

Commune de Saint-Colomban



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Modification simplifiée n°4

---

Complément au rapport de présentation  
Exposé des motifs des changements apportés

---

Notification



## Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
I. Le bien-fondé de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU .....	4
II. Schéma de la procédure de modification simplifiée n°4 du P.L.U .....	7
<b>AJUSTEMENT MINEUR DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>8</b>
I. Objets du règlement écrit.....	8
II. Situation vis-à-vis du PLU en vigueur.....	8
III. Description de l'évolution proposée.....	8
IV. Eléments de justification .....	10
A. UN BESOIN CROISSANT D'ACCUEIL DE POPULATION .....	10
B. UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION .....	11
C. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INSUFFISANTE .....	11
D. UNE LOCALISATION AU PLUS PRES DU BOURG .....	12
E. CONCLUSION.....	12
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>13</b>
I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement.....	13
II. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	16

# PREAMBULE

La commune de Saint-Colomban dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 21 juin 2012.

**Le présent projet de modification simplifiée n°4 vise un ajustement mineur du règlement écrit :**

- Modification n°1 approuvée le 29 janvier 2016,
- Modification n°2 approuvée le 18 novembre 2021,
- Modification n°3 en cours.

## I. Le bien-fondé de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU

La commune de Saint-Colomban souhaite faire évoluer le règlement écrit de la zone UL du PLU :

Actuellement, le règlement ne permet pas l'implantation de constructions à usage d'habitations ou d'hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques.

Le zonage UL correspond pourtant à « une zone destinée à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif ».

Le caractère d'habitations ou d'hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques, en termes de typologies de logements et de services adaptés, de proximité des services, équipements et aménités du bourg, notamment l'habitat permettant le maintien à domicile des personnes âgées, correspond pourtant bien à la notion d'intérêt collectif. Il apparaît donc nécessaire d'ajuster le règlement écrit de la zone UL du PLU de Saint-Colomban.

Dans une démarche de limitation de l'artificialisation, la présente modification simplifiée prévoit que les constructions à usage d'habitations ou d'hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques pourront être autorisées en zone UL. Ceci dans le but de limiter l'artificialisation d'espaces naturel, agricole ou forestier.

Cet ajustement ne vient pas en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui prévoit :

- Axe 1 : Prévoir une croissance démographique équilibrée. Notamment :
  - o Des secteurs de développement urbain centrés sur le bourg
- Axe 2 : Favoriser la mixité urbaine et sociale :
  - o Mixité des fonctions
  - o Diversité des formes urbaines et densité
  - o Mixité sociale
- Axe 4 : Renforcer le niveau d'équipements en adéquation avec les besoins. Notamment :
  - o Equipements personnes âgées

Il conforte la finalité globale de la zone UL comme « zone destinée à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif ».

**La commune souhaite ainsi favoriser la construction en zone UL sans pour autant majorer le droit à construire de plus de 20 %.**

- Bien-fondé du choix de la procédure

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est bien-fondée :

**Article L153-45 du Code de l'Urbanisme**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1. *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
2. *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
3. *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

Les 3 cas mentionnés à l'article L153-41 sont les suivants :

**Article L153-41 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1. *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
2. *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
3. *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

