



L'an deux mille treize, le 10 octobre, 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, Madame Huguette RAYNEAU, Monsieur Daniel MACHARD, Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Brigitte GALPIN, Madame Christine BUTEAU, Monsieur Guillaume CHAUVET, Madame Madeleine BOURNIGAL, Monsieur Stéphane CHAUVET, Madame Maryvonne BOURGEAIS, Monsieur Jean-Yves SUREAU, Madame Laure MICHOT, Monsieur Jean- Paul SENAND, Monsieur Jean-Paul CHAUVET, Madame Mireille CHEVALIER, Monsieur Michel BRENON, Madame Marie-Laure FLEURY.

Pouvoirs : Madame Martine CHABIRAND donne pouvoir à Monsieur Christophe LEGLAND, Monsieur Laurent ABEL donne pouvoir à Madame Maryvonne BOURGEAIS, Madame Valérie COLLIN donne pouvoir à Madame Brigitte GALPIN, Madame Clara JONIN donne pouvoir à Monsieur Yves FRANÇOIS, Monsieur Mathieu VISONNEAU donne pouvoir à Monsieur Yannick FETIVEAU, Madame Nathalie HEGRON donne pouvoir à Madame Madeleine BOURNIGAL.

Absents : Monsieur Philippe RETIERE, Madame Sylvie NICOLAS

Madame Christine BUTEAU a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 4 octobre 2013

Présents : 19  
Pouvoirs : 6  
Absent : 2  
Votants : 25

#### 5 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme de Pont Saint Martin et mise en place du droit de préemption urbain

Christophe LEGLAND expose :

Par délibération du 18 décembre 2008, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Le nouveau cadre réglementaire, issu de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) substitue le Plan Local d'Urbanisme au Plan d'Occupation des Sols.

La délibération prescrivant la révision a aussi défini les modalités de la concertation avant l'arrêt du PLU : la population, les associations locales et les autres personnes concernées ont pu pendant toute la durée de l'élaboration du projet, être tenus informés.

Par délibération du 14 mars 2013, le conseil municipal tirait le bilan de la concertation et arrêta le projet du PLU.

Le PLU arrêté a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées puis à enquête publique.

Le dossier a été soumis à enquête publique du 18 juin 2013 au 18 juillet 2013 inclus.

Durant cette période d'une durée de 31 jours, le dossier du projet arrêté ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) sont restés tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences a été faite par voie de presse, par affichage, sur le site internet de la commune ainsi que par une information dans le bulletin municipal.

Pendant le déroulement des 8 permanences prévues, le commissaire enquêteur a reçu plus d'une centaine de personnes. 81 annotations ont été portées sur les 2 registres et 71 courriers sont parvenus dans le délai.

Les remarques contenues dans les observations et courriers au cours de l'enquête publique sont de deux ordres :

- Soit elles ont trait à des préoccupations globales,
- soit elles concernent des préoccupations privées.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au PLU arrêté avec des recommandations qui ont été prises en compte.

## **MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **1/ Dans le rapport de présentation**

Les erreurs matérielles ont été rectifiées : correction de la date de réunion des P.P.A. et actualisation des informations.

### **2/ Dans les orientations d'aménagement et de programmation**

Dans toutes les orientations d'aménagements et de programmation, les maisons représentées par des rectangles orange, qui n'avaient valeur que d'exemples, ont été enlevées afin d'éviter la confusion avec une obligation d'implantation.

Afin de respecter les objectifs du SCoT du Pays de Retz et d'obtenir des documents plus synthétiques, les schémas des orientations d'aménagement et de programmation du village, des hameaux et des formes complexes modernes ont été d'une part, précisés et d'autre part reportés sur le plan de zonage. Les parcelles correspondant aux zones réservées aux espaces verts, ou aux annexes ont été reportées sur le règlement graphique et/ou littéral afin d'avoir une correspondance entre les documents.

### **Le Champsiome**

Afin d'être en cohérence avec le plan de zonage (parcelles en A), le tracé de 2 futures constructions de maisons ont été supprimé dans la mesure où elles ne pourront pas être réalisées selon le règlement du PLU.

