



Commune de
Saint Colomban

Département de Loire Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification 3 du PLU

1 - Notice



AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

SOMMAIRE

I – PRÉAMBULE	2
II – PRESENTATION DU PROJET	4
III - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU	4
IV – EVOLUTION DU PLU EN COURS	5
V – VOLET ENVIRONNEMENT	7

I - PRÉAMBULE

La commune de Saint Colomban, à 25 km au Sud de Nantes, est une commune rurale de 3 572 hectares située au Sud du département de Loire-Atlantique, en limite avec la Vendée. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Grand-Lieu.

Saint Colomban compte 5 communes limitrophes :

- au Nord et à l'Est : Geneston
- à l'Ouest : Saint-Philbert-de-Grand-Lieu
- au Sud-Ouest : La Limouzinière
- au Sud : Corcoué-sur-Logne
- au Sud-Est : Saint-Philbert-de-Bouaine

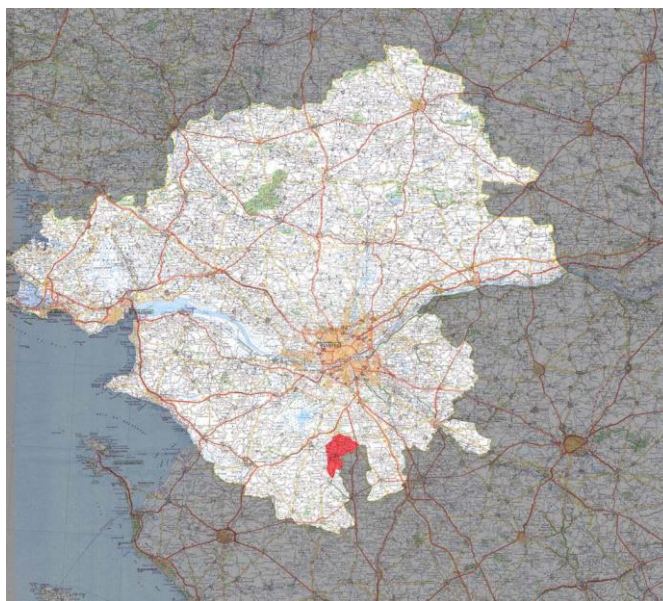
Le territoire communal se caractérise par un bourg constitué de deux entités et par de nombreux hameaux répartis sur l'ensemble de la commune.

Le territoire communal est traversé par différents axes de voirie :

- la RD 61, reliant Rocheservière à Saint Michel-Chef-Chef,
- la RD 178 de Caen aux Sables-d'Olonne,
- la RD 317 entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et Montaigu,
- la RD 937 reliant Nantes à la Roche-sur-Yon.

Les RD 317, RD 63 (de Saint-Fiacre à Saint-Christophe) et RD 178 convergent vers Pont James, ancien lieu de passage important.

Le bourg est lui, traversé par la RD 63 et la RD 70 (reliant Vieilleville à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu).



Depuis plusieurs années, la commune connaît une forte croissance de population (+4.5% entre 1999 et 2007, +2.1% entre 2007 et 2012) ; mais la commune a procédé à une meilleure maîtrise de son développement avec une progression démographique de +1% entre 2012 et 2017. Ainsi, la commune atteint une population estimée à 3460 habitants en 2018.

La progression de ces dernières années est portée essentiellement par un solde naturel positif qui assure le renouvellement de la population par un taux de natalité fort (+16 ‰).

L'évolution de la population se fait par la progression des 15-29 ans et des 45-59 ans. Il s'agit des jeunes ménages qui cherchent à rester sur le territoire mais aussi le vieillissement des ménages arrivés en masse entre 1999 et 2012.

Si la taille des ménages est stable depuis 1999 (entre 2.6 à 2.7 personnes par ménage), il n'en demeure pas moins que le besoin en nouveaux logements est net. Le nombre des résidences principales a progressé de

120 unités entre 2012 et 2017 alors même que le nombre et la part des résidences secondaires et logements vacants diminuent sur la même période. Ceci traduit un début de tension du parc de logements qui connaît un déficit de production, comme ceci sera expliqué ci-après.

Le parc des résidences principales se caractérise par une part des propriétaires occupants en progression au détriment des locatifs, avec cependant une part des logements sociaux stable, mais faible.

C'est dans ce contexte que la commune engage la présente procédure de modification.

