

Révision du PLU de Saint-Colomban



Réunion publique
Diagnostic
2 juillet 2025



Déroulé de la soirée

**Présenter la démarche de révision
du PLU et son calendrier**

Aborder les premiers enjeux

Échanger !

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Les procédures d'évolution du PLU

La mise en compatibilité

Consiste à mettre en compatibilité le **PLU en vigueur** avec le projet d'extension de la sablière

Enquête publique en cours, jusqu'au 5 juillet

Procédure indépendante de la révision du PLU

La révision

Consiste en une « remise à plat » de l'**ensemble du document**, sur toute la commune et toutes les thématiques

Combien d'habitants dans 20 ans ?

Combien de logements produire ?

Quelle capacité d'accueil ?

Comment préserver le cadre de vie ?

Approbation prévue en 2028 !
Et une concertation tout du long d'ici là

Qu'est-ce qu'un PLU ?

1

UN DIAGNOSTIC ET
UN ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

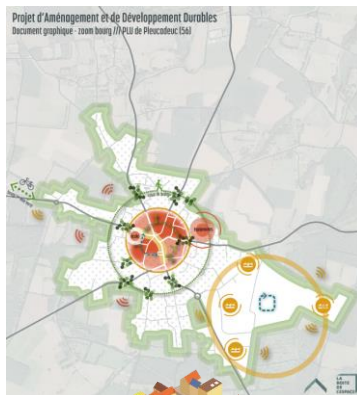
Se poser les bonnes questions,
partager les enjeux



2

UN PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

Un projet urbain
et un projet de
territoire



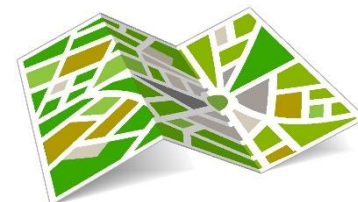
3

LES OUTILS DU
PLU

OAP (orientation d'aménagement et
de programmation)



Règlement graphique et littéral



Annexes



Qu'est-ce qu'un PLU ?

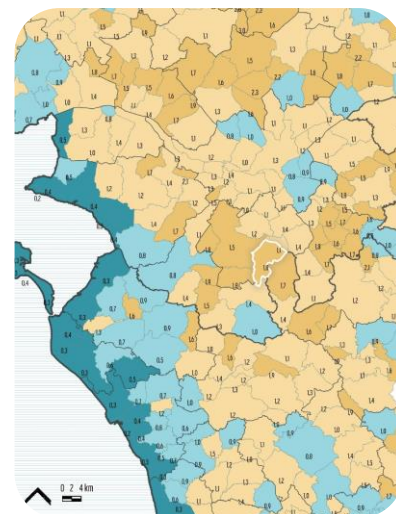
1

UN DIAGNOSTIC ET
UN ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

Se poser les bonnes questions,
partager les enjeux



Comprendre les dynamiques en
cours, regarder dans le rétroviseur
et caractériser l'identité
territoriale...

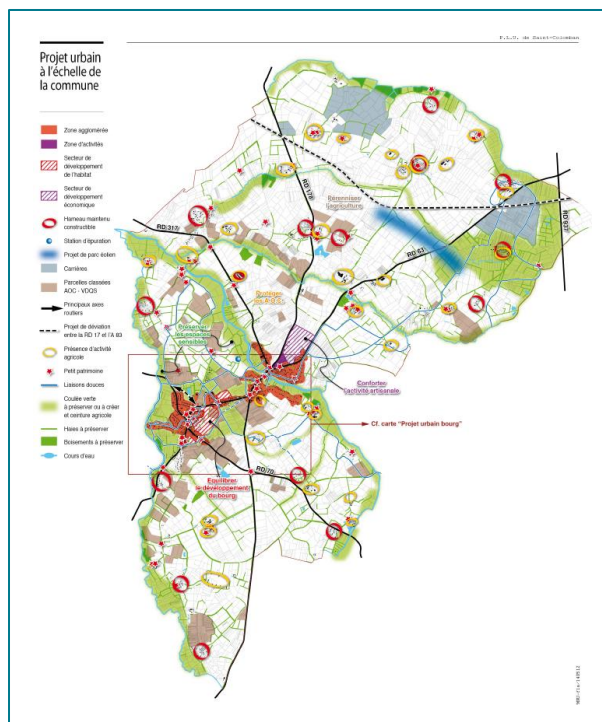


Qu'est-ce qu'un PLU ?

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Un projet urbain et un projet de territoire

Fixer le cap et les priorités pour la commune



Extraits du « PADD » en vigueur

I.	PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE	4
	<i>I.1. Croissance démographique et besoins en logements</i>	<i>4</i>
	<i>I.2. Des secteurs de développement urbain centrés sur le bourg</i>	<i>8</i>
II.	FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE	13
	<i>II.1. Mixité des fonctions</i>	<i>13</i>
	<i>II.2. Diversité des formes urbaines et densité</i>	<i>13</i>
	<i>II.3. Mixité sociale</i>	<i>13</i>
III.	RENFORCER LES ATOUTS ECONOMIQUES EN DEVELOPPANT DES ESPACES D'ACCUEIL	15
	<i>III.1. Etendre les zones dédiées et diversifier les activités</i>	<i>15</i>
	<i>III.2. Encourager le développement commercial</i>	<i>16</i>
	<i>III.3. Préserver l'activité agricole</i>	<i>16</i>
IV.	RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS	19
	<i>IV.1. Equipements sportifs, socioculturels et de loisirs</i>	<i>19</i>
	<i>IV.2. Equipements scolaires, périscolaires, petite enfance et jeunesse</i>	<i>20</i>
	<i>IV.3. Equipements personnes âgées</i>	<i>20</i>
	<i>IV.4. Equipements administratifs et techniques</i>	<i>20</i>
	<i>IV.5. Equipements sanitaires et réseaux</i>	<i>20</i>
V.	FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS	22
	<i>V.1. Développer et sécuriser le réseau de voiries</i>	<i>22</i>
	<i>V.2. Encourager les autres modes de déplacements</i>	<i>23</i>
VI.	PRESERVER LES ATOUTS PATRIMONIAUX URBAINS ET RURAUX	24
	<i>VI.1. Zones rurales et milieux naturels</i>	<i>24</i>
	<i>VI.2. Franges urbaines et espaces verts</i>	<i>26</i>
	<i>VI.3. Patrimoine bâti</i>	<i>26</i>
VII.	PROTEGER LES COLOMBANAIS VIS-A-VIS DES RISQUES ET NUISANCES	28
VIII.	UN PROJET POLITIQUE COHERENT	28

Qu'est-ce qu'un PLU ?

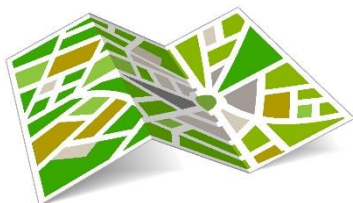
3

LES OUTILS DU PLU

OAP (orientations d'aménagement et de programmation)



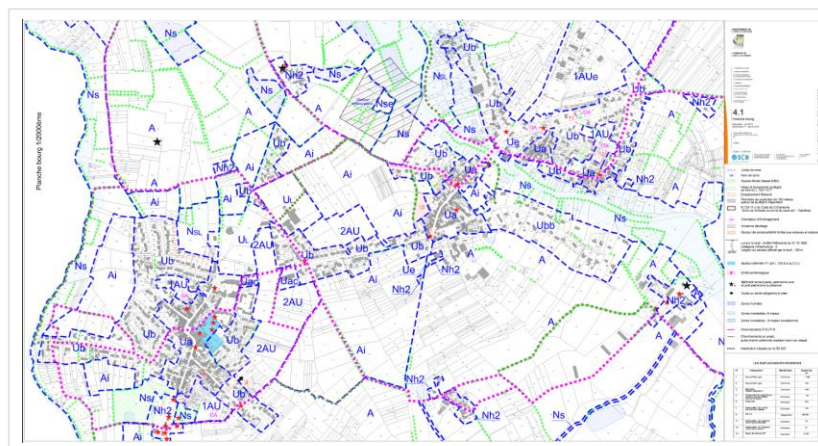
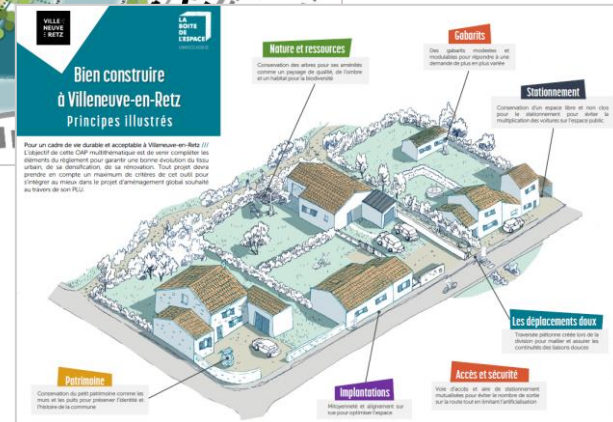
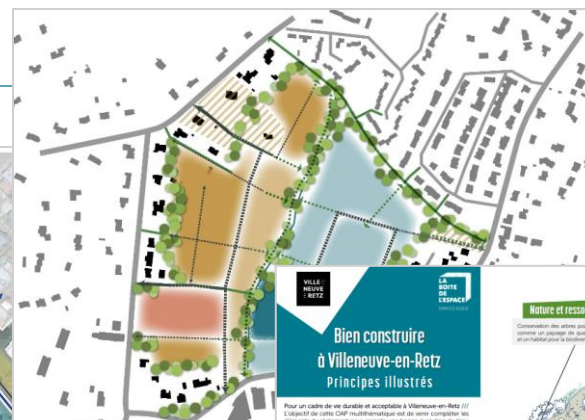
Règlement graphique et littéral



Annexes

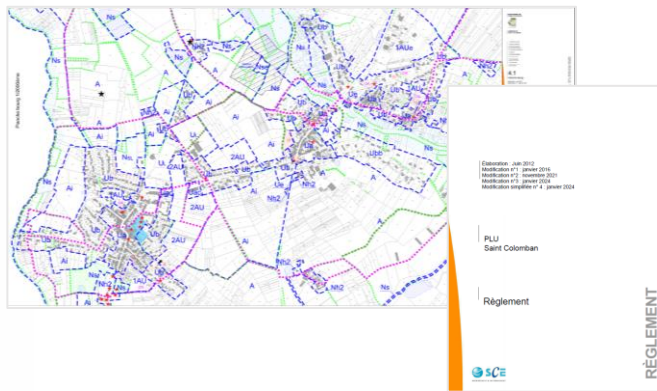


Des exemples d'OAP



Extrait du règlement en vigueur

Pourquoi réviser le PLU ?



Un PLU en vigueur approuvé en 2012

Plusieurs procédures d'évolution engagées depuis

Loi ELAN

Loi Climat et Résilience

Loi ALUR

Des évolutions législatives à intégrer

Équipements

Démographie

Un contexte communal qui a évolué

Desserrement des ménages

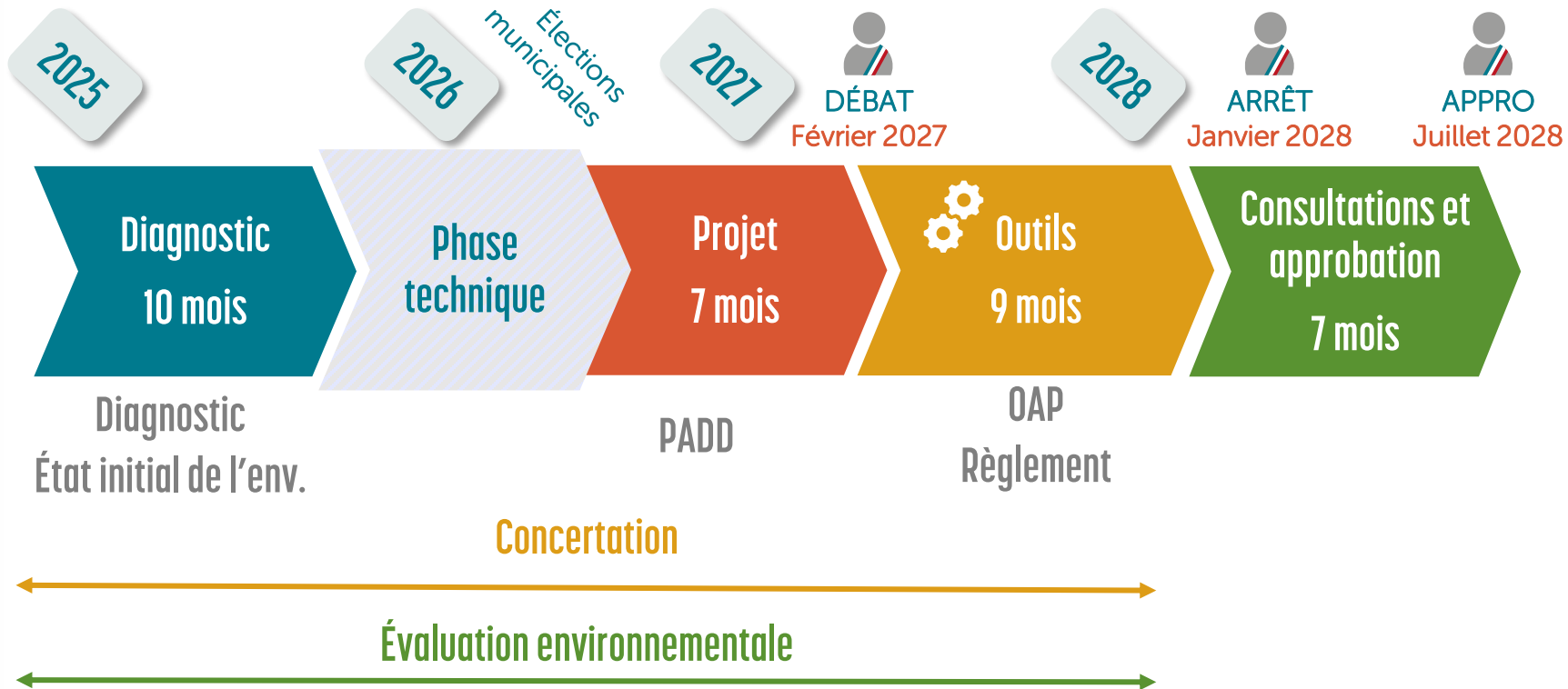
Environnement

Parcours résidentiel

Mieux prendre en compte les enjeux actuels

LE CALENDRIER

42 mois
23 réunions



Le travail préalable



Les élus vont parcourir la commune pour identifier les éléments « ponctuels » qui seront identifiés dans le PLU :

- Les bâtiments patrimoniaux
- Le petit patrimoine (four, puits, calvaire...)
- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle

Une communication spécifique sera effectuée sur le site internet de la commune et dans le magazine municipal

Le travail préalable : les « changements de destination »

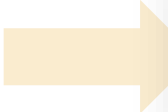
Les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du précédent PLU (loi Alur - 2014) ont changé les modalités de production de logement en **zone agricole (A) et naturelle (N)**.

La création de nouveaux logements dans ces zones relève désormais de l'exception.

L'évolution des constructions existantes (extensions, annexes...), ou encore les bâtiments agricoles restent bien entendu autorisés.

Pour permettre le « changement de destination » d'anciens bâtiments agricoles vers du logement, le PLU doit désormais **identifier individuellement chaque bâtiment potentiellement concerné.**

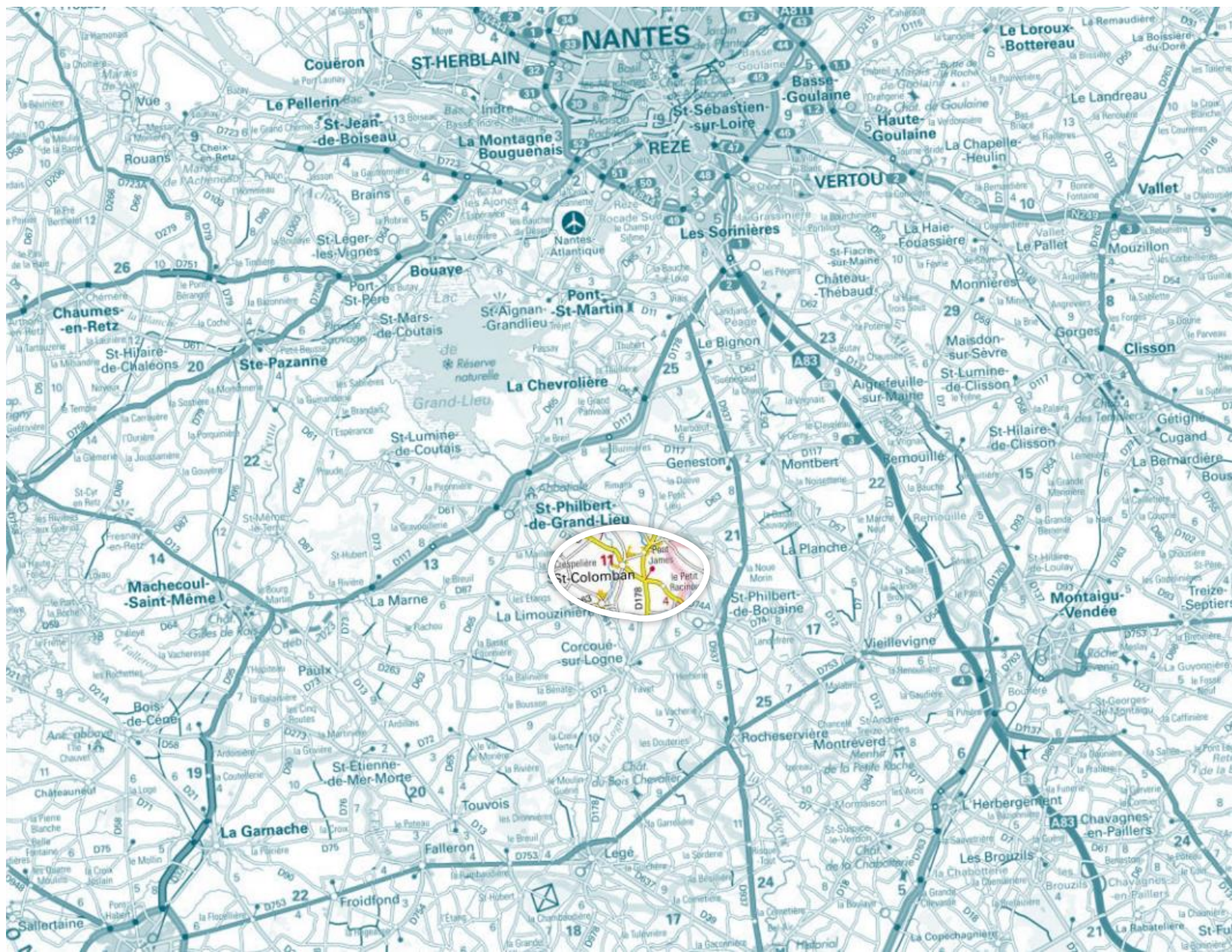
Les élus vont parcourir la commune pour identifier ces bâtiments. Les habitants sont également invités à remonter leurs projets. Ils pourront le faire pendant toute la durée de la procédure, ainsi qu'à l'enquête publique (2028).



