

Compte rendu du Conseil Municipal du Jeudi 7 février 2013

L'an deux mille treize, le 7 février, le Conseil Municipal de la Commune de PONT-SAINT-MARTIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yves FRANÇOIS, Maire,

Présents : Monsieur Yannick FETIVEAU, Madame Marie-Anne DAVID, Monsieur Philippe RETIERE, Madame Huguette RAYNEAU, Monsieur Daniel MACHARD, Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Brigitte GALPIN, Madame Christine BUTEAU, Madame Madeleine BOURNIGAL, Monsieur Stéphane CHAUVET, Madame Maryvonne BOURGEAIS, Monsieur Jean-Yves SUREAU, Monsieur Jean-Paul SENAND, Monsieur Jean-Paul CHAUVET, Monsieur Michel BRENON, Madame Marie-Laure FLEURY.

Pouvoirs : Madame Valérie COLLIN donne pouvoir à Madame Huguette RAYNEAU, Monsieur Guillaume CHAUVET donne pouvoir à Monsieur Daniel MACHARD, Madame Laure MICHOT donne pouvoir à Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Mathieu VISONNEAU donne pouvoir à Monsieur Yannick FETIVEAU, Madame Mireille CHEVALIER donne pouvoir à Madame Marie-Laure FLEURY.

Absents : Monsieur Laurent ABEL, Madame Clara JONIN, Madame Sylvie NICOLAS, Madame Nathalie HEGRON

Madame Christine BUTEAU a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 1^{er} février 2013

Présents : 18

Pouvoirs : 5

Absents : 4

Votants : 23

1 – Avis sur le Scot du Pays de Retz arrêté

Christophe LEGLAND expose :

Le Schéma de Cohérence Territoriale ou SCoT est un outil de planification et d'organisation du territoire à un horizon de vingt ans. C'est un document de planification à l'échelle d'un grand territoire, qui servira de cadre, dans une logique de compatibilité, pour les révisions des PLU communaux.

Il doit définir un projet global et stratégique pour le développement durable d'un territoire. Il est destiné à rendre cohérentes les politiques publiques des communes et des intercommunalités, en fixant les orientations générales de l'organisation de l'espace et en déterminant les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles. Ces objectifs doivent prendre en compte :

- L'utilisation économe et équilibrée des espaces,
- La rationalisation des besoins en déplacement,
- L'équilibre de la population entre zones urbaines et zones agricoles,
- La diversité des fonctions et la mixité sociale de l'habitat,
- La valorisation et la protection des paysages et de l'environnement.

Le SCoT du Pays de Retz regroupe les communautés de communes Sud Estuaire, Cœur Pays de Retz, de Pornic, de la région de Machecoul, Loire-Atlantique Méridionale, et de Grand-Lieu. Il concerne donc 41 communes et près de 140.000 habitants, ce qui en fait le deuxième SCoT du département.

Le périmètre du SCoT du Pays de Retz a été arrêté en 2004, puis étendu en 2011 à la communauté de communes de Grand-Lieu. Le débat sur les orientations du PADD a eu lieu le 11 décembre 2009, puis un nouveau débat a été organisé le 12 mars 2012. La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure, ses modalités ont été les suivantes :

- mise à disposition du public de porter à connaissance de l'État et du dossier de concertation pendant la durée de concertation au siège des six établissements publics de coopération intercommunale, avec un registre permettant de recueillir les observations du public. Aucune observation n'a été portée sur les registres ;
- mise à disposition du dossier de concertation pendant la durée de concertation en ligne sur le site <http://www.scot-paysderetz.fr>, avec mention d'une adresse électronique pour recueillir les avis du public ;
- organisation de réunions publiques présentant le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ses enjeux, et le document d'orientation et d'objectifs ; Des panneaux d'exposition ont également été présentés lors de réunions publiques, et ont ensuite circulé aux sièges des communautés de communes ;
- informations dans la presse locale.

Le comité syndical du SCoT a tiré un bilan positif de la concertation menée tout au long de la procédure, et a arrêté à l'unanimité le SCoT du Pays de Retz le 24 octobre 2012. Il a été transmis à des fins de consultation des personnes publiques associées. Le projet de SCoT, comportant les avis recueillis, sera ensuite soumis à enquête publique. A l'issue de cette enquête publique, le SCoT, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera approuvé.