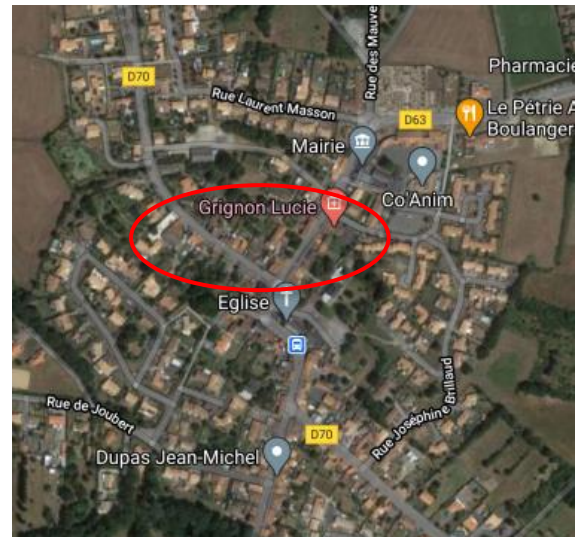
Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 21 juin 2012 puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29 janvier 2016, puis d'une modification soumise à enquête publique en 2022.

La commune engage la présente modification de son PLU afin de modifier à la marge l'OA du Fief d'Anjou. En effet, le passage en phase opérationnelle de l'aménagement montre la nécessité d'adapter ponctuellement l'OA pour que l'opération puisse se faire dans des conditions en adéquation avec la réalité de terrain.

Cette modification a pour conséquences :

- l'évolution du zonage à ce niveau
- l'évolution de l'OA du Fief d'Anjou

Des échanges ont eu lieu avec le Département en janvier 2023 pour qualifier les aménagements nécessaires des accès sur la rue du Fief d'Anjou (RD 70) et la rue de l'Hôtel de Ville (RD 63).



La MRAe a été saisie d'une demande de cas par cas le 15 mai 2023.

Le 18 juillet 2023, la MRAe donne un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Cette procédure s'inscrit dans l'économie générale du PLU et de son PADD, et entre dans le champ de la modification.

II – PRESENTATION DU PROJET

Lors de la révision, le PLU a mis en place une OA sur le site du Fief d'Anjou afin d'organiser l'aménagement de ce secteur en cœur de bourg.

Depuis la révision, un porteur de projet travaille à l'aménagement du site dans le respect de celle-ci. Mais la commune et le porteur de projet ont soulevé 4 points qui nécessitent une adaptation de l'OA.

- L'OA prévoit un **accès sur la rue du Fief d'Anjou** avec un aménagement de carrefour. Après discussion avec le Département, les aménagements envisagés ont été affinés. Ceci est associé avec une gestion des sens de circulation, notamment pour limiter les sorties sur la rue de l'Hôtel de Ville.
- L'OA prévoit la réalisation de **30% de logements sociaux**. Or, la commune a échangé avec les différents partenaires pour qualifier la demande. Celle en terme de logements locatifs sociaux est satisfaite par les projets récents (dont 10 logements en cours réalisés par la commune) et ceux à venir (une quinzaine sur la zone ouverte récemment en frange Est du bourg). Par contre, il y a une réelle demande de logements pour jeunes travailleurs. Ils viennent sur le secteur travailler dans les entreprises locales (notamment des emplois liés au maraichage) et ne trouvent pas à se loger. Ainsi, la commune souhaite, en accord avec les partenaires bailleurs sociaux, que soient réalisés des logements jeunes travailleurs. Ce seront de petits logements à caractère social, en rez-de-chaussée, qui pourront à terme évoluer vers du logement senior dans plusieurs années s'il n'y a plus de demande. L'OA est modifiée dans ce sens.
- L'OA prévoit la réalisation de **10% d'espace vert**. Le site comprend une magnifique haie de chênes en limite Nord du site, en bordure du cheminement piéton en interface avec le lotissement de la rue Laurent Masson. Or, l'OA ne prévoit rien à ce niveau. Au regard de la composition d'ensemble, la commune souhaite que cette haie soit préservée au niveau d'un espace tampon public le long de la continuité douce. Cette haie devra être prolongée vers la rue du Fief d'Anjou par la plantation d'une haie d'essences locales. Par contre, il n'y a pas utilité d'avoir 10% d'espace vert ailleurs. Ceci va dans le sens d'une utilisation cohérente de la gestion de l'espace. L'OA est modifiée dans ce sens.
- L'OA demande que l'aménagement de ce secteur soit fait en **une seule fois**. Or, au regard de l'application des principes du ZAN, il est cohérent d'agir en 2 temps : une première tranche aménagée maintenant et qui permet la réalisation de 4 logements pour jeunes travailleurs ; une 2^{ème} tranche aménagée ultérieurement. Ceci constitue un espace de renouvellement urbain (il y a un hangar à ce niveau) où une densité plus importante pourra être envisagée dans le cadre de la définition de la nouvelle capacité d'accueil du territoire. L'OA est modifiée dans ce sens.

III - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU

Le SCoT et le PLH sont respectés.