Une communication spécifique sera effectuée sur le site internet de la commune et dans le magazine municipal

Le « socle »

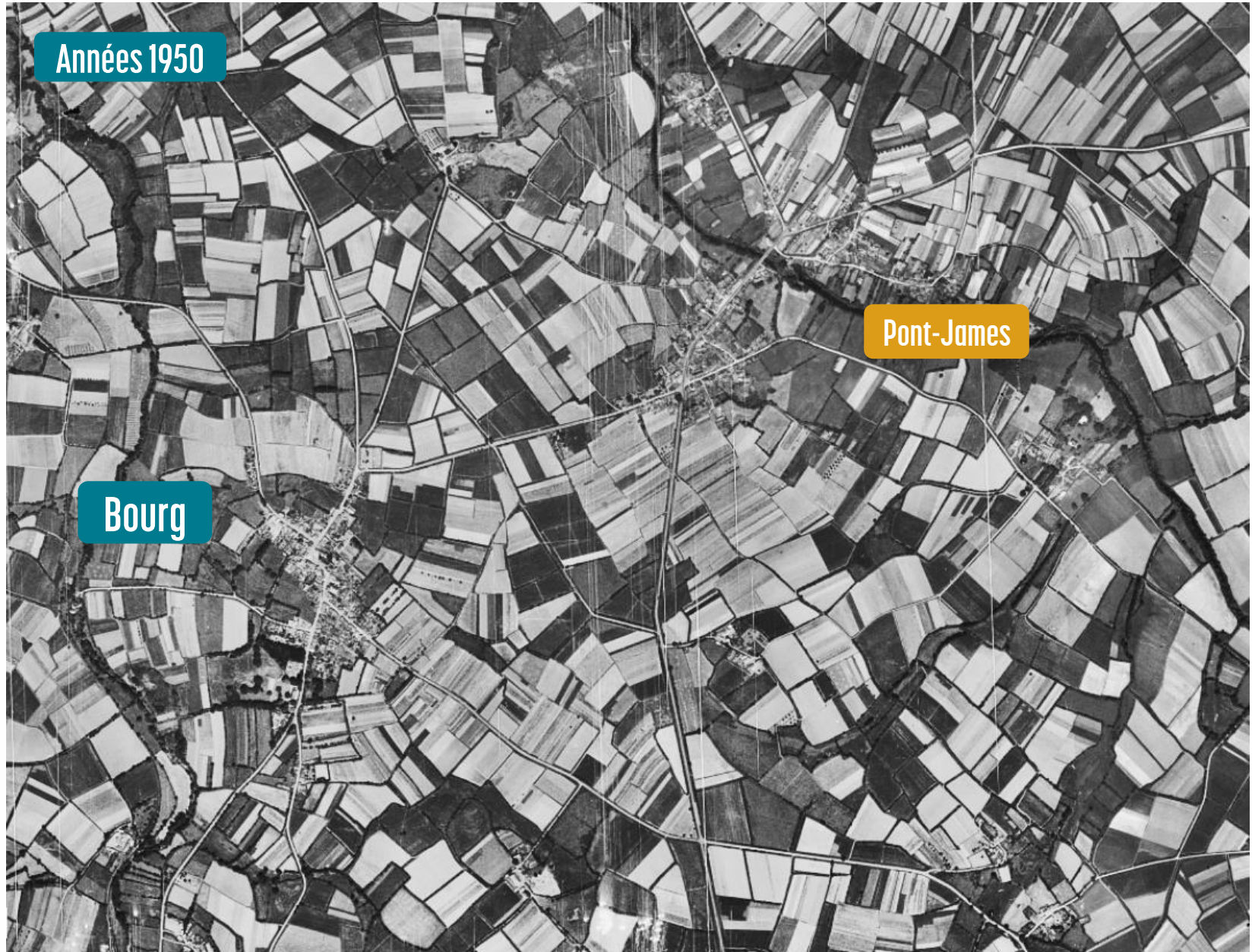
La commune



Carte de l'État-Major (XIX^e siècle)



Évolution de l'urbanisation



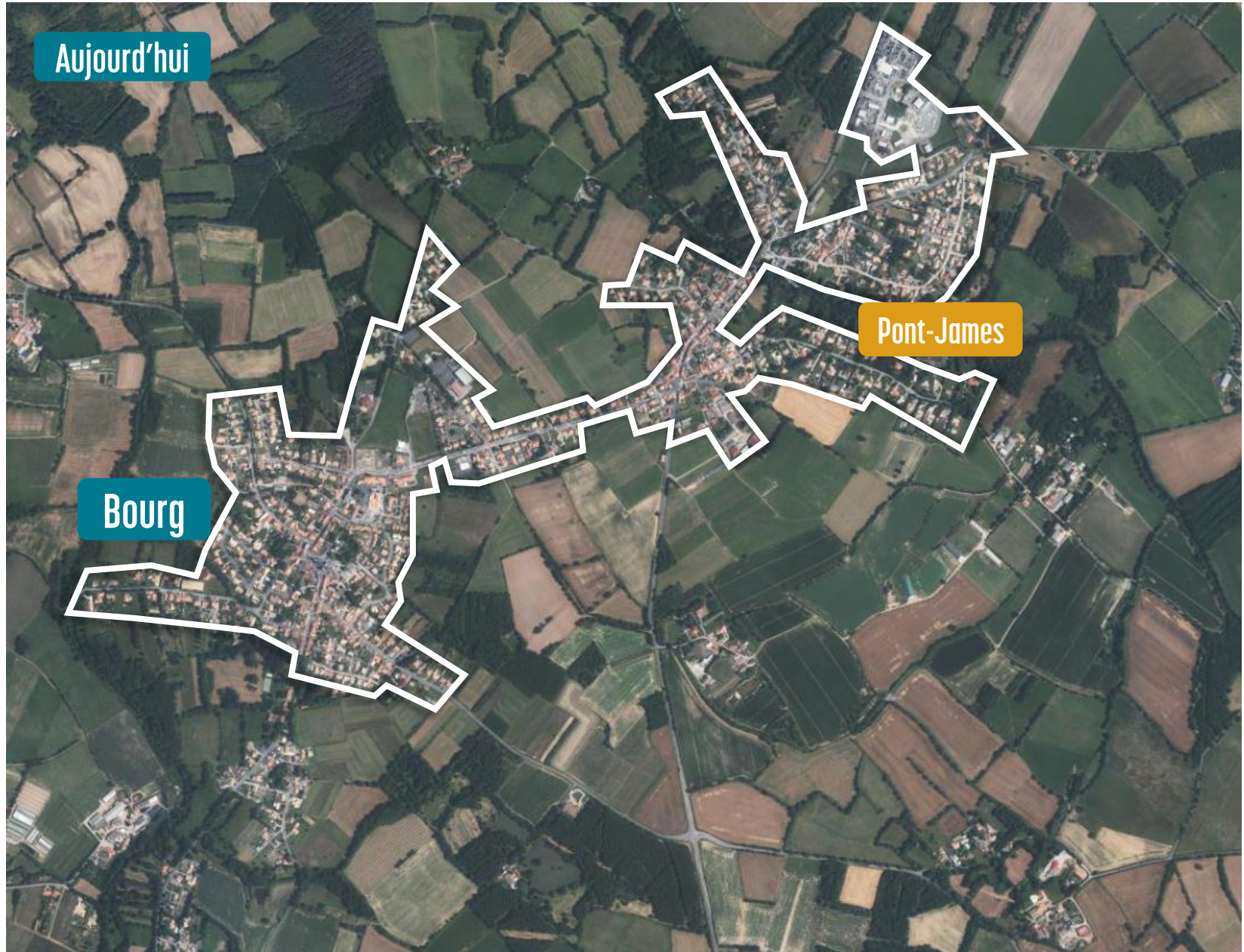
Évolution de l'urbanisation



Évolution de l'urbanisation

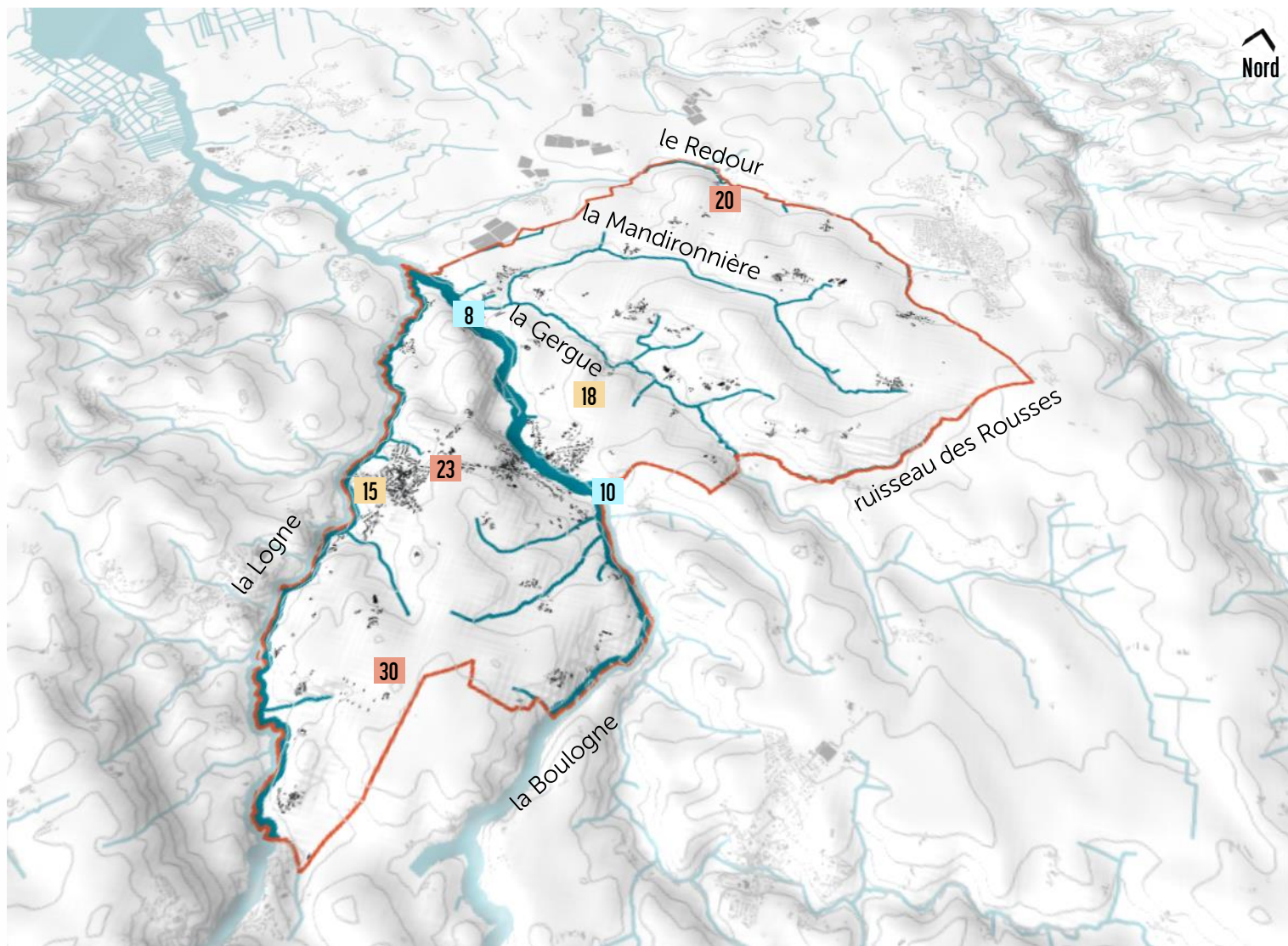


Évolution de l'urbanisation



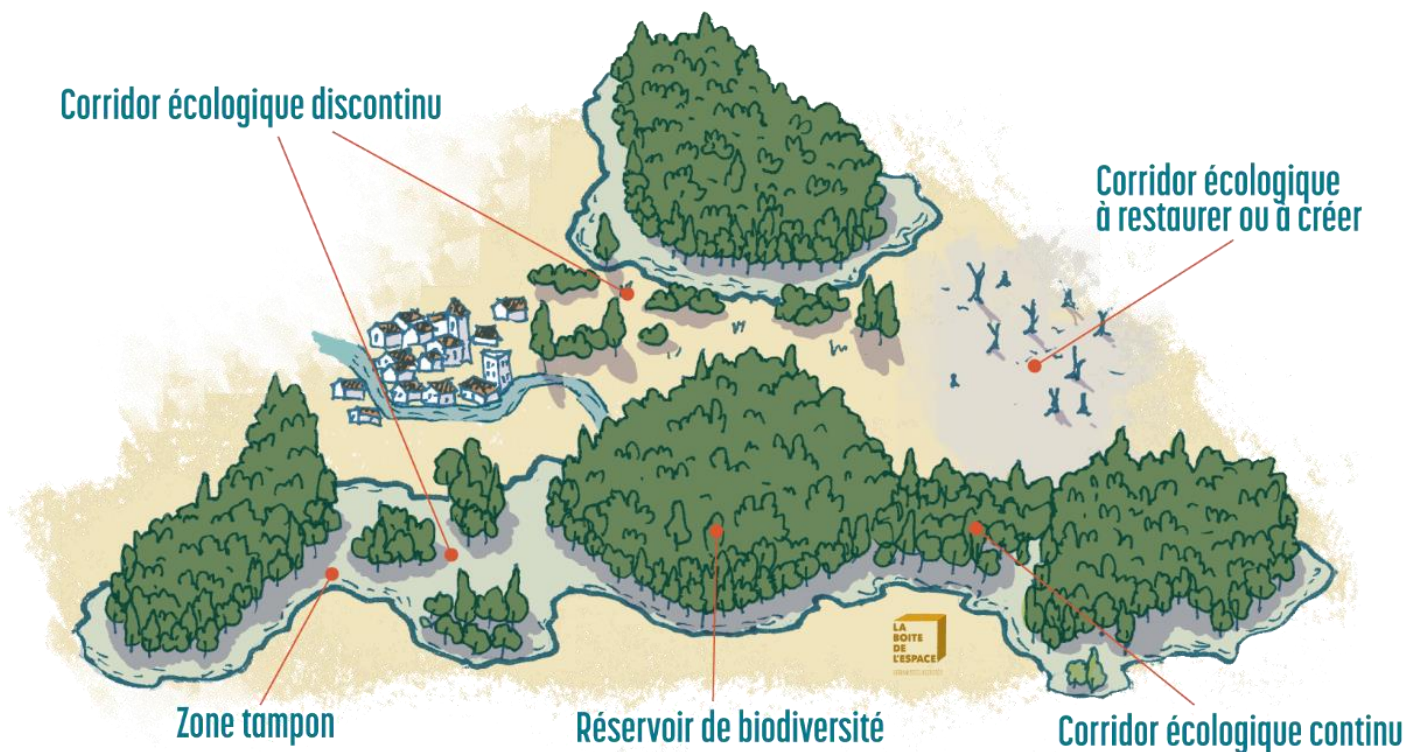


Deux vallées et deux plateaux

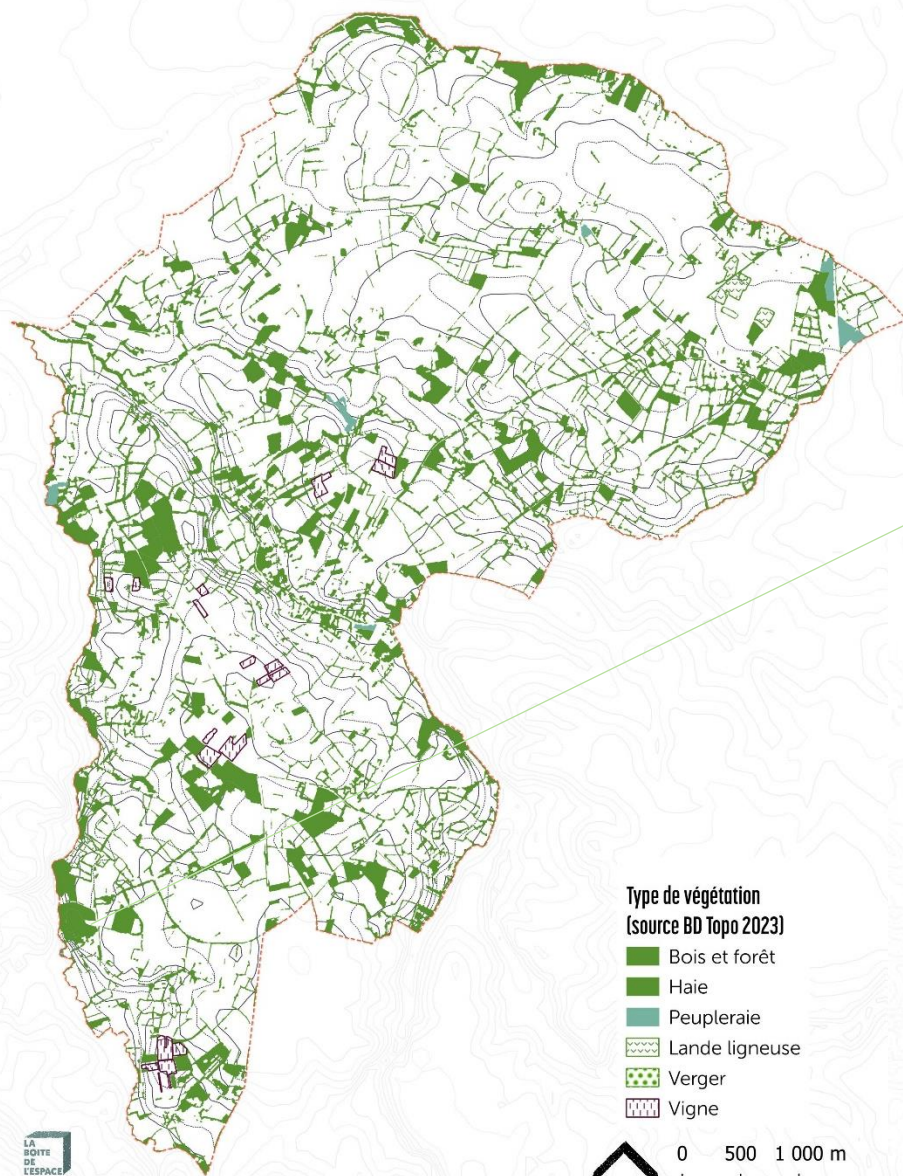


20 Côte altimétrique en mètres NGF

La trame verte et bleue



Les grandes composantes du patrimoine naturel - Boisements



Type de végétation
(source BD Topo 2023)