**Article L153-47 du Code de l'Urbanisme**

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

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...).*

*A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

**Article L153-48 du Code de l'Urbanisme**

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

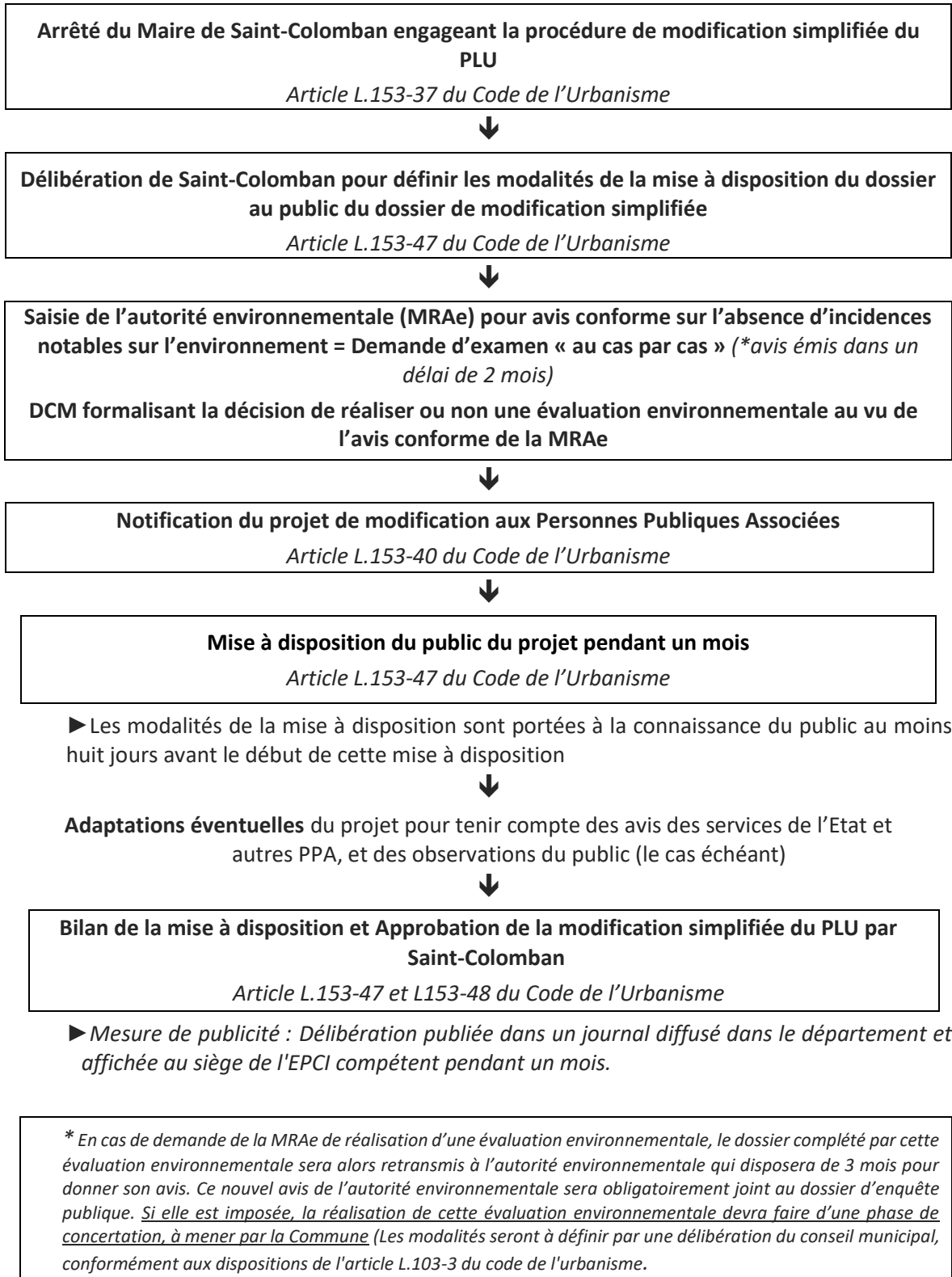
**La présente procédure de modification simplifiée du PLU est donc bien fondée, puisque qu'elle ne prévoit pas de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction.**

Le présent dossier de modification simplifiée comprend une évaluation des incidences du projet sur l'environnement, qui est limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLU ; elle est ainsi adaptée et proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification simplifiée.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée sera notifié :

- au Préfet,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- au Président de l'autorité organisatrice de la mobilité au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports (si le territoire communal est concerné),
- au Président de l'E.P.C.I chargé du Programme Local de l'Habitat (si le territoire communal est concerné),
- aux collectivités territoriales ou aux établissements publics engagés dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme lorsqu'elle est prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement,
- aux établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national (si le territoire communal est concerné),
- au Parc Naturel Régional (si le territoire communal est concerné),
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président de l'E.P.C.I. chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- au Président de l'E.P.C.I. chargé du suivi des Schémas de Cohérence Territoriale limitrophes du territoire communal (lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale).
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme

## II. Schéma de la procédure de modification simplifiée n°4 du P.L.U







2. Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article UL 2 et sauf les aires de stationnement,
3. Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
4. L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines,
5. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
6. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
7. Le stationnement de caravanes

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES  
Les ouvrages de transport et de distribution électrique, les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

**Les habitations et hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques sont autorisés.**

Les éoliennes sont également autorisées.