Le projet de territoire s'articule autour des ambitions suivantes :

- Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

L'objectif est de renforcer les fonctions des pôles d'équilibre désignés par le SCoT, qui correspondent aux six chef-lieux de communautés de communes. Ces pôles seront les lieux d'accueil privilégiés des principaux équipements structurants, d'une desserte forte en transports collectifs, des principales opérations d'habitat, mais ils auront aussi des objectifs plus forts en matière de densité de l'habitat et de production de logements locatifs sociaux.

Le SCoT impose de recentrer le développement communal autour des bourgs et pôles communaux. Il prescrit aux communes de prendre toute mesure pour économiser l'espace : urbaniser d'abord autant que possible en renouvellement urbain et dans les dents creuses des bourgs, avant d'envisager les extensions urbaines. L'objectif est de stopper le « mitage » de la campagne. Par ailleurs l'urbanisation éventuelle dans les villages se réalisera au travers de « projets de villages ».

Les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par le SCoT s'accompagnent d'objectifs de densification pour l'habitat : au moins 15 logements par hectare, voire 18 à 20 dans les communes pôles d'équilibre.

Le projet du SCoT tient compte de la capacité d'accueil du territoire, qui a été évaluée à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Le SCoT décline enfin les modalités d'application de la loi Littoral dans les communes qui y sont soumises, c'est-à-dire les communes riveraines de la mer (7), du lac de Grand-Lieu (4), de l'estuaire de la Loire (4) et de l'estuaire du Falleron (1).

- Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers

Pour protéger la biodiversité, le SCoT établit une carte de la trame verte et bleue, qui identifie notamment les corridors permettant d'assurer une continuité écologique (par exemple le réseau de zones humides, les petits boisements...) ou les éléments perturbateurs pour ces continuités (routes, ...). En outre les principaux boisements devront être identifiés et protégés.

Le SCoT identifie également des espaces agricoles pérennes, dont la vocation agricole est garantie pour au moins vingt ans (près de 85.000 hectares, soit 61% du territoire du SCoT).

- Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat

Partant d'une hypothèse de croissance démographique maîtrisée (l'objectif est de passer de plus de 2,5% de croissance annuelle de la population à 1,9% environ), le SCoT définit des objectifs de production de logements aux intercommunalités, intégrant la construction de logements locatifs sociaux. Pour ces derniers, l'objectif est de doubler le taux de logements locatifs sociaux dans le parc existant (actuellement 3,4%).

Le SCoT encourage la mise en place d'actions en faveur du logement pour les populations qui ont le plus de difficultés d'accès au logement (*populations précaires, gens du voyage, SDF...*) et celles qui nécessitent des logements adaptés (*personnes âgées, handicapés, étudiants, jeunes actifs, travailleurs saisonniers...*).

Des objectifs plus précis seront déclinés par commune dans le cadre de programmes locaux d'habitat intercommunaux.

- Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire

Le SCoT a comme objectif de rechercher un meilleur équilibre entre emplois et actifs sur l'ensemble des intercommunalités du territoire, en cherchant à favoriser le développement de l'emploi et en veillant à son adéquation avec la qualification de ses habitants, pour réduire la distance domicile-travail.

Pour offrir une bonne lisibilité de l'offre, le SCoT prévoit la mise en place d'une organisation de l'offre foncière des zones d'activités économiques afin d'être en capacité de répondre aux demandes des entreprises. Ainsi il dresse une typologie des zones d'activités : les zones d'intérêts stratégiques, sites d'accueil de très gros projets industriels ; les zones d'équilibre, grandes zones de dimension et d'enjeux intercommunaux, destinées à accueillir les PMI et PME, des entreprises de stockage et de logistique, des pôles de recherche et des services associés ; les zones d'appui de proximité, destinées à accueillir en priorité des entreprises artisanales ayant principalement une clientèle de proximité.

Le SCoT insiste sur l'aménagement qualitatif de ces zones d'activités et donne un certain nombre de critères d'aménagement à destination des porteurs de projet, avec une priorité donnée au raccordement numérique des zones d'activités au très haut débit.

Enfin le SCoT comprend un document d'aménagement commercial, qui localise les secteurs où pourront être implantées les surfaces commerciales de plus de 1000 m². Il préconise également toute action en faveur du maintien du commerce de centre-bourg, en particulier la préservation dans les documents d'urbanisme locaux de linéaires commerciaux.

- Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable

Le SCoT demande que soit engagée, en lien avec les collectivités concernées et l'État, la réalisation d'un nouveau franchissement multimodal de l'estuaire de la Loire. Le SCoT du Pays de Retz souhaite en effet renforcer le maillage de son territoire tant par la route que par les transports collectifs, au premier rang desquels le ferroviaire : réouverture de la ligne ferroviaire Saint-Hilaire-de-Chaléons – Paimboeuf, modernisation de l'axe Pornic – Nantes, amélioration des services en cars. Il souhaite également l'amélioration des liaisons entre les pôles d'équilibre et des liaisons de ces pôles vers les territoires voisins.