- Bois et forêt
- Haie
- Peupleraie
- Lande ligneuse
- Verger
- Vigne

0 500 1 000 m

267 ha de boisements et forêts
12,4 ha de landes et broussailles

Soit 13,4% du territoire
(source : BD Topo 2020)

Bois du Pay Milon



29 km de
boisements
protégés dans le
PLU en vigueur

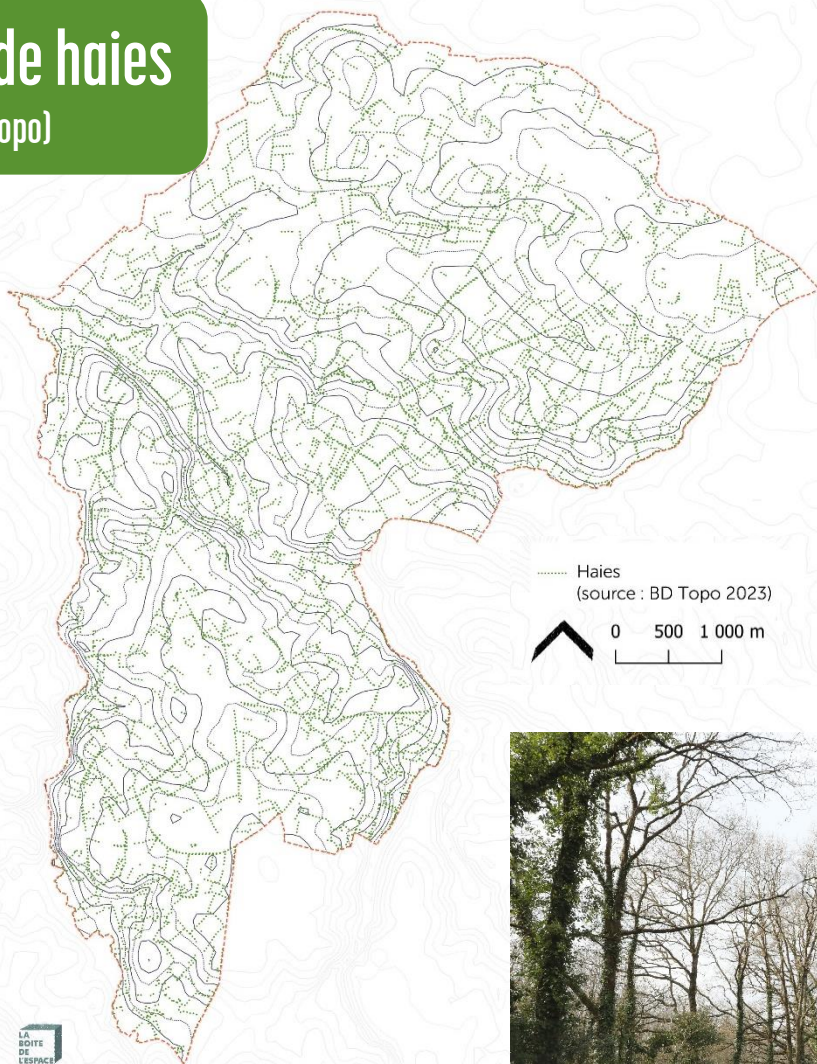
Des boisements qui résultent de l'évolutions des pratiques agricoles



Des secteurs avec une densité bocagère importante

310 km de haies

(source : BD Topo)



240 km de
haies
protégées
dans le PLU en
vigueur



Cours d'eau



46,7 km de
cours d'eau
(source : BD Topo 2023)

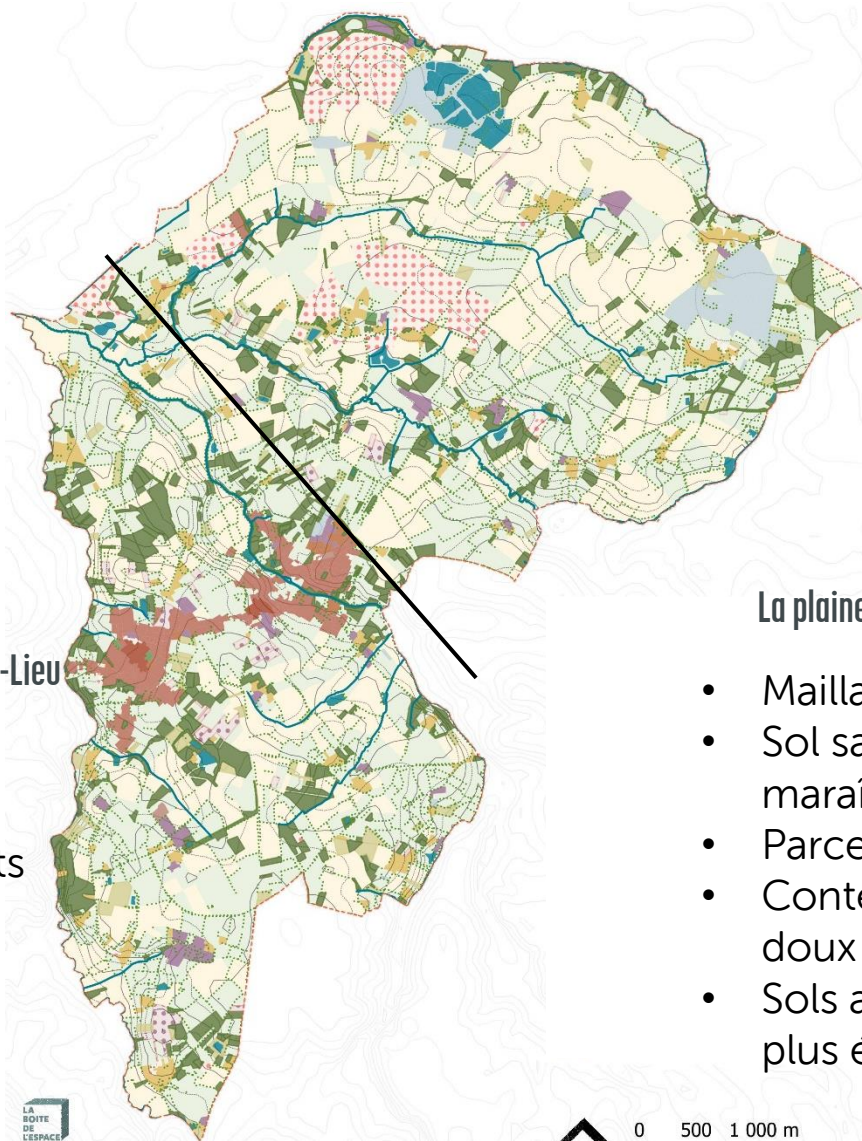


Des occupations du sol qui dessinent des paysages



Le croissant bocager viticole de Grand-Lieu

- Maillage bocager plus dense
- Boisements plus présents
- Pâturage
- Coteaux plus marqués
- Vignes
- Vallée de la Logne encaissée

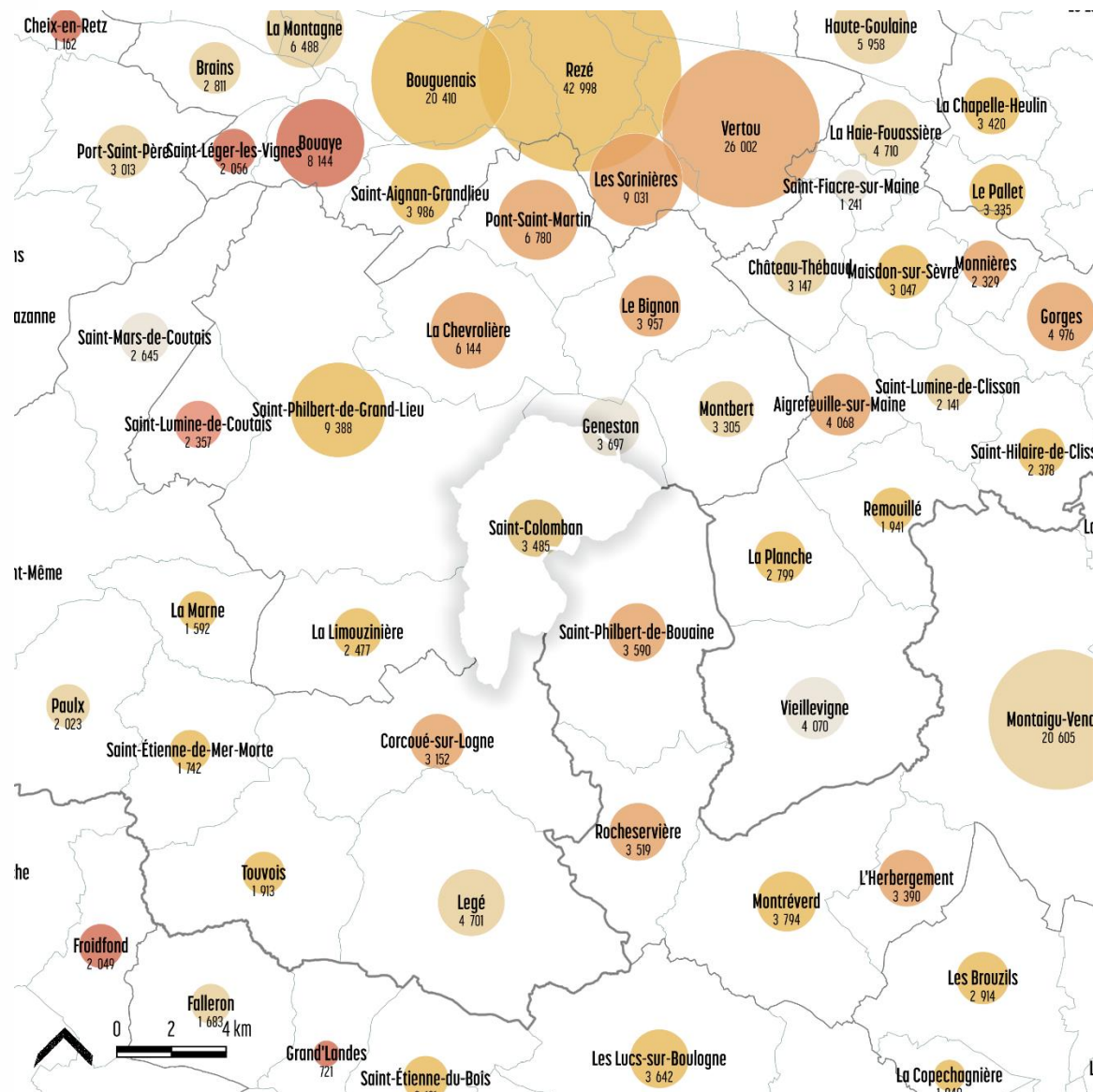


La plaine maraîchère de Grand-Lieu

- Maillage bocager lâche
- Sol sableux propice au maraîchage
- Parcelles larges
- Contexte topographique doux
- Sols argileux : parcellaire plus étroit et pâturage

La démographie

Un contexte démographique attractif



2010-2021 : 0,98%/an

Loire-Atlantique : 1,17%/an

GLC : 1,39%/an

Pays de Retz : 1,43%/an

Dynamique de population

Source : INSEE, RP2010 et RP2021

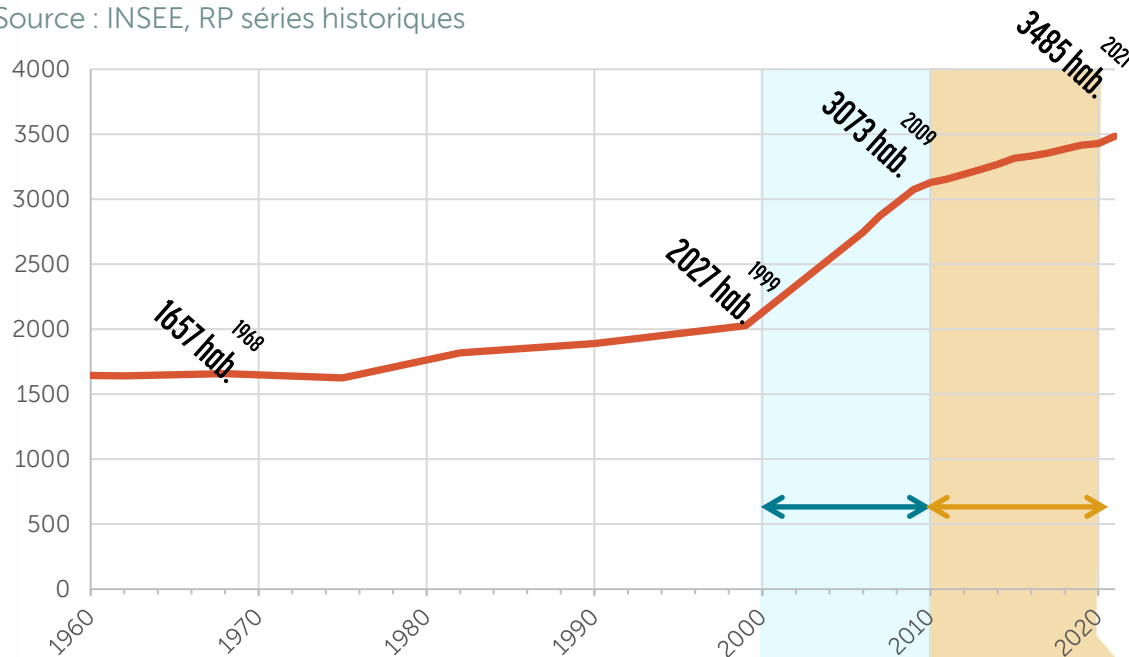
Population en 2021 et évolution annuelle moyenne 2010-2021



Une croissance portée par les arrivées... puis les naissances

Évolution de la population

Source : INSEE, RP séries historiques



Objectif PLU 2012 : 3500 habitants en 2021

> Estimation atteinte

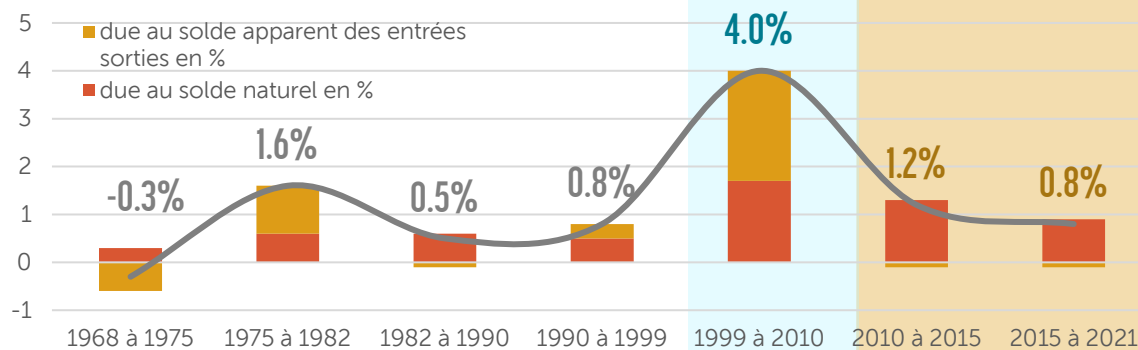
0,98% de croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2021

De nombreuses arrivées entre 2000 et 2010

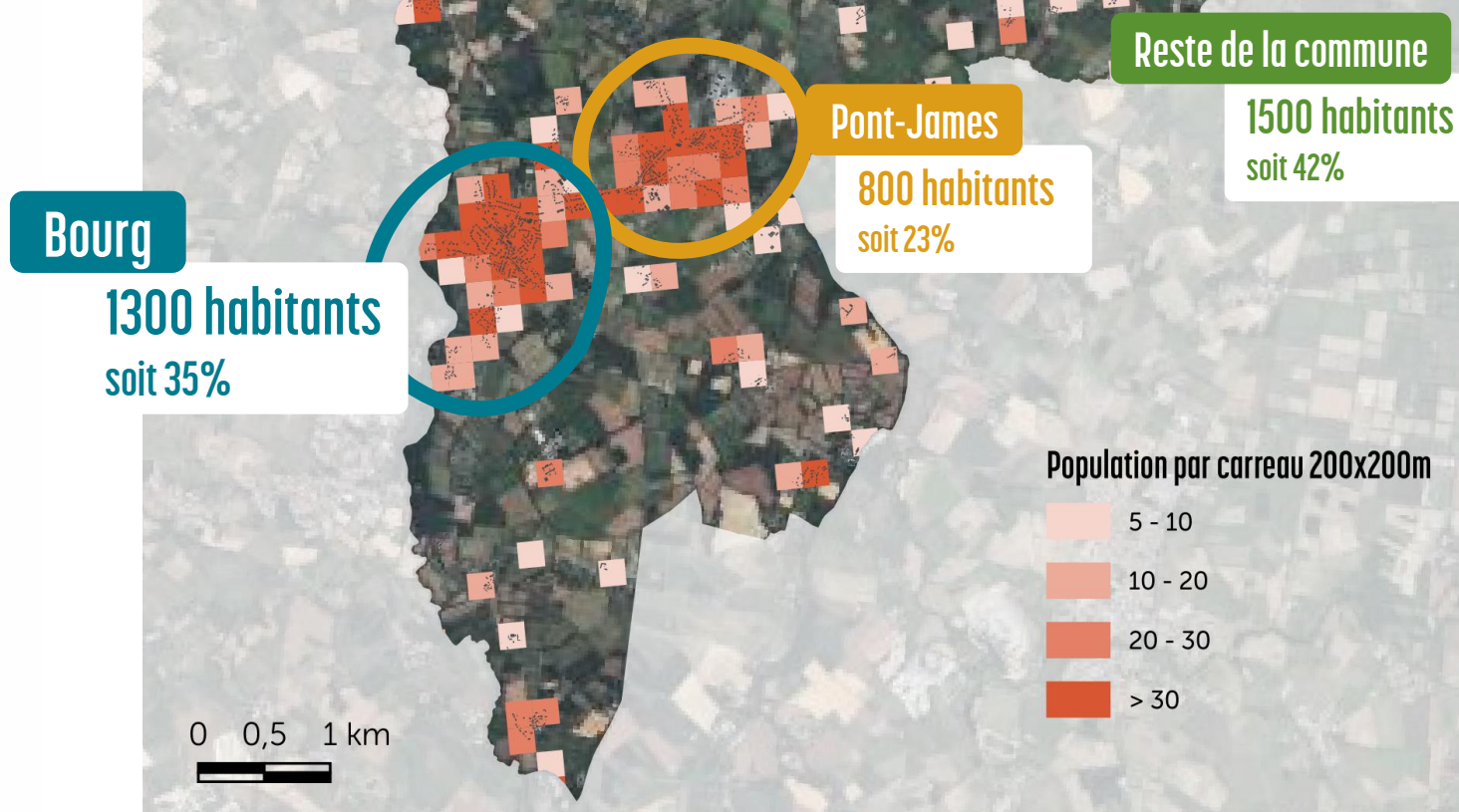
...et une croissance qui se poursuit par les naissances

Variation annuelle de la population

Source : INSEE, RP séries historiques



Où vivent les habitants de Saint-Colomban ?