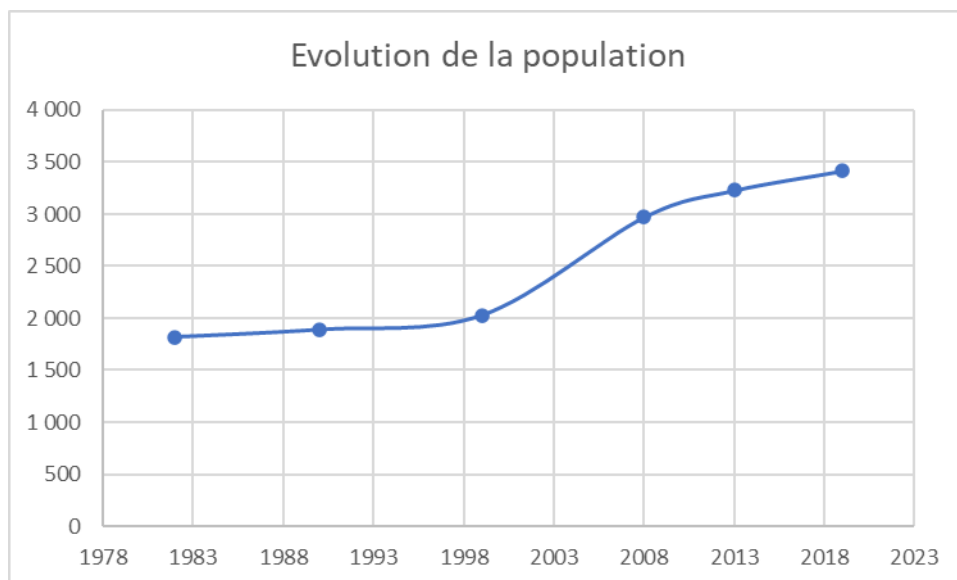
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés dans la zone,
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige,
3. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement (dispositions générales).
4. Les constructions et installations à usage d'équipement de sports, de loisirs, d'activités culturelles, de centre de secours et d'incendie ou d'équipement de service public ou d'intérêt collectif, et leurs annexes.

## IV. Éléments de justification

Le secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine, entre deux secteurs d'habitats, et une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, compte tous les réseaux à proximité. La commune réservait ce secteur pour accueillir des équipements, mais souhaite répondre aux besoins d'un public spécifique. Parmi ce public sont identifiés les personnes âgées.

### A. Un besoin croissant d'accueil de population



Source : INSEE

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2012	2017	2012 – 2017	2012	2017	2012-2017
<b>millésime</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>	<b>2012 – 2017</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>	<b>2012-2017</b>
<b>source</b>	<b>Recensement</b>			<b>Insee</b>		
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	8 434	8 921	1,13%	3 423	3 684	7,62%
La Chevrolière	5 164	5 589	1,59%	2 128	2 363	11,04%
Geneston	3 592	3 641	0,27%	1 365	1 419	3,96%
La Limouzinière	2 231	2 414	1,59%	825	908	10,06%
Montbert	2 986	3 125	0,91%	1 196	1 287	7,61%
Pont-Saint-Martin	5 658	6 037	1,31%	2 255	2 508	11,22%
<b>Saint-Colomban</b>	<b>3 191</b>	<b>3 355</b>	<b>1,01%</b>	<b>1 273</b>	<b>1 385</b>	<b>8,80%</b>
Saint-Lumine-de-Coutais	1 969	2 162	1,89%	821	907	10,48%
Le Bignon	3 454	3 770	1,77%	1 334	1 553	16,42%
<b>TOTAL</b>	<b>36 679</b>	<b>39 014</b>	<b>1,24%</b>	<b>14 620</b>	<b>16 014</b>	<b>9,53%</b>

Source : Bilan à mi-parcours du PLH de la Communauté de communes de Grand Lieu.

La population de la commune a un taux de croissance de +1,01% par an. La commune fait donc face à un besoin d'accueil de nouvelles personnes sur son territoire, ce qui implique un besoin de logement croissant.

## B. Un vieillissement de la population

Structure de la population par tranche d'âge :

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	2972	100	3229	100	3417	100
0 à 29 ans	1291	0,43	1360	0,42	1443	0,42
30 à 59 ans	1271	0,43	1380	0,43	1421	0,42
60 ans et plus	409	0,14	490	0,15	553	0,16

Source : INSEE

La part des personnes de plus de 60 ans augmente depuis 2008. L'accueil de cette population dans des logements adaptés paraît donc nécessaire.