La présente modification ne touche ni à la capacité d'accueil, ni à la densité, ni à la consommation d'espace. Elle ne compte que des adaptations ponctuelles dans le cadre d'un urbanisme de projet, à l'appui de la réalisation à venir de l'aménagement d'une partie du site.

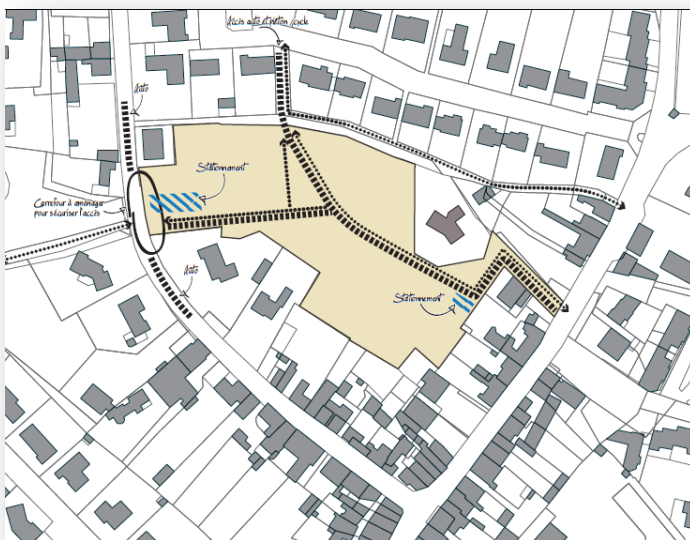
IV – EVOLUTION DU PLU EN COURS

1. L'OA

L'Orientation d'Aménagement du Fief du d'Anjou est modifiée en 4 points tant dans le texte que le graphisme de l'OA.

- Le phasage possible de la réalisation de l'aménagement avec une densité plus importante en phase 2
- Le maintien des 30% de logements sociaux, soit 8 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP avec 4 logements minimum sur la 1^{ère} phase, dont 4 logements pour jeunes travailleurs
- L'obligation d'avoir des aménagements sécuritaires sur la rue de l'Hôtel de Ville et de la rue du Fief d'Anjou, et une circulation à sens unique sur une portion de la voie interne à l'OA
- Le remplacement de 10% d'espace vert par la préservation de la haie de chênes dans un espace tampon public et son prolongement vers la rue du Fief d'Anjou.

OA en cours



Projet d'OA



- Périmètre de l'OA
- Voie automobile en sens unique
- ↔ Voie automobile à double sens
- Liaison douce
- || Pas de sortie vers la rue de l'Hôtel de Ville depuis l'Ouest de l'opération
- Secteur densifié
- ① Phasage
- Haie arborée existante à valoriser et préserver
- Haie à créer dans le prolongement de la haie existante (mêmes essences végétales)
- Zone tampon intégrant la haie
- Aménagement sécuritaire en accord avec le Département

2. Évolution du zonage

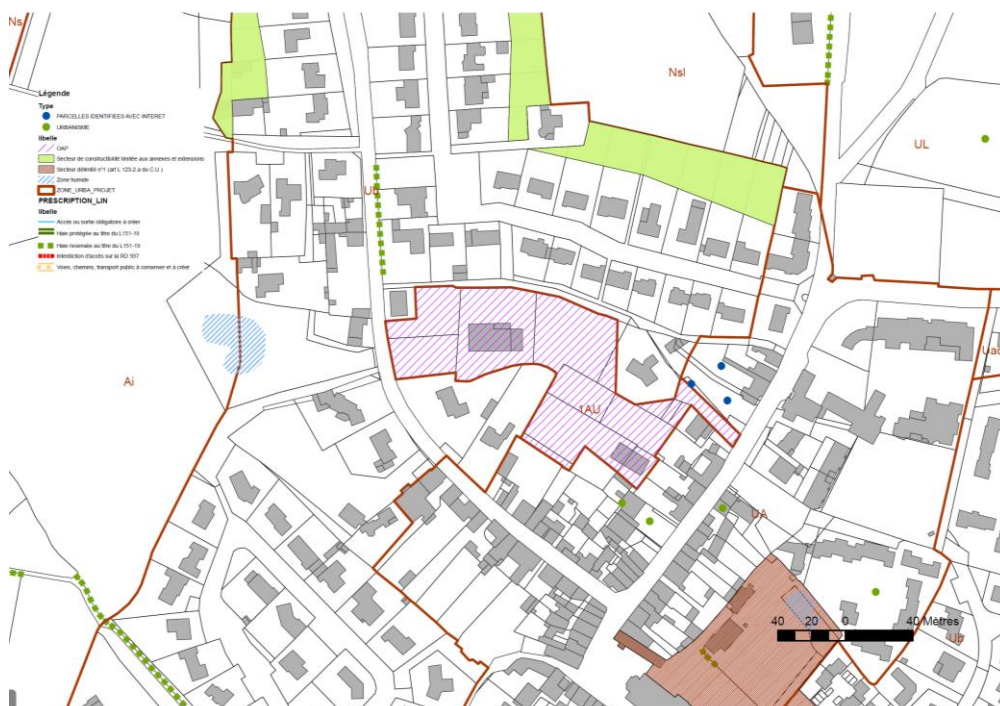
Le zonage évolue ponctuellement. En effet, le périmètre de l'OA comprend une parcelle déjà construite en angle Sud-Ouest.