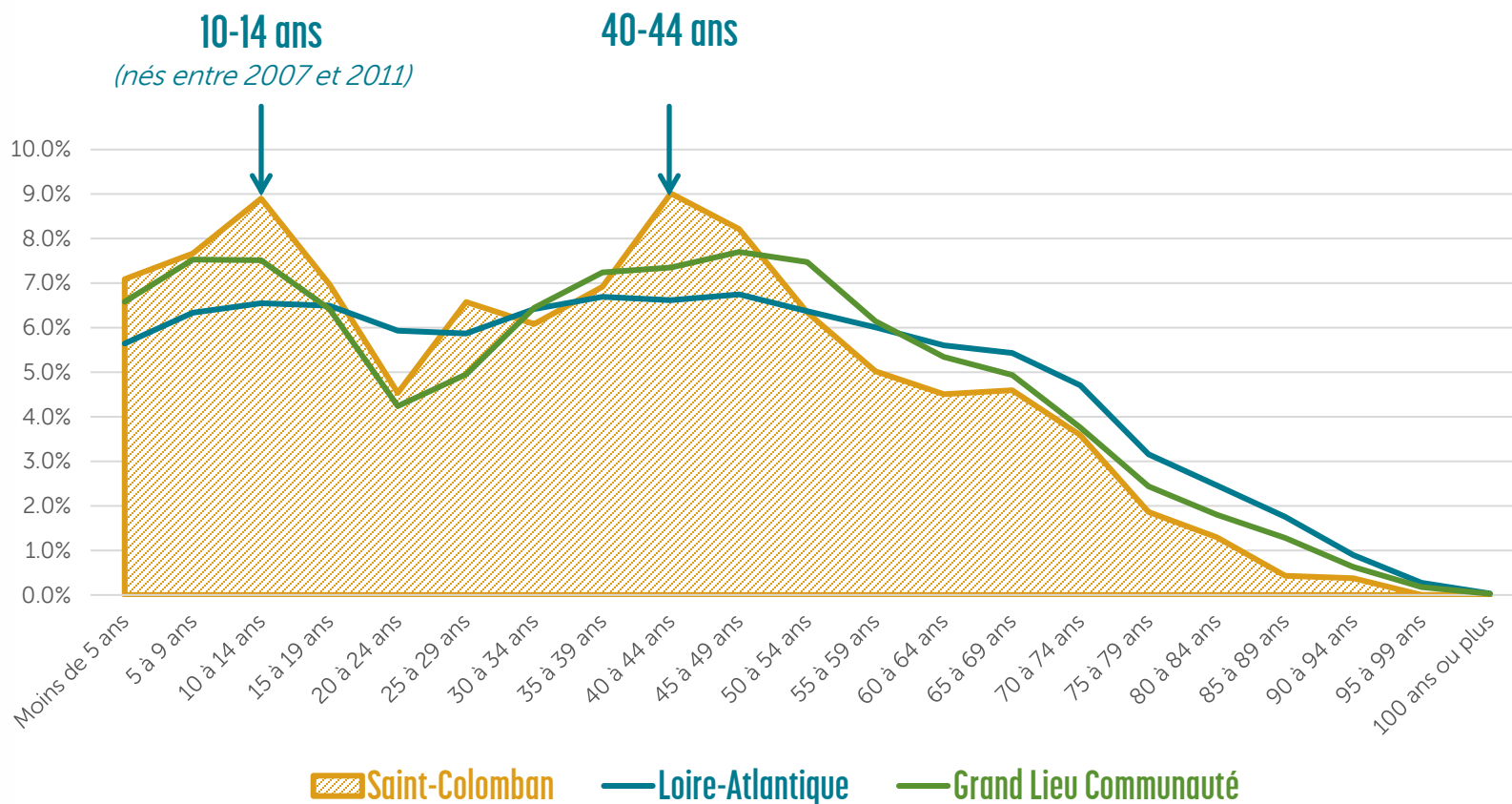


Qui sont les Colombanais ?

Population par âge en 2021 (en proportion)

Source : INSEE, RP2021

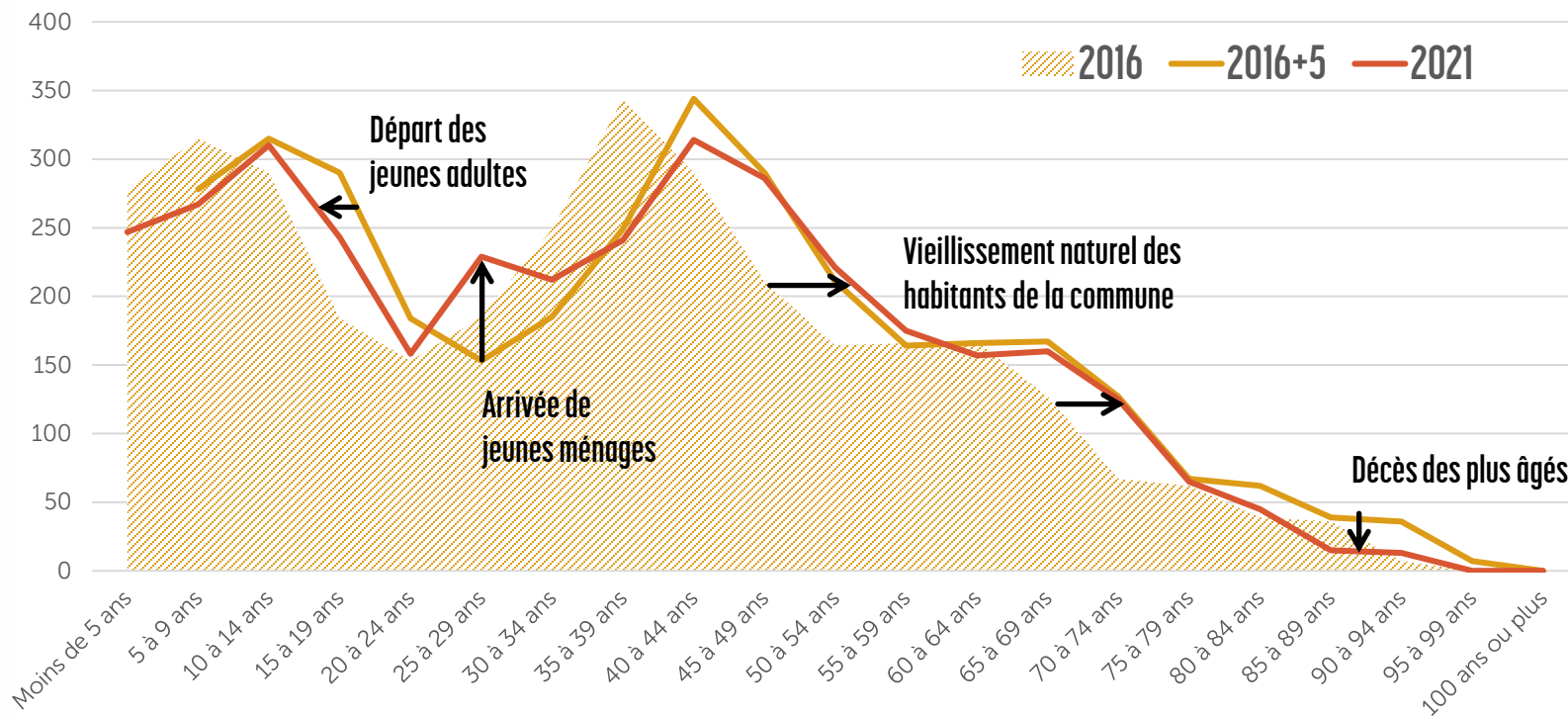
Des pics très marqués



Qui sont les Colombanais ?

Population par âge et évolution sur 5 ans

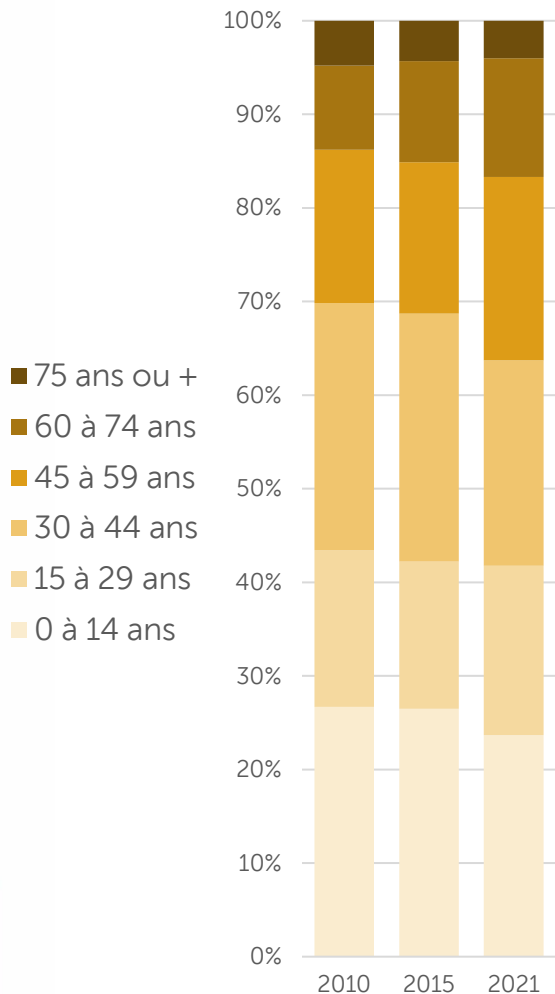
Source : INSEE, RP2016-2021



Un vieillissement naturel mais limité

Évolution de la population par âge

Source : INSEE, RP2010-2021

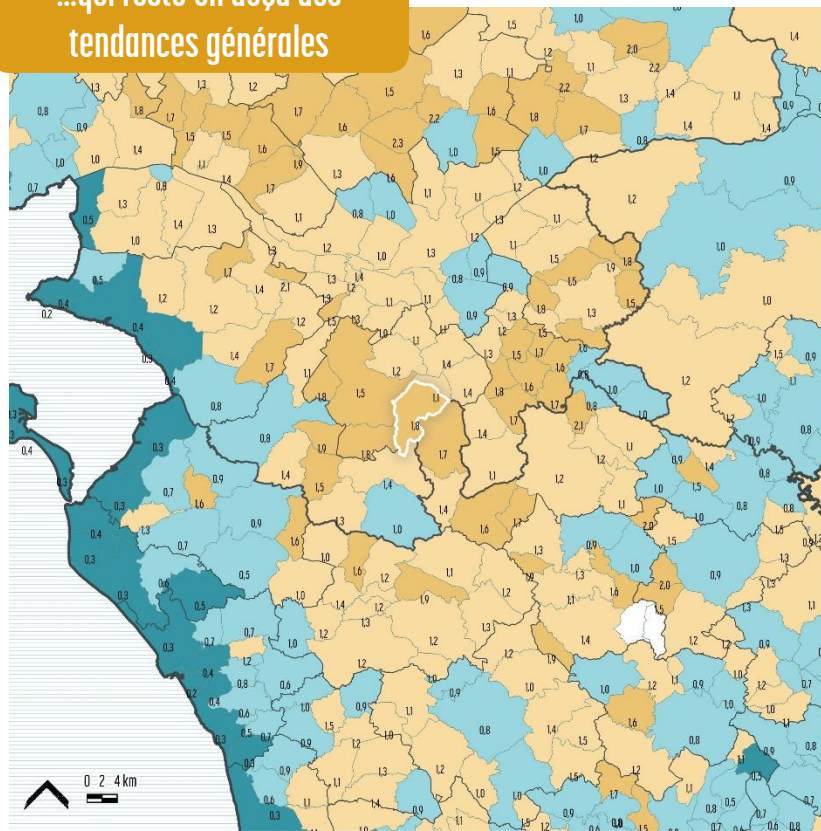


Une part de plus en plus
marquée de personnes de plus
de 60 ans

+ de 60 ans :
17% (14% en 2010)

1,8 pers. de moins de 20 ans
pour
1 personne de 60 ans ou plus

...qui reste en deçà des
tendances générales



Indice de jeunesse 2021
(-20 ans/+60 ans)

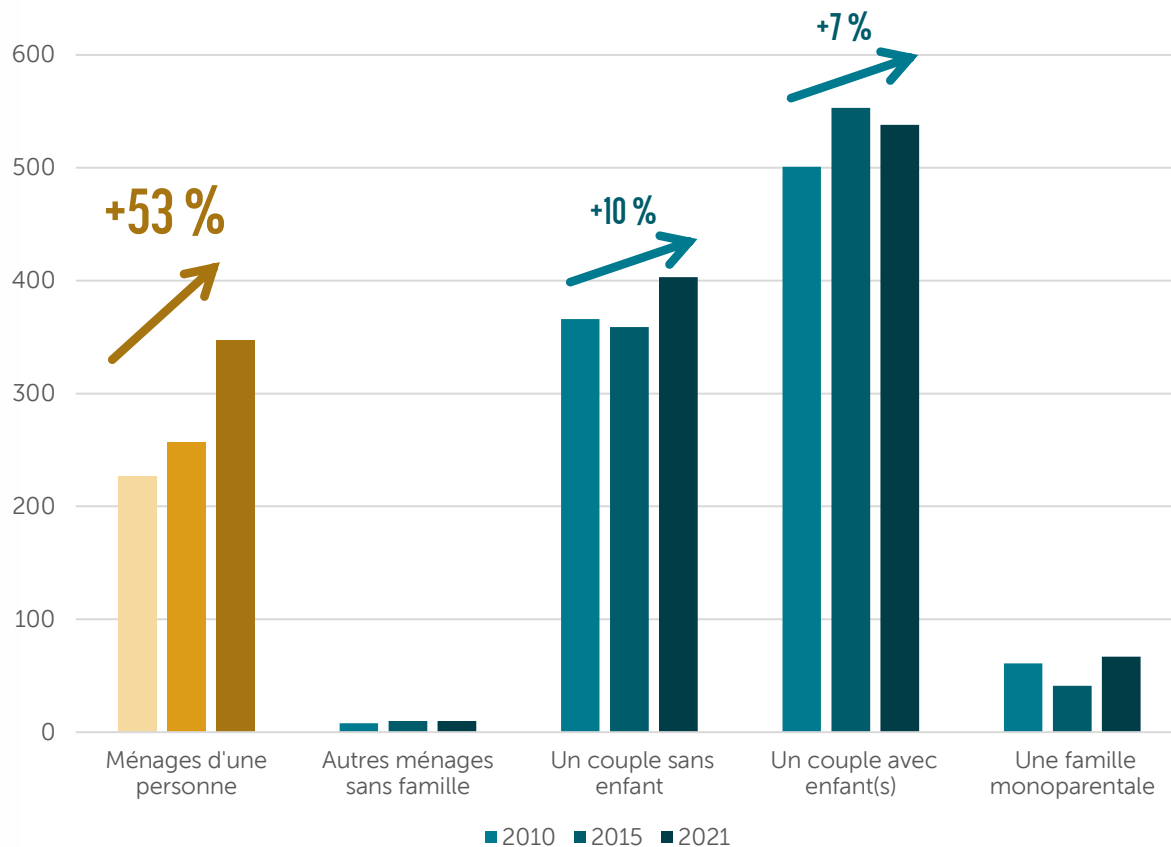
Source : INSEE, RP2021

● < 0,5 pers. de moins de 20 ans
pour 1 personne de 60 ans ou plus
● 0,5 à 1
● 1 à 1,5
● > 1,5

Un modèle familial en évolution

Évolution du nombre de ménages par type

Source : INSEE, RP2010-2021



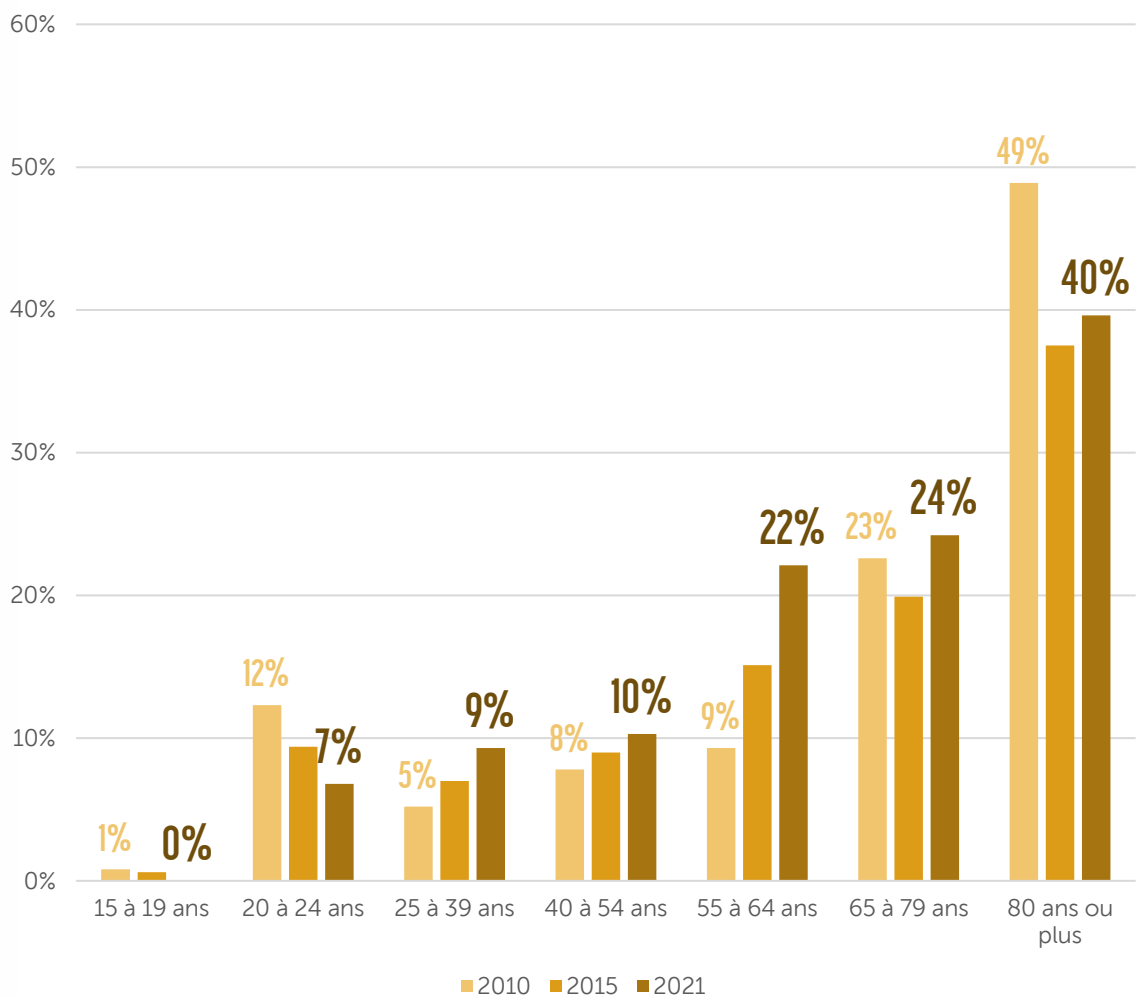
Une augmentation de tous les types de ménages

...mais surtout des personnes seules !

