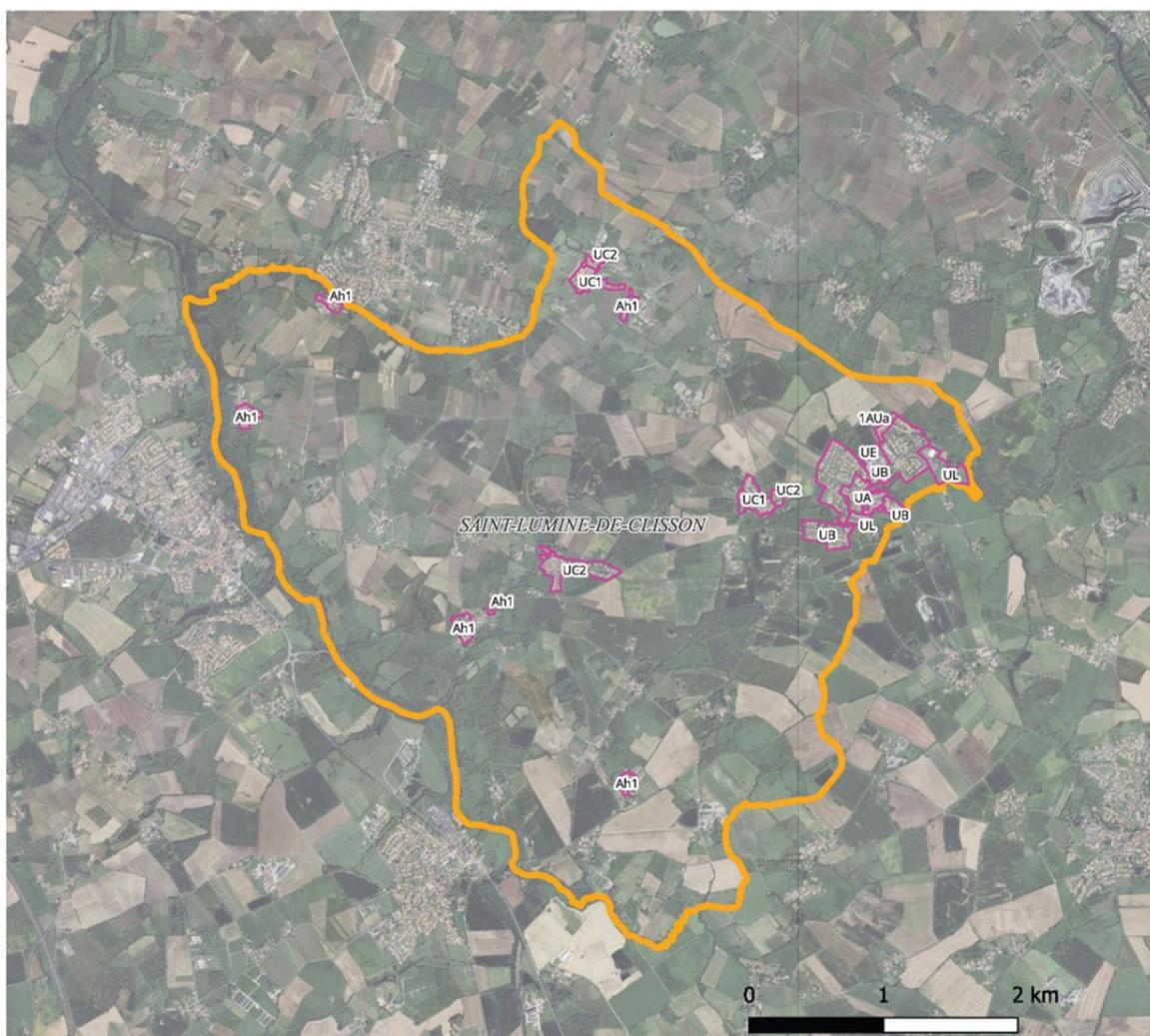
Selon l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation ».

1.6.1.7.1 La délimitation de l'enveloppe urbaine

Dans cette optique, la première étape a été de définir l'enveloppe urbaine densifiable de la commune.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU devant se faire au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées au zonage du PLU, l'enveloppe urbaine étudiée est définie par les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat au sein de la commune de Saint-Lumine-de-Clisson. Aux enveloppes urbaines du bourg (zones UA, UB et 1AUa) sont ajoutées les enveloppes des hameaux urbanisables (zones UC1, UC2 et STECAL Ah2), à savoir les hameaux Le Pay, Le Frêne et Le Mortier-Mainguet pour les zones UC et les hameaux Le Quennetier, La Grossière/La Hauteure, La Chambaudière, La Grenouillère et La Brardière. Les STECAL Ah2, ne permettant que l'évolution des habitations existantes, ne sont pas incluses aux enveloppes urbaines. Les autres zones urbaines et à urbaniser à vocations autres que l'habitat (économie, loisir) sont exclues de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat. Enfin, les zones 2AU sont également exclues de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat, puisque non ouvertes à l'urbanisation.

Zonage du PLU et définition de l'enveloppe urbaine



Sources : auddicé Val de Loire

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Limites communales
-  Zones urbanisées ou urbanisables à vocation d'habitat (enveloppe urbaine étudiée)

Figure 11. Identification des secteurs du PLU en vigueur permettant les nouvelles constructions à vocation d'habitat et définition de l'enveloppe urbaine étudiée

1.6.1.7.2 L'analyse des terrains

Au regard des densités observées sur les dernières constructions de la commune, les ensembles de terrains libres de 300 m² et plus ont été étudiés.

Au sein de l'enveloppe urbaine, sur la partie à vocation d'habitat, on relève plusieurs les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **4 types de terrain** :

- **Terrain mobilisable** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans l’enveloppe urbaine), ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique ayant la vocation principale d’accueillir de l’habitat. Etant donné qu’il s’agit pour la plupart de terrains déjà divisés pour la vente, aucune rétention foncière n’est appliquée sur ces terrains.
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d’être découpées en vue d’un nouveau lot à construire. Sur le territoire communal, une rétention foncière de 50 % est appliquée sur ces espaces à l’horizon 2026, car leur construction est conditionnée à la volonté des propriétaires à réduire leur parcelle de jardin.
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement aux terrains densifiables, la construction principale devra être détruite ou subir d’importantes modifications. Sur la commune, une rétention foncière de 80 % est appliquée sur ces espaces à l’horizon 2026, en raison de la complexité et du coût de tels projets (hausse des prix immobiliers et des matériaux).
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées dans le tableau ci-dessous (risque, enjeu hydrologique...)