### **Secteur de Viais sud**

Suivant la demande de l'INAO, le découpage de ce secteur est rétabli au droit du chemin d'accès afin de préserver les vignes sur la partie basse. La limite sud de la zone 1 AUVb est rectifiée.

### **Orientation d'aménagement et de programmation des jardins du Bourg, Zone 1AUAb**

Cette zone sera dédiée aux logements sociaux comme précisée dans l'orientation d'aménagement du PLU arrêté mais plus précisément à destination des personnes âgées.

### **3/ Dans le règlement**

#### **Titre I – Dispositions Générales / 1.1 : Définitions communes**

##### **Alignement**

Ajout du mot suivant : « *principal* »

Ajout d'un paragraphe : « Dans le cas de parcelles d'angle, ces calculs d'implantation pourront prendre en compte l'alignement de toutes les façades du terrain jouxtant les voies. »

## **Titre I – Dispositions Générales / 1.2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

### Sécurité publique

A été ajouté : Il pourra être dérogé aux règles d'implantation et de continuité du bâti de l'article 6 dès lors que les constructions et installations envisagées peuvent mettre en cause la sécurité publique.»

## **Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines**

### Zone UAa

#### Article 6.2 – 2.

« En rive nord de la rue de Nantes » et « En rive sud de la rue de Nantes » ont été ajoutés pour permettre de définir le début et la fin de ces rives.

### Zones UAa –UAb – UB – UK – UVa et UVb

#### Art. 11 – Le couronnement

La phrase suivante a été supprimée « Pour les constructions, des matériaux similaires à la construction principale par leur aspect, leur teinte et leur texture pourront être utilisés » dans toutes les zones citées ci-dessus.

### Zone UV

#### Art. 12 : Stationnement

Un seul paragraphe a été rédigé au lieu de deux dans le tableau concernant les dispositions liées aux constructions à usage d'habitation d'un espace de stationnement pour les deux roues.

### Zone UC

Le texte a été modifié pour reprendre *stricto sensu* le règlement de la 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC du Haugard adopté par le conseil municipal.

### Zone UV

Art. 5 –A la fin du paragraphe le texte suivant « hors voie d'accès » a été ajouté.

Art. 7.3 – Le texte suivant a été supprimé « latérale ou en limite de fond de parcelle » et remplacer par « séparatives ».

## **Titre III – Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles**

### Zone A

« Elle comprend le secteur A qui correspond à l'agriculture » a été supprimée dans la mesure où la zone n'a pas de sous-secteur.

#### Art. 11.3 / 2 – Le couronnement

Les mots « à pentes » ont été ajoutés.

### Zones AH1 – AH2

Le titre du sous chapitre « 6.1 – Dispositions générales » a été ajouté.

Le sous chapitre « 6.2 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus » a été ajouté :

« Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6.1 sont admises dans le cas suivant :

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres à la limite d'implantation sur voie. »

### Zone AH1

Le sous chapitre « 7.3 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus » a été ajouté :

« Des implantations différentes de celles visées aux paragraphes 7.1 et 7.2 sont admises dans le cas suivant : Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. »

### Zone AH2

Le titre du sous chapitre « 7.1 – Dispositions générales » a été ajouté.

Le sous chapitre « 7.2 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus » a été ajouté :

« Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 7.1 sont admises dans le cas suivant :

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. »

#### Article Ah1 - 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :**

- Les constructions nouvelles suivant les prescriptions du projet de village, de hameau ou de formes complexes modernes concernés.

**Le règlement graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation indiquent les limites de constructibilité totale ou partielle, avec la possibilité d'annexe, de l'unité foncière concernée.**

2 - ... sur une zone identifiée dans le règlement graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation comme étant une zone inconstructible totale ou partielle, avec la possibilité d'annexe.

3 - ... que le règlement graphique et l'orientation d'aménagement relatifs à la zone le permettent.

5 .... L'emprise au sol développée ne doit pas empiéter sur une zone identifiée comme inconstructible ou dont la constructibilité est limitée dans le règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement relatifs à la zone.