Un modèle familial en évolution

Part des ménages d'une personne selon l'âge

Source : INSEE, RP2010-2021



347 ménages d'une personne... et ce ne sont pas que des personnes âgées !

Un modèle familial en évolution

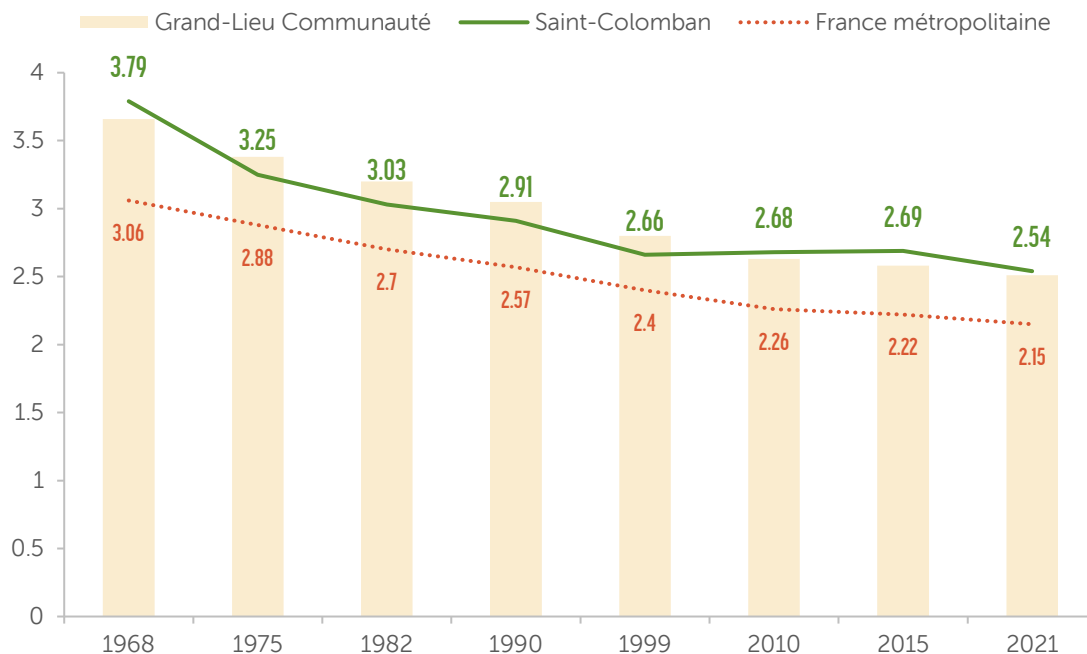
Une taille des ménages en baisse...

- **décohabitation** : jeunes actifs qui quittent le logement familial, divorces...
- **vieillesse** de la population : des décès et des personnes âgées qui occupent désormais seules des logements.
- > **Un phénomène qui implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour loger tout le monde !**

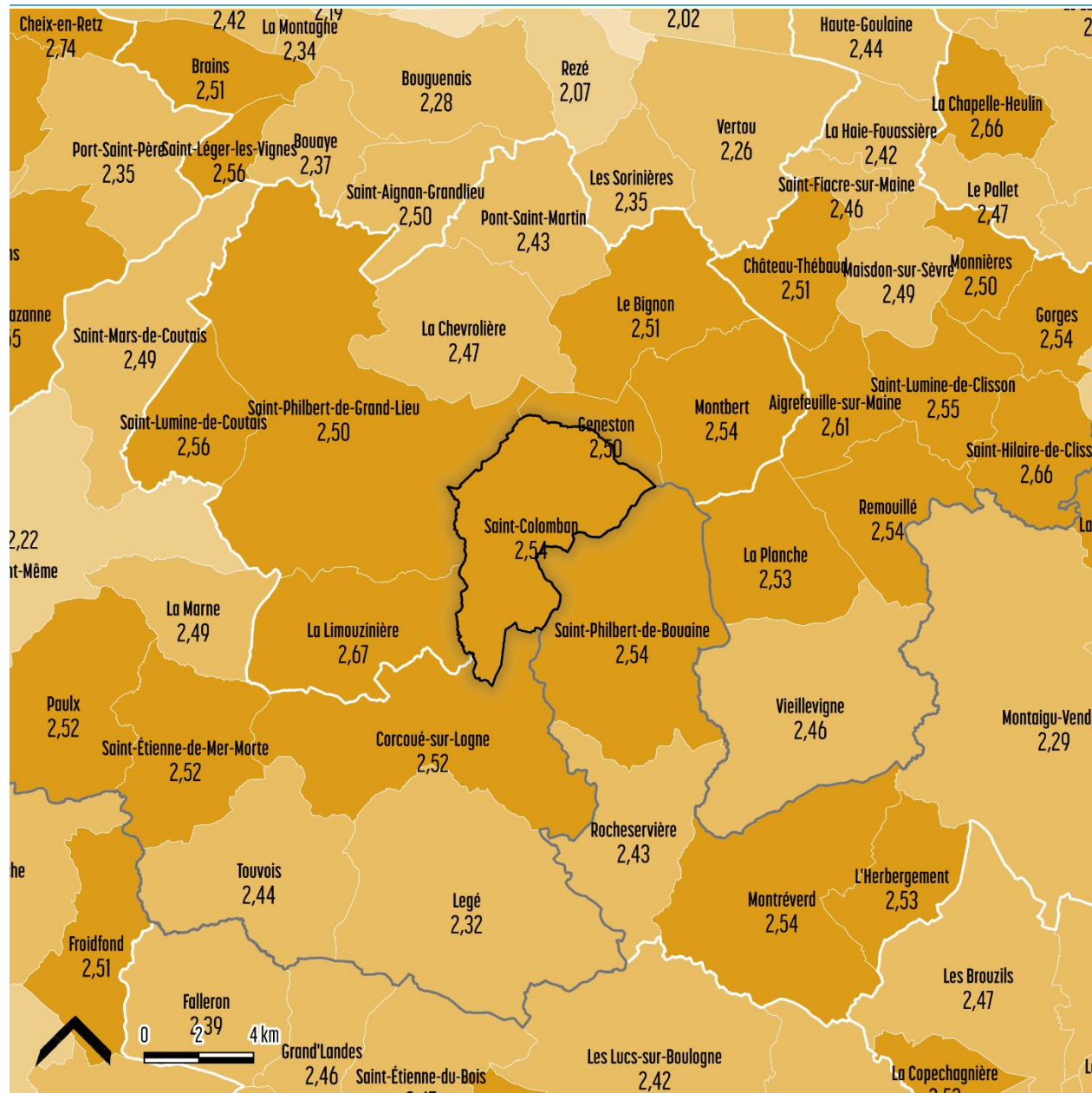
...mais qui reste relativement élevée

Évolution de la taille des ménages

Source : INSEE, RP série historique



Un modèle familial en évolution



Nombre de personnes par ménage en 2021

- < à 1.75 pers.
- 1.75 à 2.00 pers.
- 2.00 à 2.25 pers.
- 2.25 à 2.50 pers.
- > à 2.50 pers.

Source : INSEE, RP2021

Une commune « active » ?

Sur les 3500 habitants de Saint-Colomban :

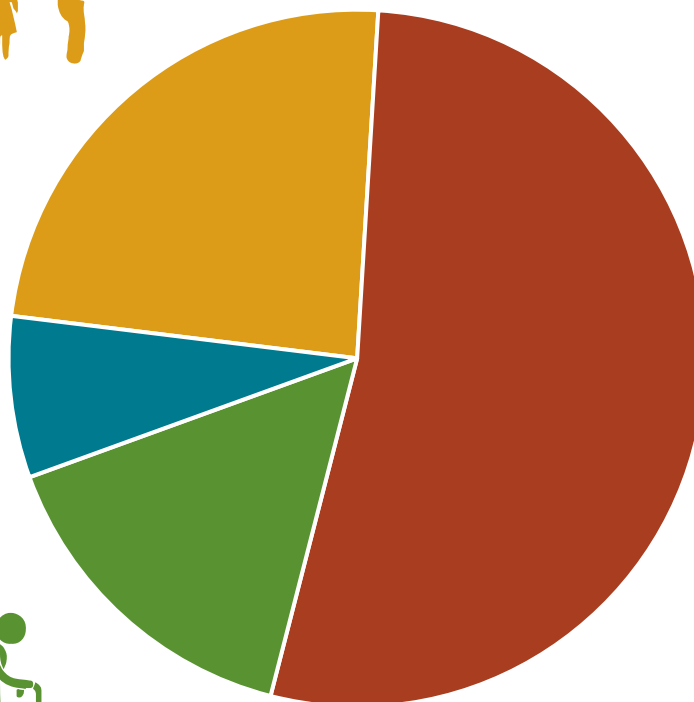
24 % sont des enfants
de moins de 15 ans



7,5 % sont sans activité
professionnelle

Cela inclut les personnes au
chômage, mais aussi les plus
de 15 ans qui sont élèves,
étudiants... !

15,5 % sont des
retraités



53 % sont
des actifs

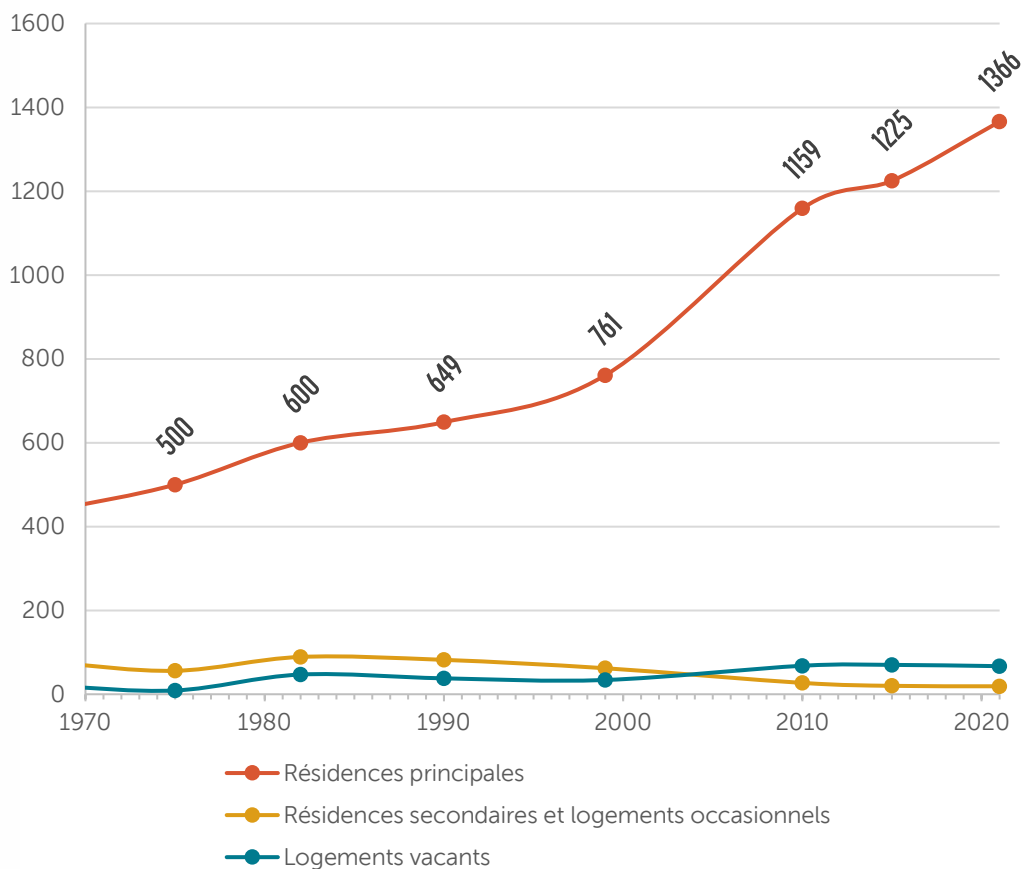


Le parc de logements

Une croissance continue du parc sur le long terme

Évolution des résidences principales par catégorie

Source : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021



Une immense majorité de résidences principales

Une vacance très faible

67 selon l'INSEE
18 selon les impôts...

> La vacance doit être
spécialisée pour être
analysée

Le parc de logement - Chiffres clés



98,5 %

de maisons



1,5 %

d'appartements



Une typologie absente



19 %

locatif privé



Une offre en location bien
présente

3 %

locatif social

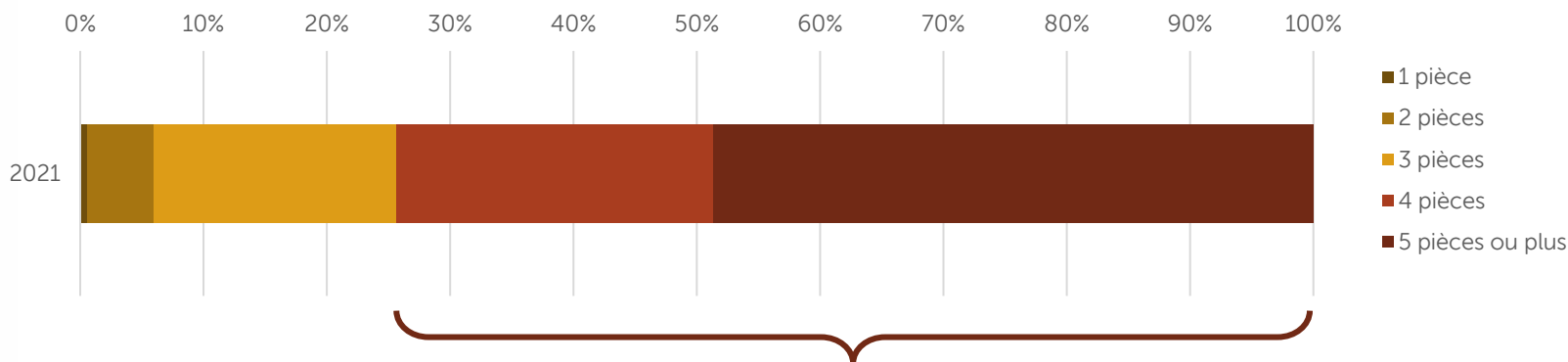


38 logements sociaux au 1^{er}
janvier 2024

Quelle adéquation entre le parc et les ménages ?

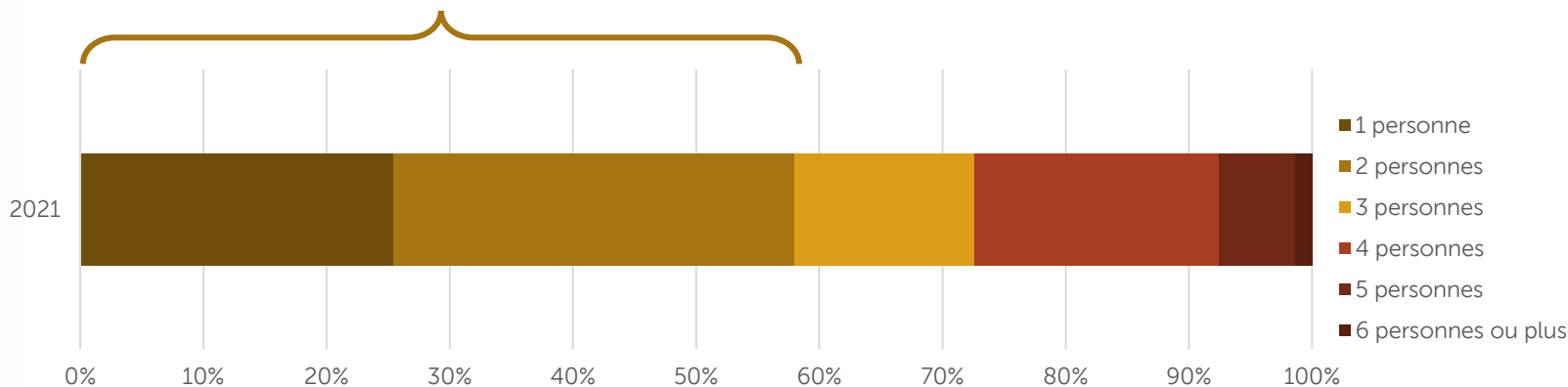
Résidences principales selon le nombre de pièces

Source : Insee, RP2021



74 % de 4 pièces ou plus...