Le diagnostic foncier est actualisé grâce à la localisation des PC accordés, ainsi qu’à l’observation visuelle des éventuelles constructions ayant eu lieu entre la réalisation du diagnostic foncier et l’approbation du PLU. Les PC repérés dans les cartes ci-après représentent ainsi l’ensemble des PC accordés (PC accordés, que les travaux ayant été commencés/achevés ou non) à vocation d’habitat depuis la réalisation du diagnostic foncier du PLU, permettant l’actualisation des capacités subsistantes de densification par rapport au potentiel initial inventorié dans le PLU.

1.6.1.7.3 Résultats de l’étude pour le volet habitat

Le tableau ci-dessous synthétise le résultat du diagnostic foncier en fonction des secteurs identifiés. Le nombre de logements estimé reste un chiffre potentiel « brut » évalué au regard des caractéristiques du secteur. L’estimation ne peut être considérée comme une certitude. Ainsi, le potentiel « brut » de logements estimés est nuancé par l’application des taux de rétention foncière évoqués précédemment.

	Terrain mobilisable		Terrain densifiable		Site potentiel de renouvellement urbain		Total	
	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière de 0%	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière de 50%	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière de 80%	Sans rétention foncière	Avec une rétention foncière
Nombre de logements	9	9	29	14	3	1	41	24

Figure 12. Tableau de synthèse de l’étude de densification urbaine

L'analyse de la capacité de densification urbaine présente donc la **possibilité de construire environ 24 logements au sein des enveloppes urbaines identifiées après application des taux de rétention foncière**. Ces capacités relativement faibles s'expliquent d'une part par la nature pavillonnaire relativement dense d'une bonne partie du site urbain du bourg, mais également par une pression foncière relativement forte et le comblement progressif d'un certain nombre de dents creuses. Pour rappel, l'objectif du PADD du PLU de Saint-Lumine-de-Clisson est d'atteindre une production de 18 logements par an sur la période 2016-2026, soit 180 logements sur la période, pour 72 logements réalisés ou accordés depuis 2017 selon les données de permis de construire. **Il est à noter que n'ont pas été pris en compte parmi les capacités de renouvellement urbain les secteurs de renouvellement urbain des OAP 1, 4, 5 et 8, car l'urbanisation de ces sites encore en activité apparaît trop improbable à horizon 2026.**

Si l'on retire les 24 logements potentiellement réalisables au sein des dents creuses répertoriées dans l'étude de densification, **il reste environ 84 logements à produire sur la commune de Saint-Lumine-de-Clisson pour répondre aux besoins démographiques identifiés dans le PADD** (180 sur 10 ans – 72 produits – 24 potentiellement constructibles en dents creuses). **Les 65 logements du projet porté par Crédit Mutuel Aménagement sur la zone 2AU « Est du bourg » apparaissent donc essentiels pour continuer à porter la dynamique démographique attendue dans le PADD.**

Une faible partie des besoins en logement pourra également être comblée par les changements de destination autorisés au sein des zones A. Ainsi, sur 25 changements de destination autorisés dans le PLU approuvé, 5 ont fait l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat. Plusieurs changements de destination au sein du tissu urbain ont également été enregistrés depuis 2017 qui n'avaient pas été anticipés lors de la réalisation du diagnostic foncier. Sur les 13 logements créés par changement de destination depuis 2017, 7 sont liés à des changements de destination au sein des enveloppes urbaines.

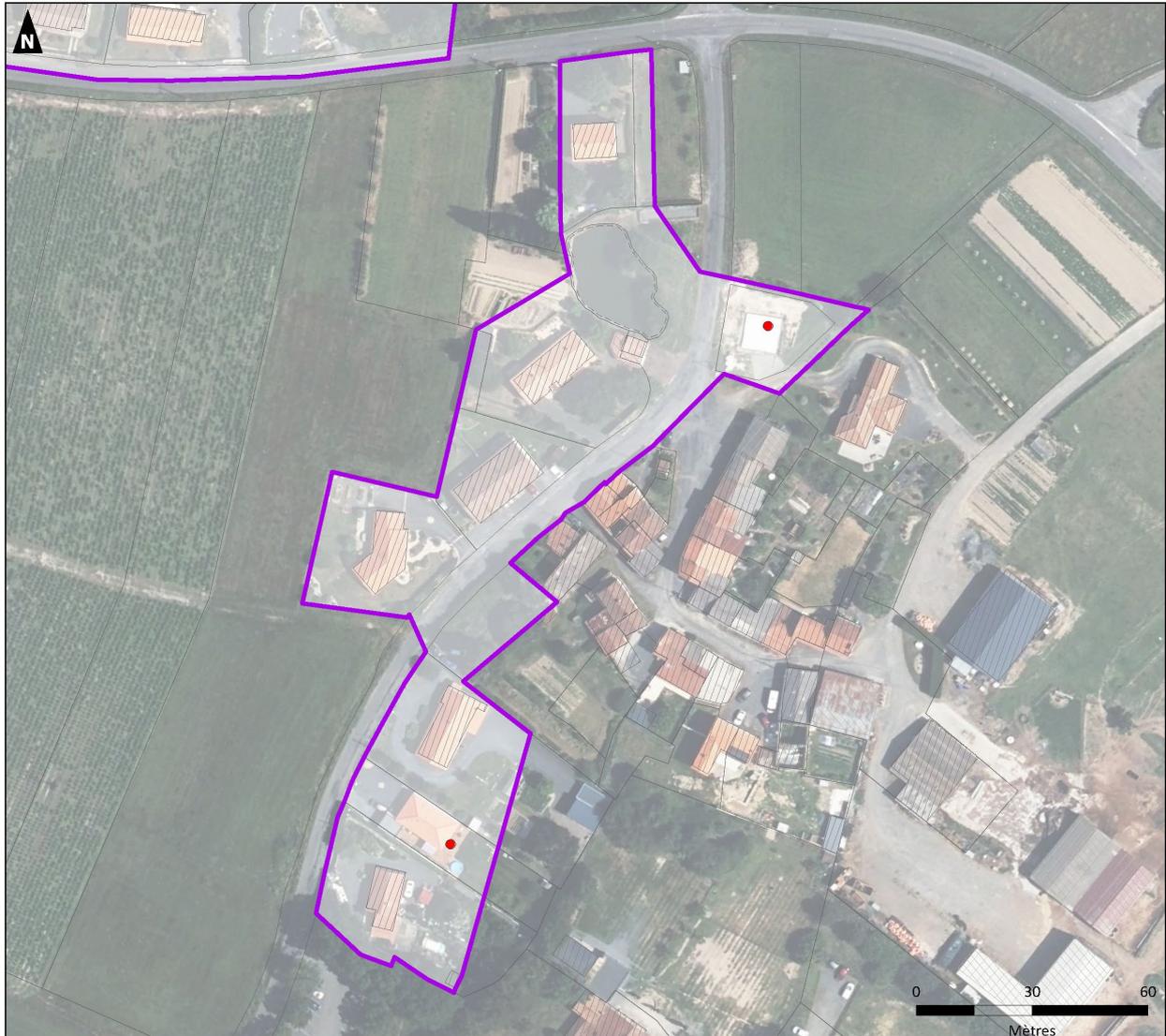
Par ailleurs, sur les 72 logements accordés depuis 2017, **50 sont situés au sein de l'enveloppe urbaine** et 22 en extension (correspondant à l'urbanisation de la zone 1AUa des Fromentaux). Le rapport de présentation du PLU indique en page 130 qu'une quarantaine de logements en densification de dents creuses étaient projetés, le PADD se projetant sur la période 2016-2026. Parmi les 50 logements produits en densification, 43 sont du comblement de dents creuses, et 7 du changement de destination. **Ainsi, la densification du tissu urbain de Saint-Lumine-de-Clisson est relativement conforme à ce qui avait été prévu par le PLU** (43 en 7 ans contre une quarantaine sur 10 ans), même si cette densification devrait se poursuivre et dépasser les attentes du PLU. Cette bonne dynamique en matière de densification et **la faiblesse des capacités résiduelles de densification démontre la dynamique positive ainsi que la pression foncière observée sur le territoire.**



Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



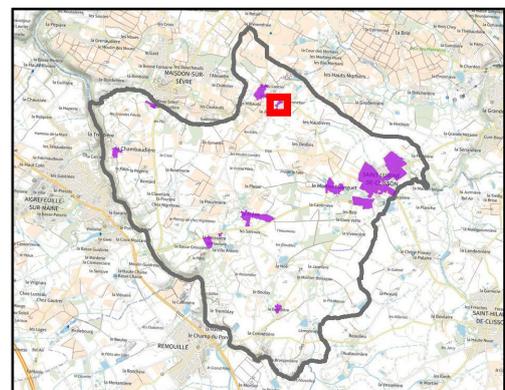
1/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
- Permis de construire accordés :**
-  Construction

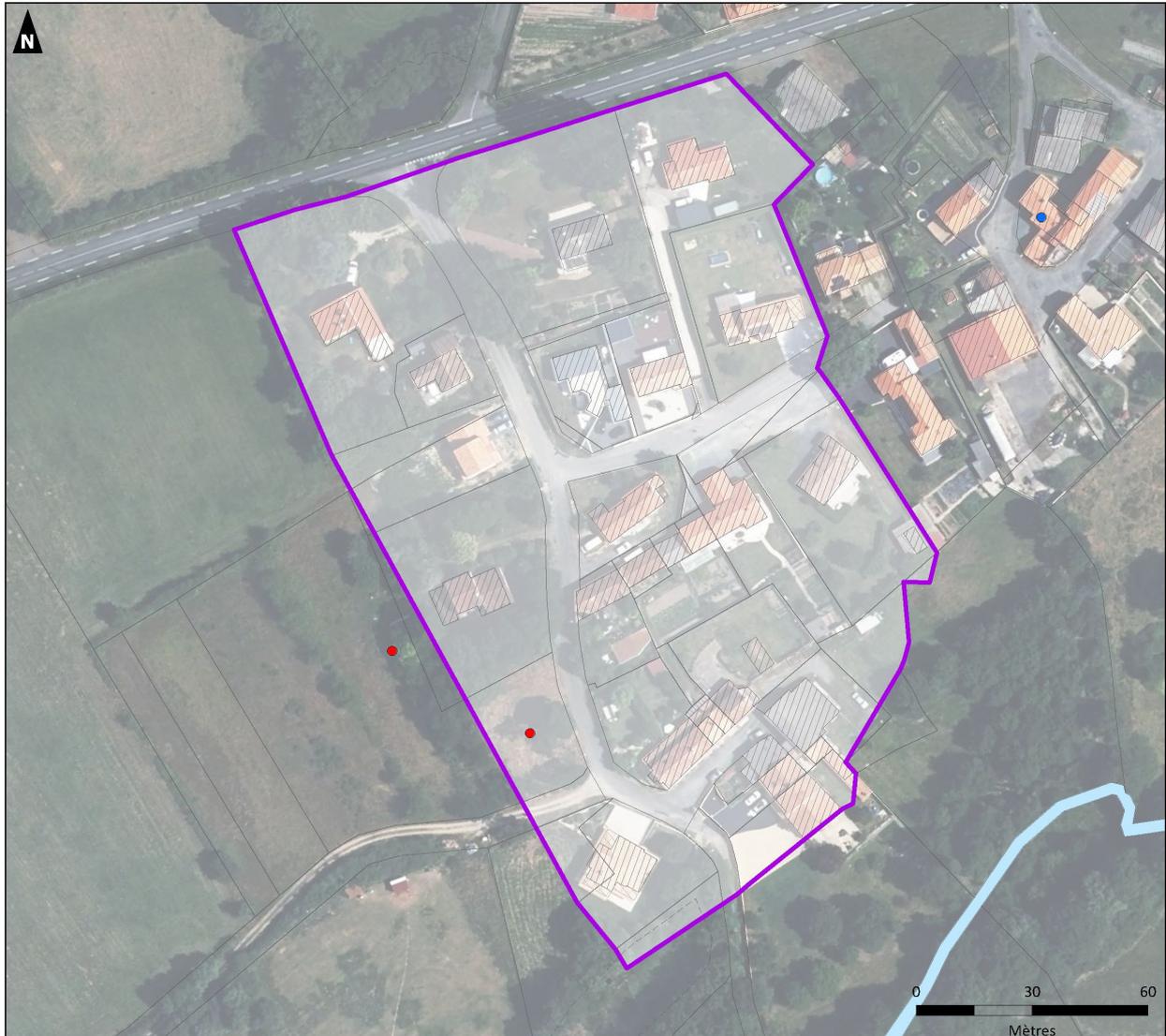




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



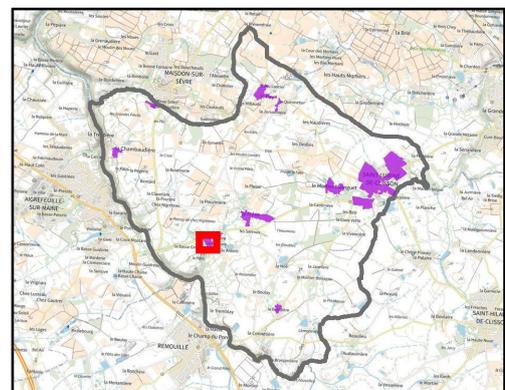
2/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
- Permis de construire accordés :**
-  Construction
