



Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°4

Bilan de la mise à disposition du public
Du 24 octobre au 24 novembre 2024.

Bilan de la mise à disposition du public auprès du public de la modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Colomban

Le dossier a été mis à disposition du public pendant un mois du 24 octobre au 24 novembre 2023.

L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme prévoit que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions suivantes : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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 président de l'établissement public ou 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.

Rappel du contenu de la délibération définissant les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée n°4 du PLU de SAINT-COLOMBAN

Par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2023, le Conseil municipal a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée comme suivant :

- Mise à disposition pendant une durée d'un mois, du 24 octobre au 24 novembre le dossier de modification simplifiée. Pendant ce délai, le dossier sera consultable en Mairie de Saint-Colomban aux jours et horaires habituels d'ouverture.
- Affichage en Mairie et publication dans un journal diffusé dans le département de la mention de cette délibération.

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

1) Le contenu de la modification simplifiée :

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 ».

Une demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale a été transmise à la MRAe le 27 juin 2023.

En l'absence de réponse dans un délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2) Le dossier mis à disposition

Le dossier mis à disposition est constitué :

- Des documents administratifs :
 - o L'arrêté n°117-2022 du 16 décembre 2022, prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU.
 - o Le dossier de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale en date 22 juin 2023, reçu par la MRAe le 27 juin 2023.
 - o L'avis de la MRAe n° PDL-2023-7125 en date du 29 août 2023.
 - o La délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2023 précisant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme
- De la notice de la modification simplifiée n°4 du PLU
- Des avis des Personnes Publiques associées ajoutés au dossier dès leur réception.
 - o Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) en date du 20 septembre 2023.
 - o Avis du PETR du Pays de Retz en date du 12 octobre 2023
 - o Avis du Conseil Départemental en date du 17 octobre 2023
 - o Avis de la DDTM en date du 27 octobre 2023

3) Publicité et Affichage

La délibération n° DE73_28092023 fixant les modalités de la mise à disposition du public a été affichée en Mairie le 4 octobre 2023 (cf. annexe 1 et 2).

Un avis a été diffusé dans le Ouest-France en date du 12 octobre 2023, soit plus de 8 jours avant le début de mise à disposition (cf. annexe3)

Un avis au public de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°4 du PLU a été affiché en Mairie le 12 octobre 2023 soit plus de 8 jours avant le début de l'enquête (cf. annexe 4).

4) Les avis des personnes publiques associées

- L'avis de l'INAO
En date du 20 septembre 2023, l'INAO n'a pas émis d'avis ni de remarque particulière sur le projet.
- L'avis du PETR du Pays de Retz
En date du 12 octobre 2023, le PETR du Pays de Retz émet un avis favorable pour la modification n°4 du PLU.
- L'avis du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
En date du 17 octobre 2023, le Département émet un avis défavorable sur la modification qu'il est difficile d'analyser faute d'éléments suffisants.
 - o La vocation de loisirs de la zone semble s'éloigner. Les éléments transmis ne comportent aucune analyse des gisements fonciers qui peuvent exister dans le bourg, l'exploitation qui en a été faite. La vocation future manque de précisions.
 - o La formulation « les habitations et hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques sont autorisées » est sibylline. A la lecture de l'ensemble de la documentation, on peut penser que le spécifique est celui des personnes âgées. Cependant le public spécifique pourrait aussi être tout autre.
- L'avis de la DDTM
En date du 27 octobre 2027, la DDTM invite la Commune à prononcer le retrait de la procédure de modification simplifiée du PLU, car elle ne revêt pas toutes les garanties juridiques de sécurité. L'évolution des vocations des secteurs classés en zone UL ne pourra intervenir
 - o Qu'à l'occasion d'une procédure de révision générale, impliquant d'intégrer les nombreuses évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du document d'urbanisme le 21 juin 2012 et d'inscrire le PLU en compatibilité avec le futur Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz révisé.
 - o Lors d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dès lors que, pour cette dernière, l'intérêt général soit démontré à l'aune d'une opération arrivée à un stade de maturité suffisamment avancé, dont le bien-fondé est établi, de manière précise et circonstanciée, au regard notamment des objectifs économiques sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité ; le choix d'implantation nécessite dans ce cadre des justifications particulières reposant sur une étude des alternatives intégrant, parmi les critères d'examen, la « zone d'influence » du projet, les contraintes réglementaires, l'impact sur l'activité agricole et l'environnement, l'enjeu étant de pouvoir inscrire le projet dans la conjugaison de ces différents aspects, à tout le moins de rechercher un équilibre.