... pour 58 % de ménages d'une ou deux personnes

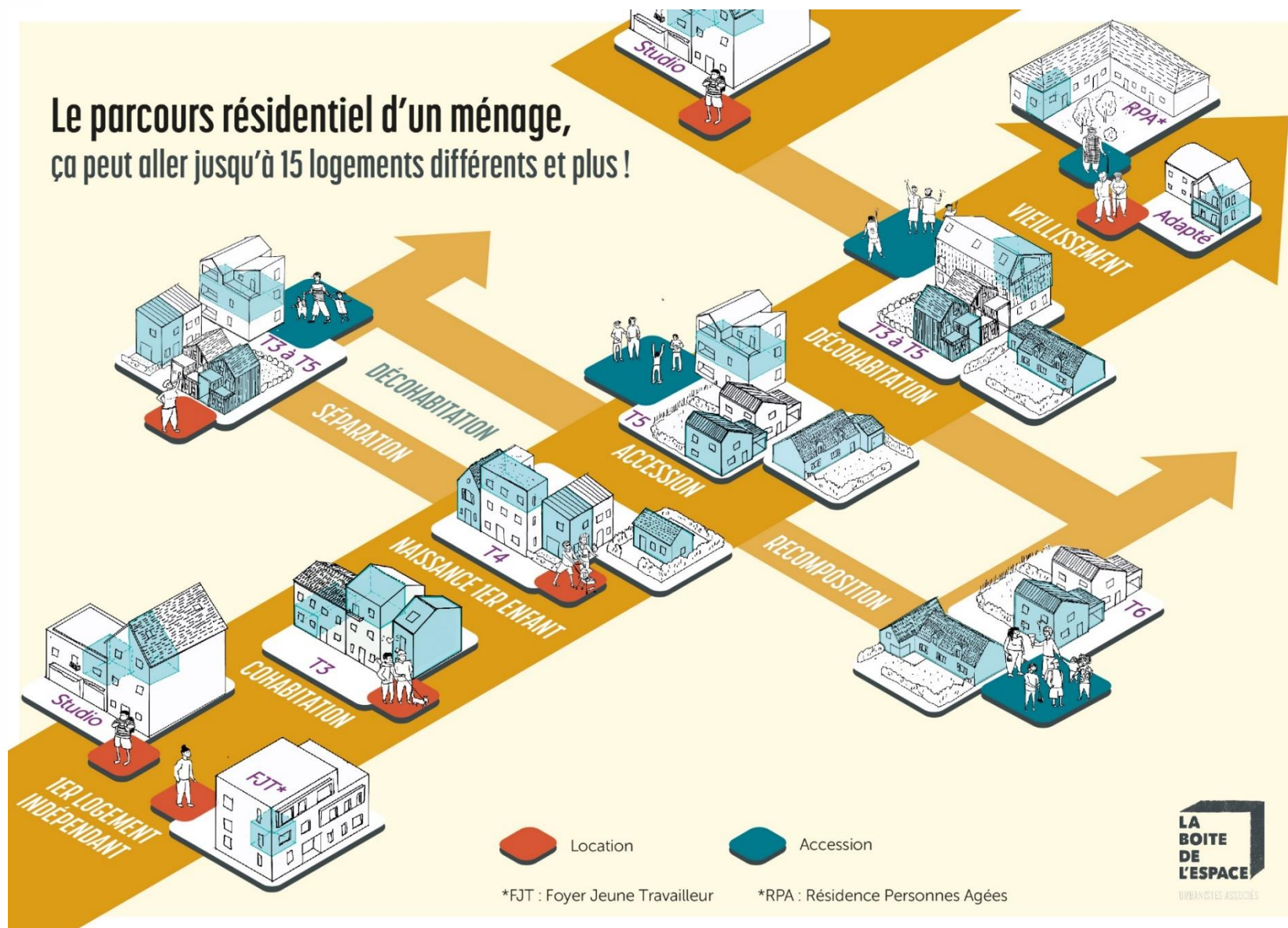


Ménages selon le nombre de personnes

Source : Insee, RP2021

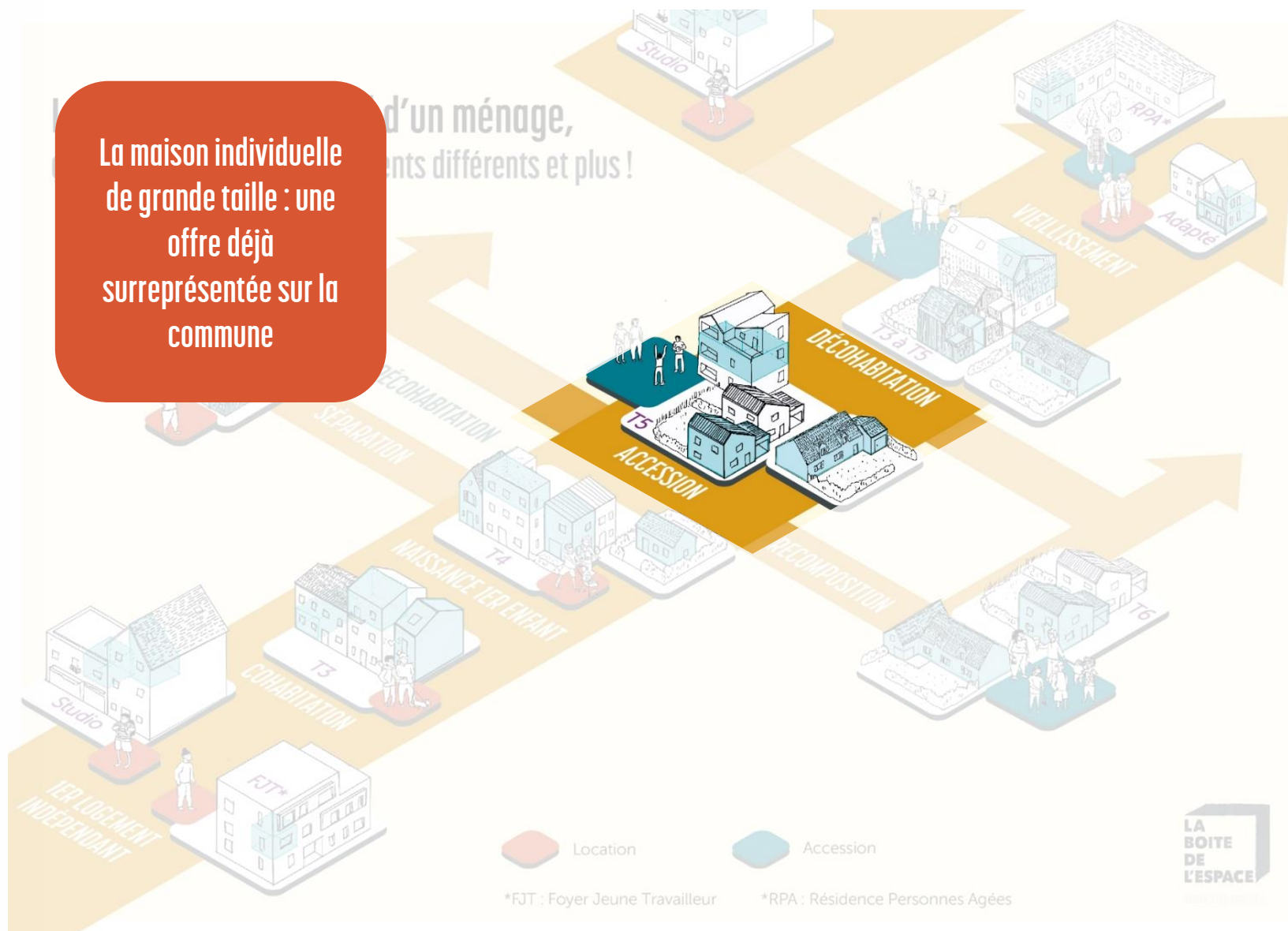
Parcours résidentiel et typologies de logements

Le parcours résidentiel d'un ménage,
ça peut aller jusqu'à 15 logements différents et plus !



Parcours résidentiel et typologies de logements

La maison individuelle de grande taille : une offre déjà surreprésentée sur la commune



Parcours résidentiel et typologies de logements

3 typologies aujourd'hui
moins présentes dans les parcs...

Logements adaptés
aux jeunes ménages

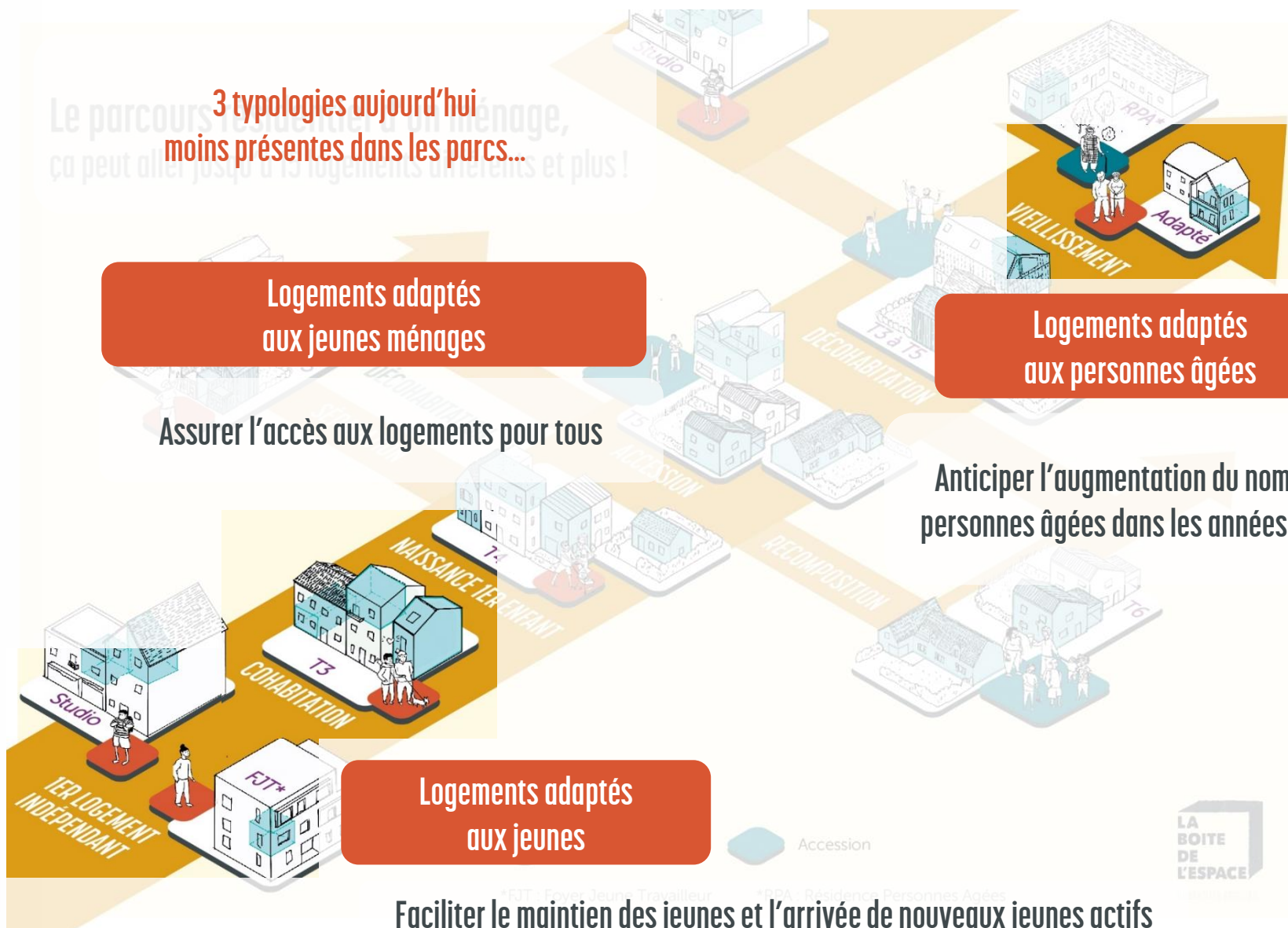
Assurer l'accès aux logements pour tous

Logements adaptés
aux personnes âgées

Anticiper l'augmentation du nombre de
personnes âgées dans les années à venir.

Logements adaptés
aux jeunes

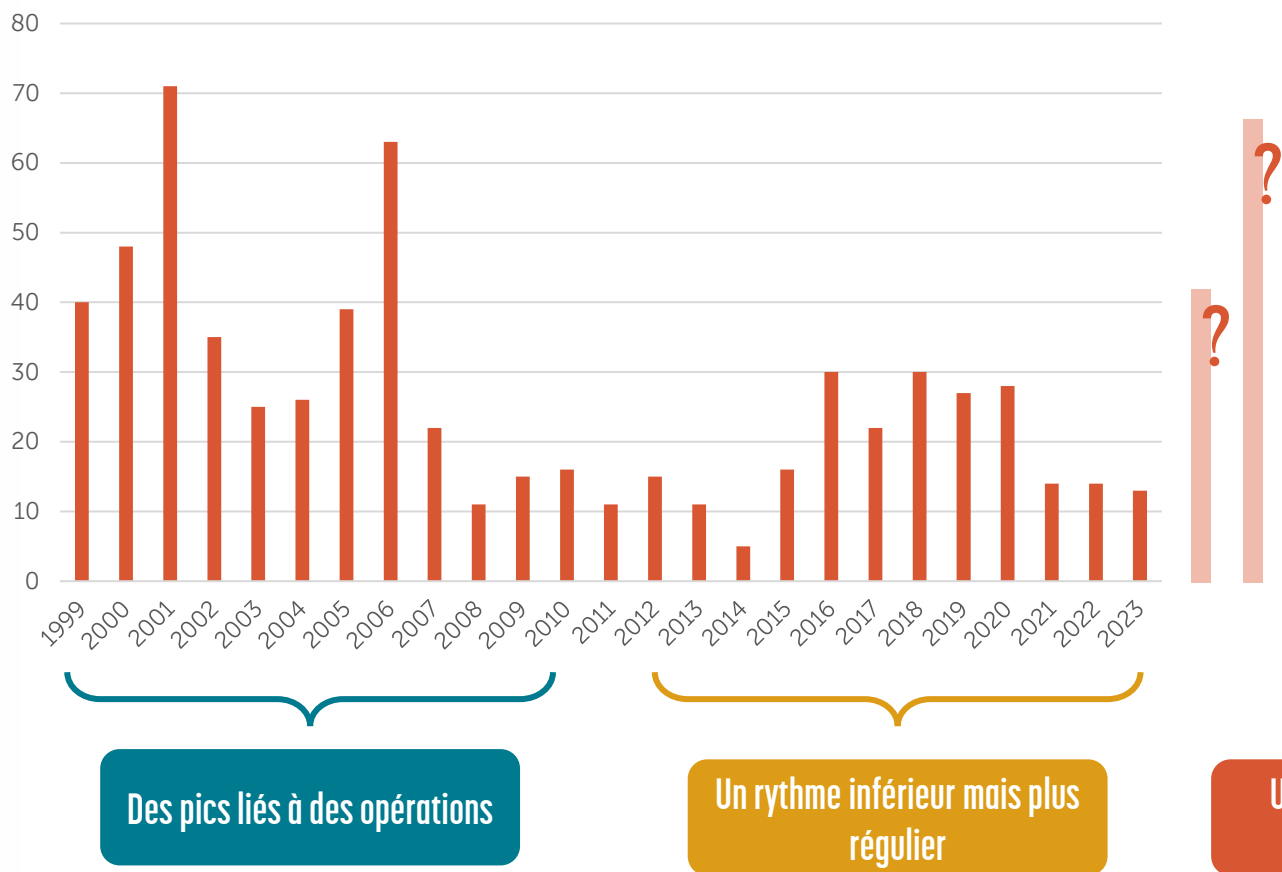
Faciliter le maintien des jeunes et l'arrivée de nouveaux jeunes actifs



Un rythme de construction régulier ?

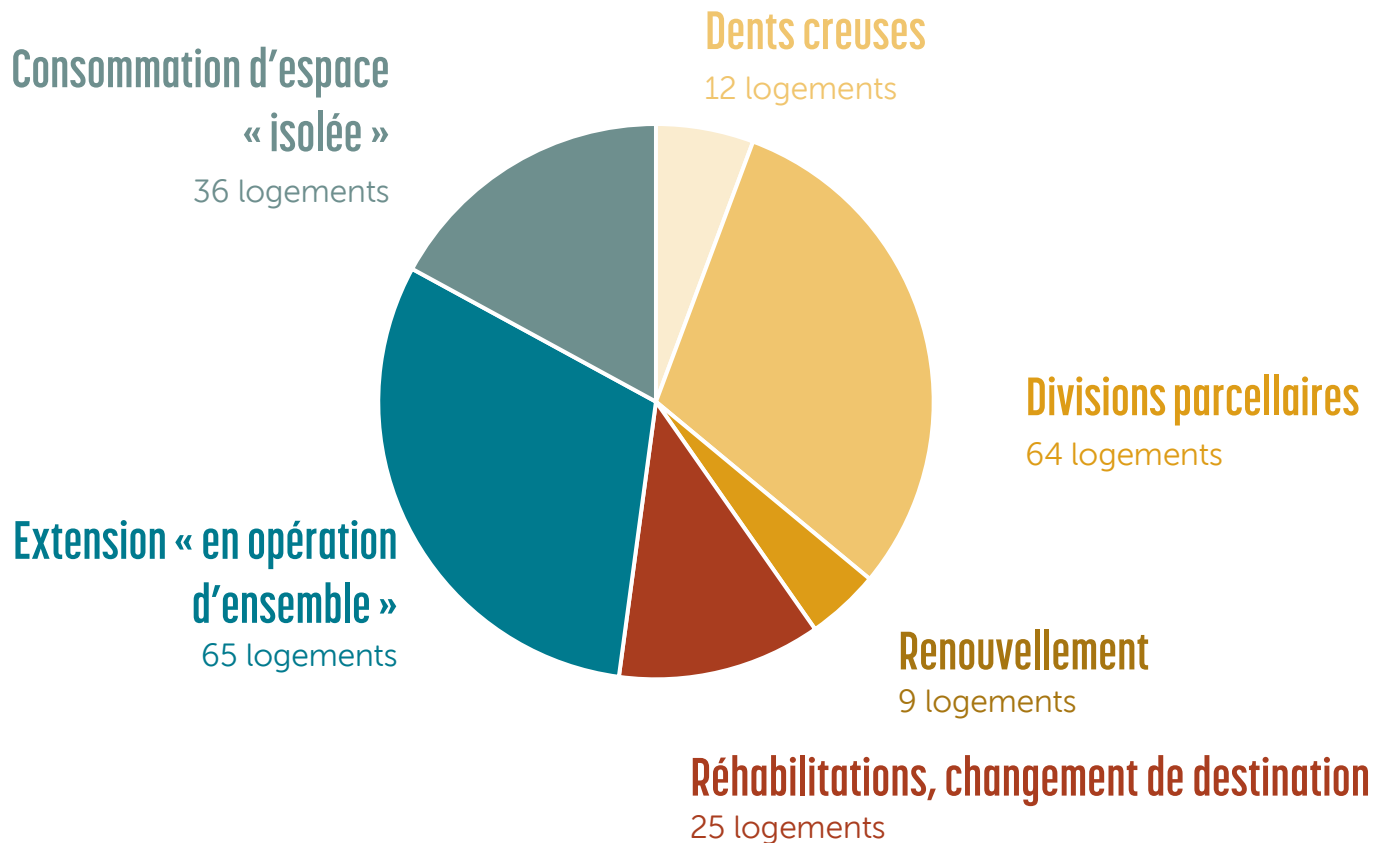
Nombre de logements commencés par an

Source : Sitadel2 – SDES, mairie (avant 2011)



Il n'y a pas qu'en lotissement qu'on produit du logement...

Production de logement par typologie, depuis 2013



Les besoins évoluent !

Les ménages d'aujourd'hui ne sont pas forcément ceux de demain

Baisse de la natalité, départ des enfants, vieillissement de la population...