-  Changement de destination

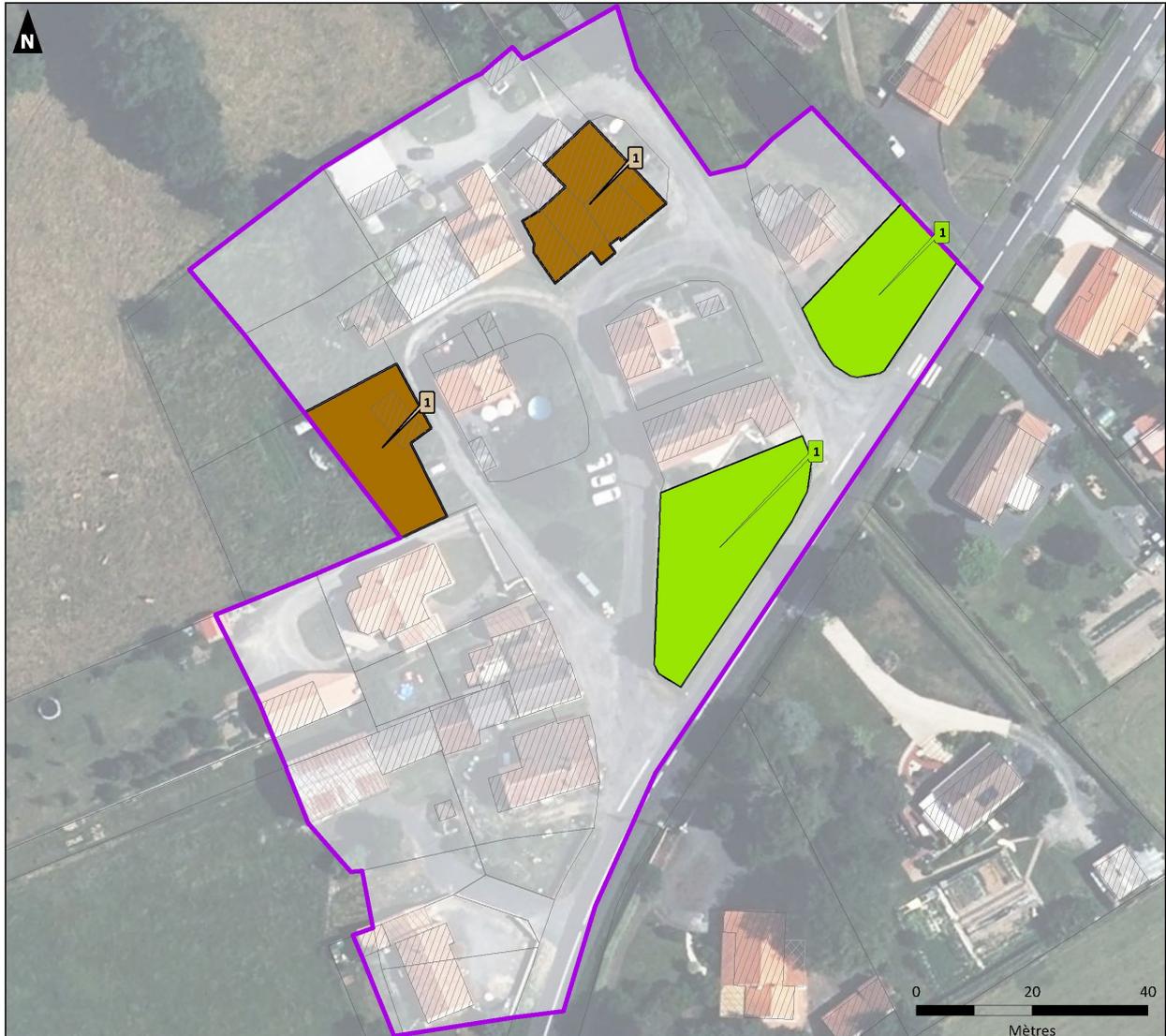




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



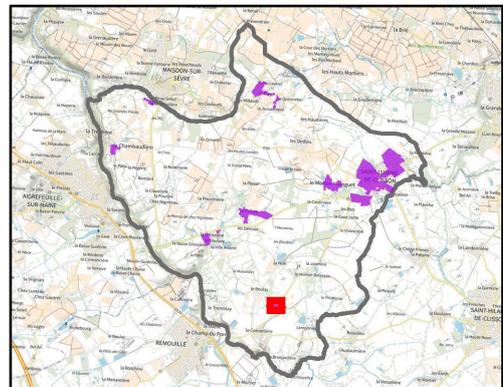
3/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Site potentiel de Renouvellement Urbain
-  Terrain densifiable





Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



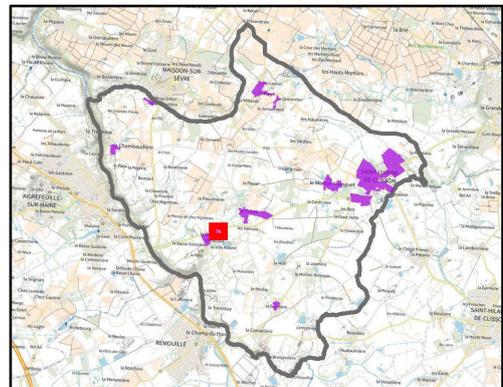
4/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

