

DÉPARTEMENT DE LOIRE – ATLANTIQUE  
**COMMUNE DE SAINT-JULIEN DE CONCELLES**

**RÉVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIÈCE N° 1**

---

**RAPPORT DE  
PRÉSENTATION**

**-TOME 2-**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal

**en date du 18 février 2014**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,





## VOLET N° 3

INDICATEURS À ELABORER  
POUR LA REALISATION DU  
BILAN DE SATISFACTION DES  
BESOINS EN LOGEMENTS

*Article L.123-12-1 du Code de L'urbanisme :*

*« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6 du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »*

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en Conseil Municipal sont explicités ci-après.



Le débat doit être organisé dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et doit permettre d'apprécier la manière dont le document d'urbanisme répond aux objectifs et orientations définis notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en matière d'habitat.

Pour rappel, les objectifs et orientations exprimés dans le P.A.D.D. en matière d'habitat sont les suivantes :

- création de 850 logements durant la période 2014-2027 soit environ 65 logements par an sur 13 ans.
- objectif de densité de 23 logements par hectare en moyenne, espaces publics compris (500m<sup>2</sup> par logements espaces publics compris),
- création minimale de 40% de logements aidés dont au moins 20% de logements locatifs sociaux dans la production neuve

Les indicateurs suivants peuvent dès lors être mis en place.

| Objectifs à atteindre   | Indicateur à mettre en place  | Observations  |
|---|---|---|
| <p><i>Rythme annuel de constructions de 65 logements</i></p> <p><b>NB : ce rythme n'est que purement indicatif et ne constitue pas une orientation ni au sein du P.A.D.D. de St-Julien ni au sein du SCOT du Pays du Vignoble Nantais</b></p> | <p>- Nombre de permis de construire délivrés pour la création d'un logement sur le territoire</p> | <p>- Doivent être pris en compte les permis individuels ou groupés pour la réalisation de constructions neuves, ainsi que les permis de construire portant sur la réhabilitation d'un bâtiment existant en vue de l'affecter à l'habitation (changement de destination)</p> <p>- un nombre moins important que l'objectif doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, marché foncier détendu, perte d'attractivité...)</p> <p>- un nombre moyen plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échéancier, maintien de zones fermées à l'urbanisation, négociation avec les promoteurs...) et aux impacts de cette croissance sur les équipements de la commune (école, STEP...)</p> |

| Objectifs à atteindre  | Indicateur à mettre en place  | Observations  |
|--|---|---|
| <p><i>Objectif de densité de 23 logements par hectare, espaces publics compris sur l'ensemble du projet</i></p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface moyenne de terrain par nouveau logement (en établissant une différence entre les logements réalisés au coup par coup et les logements réalisés dans le cadre d'une opération d'urbanisme)</li> <li>- Comparaison entre les objectifs de programmation minimaux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation et le nombre de logements effectivement produits sur chaque zone</li> </ul> | <p>La surface moyenne par logement entre 2000 et 2013 était de 1190m<sup>2</sup>.<br/>Il convient de s'assurer que la consommation d'espaces par logement est moindre dans les années à venir.<br/><i>Rappel : les directives nationales envisagent de réduire la consommation d'espace par 2 à nombre de logements équivalent. Le SCOT prévoit une surface par logement de 500m<sup>2</sup>.</i></p> |
| <p><i>Création minimale de 40% de logements aidés dont au moins 20% de logements locatifs sociaux dans la production neuve</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre et localisation des permis de construire délivrés pour la création de logements aidés et/ou locatifs sociaux.</li> <li>- Comparaison avec le nombre global de permis de construire délivrés pour la création d'un logement neuf sur la commune durant la même période.</li> </ul>   | <p>A l'issue du délai de 3 ans, il convient de réévaluer la proportion de logements locatifs sociaux dans le parc global de logements pour voir de quelle manière ceux-ci ont évolué.<br/><i>Rappel : en 2009, le parc locatif social représentait 3,6% du parc global de logement.</i></p>   |