8 ... L'emprise au sol de l'extension développée ne doit pas empiéter sur une zone identifiée comme inconstructible ou dont la constructibilité est limitée dans le règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement relatifs à la zone.

#### Article Ah1 - 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

**... Dans les unités foncières concernées, identifiées comme inconstructible ou dont la constructibilité est limitée dans le règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement relatifs à la zone, les retraits prennent en compte les limites de zones identifiées.**

#### Article Ah1 - 13 - espaces libres et plantations

... Dans les zones identifiées dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement comme étant des espaces verts, des jardins, des rives ou des ensembles arborés, les plantations seront maintenues ou remplacées au même endroit.

#### 4/ Dans le plan de zonage

Les plans de zonage ont été modifiés : La couleur de fonds a été enlevée, les numéros de parcelles ont été grossis pour être lisibles, le contour des zones épaissi. 6 zooms ont été ajoutés. Les étoiles liées au patrimoine bâti ont été soit supprimés soit déplacés.

Ces mêmes plans corrigés ont été mis à la disposition du public, en plus des plans du PLU arrêté.

Les informations suivantes ont été ajoutées : Ajout du nom des zones sur les zooms, de l'échelle sur les plans, du nom des voies et des villages et d'étoiles liées au patrimoine bâti.

Les rectifications suivantes ont été réalisées :

- Changement d'une parcelle A en NL pour être en correspondance avec le périmètre du projet,
- Rétablissement d'un bois recensé au titre du L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme,
- Changement d'une parcelle A en AH2 au Fréty afin d'adapter à la zone d'habitation,
- Changement d'une parcelle en A en UE afin de prendre en compte la lagune de Viais,
- Changement de deux parcelles situées en UAa et UE en UAb en centre bourg pour permettre le projet de construction en lieu et places des ateliers municipaux actuels.
- Réduire la zone Uk relative à la ZACOM Baobab en la changeant en A pour respecter le SCoT du Pays de Retz,
- Changement d'une parcelle UB en A pour prendre en compte la parcelle de vigne cultivée à la demande de l'INAO,
- Changement d'une zone AH2 en zone A pour prendre en compte la vieille bâtisse isolée faisant partie d'un versant classé en AOC à la demande de l'INAO.

### **Délimitation d'un zonage permettant la construction d'annexes aux habitations**

Le tracé du zonage périphérique de secteurs U ou Ah qui ne permettait pas la réalisation de constructions d'annexes à proximité des habitations a été déplacé et reculé derrière les habitations. Le tracé du zonage U ou Ah a été modifié afin de permettre la réalisation d'extensions, de constructions d'annexes du genre abri de jardin, garage ou piscine, à proximité des logements tout en évitant l'édification d'habitation en double rideau.

### **Déplacement de l'emplacement réservé pour l'équipement d'assainissement du Champsiome**

L'emplacement de l'équipement d'assainissement se situait, à l'origine de la réflexion sur l'assainissement du Champsiome, à l'Est de la voie. Or, il s'est avéré que les terrains étaient classés en VDQS (Vin Délimité de Qualité Supérieure). En conséquence, le lagunage a été déplacé à l'Ouest du chemin.

Toutefois, les instances d'organisation INAO et SDAOC ont finalement donné leur accord pour un aménagement. Ainsi, l'emplacement réservé sera à nouveau déplacé à l'Est du chemin, plus au sud.

## **5/ Dans les annexes**

### **Annexes sanitaires**

Le plan de réseau d'assainissement eaux usées de la commune de l'annexe 1 du document a été reproduit en format A0 au lieu du format A4 afin de gagner en lisibilité.

Le document est ainsi identique à celui mis à disposition du public en sus du document du PLU arrêté lors de l'enquête.

### **Annexe du recensement du patrimoine bâti**

Des corrections ont été apportées sur les textes explicatifs ou sur le positionnement des étoiles situant le patrimoine bâti recensé au titre de l'article L. 123-1-5,7 du Code de l'Urbanisme.

## **MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX RECOMMANDATIONS PARTICULIERES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Parcelles dont les constructions étaient absentes des plans et dont la présence entraîne un changement de zonage : ZB 108, AW 185, AP 73.