 Partie Actuellement Urbanisée





Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



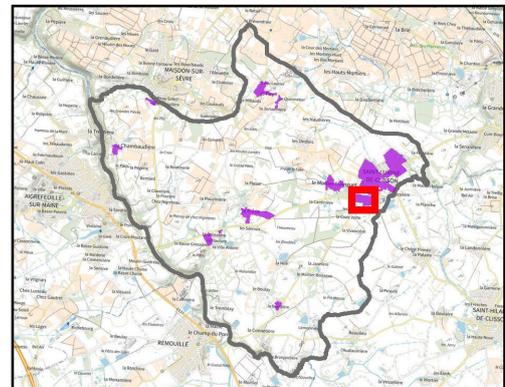
5/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
- Permis de construire accordés :**
-  Construction





Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



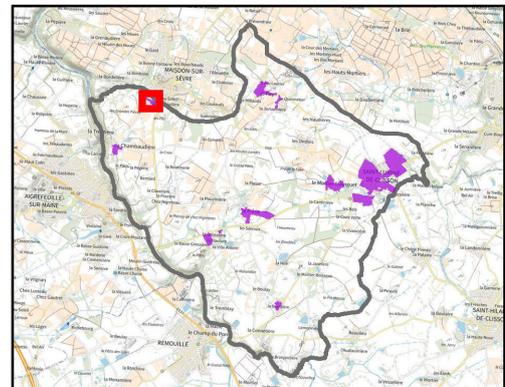
6/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
- Permis de construire accordés :**
-  Construction

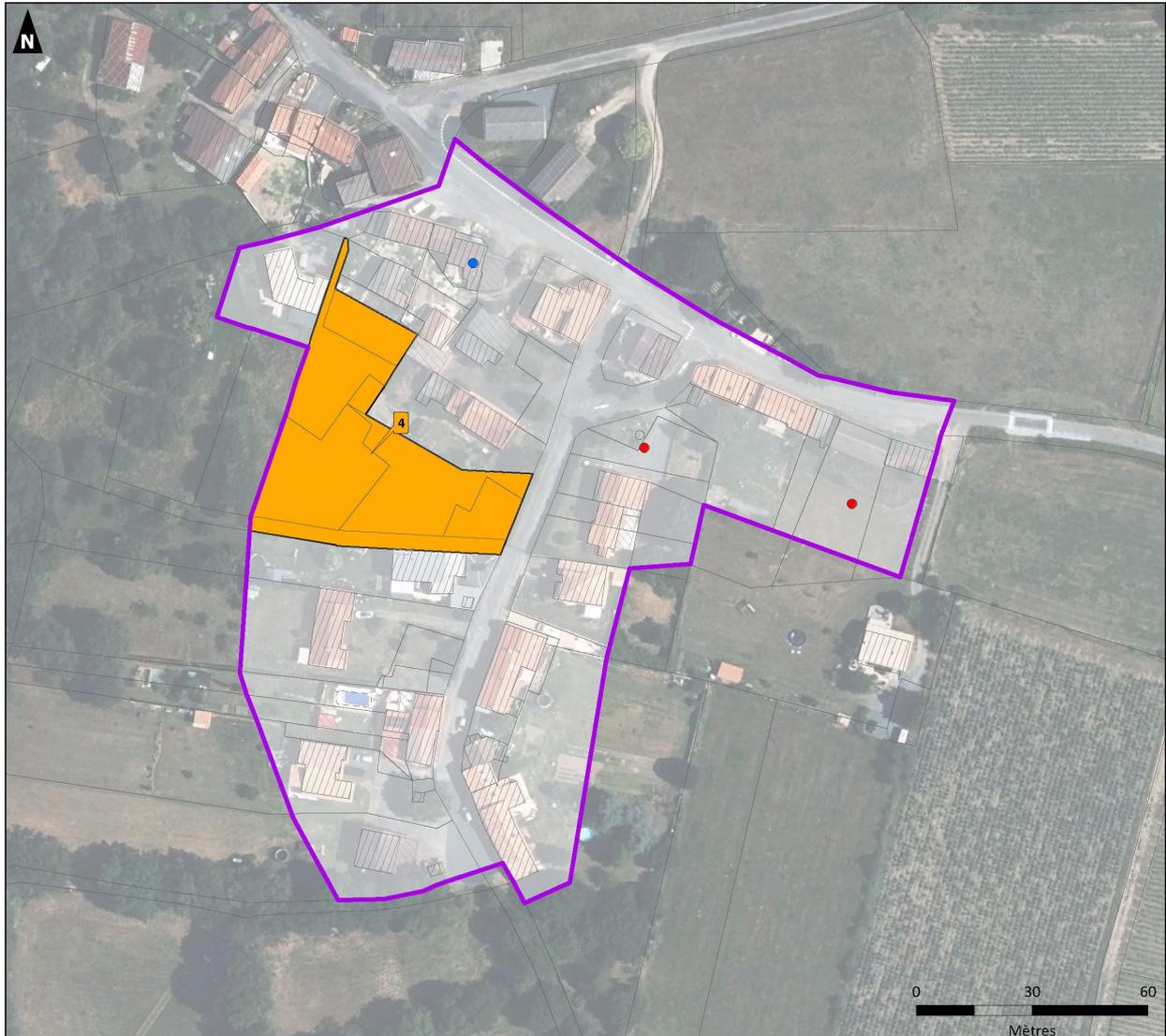




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



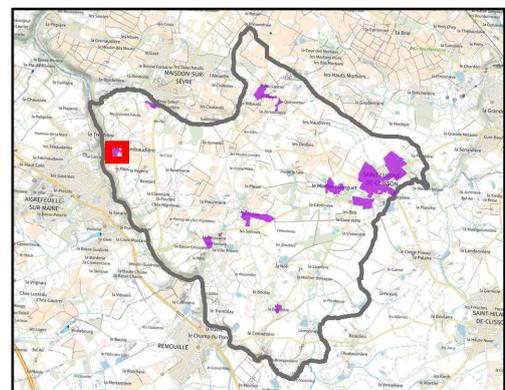
7/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
- Permis de construire accordés :**
 -  Construction
 -  Changement de destination