Le SCoT souhaite enfin renforcer le lien entre urbanisme et déplacements, et demande ainsi aux PLU de prévoir dans les aménagements de quartiers nouveaux, la desserte en mode doux vers le bourg et entre les différents quartiers.

- Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables

Le SCoT entend promouvoir un développement de l'urbanisation et une organisation du territoire favorable à la diminution des déplacements en véhicules individuels et plus économe en énergie. Il souhaite favoriser la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements que les locaux d'activités et plus globalement les aménagements urbains.

Le SCoT entend développer et faciliter l'utilisation des énergies renouvelables de façon raisonnée et en s'appuyant au maximum sur les ressources locales : solaire, éolien, photovoltaïque, énergie en mer...

- Protéger l'environnement

La préservation de l'eau est un des enjeux essentiels du Pays de Retz. Ainsi la sécurisation de l'alimentation en eau potable du territoire et l'amélioration de la qualité de l'eau sont des objectifs identifiés par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) que le SCoT reprend.

Plus directement, il préconise par exemple de rechercher dans les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain des solutions alternatives de gestion de l'assainissement, d'inciter à la réutilisation des rejets issus de l'assainissement pour l'arrosage des espaces publics, agricoles, des équipements publics, etc.

Le SCoT prescrit des mesures de protection des paysages naturels et urbains, les grands paysages mais aussi ceux plus « quotidiens » en instaurant par exemple des coupures vertes le long des axes routiers afin d'éviter l'urbanisation linéaire le long des principaux axes.

La prévention des risques (inondation en particulier) est également intégrée dans la réflexion.

- Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins

De nombreux enjeux dépassent le seul territoire du SCoT du Pays de Retz (en particulier les déplacements, la protection de l'environnement...). Aussi des échanges réguliers sont prévus avec les territoires voisins.

Pour suivre régulièrement l'application du SCoT, un observatoire va être mis en place, qui permettra de s'assurer que les prescriptions du SCoT sont prises en compte dans les documents d'urbanisme locaux et que ses objectifs sont atteints.

L'avis donné par l'assemblée est favorable sur le SCoT arrêté tel que présenté mais soulève toutefois les commentaires suivants :

- AGRICULTURE PERENNE

Constat :

Il est prévu l'instauration d'un classement en agriculture pérenne sur la majorité des zones agricoles de la commune, représentant ainsi une grande partie du territoire communal. Cela laisse peu de possibilités d'extension à 20 ans sur des zones qui ne sont pas envisagées aujourd'hui.

La garantie de conserver l'agriculture pérenne interdit tout changement de destination et en conséquence va, sans aucun doute, poser des soucis pour développer certains projets qui ne peuvent pas être positionnés spatialement à l'heure actuelle, ceux-ci n'étant pas finalisés. Or, le SCoT doit être adopté.

La demande :

Il faut prévoir une possibilité de revenir sur le classement en agriculture pérenne dans le SCoT pour certains projets restrictifs, peut-être à définir et à lister, afin de permettre un déclassement :

- pour la création des terrains familiaux qui ne sont pas encore positionnés. Cette possibilité permettrait de répondre plus aisément à l'objectif 3.5. du SCoT « assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques »,
- pour la création d'axes routiers,
- Pour la création de zones de développement économique d'intérêt supra-communal ou régional.

Par ailleurs, est-ce bien 90% des 61% du territoire (84 710 hectares) qui doit être maintenu à échéance 2030 ? Les zones Ah et Nh, ainsi que les emplacements réservés prévus au projet de zonage du PLU en cours d'élaboration devra être transmis au syndicat car ils se sont pas pris en compte dans le plan transmis pour ce qui concerne Pont Saint Martin.

• DEMANDE D'ETUDES SUPPLEMENTAIRES

Constat :

Dans le cadre des POS/PLU, il est demandé de réaliser des études, ou de fournir des analyses supposant l'élaboration de documents par des bureaux d'études ou des cabinets spécialisés à la fois nombreux et onéreux.