Ne pas confondre besoins en logement, et demande satisfaite

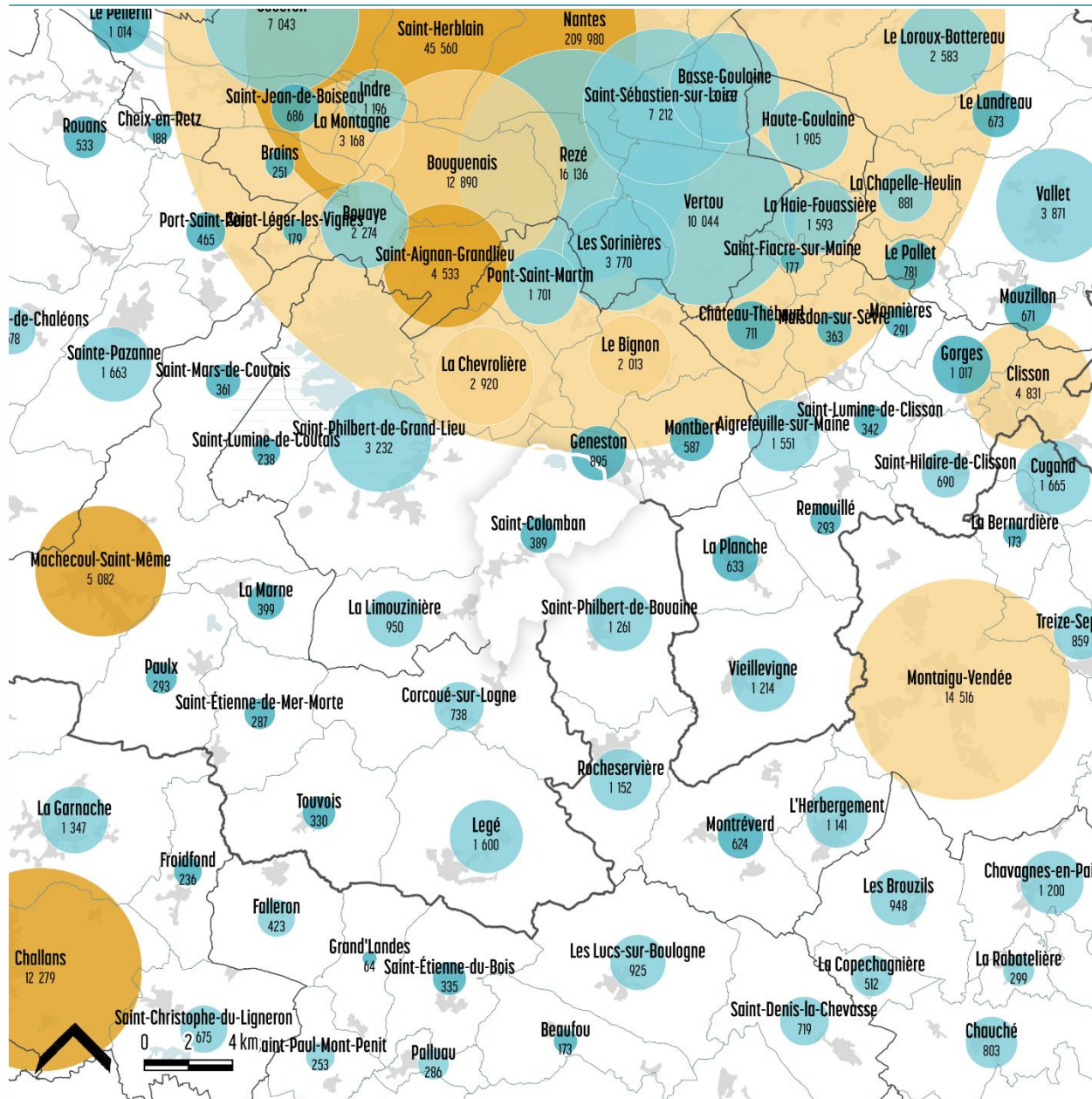
Ce n'est pas parce que l'accueil de population actuel est surtout constitué de jeunes familles qu'il n'y a pas de demande pour d'autres types de logements

Les attentes changent... et ce n'est pas lié qu'à l'augmentation des prix

La surface du logement ou de l'espace extérieur ne sont plus les seuls facteurs : la localisation du logement, la qualité des espaces (disposition, intimité) compte tout autant

L'activité économique

Une commune résidentielle



390 emplois

23 emplois pour 100 actifs

Nombre d'emplois et concentration

Nombre d'emplois

10000

1000

100

< 50 pour 100 actifs

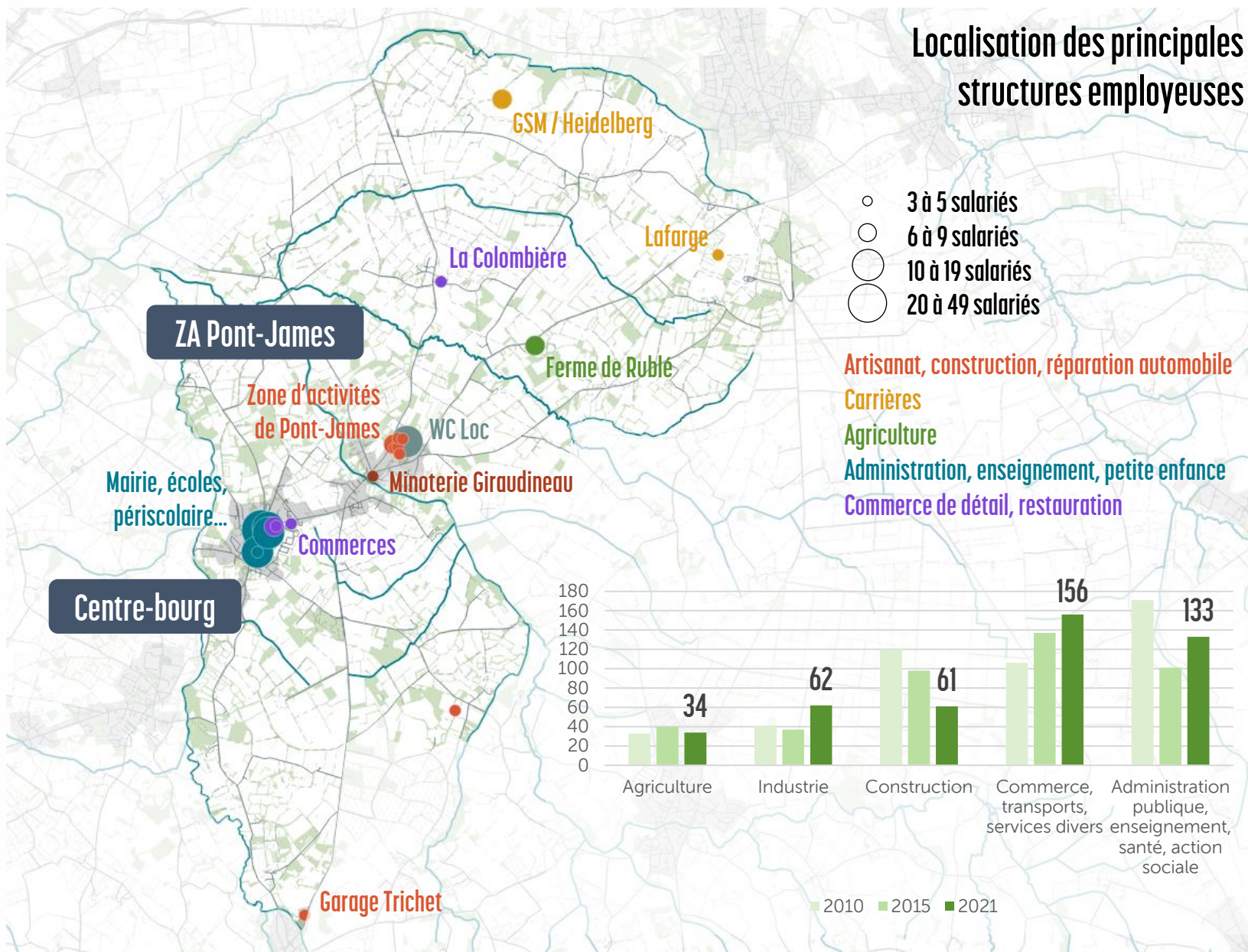
entre 50 et 100 emplois

entre 100 et 150 emplois

> 150 emplois pour 100 actifs

Source : INSEE, RP2021

L'emploi sur la commune



L'activité agricole

Un nombre d'exploitations en baisse

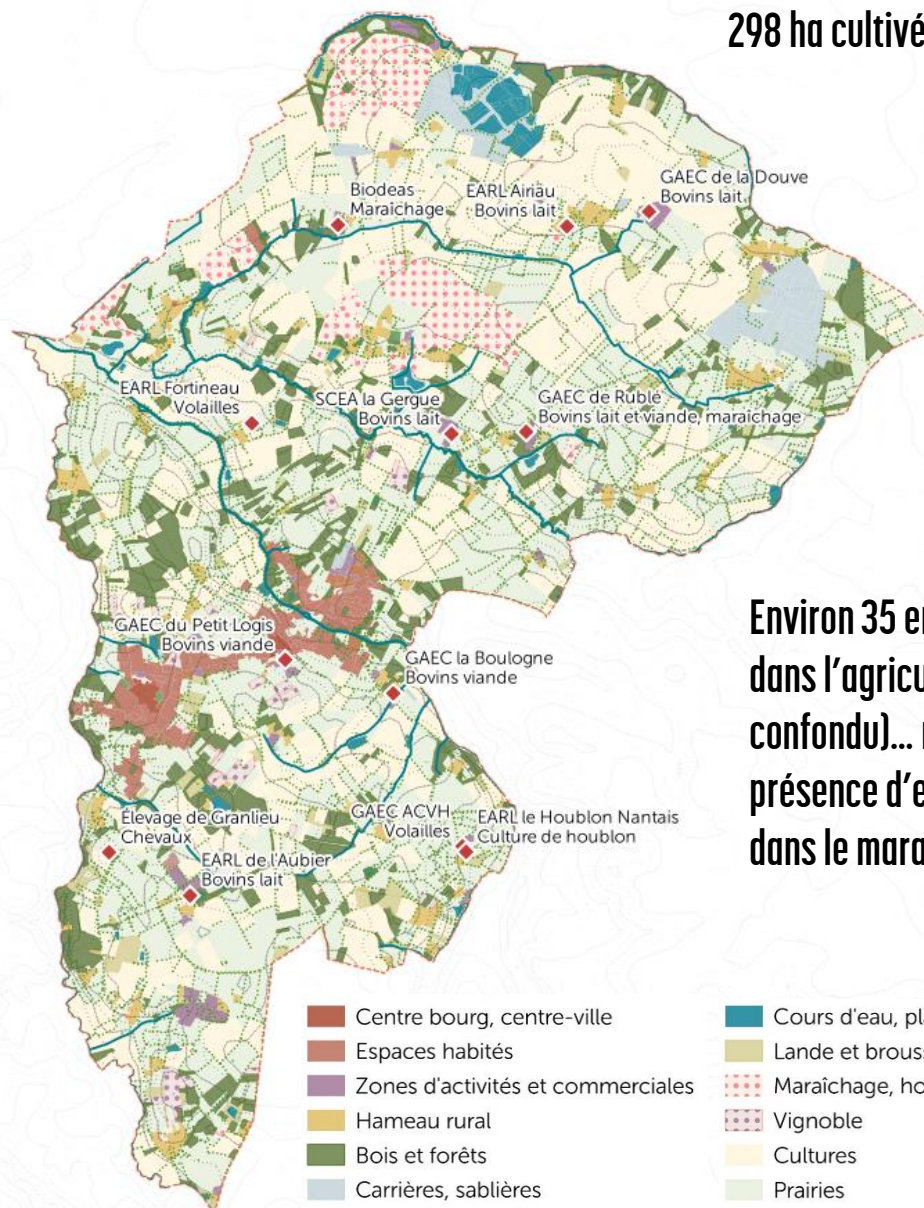
Une emprise du maraîchage de plus en plus importante au nord

Un vignoble résiduel

Une majorité d'exploitations bovines (lait et viande)

Un vignoble résiduel

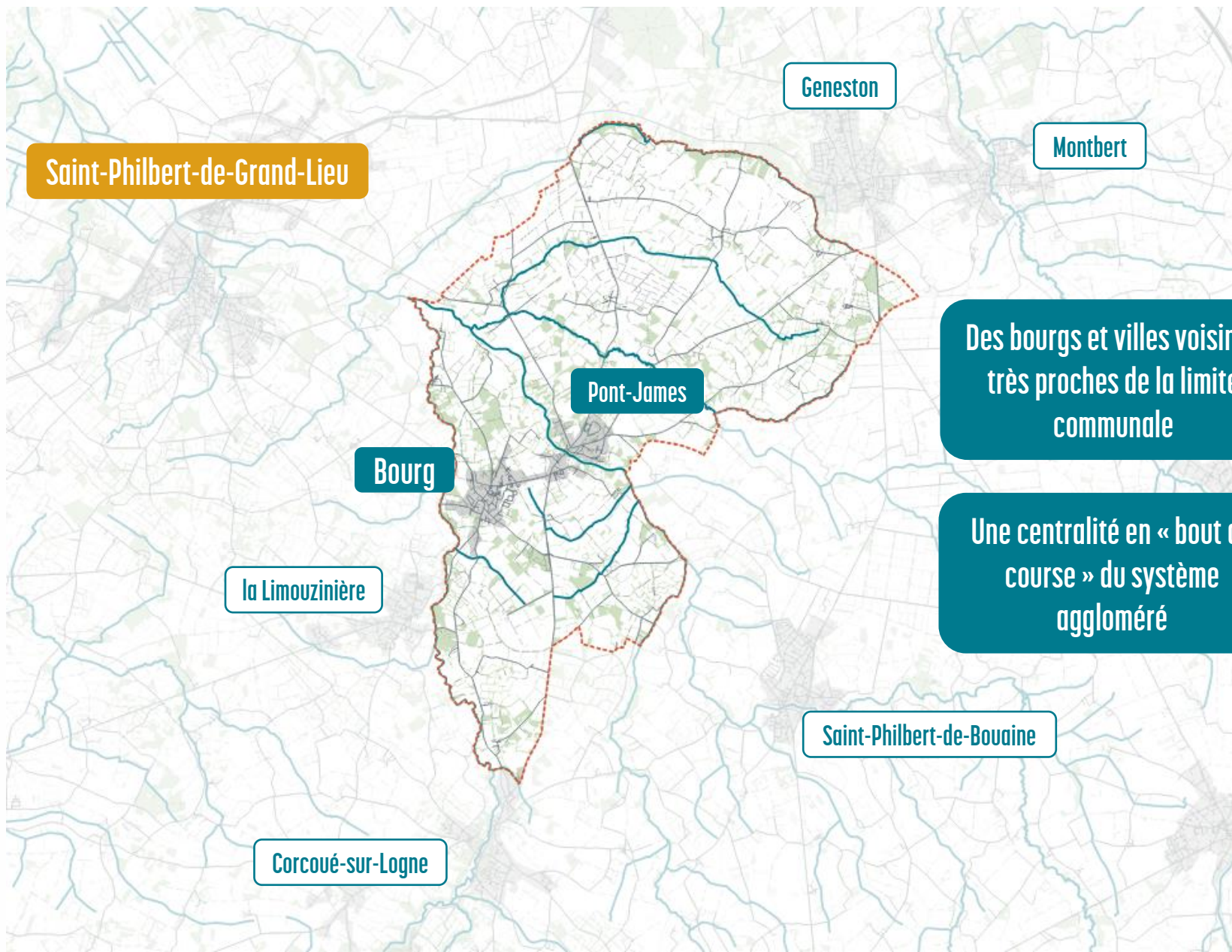
298 ha cultivés en bio : 23% de la SAU



Environ 35 emplois permanents dans l'agriculture (tout confondu)... mais une forte présence d'emplois saisonniers dans le maraîchage

L'organisation spatiale

Le bourg et les polarités

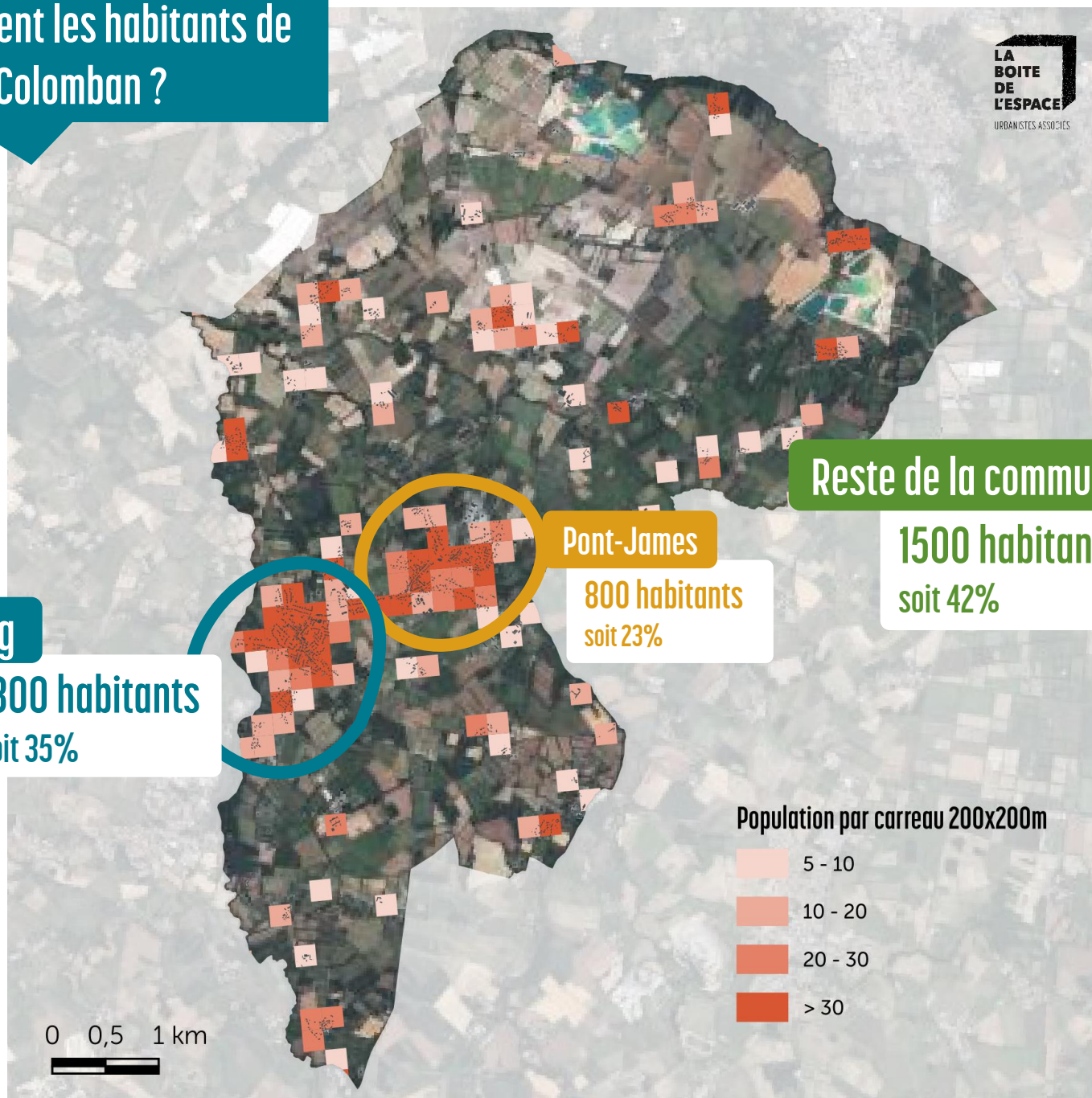


Des bourgs et villes voisines
très proches de la limite
communale

Une centralité en « bout de
course » du système
aggloméré

Où vivent les habitants de Saint-Colomban ?