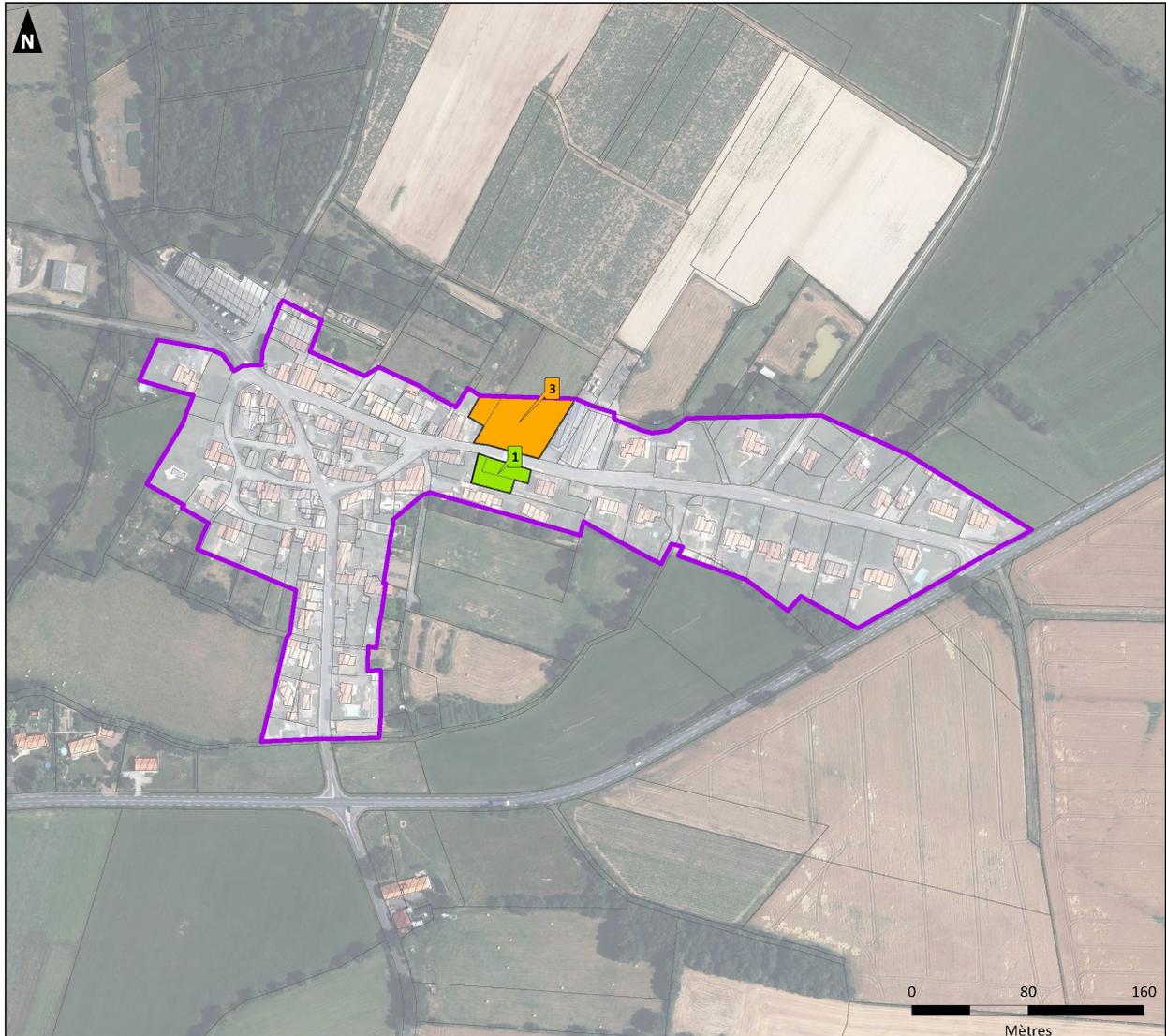




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



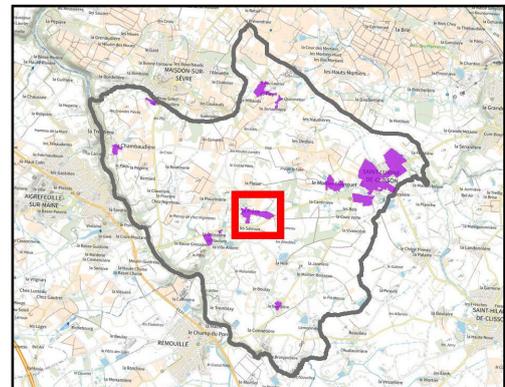
8/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable

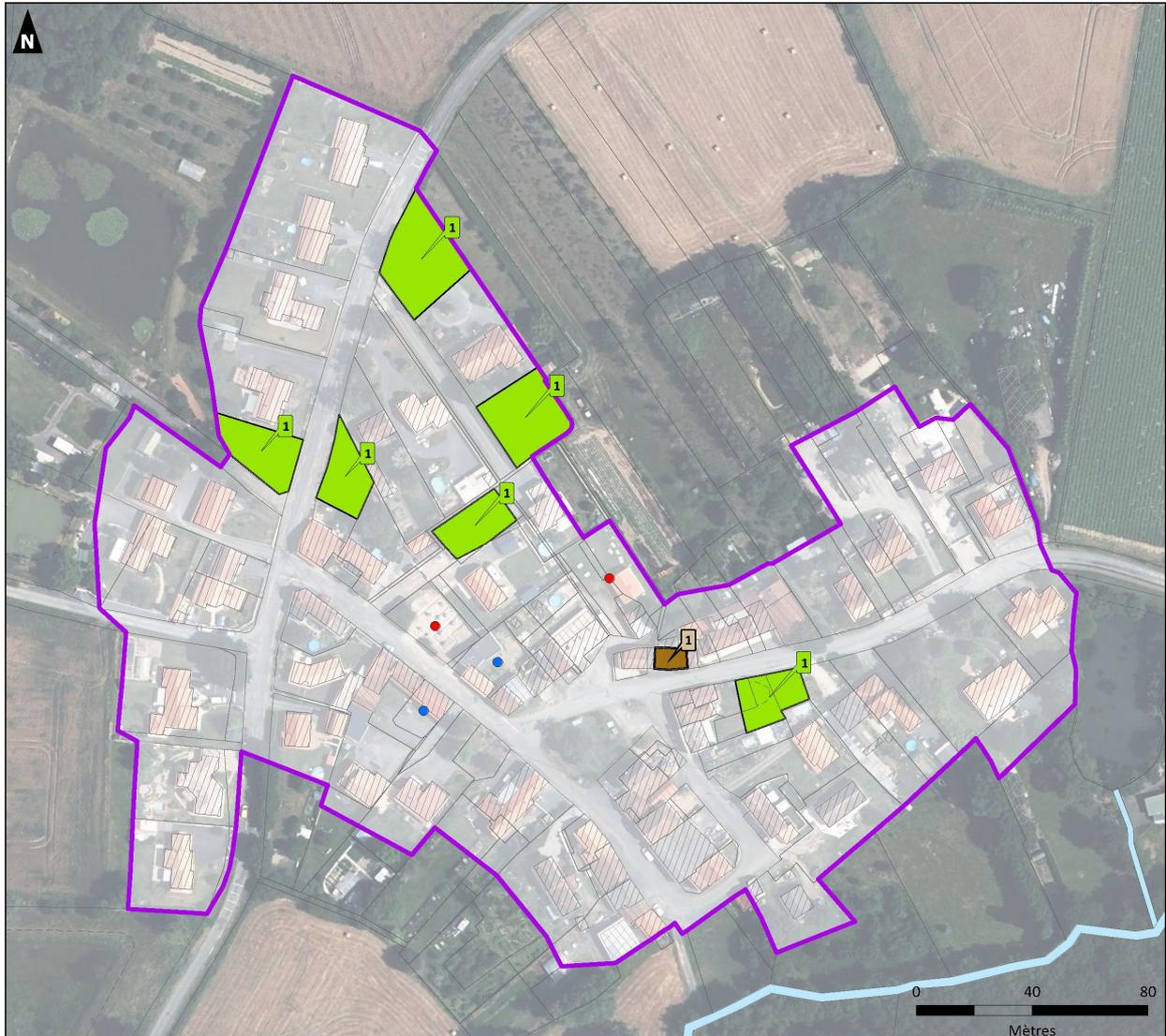




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
 Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
 et de mutation du tissu urbain**



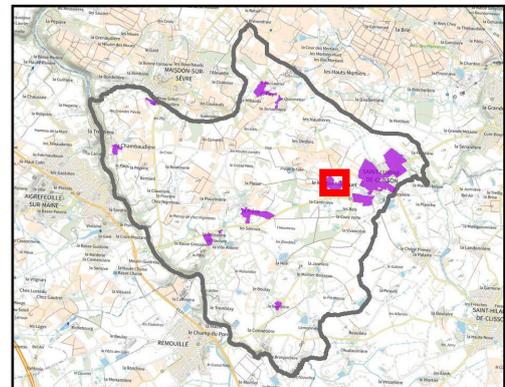
9/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

- Partie Actuellement Urbanisée
 - Site potentiel de Renouvellement Urbain
 - Terrain densifiable
- Permis de construire accordés :**
- Construction
 - Changement de destination