La demande :

Il serait souhaitable d'ouvrir la possibilité de les réaliser pour les communes intéressées, d'établir des recommandations permettant aux communes d'avoir des repères sur lesquels se reposer, mais sans les rendre obligatoires :

- *L'analyse des séquences urbaines* – à préciser par ailleurs afin de connaître le contenu demandé,
- *La mise en place d'une stratégie de gestion des eaux pluviales et eaux usées* : elle est rendu obligatoire aux niveaux des PLU. Quel type de rendu est attendu ? un schéma directeur d'assainissement et un schéma directeur des eaux pluviales ? Si tel n'est pas le cas, il est nécessaire de préciser le niveau de la demande (Réflexion générale dans le rapport de présentation ?),
- *La réalisation d'un inventaire quantitatif et qualitatif des haies, assurant la protection des plus intéressants et définir les mesures compensatoires en cas d'arrachage qu'il conviendra de justifier* : Cette demande suppose une vaste étude de terrain qui dépasse très largement les objectifs d'un document de planification.
- *La précision de la trame viaire envisagée à terme et les modalités de traitement des entrées dans les secteurs urbains*, Cette demande suppose également une analyse de terrain opérationnelle, et qui, par ailleurs, dépasse les objectifs d'un document de planification,
- *Le PLU doit favoriser toutes les techniques de gestion des eaux pluviales* : cela suppose que toutes les techniques de gestion des eaux pluviales soient identifiées : est-ce que le PLU à cette vocation ?
- *L'identification des vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains de l'Ognon en association avec les communes voisines concernées*. Les aménagements prévus ne peuvent être envisagés qu'en cohérence avec cet objectif de préservation des grandes lignes de force de ces entités paysagères identifiées comme l'Etat initial de l'environnement.

L'objectif est ici de rendre compatibles les aménagements prévus, et en conséquence d'avoir une vision opérationnelle du territoire, ce qui ne rentre pas dans les objectifs d'un SCoT qui « doit définir un projet global et stratégique pour le développement durable d'un territoire ».

- **MAITRISER L'EVOLUTION DES VILLAGES, HAMEAUX ET FORMES COMPLEXES MODERNES**

Constat :

Dans le prolongement du PADD, le SCoT étend à l'ensemble de son territoire l'esprit de l'article L146-4-1, relatif à la limitation de l'extension de l'urbanisation hors des bourgs et zones agglomérées.

- Renforcement des centralités urbaines,
- Arrêt du mitage des espaces agricoles et naturels
- Economie d'espace par l'urbanisation,
- Amélioration de la qualité de vie et de la diversité sociale dans les hameaux et villages,

Les villages (15-20 maisons), hameaux (5 à 15 maisons) et formes complexes modernes (15-20 maisons), ne constituent pas le noyau de développement urbain. L'objectif du SCoT est de permettre leur évolution en termes de qualité de vie, d'intégration paysagère et de diversité sociale et générationnelle.

Les villages, hameaux et formes complexes modernes ne peuvent pas être constructibles (pas de divisions de parcelles, pas de nouvelles constructions, et pas d'extension limitée de l'urbanisation) à moins de réaliser un projet de village ou de hameau. Cette demande de limiter le mitage et de contraindre à limiter les extensions d'urbanisation sont en cohérence avec les objectifs de développement limité.

Toutefois, le projet de village ou de hameau demandé est complexe et suppose peut être une analyse quelque peu précise.

Or, la structure urbaine des villages, hameaux et formes complexes modernes n'appellent pas un projet dont la réflexion devra être si approfondie dans la mesure où ils sont d'ores et déjà constitués et que l'extension sera forcément mesurée et limitée. L'urbanisation n'a pas vocation à bouleverser la structure existante du village.

Dans cette mesure, il sera difficile d'élaborer un projet cohérent (si le projet est possible sur le moyen terme du PLU) en développant des caractéristiques d'aménagement pertinents sur :

- La structuration de la trame viaire et l'organisation du stationnement dans la mesure où cela est existant,
- La sécurisation des modes doux qui est une réflexion pertinente mais à une échelle opérationnelle et peut être moins au niveau de la planification,
- Que veut dire « gestion des interfaces avec le milieu environnant » dans un milieu déjà construit ?
- La cohérence du parcellaire et des formes bâties : que peut-on faire comme analyse dans un espace déjà construit et surtout que peut-on envisager ?

La demande :

Les villages, hameaux et formes complexes modernes ne peuvent pas être constructibles à moins de réaliser un projet de village ou de hameau.

La composition des projets permettant le développement limité de l'urbanisation des villages, hameaux et formes complexes modernes n'est pas assez modulable et adaptable selon les communes.