L'action 4.1 du PLH a pour but d'assurer le droit au logement pour tous. L'objectif est de permettre le maintien dans le logement, et faciliter l'accès au logement. Bien que le PLH prévoyait une mise en œuvre de cette action en 2018, lors du bilan de mi-parcours du PLH en 2020, celle-ci n'avait pas été engagée. Cette action devait notamment permettre de répondre aux besoins d'un public spécifique, dont les personnes âgées.

## C. Une production de logements insuffisante

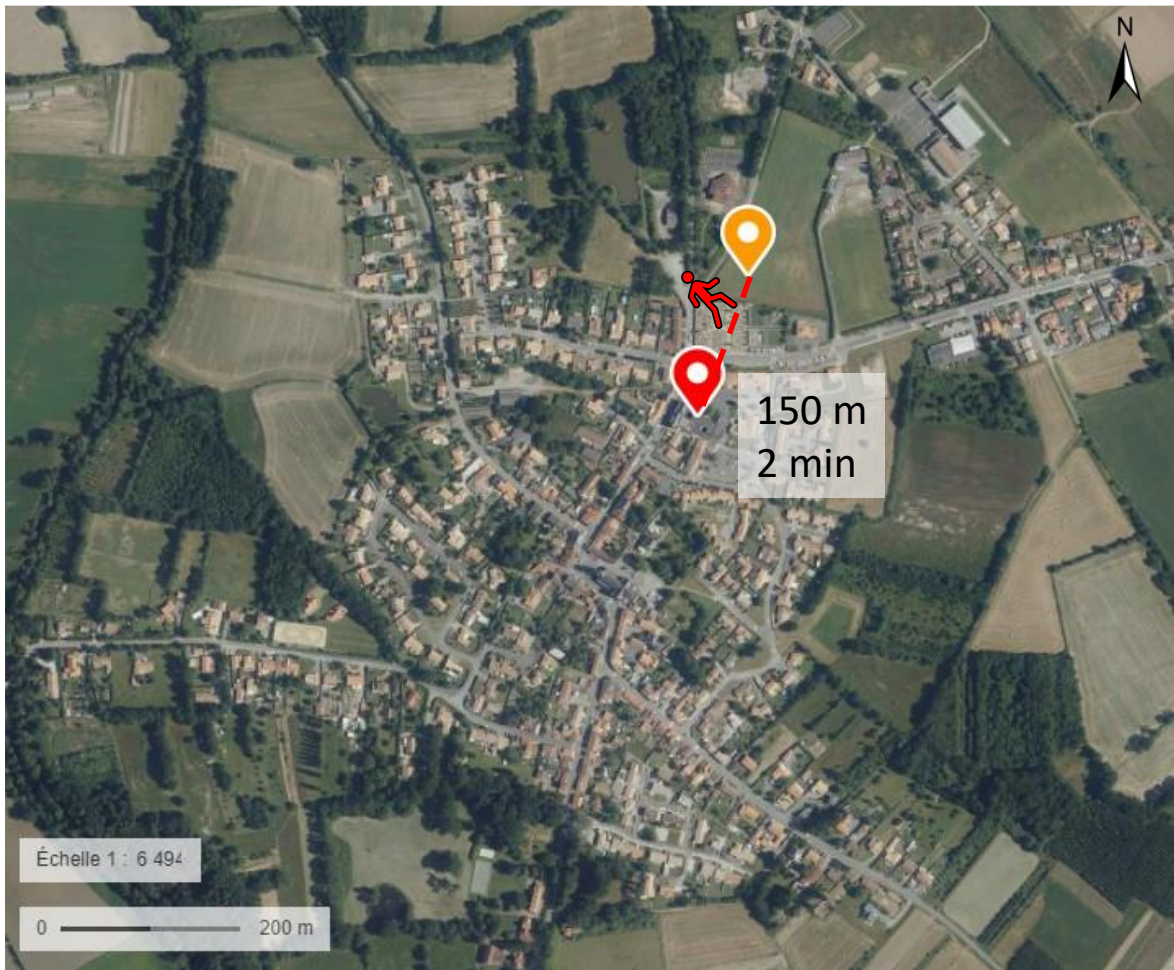
Saint-Colomban	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Total nombre de logements autorisés
2022	14	0	0	14
2021	14	0	0	14
2020	18	6	4	28
2019	25	2	0	27
2018	25	5	0	30
2017	17	5	0	22
2016	24	0	6	30
2015	16	0	0	16
2014	5	0	0	5
2013	11	0	0	11
TOTAL				197