Changement de zonage pour mise en cohérence des périmètres : ZD 301 (en Ah1), AY 35 (en Ah1), AY36 (en Ah1) ZC 232 pour partie (en UVb), AP47 (en 2AU), BD 115-116-117 (en UAa), BB59 (en UVb), ZA24 (en UVb), AP20 (en UB), AO 45 -46 pour partie (en UB), ZB 63 (en Uva), ZD 59 de UVb en A.

Adaptation du périmètre du secteur boisé : AH249

Extension du périmètre pour permettre les annexes : B614, B622 et 623, BA 201, AT 11-13-14, AI 18 et 20, AI 12-13-16, AX 53-51-39.

Suppression de deux accès à la zone à urbaniser Viais Nord (Orientation d'aménagement et de Programmation) sur les parcelles : ZC 46-47-48-49-50-51-65-77

Déclassement d'un bâtiment n'étant plus une exploitation agricole de A en AH2 : AV 216

## **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS PRISES EN COMPTE**

Par ailleurs, en application de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.123-6 et L.121-4 du code de l'urbanisme.

Les avis reçus dans les délais sont les suivants :

Préfecture de Loire Atlantique : Avis favorable sous réserve de :

- démontrer une réduction de 30% de la consommation d'espace à vocation de l'habitat,
- de revoir le % de logements sociaux à la hausse dans certains secteurs,
- de supprimer la zone UK de Viais,
- de justifier le projet de la D2A notamment au regard de la problématique des zones humides.

Région Pays de la Loire : La région des Pays de la Loire n'a pas d'observation à formuler sur le projet.

Conseil Général de la Loire-Atlantique : Avis réservé

Syndicat mixte du SCOT du Pays de Retz : Avis favorable

CCI Nantes Saint-Nazaire : Avis Favorable

Commune de Saint-Aignan de Grand-Lieu : Avis favorable assorti d'une condition préalable visant à s'assurer que les modalités de desserte routière du D2A par le sud de la zone soient définies en préalable à l'extension.

Commune de la Chevrolière : Avis défavorable

Commune de Bouquenais : Avis favorable

**Des modifications ont été apportées au PLU arrêté suite aux avis apportés par les personnes publiques associées. Les modifications sont les suivantes :**

- **A LA DEMANDE DU CONSEIL GENERAL**

### **Schéma routier départemental**

Le Schéma routier départemental a été intégré dans le règlement, alors qu'il n'avait été que partiellement pris en compte.

### **Sur les orientations d'aménagement et de programmation**

L'Orientation d'Aménagement concernant la D2A prévoit un élargissement du chemin des Loreaux pour raccorder la zone du D2A (zone d'activités économiques) sur la RD 65.

Pour des questions de sécurité routière et de maintien du niveau de service de la RD 65, le Conseil Général demande de raccorder l'ensemble de la zone D2A au réseau existant dans la zone d'activités économiques à l'ouest.

Toutefois, sur le même sujet, d'autres interventions de Personnes Publiques Associées ont donné lieu aux remarques suivantes :

- les différents intervenants et collectivités concernées ont tous émis un avis sur l'aménagement de la D2A, sa réalisation et son mode de desserte. Une desserte par le sud pour les véhicules légers (interdiction pour les poids lourds d'emprunter cette voie) a été demandée notamment par les partenaires économiques.
- l'extension de la D2A envisagée est en réalité un élément d'une problématique plus globale qui est celle de la desserte de la Zone d'activités de la Brosse et de la D2A avec l'IRT Jules Verne. Le périmètre du projet mériterait une concertation avec l'ensemble des partenaires concernés.

Le schéma d'aménagement présentait une ambiguïté qui a été corrigé dans sa nouvelle rédaction afin de préciser que le chemin des Loreaux concernera uniquement les véhicules légers. Les poids lourds devront emprunter l'accès nord-est.

### Maintien de l'activité agricole

La mention de la « charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire » a été ajoutée dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, le règlement de la zone A a été modifié afin de prendre en compte la Charte Agricole.

Les sièges d'exploitation ont été reportés sur les plans.