Un projet d'aménagement global doit en effet être demandé, soulevant les éléments à améliorer en reprenant les grandes thématiques urbaines et environnementales, mais faut-il rendre obligatoire les plans ou les schémas et les éléments opérationnels en toute circonstance ?

Il est en effet difficile d'envisager un projet précis dans la mesure où les terrains n'appartiennent pas à la commune, que le tissu urbain est déjà constitué et qu'en conséquence le développement urbain limité autorisé relèvera uniquement de la volonté individuelle des propriétaires et des habitants. En conséquence, la rédaction pourrait intégrer une certaine souplesse.

- **STOPPER LE MITAGE DU TERRITOIRE**

Constat

Le développement de l'habitat isolé est proscrit. La construction de nouvelles habitations y est interdite. L'aménagement et l'extension des constructions existantes doit respecter des principes de limitation au regard du bâti et des fonctions existantes.

Les PLU intègrent l'habitat isolé aux espaces naturels ou agricoles et n'acceptent pas la construction de nouveau logement, sous réserve de dispositions relatives aux exploitations agricoles.

Les PLU identifient les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.

Le bâti patrimonial de caractère existant exploité grâce à une activité touristique et situé en zone agricole ne pourra donc pas se développer. Il est dommageable de ne pas permettre un développement limité d'une activité touristique existante qui permet par ailleurs de conserver du patrimoine bâti de caractère.

La demande :

Il serait judicieux de prévoir une extension et une construction limitée à vocation touristique sur de l'habitat isolé existant à la date de la révision du PLU correspondant à l'objectif de développement touristique marqué dans le SCoT.

En effet, un pastillage particulier du patrimoine de valeur lié à une activité touristique repérée à la date de prescription de révision du PLU permettrait de conserver une activité touristique en milieu rural. L'extension limitée permettrait de ne pas porter atteinte au milieu tout en conservant l'activité économique et les bâtiments de caractère.

- **GERER L'ESPACE DE FAÇON ECONOMOME**

Constat

Le renouvellement urbain devra représenter une part significative dans la production de logements neufs et devra présenter un solde positif.

La demande :

Le renouvellement urbain est mesurable quand la collectivité maîtrise le foncier. Il devient théorique et non mesurable quand il dépend de la volonté de propriétaires privés. Dans le cas de commune comme Pont Saint Martin qui ne dispose pas de foncier en zone constructible, il est impossible de mesurer le renouvellement urbain.

Il serait préférable de ne pas demander de démontrer que le renouvellement urbain représentera une part significative dans la production de logements neufs, tout en demandant un rapport présentant la logique qui a amenée au projet urbain.

- **DIVERSIFIER L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS**

Constat :

La production de logements locatifs sociaux va être renforcée. Le SCoT détermine une part minimum de 15% à 20% de logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve dans les 6 pôles.

Pour les autres communes, la part recherchée des logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve de logements sera supérieure à 10%.

Ces objectifs quantitatifs pourront être évalués et adaptés en lien avec les PLH. La commune de Pont Saint Martin se voit toutefois appliquer l'article 55 de la loi SRU qui lui impose un taux de logements locatifs sociaux équivalent à **25%** de son parc total de logements.

Des dispositifs concertés d'anticipation foncière dédiés à l'habitat devront également être mis en place notamment dans les PLU et les PLH.

La demande :

Dans les intercommunalités où il n'y a pas de PLH, aucun autre moyen n'est prévu permettant d'anticiper la construction des logements sociaux. Sans PLH, comment procéder ?

Par ailleurs, la particularité de Pont Saint Martin, si elle est mentionnée, n'est pas prise en compte dans les objectifs chiffrés.

Son obligation récente de production peut fausser les objectifs de la communauté de communes et en conséquence du SCoT. Pont Saint Martin ayant obligatoirement davantage de logements à produire que 10% prévus dans le SCoT, les autres communes, soit construiront moins, ou si elles veulent construire selon les objectifs du SCoT, l'intercommunalité ne pourra pas justifier un chiffre de production supérieure.

Cela impactera également « *les dispositifs concertés d'anticipation foncière dédiés à l'habitat* » qui devront être mis en place dans les PLU alors que leur place est dans un PLH concerté à la bonne échelle territoriale. Il serait préférable d'établir une situation où Pont Saint Martin serait mieux identifié, ou de reprendre les objectifs de la communauté de communes en intégrant une flexibilité plus importante.