Source : Sitadel

Le bilan entre la production de logements suivant le PLU et le PLH montre à échéance 2025, un déficit de logements. En effet, le PLU prévoyait un rythme de 20 à 25 permis de construire par an, soit 220 logements sur 10 ans, or, seulement 197 permis ont été délivrés entre 2013 et 2022.

## D. Une localisation au plus près du bourg

L'emplacement de la zone U<sub>L</sub> est proche du bourg de Saint-Colomban. En effet, la zone est accessible en 2 minutes à pied depuis la mairie et les commerces. Cet emplacement est donc adapté afin d'accueillir des personnes âgées.



## E. Conclusion

Ainsi, la commune se doit de répondre au besoin croissant d'accueil de population, et sa production est déficitaire par rapport aux différentes projections (PLU et PLH).

Il est donc nécessaire d'autoriser l'implantation de constructions à usage d'habitations ou d'hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques en zone U<sub>L</sub>. Le choix du site et le programme envisagés sont cohérents avec les objectifs du PADD et de réduction de consommation de foncier.

# ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

### GRILLE D'ANALYSE :

**Estimation du niveau de l'impact du projet :** L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

**IMPACT FORT :** Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.

**IMPACT MOYEN :** Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...

**IMPACT FAIBLE :** Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.

**IMPACT NEGLIGEABLE / INEXISTANT :** Les impacts négligeables ou inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

**IMPACT POSITIF :** Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

**Description des mesures éventuelles :** les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives.

Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Éviter », « Réduire », « Compenser ».

Thématiques	Incidences	Niveau de l'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
<b>Sol et sous-sol</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur le sol et le sous-sol dans la mesure où la destination UL « destinée à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif » reste inchangée par rapport à ce que prévoit le PLU actuellement en vigueur.	Négligeable	-
<b>Biodiversité</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur la biodiversité dans la mesure où l'ajustement du règlement écrit objet de la présente modification simplifiée ne concerne que la zone UL, donc artificialisées.	Faible	-
<b>Paysage et cadre de vie</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage ou le cadre de vie dans la mesure où l'ajustement du règlement écrit objet de la présente modification simplifiée ne concerne que la zone UL, au sein d'un paysage déjà urbanisé, à proximité du bourg et à proximité immédiate d'équipements communaux : salle des fêtes, salle de danse et de sport, local jeunes, ...	Faible	-
<b>Ressource en eau</b>	Le site du projet n'impacte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune zone humide ou cours d'eau. La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur la ressource en eau, dans la mesure où la destination UL « destinée à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif » reste inchangée par rapport à ce que prévoit le PLU actuellement en vigueur.	Faible	-
<b>Air, énergie, climat</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur l'air, l'énergie ou le climat, dans la mesure où l'ajustement du règlement écrit objet de la présente	Négligeable	-

	<p>modification simplifiée ne concerne que la zone UL, donc déjà artificialisées, sans modification du règlement graphique.</p> <p>Les activités accueillies en zone UL doivent respecter les dispositions réglementaires.</p>		
<b>Risques et nuisances</b>	<p>La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur les risques et les nuisances dans la mesure où l'ajustement du règlement écrit objet de la présente modification simplifiée ne concerne que la zone UL, inscrite au sein de périmètres déjà urbanisés.</p>	Inexistant	-
<b>Déchets</b>	<p>La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, ne générera pas de déchets nécessitant une prise en charge spécifique.</p>	Inexistant	-

## II. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Par son objet, limité à la précision d'une typologie de construction d'intérêt collectif autorisée en zone UL, le présent projet de modification simplifiée du PLU n'aura d'incidences :

- Sur aucun site NATURA 2000,
- Ni sur les ZNIEFF de types I « BOCAGE RELICTUEL DE LA LANDE », « PRAIRIES ET BOIS TOURBEUX DU MARAIS GATÉ » et « FORET DE TOUVOIS ET DE ROCHESERVIERE, VALLEE DE LA LOGNE ET DE SES AFFLUENTS ».