La DDTM invite la Commune à étudier la possibilité de répondre aux besoins d'accueil des personnes âgées dans le cadre de l'opération du projetée sur le secteur du Fief d'Anjou, objet de la modification n° 3 du PLU engagée parallèlement à la présente procédure, par une augmentation de la densité de logements plus en rapport avec celle observée dans le tissu ancien du bourg.

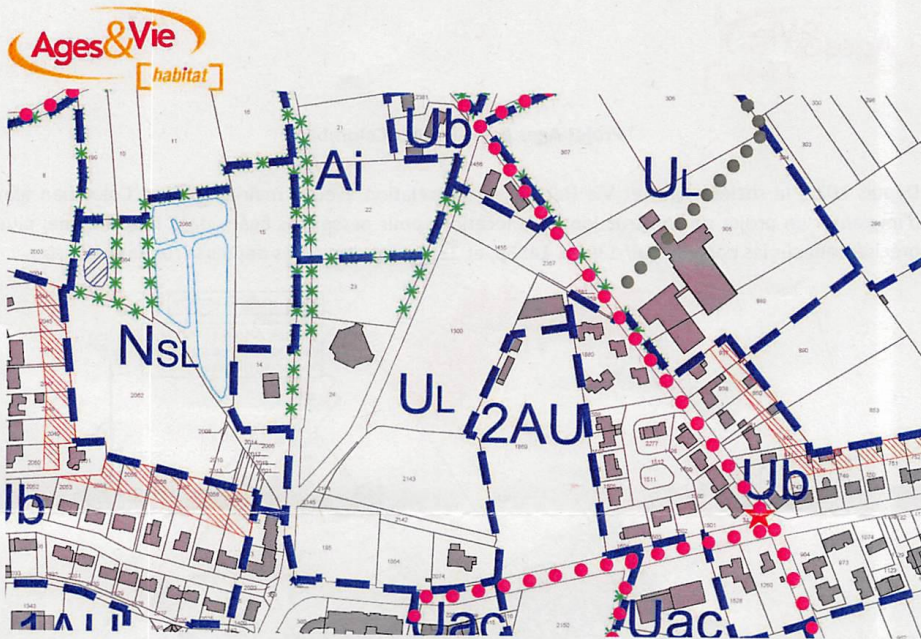
5) Les avis sur le registre des observations du public

Aucune remarque n'a été rédigée sur le registre mis à disposition du public à la Mairie de Saint-Colomban.

6) Les contributions reçues par courrier

En date 30 octobre 2023 la société Ages et Vie Habitat a transmis une contribution :





Extrait du plan de zonage – PLU Saint Colomban

Dans la modification du règlement de la zone UL mise à disposition, une confusion persiste quant à la faisabilité de notre projet.

Précisément, la mention « les habitations et hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques sont autorisés » a été ajoutée dans le but de permettre notre implantation. De plus la zone est destinée à recevoir des éléments répondant à l'intérêt collectif, or Ages et Vie répond à un projet d'ordre d'intérêt général et non collectif.

Nous demandons donc que des précisions soient faites pour éviter toutes incertitudes et de détailler la notion de « public spécifique ».

Aussi il serait souhaitable que soit explicitement autorisé sur cette emprise la création de logements (sous-destination), ce que constitueraient notre projet lors d'un dépôt de permis de construire.

7) Bilan de la concertation au regard des avis et observations recueillis

Une seule observation a été émise lors de la mise à disposition, en faveur de la modification simplifiée, afin qu'elle permette la mise en œuvre du projet de logements pour personnes âgées.

En parallèle, 2 avis reçus sur 4 sont favorables au projet de modification simplifiée. Les deux autres avis questionnent le projet :

- D'une part sur la procédure : celle-ci ne serait pas adaptée car le projet modifie des éléments du PADD, ce qui nécessiterait soit une révision, soit une déclaration de projet ;
- D'autre part sur l'opportunité du projet et sa localisation : la zone UL envisagée pour accueillir le projet devrait être, pour le Département de Loire-Atlantique, réservée aux loisirs, la vocation à destination des personnes âgées plus explicitement affichée, et la localisation du projet argumentée en fonction des possibilités de densification disponibles sur d'autres secteurs de la commune.