- **LES GRANDS PRINCIPES DE L'ORGANISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE L'EMPLOI**

Constat :

Extrait du SCoT :

Les PLU veilleront à maintenir des capacités d'accueil dans les bourgs et pôles communaux et traduiront ces orientations dans leur règlement et/ou leur plan de zonage.

Sur toutes les centralités, les PLU veilleront :

- *A limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux (mise en place de linéaires commerciaux)*
- *A favoriser l'implantation dans les quartiers à vocation résidentielle, de pôles commerciaux de proximité*

En règle générale, les politiques publiques devront maintenir l'attractivité commerciale des entreprises des centres villes en identifiant et mobilisant autant que faire se peut le foncier et l'immobilier nécessaires.

La demande :

Le SCoT pose ici des principes relevant de politiques publiques avec notamment des orientations ayant des incidences sur les budgets communaux (application du droit de préemption urbain).

La volonté de maintenir des commerces en centre bourg est affirmée : Dans ces conditions, ne serait-il pas préférable de laisser chaque commune décider des moyens à mettre en œuvre dans le cadre de leur PLU.

La mise en place et la conservation de linéaires commerciaux ne sont pas forcément un moyen adapté à toutes les communes, ni à tous les budgets communaux (toutes les communes n'ont pas forcément les moyens de préempter).

▪ L'ARTICULATION ENTRE URBANISME ET TRANSPORTS COLLECTIFS

Constat :

Extrait du SCoT :

Le SCoT du Pays de Retz demande aux communes d'identifier dans les PLU les secteurs bien desservis par les transports collectifs afin d'y fixer des densités plus élevées que sur le reste des zones urbaines ou d'urbanisation future du territoire communal.

Par ailleurs, les PLU, lors de leur élaboration ou révision, doivent identifier les secteurs urbanisés qui nécessitent un désenclavement par les transports collectifs, notamment les villages prévoyant une extension limitée de l'urbanisation.

Selon la situation des communes, la desserte par les réseaux collectifs est relative. En effet, quelle est la définition d'un secteur « bien desservis par les transports collectifs » ? Est-ce que cela couvre tous les transports en communs, et quelque soit la fréquence ? A partir de quels critères les zones sont bien desservies ?

Si les transports collectifs sont des transports interurbains avec une fréquence faible, il n'est pas forcément cohérent de densifier le secteur.

Quant à identifier les secteurs urbanisés qui nécessitent un désenclavement par les transports collectifs, le PLU permet difficilement de fournir des études pertinentes pouvant montrer cette nécessité qui relève à la fois de l'identification des besoins de la population et des moyens financiers possibles.

La demande :

Il serait judicieux d'avoir une rédaction moins systématique. La pertinence de ce raisonnement vaut pour des transports collectifs urbains avec une fréquence importante.

Il est délicat d'inscrire un tel objectif qui manque de précision, qui peut être interprété. Les notions abordées demanderaient sans doute une définition afin de soulever toute ambiguïté. Ou alors, il serait judicieux d'enlever le terme « en priorité » afin de limiter cette logique *aux pôles d'équilibre et aux bourgs et pôles communaux disposant d'une gare ferroviaire ou routière.*

▪ PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN ENERGIE

Constat :

Le SCoT souhaite favoriser la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements que les locaux d'activités et plus globalement les aménagements urbains par des actions très concrètes. Cela amène le Scot à lister de façon précise ce qui doit être précisé dans les PLU. Or, les actions demandées sont de nature à dépasser la planification urbaine propre au PLU.

La demande :

Le niveau de détail ne relève pas du PLU mais de la politique communale : des objectifs tels que *l'efficacité énergétique de l'éclairage des espaces publics au regard de l'intérêt social* ne relève pas du PLU, tout comme *les politiques de réhabilitations des habitations* relèvent de procédures comme les OPAH, mais qui ne concernent pas un document de planification urbaine.

Le SCoT peut affirmer vouloir « *favoriser la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements que les locaux d'activités et plus globalement les aménagements urbains* ». Il n'est pas forcément utile de préciser le type d'interventions qui sont de l'ordre de la politique municipale ou d'interventions qui ne peuvent pas être ni déclenchées ni gérées par le PLU.

- **LA PRESERVATION DE L'EAU**

Constat :

Extrait du SCoT :

Coordonner les actions en faveur de la préservation de la ressource en eau

...

Suite à l'inventaire des zones humides, les PLU préciseront les modalités de leur préservation.

Il n'est à nouveau pas préciser ce que recouvrent les « modalités de leur préservation » ? Est-ce une intégration dans le règlement ? Ou est-ce un outil encore plus précis tel qu'un plan de gestion ?