En limite Sud-Ouest, l'OA est ponctuellement réduite pour exclure les jardins à ce niveau. Si les propriétaires le désirent, ils pourront à terme réaliser une nouvelle construction qui se desservira par la voie du lotissement créé, le projet de PA en cours d'élaboration desservant ces fonds de lot.

PLU en cours



Projet de PLU



Zone	PLU en cours	Projet de PLU modifié	Différence
Ua	18ha94	18ha98	0ha03
Ub	60ha84	60ha90	0ha06
1AU	13ha68	13ha59	0ha09

V – VOLET ENVIRONNEMENT

- Des zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB...) ?	Deux zones Natura 2000 sont proches du site mais hors de la commune : • ZPS « Lac de Grand Lieu » (FR5210008), située à environ 6,8 km au Nord-Ouest du site d'étude • ZSC « Lac de Grand Lieu » (FR5200625), située à environ 6,5 km au Nord-Ouest du site d'étude Le site d'étude n'est concerné par aucune Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Cependant 3 ZNIEFF se situent à distance : • FORET DE TOUVOIS ET DE ROCHESERVIERE, VALLEE DE L LOGNE ET DE SES AFFLUENTS (520007302) situé à 0.7km à l'Ouest du site • BOCAGE RELICTUEL DE LA LANDE A SAINT-COLOMBAN (520016248) situé à 4km au Nord du site • PRAIRIES ET BOIS TOURBEUX DU MARAIS GATE (520616258) situé à 5.4km au Nord du site Une partie du lac de Grand-Lieu est concernée par une réserve naturelle nationale. Cependant, cet espace est localisé à 9,6 km au Nord-Ouest du site. Une partie du lac de Grand-Lieu et le Bocage humide des Cailleries sont concernés par les réserves naturelles régionales. Cependant, ces espaces sont localisés à 8,7 km au Nord-Ouest et à 5,7 km au Nord-Est du site. Une partie du lac de Grand-Lieu est concernée par un zonage de Stratégie de Création d'Aires Protégées. Cependant, cet espace est localisé à 7km au Nord-Ouest du bourg. Une partie du lac de Grand-Lieu est concernée par un Site RAMSAR. Cependant, cet espace est localisé à 6,4 km au Nord-Ouest du bourg. Une partie du lac de Grand-Lieu est concernée par un Site du Conservatoire du Littoral. Cependant, cet espace est localisé à 8,7 km au Nord-Ouest du bourg. Le site ne compte aucun espace boisé classé ni espèces protégées, ni zone humides
-Des zones de captage d'eau potable	Aucune zone de captage d'eau potable n'est recensée dans la commune de Saint Colombran.
- Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue	Le principal réservoir de biodiversité du secteur d'étude est le Lac de Grand-Lieu situé au Nord-Ouest de la commune à 8 km. La Logne et la Boulogne, respectivement localisées à l'Ouest et au Nord du projet, jouent également le rôle de réservoirs biologiques (sous-trame milieux aquatiques) et figurent parmi les continuités écologiques structurantes pour la vallée de la Boulogne. Ces périmètres ne concernent pas le périmètre du site 1AU.

-Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances	Le site 1AU n'est pas concerné par ces secteurs inondables. Le site n'est pas non plus localisé en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes. Le site en projet est localisé dans un secteur où l'aléa de retrait-gonflement des argiles est caractérisé de faible à moyen. D'après le zonage sismique en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011, la commune de Saint Colomban est incluse dans un secteur de risque sismique modéré. D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Loire-Atlantique (2017), la commune de Saint Colomban n'est pas concernée par le risque feu de forêt. Le site et ses environs ne sont pas soumis à un risque technologique et industriel.
-Des zones à enjeux patrimoniaux	Les sites inscrits et classés les plus proches sont le Lac de Grand Lieu et ses abords à 6,5 km au Nord-Ouest du site d'étude. Le site 1AU ne présente pas de Zones de Présomption de Prescription Archéologique. Aucune entité archéologique n'est recensée sur le site d'étude.
-Des parcs nationaux ou régionaux	Le site n'est pas localisé dans ou à proximité de parcs nationaux ou régionaux.