### Aménagement numérique

Le rapport de présentation et le P.A.D.D. ont été complétés afin de préciser que le P.L.U. prend en compte la desserte du territoire communal par le réseau numérique et fait mention du Schéma départemental d'aménagement numérique.

### Déplacements doux

Les différents itinéraires au titre du tourisme (PDIPR) ont été notés dans le rapport de présentation et cartographiés dans les plans de zonage et les orientations d'aménagement.

### Climat – Énergie

Le rapport de présentation a été complété sur les thèmes du climat et de l'énergie et notamment par un chapitre supplémentaire sur les énergies renouvelables.

Concernant le potentiel éolien, la fourchette de 200-250 Watt/m<sup>2</sup> évoquée dans le rapport de présentation a été modifiée. Le potentiel de vent est a priori suffisant pour envisager un développement de l'éolien sur l'ensemble de la commune (sous réserve d'études de vent plus précises et localisées).

En revanche, comme déterminé par l'étude ZOE (Zone de développement de l'éolien) menée par le Département pour le compte de la Communauté de Communes de Grand-Lieu, le développement du Grand éolien est rendu impossible sur l'ensemble du territoire de la commune, par la conjonction de deux facteurs : la densité de l'habitat (impossibilité de construire des grandes éoliennes à moins de 500 mètres des habitations) et la présence des servitudes de l'aéroport de Nantes Atlantique.

Des éoliennes de petites et moyennes tailles (moins de 5 mètres de mat) peuvent en revanche être envisagées ponctuellement.

Le rapport de présentation a été modifié dans ce sens.

### Déchets

Le rapport de présentation a été complété par une référence au Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé par le Département le 22 juin 2009.

- A LA DEMANDE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Le règlement des zones UA a été modifié en ce qui concerne le stationnement afin d'assouplir les normes de façon à ne pas empêcher l'implantation de nouveaux commerces en centre bourg.

L'article UA12 du règlement a été modifié de la façon suivante :

- Pour les commerces dont la surface de vente est comprise entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les restaurants dont la salle est inférieure à 80 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée.

- A LA DEMANDE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GRAND LIEU

Le périmètre nord-ouest de la zone d'activités de la Nivardière a été corrigé : la parcelle AE 16 (correspondant aux parcelles AE 319 – 320 – 321 dans le POS) qui faisait déjà partie de la zone d'activités a été ajoutée au périmètre de la zone économique et réintégrer à la zone UZn.

Par ailleurs, le règlement de la zone UZn a été modifié en matière de gestion des eaux pluviales, l'article UZ 4.3. faisant doublon avec la réglementation issue de la loi sur l'Eau.

## • A LA DEMANDE DE LA COMMUNE DE SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU

Une réserve a été apportée concernant la D2A, afin de se garantir de la desserte par le sud de la zone d'activités économique.

Il a donc été précisé dans l'Orientation d'Aménagement qu'il y aura un élargissement du chemin des Loreaux pour raccorder la zone du D2A (zone d'activités économiques) sur la RD 65 au Sud qui concernera uniquement les véhicules légers. Les transits de poids lourds devront être assurés par le nord-est.

## • A LA DEMANDE DE LA CHEVROLIERE

La commune de la Chevrolière exprime son désaccord sur l'emplacement proposé pour l'aire d'accueil des gens du voyage. Les arguments sont les suivants :

- L'emplacement proposé est trop proche des habitations et de deux villages,
- Cela réduirait la coupure d'urbanisation entre les deux communes,
- Il est éloigné du CHU de Nantes,
- Il se situe sur un secteur où une zone humide a été identifiée.

Pour répondre à la problématique liée à la présence d'une zone humide, l'aire d'accueil a été décalée à l'ouest du terrain, proche de la voie, permettant ainsi de ne pas être situé au cœur de la zone humide.

## • A LA DEMANDE DE LA PREFECTURE

### Prise en compte de la DTA Estuaire de la Loire

La Directive Territoriale d'Aménagement a identifié sur la commune des espaces naturels et paysages exceptionnels protégés situés au sud – ouest du territoire et correspondant aux espaces remarquables constitués par le lac de Grandlieu.