La demande :

Il est nécessaire de préciser ce qui est exactement attendu, en sachant que le PLU n'a pas vocation à mettre en place des outils opérationnels tels que les plans de gestion.

- **LES GRANDS ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Constat :

Les documents graphiques du DOO font état des grands éléments de la trame verte et bleue du SCoT. Une légende situe :

- de continuités biologiques,
- de continuités écologiques,
- de grands couloirs migratoires,
- de la trame verte et bleue.

Or, il s'avère que ces notions ne sont pas reprises dans le DOO. Il serait nécessaire de connaître :

- les éléments qui ont permis de déterminer les éléments environnementaux et les modes d'identification scientifiques qui ont permis de déterminer continuité, couloirs et corridors.
- les incidences et contraintes que cela apportent à l'urbanisation, et plus globalement, au développement de la commune.

La demande :

Il serait utile de préciser ce que les différentes notions recouvrent et ce que cela implique plus clairement pour le territoire.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 122-8,

Vu la délibération du syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz du 24 octobre 2012 par laquelle le comité syndical du SCoT a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de SCoT,

Vu le courrier de consultation des personnes publiques associées du 19 novembre 2012, reçu en mairie le 20 novembre 2012,

Considérant que selon les dispositions de l'article L. 122-8 du code de l'urbanisme la commune dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier pour émettre un avis sur le projet de SCoT arrêté,

Le conseil municipal, par 19 voix pour et 4 voix contre :

- émet un avis favorable sous réserve des remarques exposées :
- **Au sujet de l'agriculture pérenne** : Il serait préférable de prévoir une possibilité de déclassement éventuel de l'agriculture pérenne pour trois typologies de projet :
 - la création des terrains familiaux qui ne sont pas encore positionnés. Cette possibilité permettrait de répondre plus aisément à l'objectif 3.5. du SCoT « assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques »,
 - la création d'axes routiers,
 - la création de zones de développement économique d'intérêt supra-communal ou régional.
- **Au sujet des modifications à apporter aux cartes** :
 - Les zones Ah et Nh, ainsi que les emplacements réservés prévus au projet de zonage du PLU en cours d'élaboration seront transmis au syndicat car ils ne sont pas pris en compte dans le plan du document arrêté pour ce qui concerne Pont Saint Martin.
 - Le projet de création d'un axe routier de déviation à l'Est du bourg doit être enlevé dans les cartes suivantes « Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz », « Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable ».
- **Au sujet des études et analyses demandées** : Il serait souhaitable d'ouvrir la possibilité de les réaliser pour les communes intéressées, mais sans les rendre obligatoires, pour ce qui concerne :
 - L'analyse des séquences urbaines,
 - La mise en place d'une stratégie de gestion des eaux pluviales et eaux usées,
 - La réalisation d'un inventaire quantitatif et qualitatif des haies, assurant la protection des plus intéressants et définir les mesures compensatoires en cas d'arrachage qu'il conviendra de justifier
 - La précision de la trame viaire envisagée à terme et les modalités de traitement des entrées dans les secteurs urbains,
 - Les techniques de gestion des eaux pluviales :
 - L'identification des vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains de l'Ognon en association avec les communes voisines concernées.
- **Au sujet du développement limité des villages, hameaux et formes complexes modernes** : ils ne peuvent pas être constructibles à moins de réaliser un projet de village ou de hameau. Mais la composition des projets est trop complexe.
Un projet d'aménagement global doit certes être demandé, exposant les objectifs généraux, mais il pourrait évoquer seulement des demandes précises de plans, schémas, éléments opérationnels.
Le projet pourrait soulever les éléments à améliorer en reprenant les grandes thématiques urbaines et environnementales.
- **Au sujet du mitage du territoire** : Il serait préférable de prévoir une extension et une construction limitée à vocation touristique sur de l'habitat isolé existant à la date de la révision du PLU correspondant à l'objectif de développement touristique marqué dans le SCOT.
En effet, un pastillage particulier du patrimoine de valeur lié à une activité touristique repérée à la date de prescription de révision du PLU permettrait de conserver une activité touristique en milieu rural. L'extension limitée permettrait de ne pas porter atteinte au milieu tout en conservant l'activité économique et les bâtiments de caractère.
- **Au sujet de la gestion économe de l'espace** : Le renouvellement urbain est mesurable quand la collectivité maîtrise le foncier. Il devient théorique quand il dépend de la volonté de propriétaires privés.