LA
BOITE
DE
L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS



Données : INSEE-DGFIP, FILOSOFI 2019

Une polarité historique « décentrée »



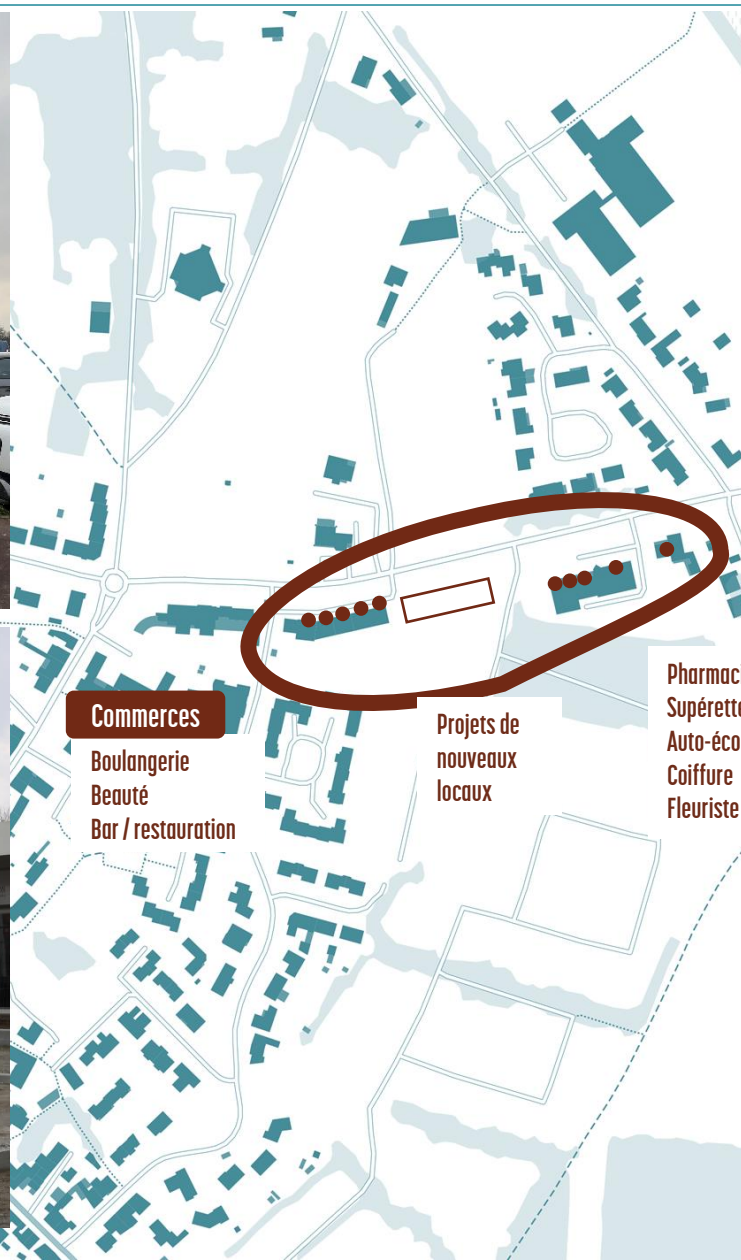
Une nouvelle centralité commerciale



Une nouvelle polarité entre le
bourg et Pont-James



Une logique fonctionnelle
marquée



Commerces

Boulangerie
Beauté
Bar / restauration

Projets de
nouveaux
locaux

Pharmacie
Supérette
Auto-école
Coiffure
Fleuriste

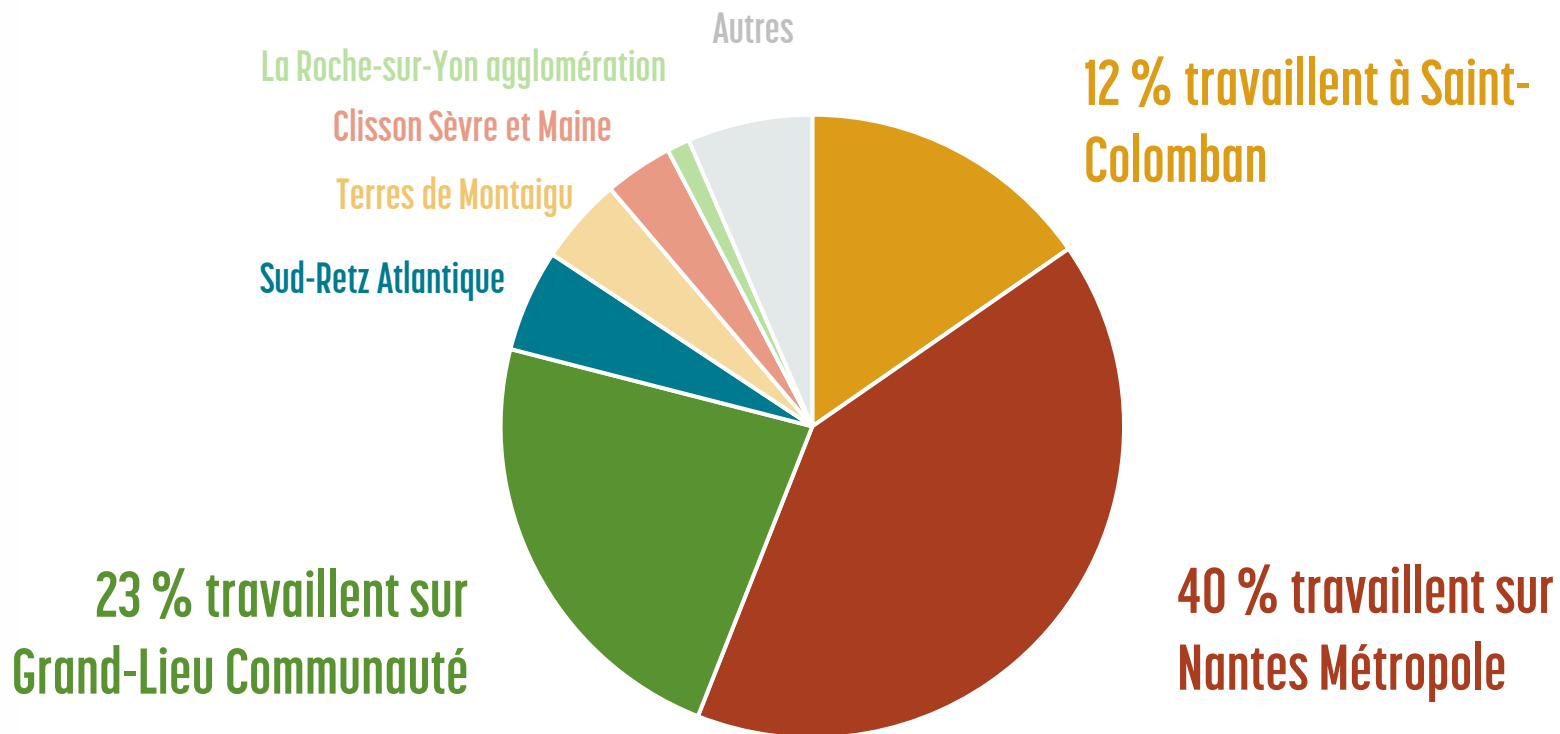
Des équipements regroupés et facilement rejoignables



Les mobilités

Des flux dirigés en grande partie vers le nord

Parmi les actifs :



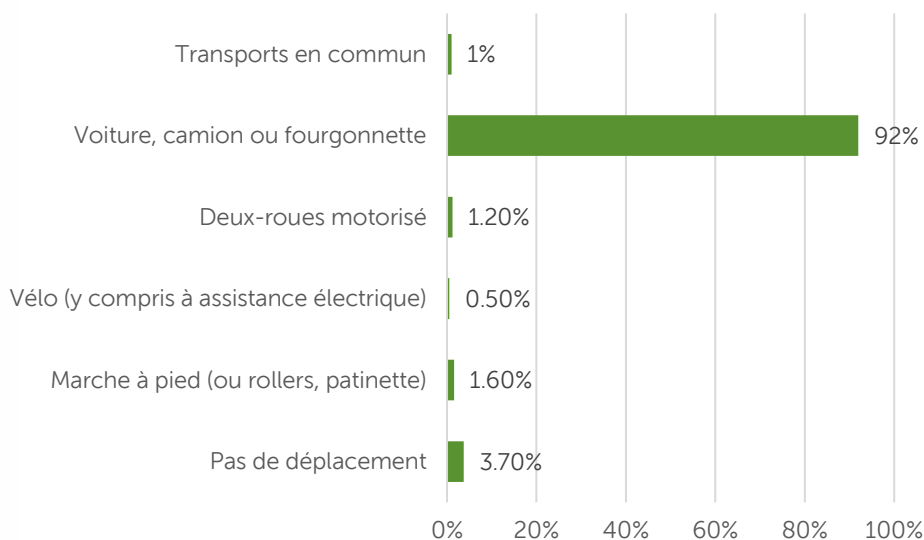
Lieu de travail des actifs domiciliés sur la commune

Source : Insee, RP2021 exploitation complémentaire.

Un usage systématique de la voiture pour le travail

Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail

Source : Insee, RP2021 exploitation principale.



Un usage systématique de la voiture pour le travail



Un impact sur les pratiques : achats, etc. en dehors de la commune

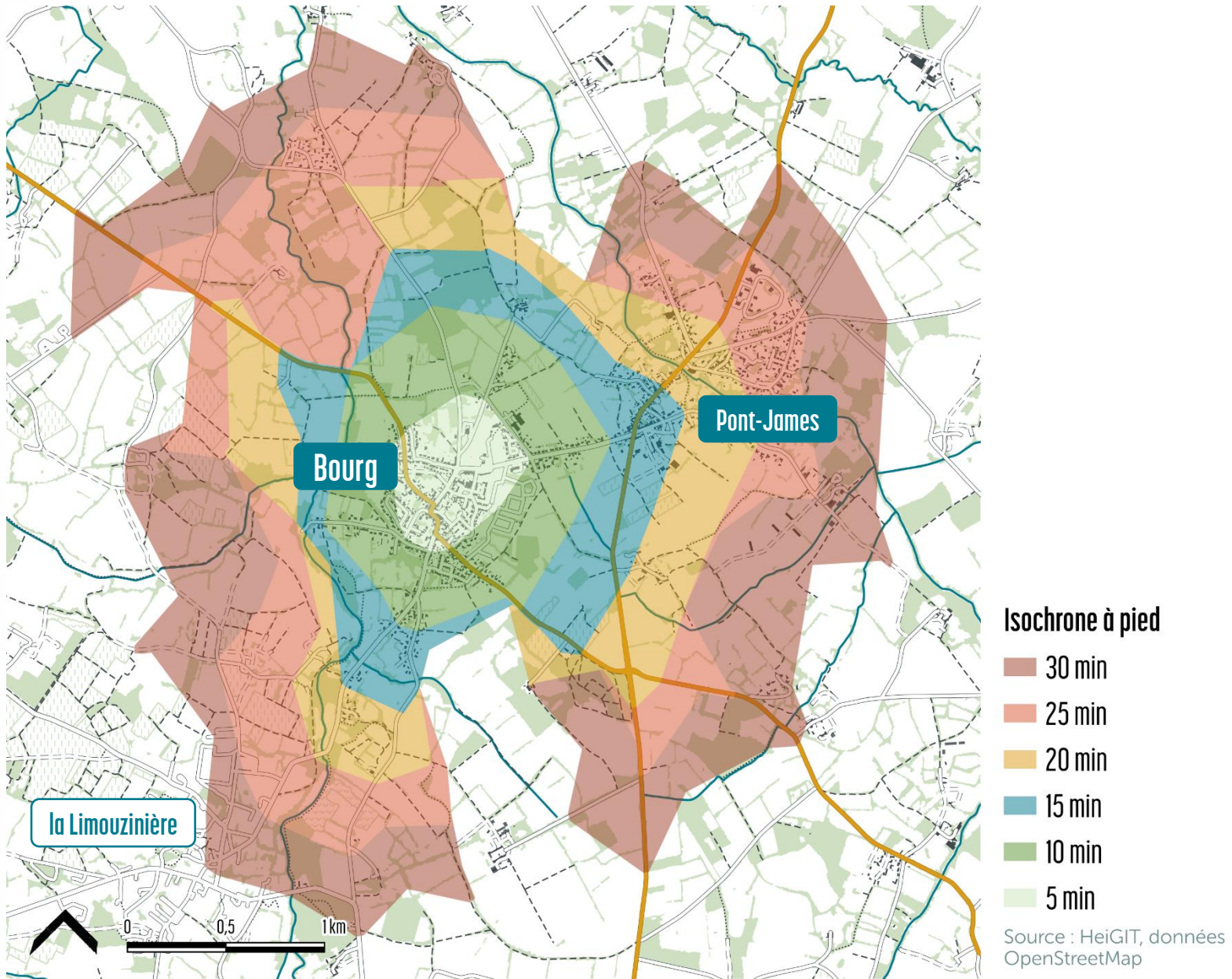
Une offre de transport en commun fréquentée quasi-exclusivement par les scolaires

Les déplacements domicile-travail ne sont pas les seuls déplacements des actifs... et il n'y a pas que des actifs !

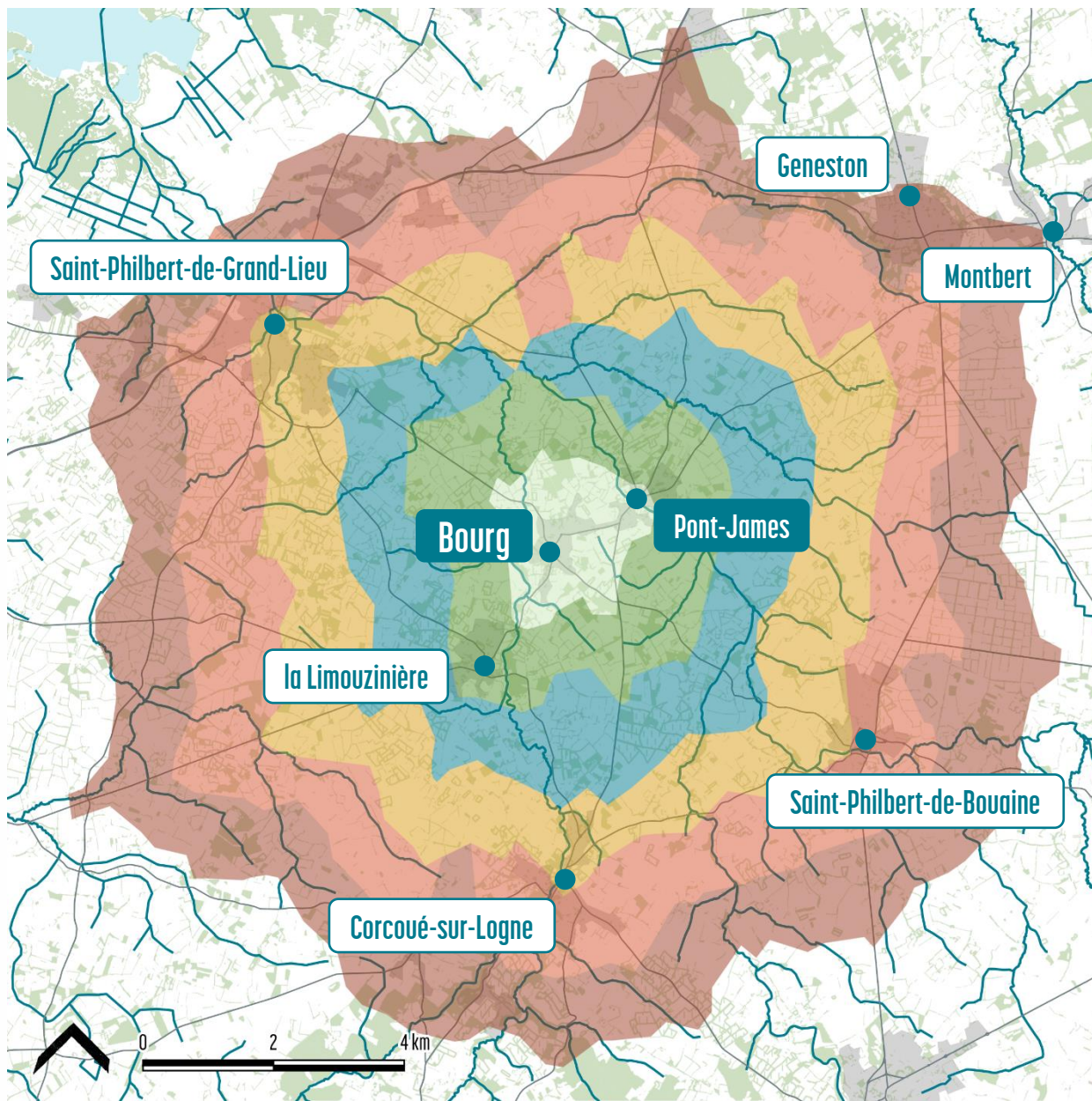
Un réseau de venelles piétonnes qui maillent le bourg



Des distances plus ou moins facilement parcourables à pied...



...ou à vélo !



Isochrone à vélo

- 30 min
- 25 min
- 20 min
- 15 min
- 10 min
- 5 min

Source : HeiGIT, données
OpenStreetMap

**À vous la
parole !**



Un diagnostic partagé ?



Les réflexions à ne pas loucher ?



**Les thématiques essentielles
pour l'avenir de la commune ?**

La concertation continue !



Au moins deux autres réunions publiques sont prévues lorsque la démarche aura repris avec la nouvelle équipe (2026-2027) :

- Sur le projet d'aménagement
- Sur le règlement et les orientations mis en place par le futur PLU

Possibilité de formuler vos observations, remarques, questions tout au long de la procédure :

- Dans le registre à l'accueil de la mairie
- Par mail, en précisant « Révision du PLU »