La majeure partie de ces «espaces naturels et paysages exceptionnels protégés» est classée en zone Ns, mais une partie relativement importante de ces espaces est également classée en zone A. C'est notamment le cas à l'extrémité Ouest de la commune.

Afin d'assurer la compatibilité demandée du zonage du PLU avec le contenu des dispositions de la DTA, l'ensemble du secteur localisé en "espaces naturels et paysages exceptionnels protégés" a été intégré à la zone Ns et le règlement adapté.

Enfin, la DTA sera intégrée au chapitre 8 – Prise en compte du cadre législatif et réglementaire.

### Zones humides

Le report de l'inventaire des zones humides sur le règlement graphique a été modifié afin de le rendre lisible. Les modifications ont été réalisées pour l'enquête publique.

Le règlement a également été modifié afin de permettre, comme demandé les exhaussements, affouillements et remblaiements dans certains cas précis et notamment la sécurité des personnes, l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides, les activités agricoles, les travaux d'aménagement présentant une «utilité publique» ou « un caractère d'intérêt général» suffisant, dans le respect des lois et réglementations relatifs à ce type de travaux.

### Zone 2AU – La Planche au Bouin

Un élargissement de la zone N le long de la rive est de ce cours d'eau a été demandé afin que le réseau hydrographique et ses abords soient toujours protégés par un classement en zone naturelle totalement inconstructible.

Le périmètre de la zone 2AU de la Planche au Bouin a été maintenu. En revanche, le règlement de la zone 2AU a été modifié pour protéger les zones humides de façon plus stricte.

### La D2A

La justification de l'extension de la zone D2A semblait insuffisante. Le rapport de présentation a été complété afin de montrer l'absence d'alternatives au projet.



Il a été ajouté les éléments apportés par les acteurs économiques, à savoir que *c'est un secteur stratégique pour le développement économique compte tenu de son positionnement en continuité du grand ensemble économique constitué par le D2A actuel, le pôle industriel et aéronautique de Bouguenais et l'IRT Jules Verne. Il était donc indispensable de réserver et d'inscrire cet espace dans le PLU (avis de la CCI), cet espace entrant en continuité directe et ne pouvant pas, par conséquent, être positionné ailleurs sur le territoire communal.*

Par ailleurs, le SCoT valide bien cette zone comme une Zone Interterritoriale stratégique, au même titre que l'Ecospace de la Marne ou Le Carnet.

Enfin, le développement du D2A - côté Pont Saint Martin - repose aussi sur la valorisation possible de la voie ferrée présente. En effet, la voie ferrée à l'ouest du périmètre permet d'envisager le développement d'un transport fret rail-route, en bénéficiant de l'activité aéroportuaire. La proximité de ces différentes voies de transport de marchandises donne un potentiel particulier à cette zone.

L'inventaire réalisé a constaté 17 ha de zones humides suivant une observation de la végétation et d'une étude pédologique. Un inventaire écologique a également été réalisé. Les zones de compensation seront recherchées lors de l'établissement du projet dans le périmètre du sous bassin versant, notamment au sud, vers les zones naturelles de l'Ognon.

L'orientation d'aménagement a été complétée dans ce sens.

### **Trame verte et bleue**

La carte de la trame verte et bleue a été complétée.

Des éléments de diagnostic et les enjeux de la zone ont été explicités dans le rapport de présentation.

Pour le reste, la demande d'informations supplémentaires fait référence à des études particulières qui ne rentrent pas dans le champ d'un document de planification.

### **Extension des zones N et Ns :**

Des zones humides classées en zone A et situées à proximité immédiate de zones de protection de type N ou Ns correspondent à des corridors écologiques.

Ces zones humides ont été intégrées en zone N.

### **Logements :**

Le rapport de présentation a été complété avec un diagnostic à l'échelle intercommunale des rythmes de construction observés.

Le volet « prospectives » n'a pas été réalisé, celui-ci relevant du PLH en cours d'élaboration au niveau de la communauté de communes de Grand Lieu.

### **Densité et réduction de la consommation d'espace**

Les calculs de densité et du nombre de constructions ont été redressés et harmonisés dans les différents chapitres.

Les cartes de la consommation foncière ont été clarifiées.