Réponse de la commune :

- Le projet n'est pas en contradiction avec le PADD qui prévoit bien de pouvoir zoner des secteurs pour l'accueil d'équipements permettant de diversifier les solutions de logements pour les personnes âgées. La modification simplifiée permet d'améliorer la réponse apportée à cette problématique en élargissant le champ des acteurs du logement et les solutions à des projets type résidence autonomie par exemple, qui n'entre pas dans le champ restrictif des projets d'intérêt collectif listés dans le règlement du PLU. Par conséquent la procédure de modification simplifiée est bien adaptée au besoin d'évolution du PLU.
- Le zonage UL du PLU n'a pas été envisagé comme spécifiquement réservé aux équipements sportifs et aux loisirs mais comme un secteur permettant d'accueillir des équipements collectifs et d'intérêt général, dont font partie les équipements permettant de répondre à un besoin en logement pour des populations spécifiques. Le rapport de présentation du PLU précise cette vocation générale de la zone UL.
- Concernant la localisation du projet, le site est depuis longtemps identifié comme pouvant accueillir un équipement pour personnes âgées. Seule la forme juridique du projet a nécessité de revoir à la marge le règlement du PLU pour s'adapter à la solution spécifique de logement proposée. Selon le programme d'actions foncières réalisé en 2019 sur la commune dans le cadre du PLH de Grand Lieu Communauté, aucun foncier aisément disponible et adapté n'est disponible en cœur de bourg, localisation privilégiée pour permettre un accès facile aux commerces. Les opérations envisagées sur le secteur du Fief d'Anjou sont des opérations privées dans lesquelles il n'a pas été possible d'envisager l'intégration du projet.

Annexe 1 : délibération n°DE73_28092023 du 28 septembre 2023 fixant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

DE73_28092023



Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le 4-10-2023

ID : 044-214401556-20231003-DE73_28092023-DE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE VINGT HUIT SEPTEMBRE

Le Conseil Municipal de Saint Colomban, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Patrick BERTIN, Maire.

Date de convocation : 22 septembre 2023

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 21

Présents : 20 Votants : 21

Présents : M. Patrick BERTIN, Mme Nicole BATARD, M. Patrick VOGELSPERGER, Mme Nathalie MENUET M. Louis PAPIN, M. Jean-René GOURAUD, Mme Annick COUILLAUD, M. Gabriel SORIN, M. Dominique GODIN, M. Olivier THIERIET, Mme Marinette PRIOUR, Mme Nadège BOURSIN, M. Stéphane PARPAILLON, M. Bertrand MAINDRON, Mme Sylviane GUILBAUD, M. Sébastien BAUDRY, Mme Valérie BRUNELIÈRE, M. Vincent RAYNAL, Mme Jessica BERTESCHE, Mme Marie GIFFO,

Absente excusée : Mme Stéphanie PISQUET (pouvoir à Mme Valérie BRUNELIÈRE)

Secrétaire : Mme Marie GIFFO,

OBJET : MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
URBANISME – Documents d'urbanisme

Vu le cde de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36et suivants et L.153-45 et suivants ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013, modifié les 19 mars 2018 et 21 février 2022 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 juin 2012 et modifié les 29 janvier 2016 et 18 novembre 2021 ;

Vu l'arrêté du Maire n° 117-2022 du 16 décembre 2022 engageant la modification simplifiée n°4 du PLU afin d'apporter un ajustement mineur au règlement écrit afin d'autoriser l'implantation de constructions à usage d'habitations ou d'hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques en zone UL. Ce qui permettra la construction d'habitats intermédiaire pour personnes âgées.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la modification simplifiée du plan local d'urbanisme a été engagée et à quelle étape de la procédure il se situe et rappelle les motifs de cette modification simplifiée.