Dans le cas de commune comme Pont Saint Martin qui ne dispose pas de foncier en zone constructible, il est impossible de mesurer le renouvellement urbain.

La démonstration que le renouvellement urbain représentera une part significative dans la production de logements neufs pourrait être avantageusement remplacée par une justification du parti d'urbanisme développée sur la commune montrant la logique d'urbanisation souhaitée.

- **Au sujet de la diversification de l'offre nouvelle de logements** : Dans les intercommunalités ou il n'y a pas de PLH, aucun autre moyen n'est prévu permettant d'anticiper la construction des logements sociaux. Sans PLH, comment procéder ? Le PLU n'est pas l'outil adéquat pour réaliser de la planification de construction de logements sociaux.
La particularité récente de Pont Saint Martin, si elle est mentionnée, n'est pas prise en compte dans les objectifs chiffrés. Il est indispensable que le SCoT prenne cette nouvelle donnée en compte.
- **Au sujet de l'organisation des activités économiques** : Le SCoT pose des objectifs relevant de politiques publiques dépassant les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme avec notamment des incidences sur les budgets communaux avec l'application du droit de préemption urbain.
Le SCoT affirme l'orientation « maintien des commerces en centre bourg » mais ne peut-il laisser à chaque commune le choix des outils à mettre en œuvre ?
- **Au sujet de l'articulation entre transports collectifs et urbanisation** : Il serait judicieux d'avoir une rédaction moins systématique. Il est délicat d'inscrire un tel objectif qui manque de précision, qui peut être interprété. Les notions abordées demanderaient sans doute une définition afin de soulever toute ambiguïté. Ou alors, il serait judicieux d'enlever le terme « en priorité » afin de limiter cette logique *aux pôles d'équilibre et aux bourgs et pôles communaux disposant d'une gare ferroviaire ou routière*.
- **- Au sujet du développement économe en énergie** : Le SCoT peut affirmer vouloir « *favoriser la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements que les locaux d'activités et plus globalement les aménagements urbains* », mais est-il nécessaire de préciser les types d'interventions ?
- **- Au sujet de la préservation de l'eau** : Il est nécessaire de préciser ce qui est exactement attendu. Par ailleurs, le PLU a-t-il vocation à mettre en place des outils opérationnels tels que les plans de gestion ?
- **Au sujet des grands éléments de la trame verte et bleue** :
Les documents graphiques du DOO font état des grands éléments de la trame verte et bleue du SCoT.
Une légende situe :
 - ✓ des continuités biologiques,
 - ✓ des continuités écologiques,
 - ✓ de grands couloirs migratoires,
 - ✓ de la trame verte et bleue.

Il serait nécessaire de connaître :

- les éléments qui ont permis de déterminer les éléments environnementaux et les modes d'identification scientifiques qui ont permis de déterminer continuité, couloirs et corridors.
- les incidences et contraintes que cela apportent à l'urbanisation, et plus globalement, au développement de la commune.

2 – Vente du bâtiment des services techniques de la Nivardière

Christophe LEGLAND expose :

Les services techniques doivent se rassembler dans le Centre Technique Municipal actuellement en cours d'aménagement. Ainsi, les bâtiments des ateliers municipaux en centre bourg et l'atelier Voirie à la Nivardière seront cédés, les agents se rassemblant dans un bâtiment unique.

Monsieur Landry SUBILEAU se propose d'acquérir ce bien référencé section AE numéro 209p d'une superficie approximative de 1 796 m², situé 6 rue de la Métallurgie, au prix de vente de 155 000 €.

Le conseil municipal en date du 20 décembre 2012 a approuvé la vente du bâtiment des services techniques de la Nivardière mais avec une surface de terrain erronée. Il s'agit par la présente délibération de rectifier la surface concernée à 1 796 m² suite à un bornage réalisé le 18 janvier 2013.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29,

Vu l'estimation de France Domaines en date du 7 décembre 2012,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2012 approuvant la vente du bâtiment des services techniques de la Nivardière,

Le conseil municipal, à l'unanimité :

- annule la délibération du 20 décembre 2012 et la remplace par la présente,
- approuve la vente de la parcelle cadastrée AE 209p au prix de 155 000 € pour le bâtiment A, ancien bâtiment du service municipal « Voirie » et du terrain d'une surface de 1796 m², frais d'acte à la charge de l'acquéreur,
- autorise le Maire et l'adjoint délégué à signer l'acte notarié de vente ainsi que tout acte à intervenir à cet effet pour l'exécution de la présente délibération.

Vente du bâtiment des Services Techniques à la Nivardière