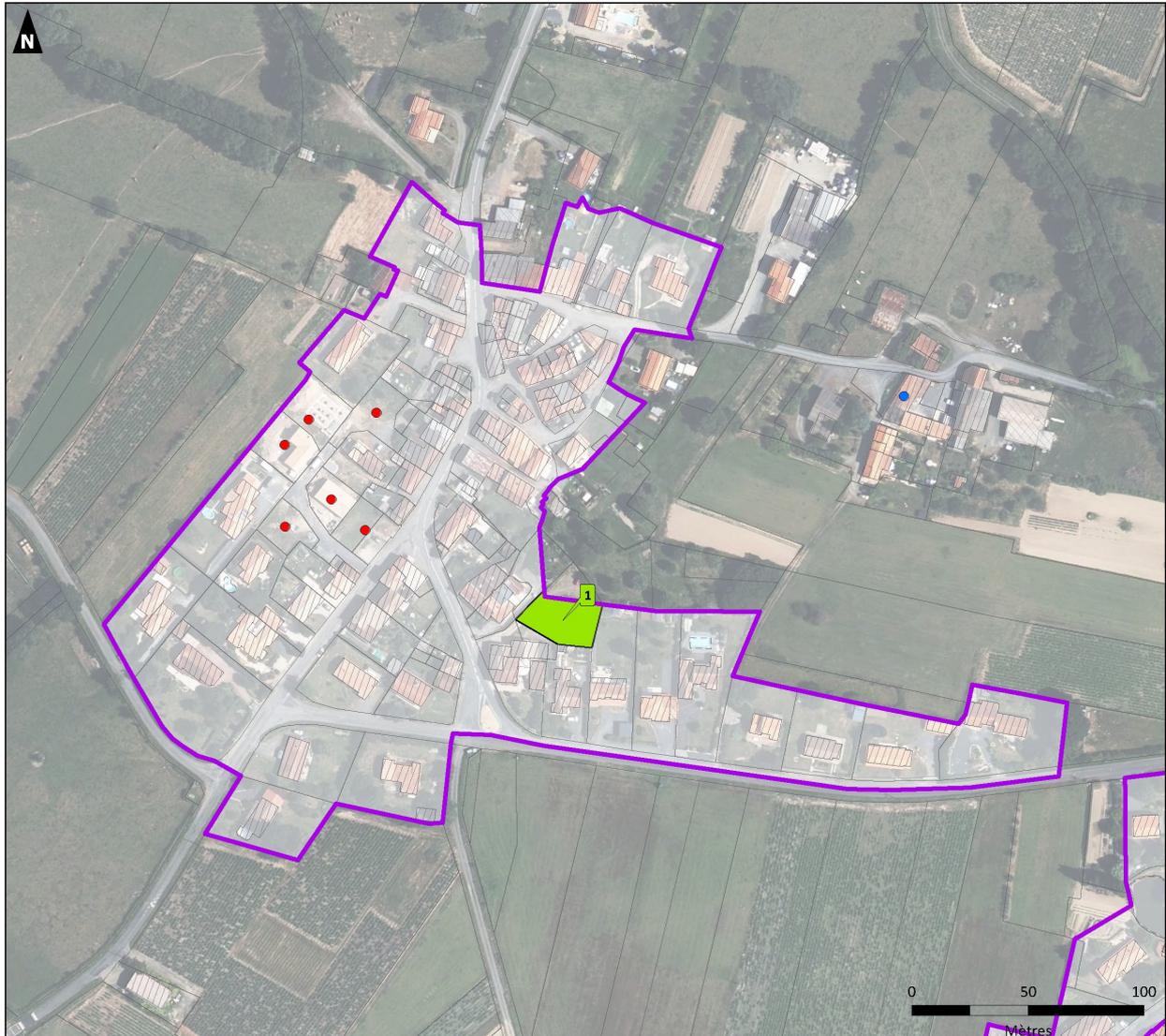




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



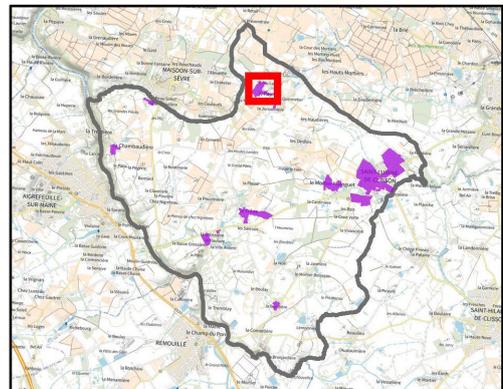
10/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
- Permis de construire accordés :**
 -  Construction
 -  Changement de destination

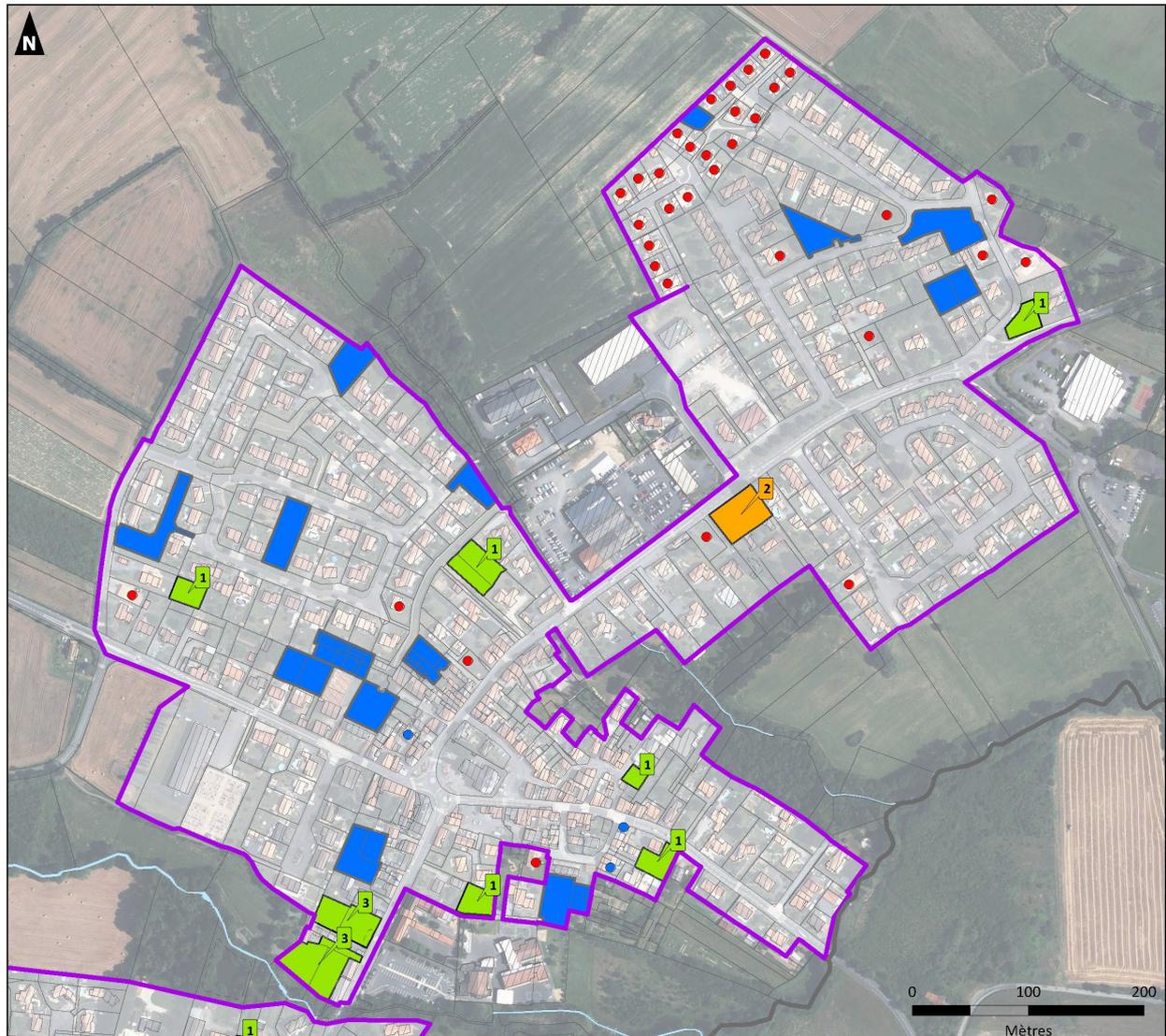




Commune de Saint-Lumine-de-Clisson (44)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain**



11/11



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - juin 2024

- Partie Actuellement Urbanisée
 - Terrain densifiable
 - Terrain mobilisable
 - Terrain non mobilisable
- Permis de construire accordés :**
- Construction
 - Changement de destination

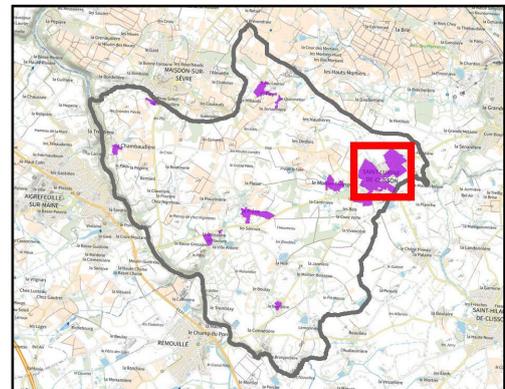


Figure 13. Diagnostic foncier du PLU actualisé