Monsieur le Maire explique que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée d'un mois en Mairie, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente est prêt à être mis à la disposition du public,

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- 1- Décide de mettre à disposition pendant une durée d'un mois, du 24 octobre au 24 novembre le dossier de modification simplifiée. Pendant ce délai, le dossier sera consultable en mairie de Saint-Colomban aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le 4.10.2023
ID : 044-214401556-20231003-DE73_28092023-DE

- Le public pourra faire ses observations sur un registre disponible en mairie,
- 2- Le dossier comprend
 - a. Le dossier de modification simplifiée.
 - b. Des avis de l'Etat et des personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme
 - c. De l'avis de l'autorité environnementale
 - 3- Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié, en caractère apparents, dans un journal du Département et affiché en Mairie de Saint-Colomban.
L'avis sera publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
 - 4- A l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par le maire. Ce dernier ou son représentant présentera au conseil municipal le bilan de la mise à disposition du public qui adoptera le projet par délibération motivée éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.
 - 5- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera publié dans un journal diffusé dans le département. Une copie de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet.

La Secrétaire,

Marie GUYO


Fait à Saint-Colomban,
Le 29 septembre 2023,

Le Maire,

Patrick BERTIN.





ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Patrick BERTIN, Maire de Saint-Colomban, atteste par la présente que la délibération n° DE73_28092023 en date du 28 septembre 2023 portant sur les modalités de la mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d’Urbanisme a été affichée à la Mairie à compter du 4 octobre 2023 et ce pendant plus d’un mois.

A Saint-Colomban,

Le 5 décembre 2023

Le Maire,

Patrick BERTIN



MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Peggy Claudin
Identifiant annonce : 21574456 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7343314701

Rennes,
Le 10/10/2023

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

/COMMUNE DE ST COLOMBAN

le texte d'annonce légale ci-dessous :

SAINT-COLOMBAN

**RÉVISION SIMPLIFIÉE N°4 DU P.L.U. ET
DÉFINITION DES MODALITÉS DE MISE À
DISPOSITION DU PUBLIC**

Par délibération en date du 28 septembre 2023, le conseil municipal de SAINT-COLOMBAN a défini la mise en oeuvre de la procédure de révision simplifiée ci-après, à savoir :

- Révision simplifiée n° 4 : Ajustement mineur au règlement écrit afin d'autoriser l'implantation de constructions à usage d'habitations ou d'hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques en zone UL.

Les modalités de concertation suivantes avec la population : La Mise à disposition du public pendant une durée d'un mois, du 24 octobre au 24 novembre 2023 du dossier de modification simplifiée.

Pendant ce délai, le dossier sera consultable en mairie de Saint-Colomban aux jours et horaires habituels d'ouverture :

- lundi, mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00

- mardi, jeudi et samedi de 09h00 à 12h00

Le public pourra faire ses observations sur un registre disponible en mairie.

Cette délibération peut être consultée au siège de la Mairie de Saint-Colomban, 30 rue de l'Hôtel de Ville 44310 SAINT-COLOMBAN, pendant 30 jours, ainsi que sur le site <https://www.st-colomban.fr/>.

Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.

Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.

Cette annonce d'avis administratif paraîtra :

Date	Support	Département
Le 12 octobre 2023	Ouest-France (support papier)	44 - LOIRE ATLANTIQUE



Obtenez une attestation électronique authentique
délivrée par l'APTE en scannant le QR Code ci-contre
url : <https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeOKHDhTj>

David SHAPIRO
Représentant permanent de Médialex

COMMUNE DE SAINT-COLOMBAN
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU

AVIS AU PUBLIC

Par arrêté n° 117-2022 en date du 16 décembre 2022, la Commune de SAINT-COLOMBAN a lancé la modification simplifiée n°4 de son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération n° DE 73_28092023 en date du 28 septembre 2023, le Conseil Municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public du projet.

La modification simplifiée n°4 du PLU consiste à apporter un ajustement mineur au règlement écrit afin d'autoriser l'implantation de constructions à usage d'habitations ou d'hébergements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques en zone UL. Ce qui permettra la construction d'habitats intermédiaires pour personnes âgées.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée de trente (30) jours du :

Mardi 24 octobre 2023 à 9h00 au Vendredi 24 novembre 2023 à 17h00 à la Mairie, 30 rue de l'Hôtel de Ville 44310 SAINT-COLOMBAN.

Les horaires d'ouverture :

- Lundi, mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00.
- Mardi, jeudi et samedi de 09h00 à 12h00.

Le public peut consulter le dossier de modification qui comprend :

- Le dossier de modification simplifiée.
- Des avis de l'Etat et des personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
- L'avis de l'autorité environnementale.

Le public pourra faire ses observations sur un registre disponible en Mairie.