Les chiffres concernant les zones urbanisées à vocation d'habitat et celles à vocation d'activités ont été distinguées, permettant de montrer la réduction de la consommation de l'espace de 30% pour les zones d'habitat. L'argumentaire a été étayé, zone par zone, montrant que le bilan est une consommation brute par logement de 612 m<sup>2</sup> ce qui représente une réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 40,4%, supérieur au 30% attendus du SCoT.

### **Respect des coupures vertes - Zone 2AU de la Planche au Bouin**

la coupure verte identifiée dans le SCoT a été inscrite dans l'orientation d'aménagement.

### **Zone Uk de Viats :**

La zone Uk de Viats est zonée en NC au POS actuel, n'est pas urbanisée et est exploitée pour la viticulture. Il a été demandé de supprimer de la zone Uk pour les raisons suivantes :

- Impact très fort en termes de paysage d'une implantation de structures commerciales de l'autre côté de la RD 11
- Impact non analysé de cette nouvelle zone commerciale sur les commerces du centre-bourg
- Zone non identifiée comme ZACOM par le SCoT du Pays de Retz arrêté.

En conséquence, la zone Uk de Viais a été supprimée.

### **Protection des paysages et du patrimoine naturel et culturel**

Le linéaire de haies et la superficie des boisements sur le territoire communal ont été précisés.

Le niveau de protection des haies recensées a été augmenté par un ajout dans le règlement, notamment pour préciser que les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La trame identifiant les bois recensés au titre du L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme a été précisée permettant leur repérage sur les documents graphiques.

Les espaces boisés classés existants au POS ont été ajoutés.

Le volet « Paysage » a été complété notamment avec l'atlas des paysages de Loire-Atlantique.

### **Evaluation environnementale**

La carte des zones humides a été complétée. Le document a été adapté aux modifications spécifiées dans le présent document, dont la consommation d'espace.

### **Aménagement numérique du territoire**

Le P.A.D.D. et le rapport de présentation ont été complétés, notamment par une mention du Schéma départemental d'aménagement numérique.

### **Assainissement - eaux pluviales - eau potable**

Le rapport de présentation a été complété avec des données sur la nouvelle station d'épuration, le lagunage de Viais ainsi que le futur équipement du Champsiome.

Ces équipements ont été cartographiés.

Le rapport de présentation a été complété afin de préciser que dans les zones d'assainissement individuel, le PLU limite les capacités d'évolution en autorisant la construction de logements neufs dans les périmètres fixés, et maintient la possibilité de construire à l'intérieur des périmètres déterminés des hameaux, formes complexes modernes et village.

### **Risques et nuisances**

Les zones inondables de l'atlas ont été reportées sur le plan de zonage.

Le rapport de présentation a été actualisé pour intégrer le caractère exécutoire de la nouvelle réglementation concernant le risque sismique.

Par ailleurs, une information relative au risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) auquel la commune est exposée en raison du passage sur son territoire de conduites de gaz naturel dont le doublement est envisagé a été intégrée dans le rapport de présentation et les servitudes.

### **Maitrise de l'urbanisation**

La population légale en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 est de 5770 habitants. Le chiffre de la population actualisé a été intégré et les calculs réalisés avec cette nouvelle donnée. Les éléments de planification ont été étayés.

En ce qui concerne les zones d'activités, des justifications complémentaires ont été apportées sur les projets d'extensions des zones d'activités de Viais au sud-est (11,55 ha) et de la zone D2A au nord-ouest (27 ha).

Pour ce qui est de Viais, cela répond à un besoin d'extension de la zone existante qui est en cohérence avec la création du projet routier du conseil général. La zone d'activités de Viais est considérée dans le SCoT comme une Zone d'activité de Proximité, tout comme la Nivardière. L'extension permet de conforter l'activité de cette zone artisanale, pour des petites et moyennes structures artisanales et de répondre aux besoins futurs.

Pour la zone NL, le rapport de présentation a intégré la valorisation du secteur de friches. Par ailleurs, le règlement n'autorise plus les retenues collinaires.

Le SCoT a donné un avis favorable au projet de PLU, et notamment a estimé satisfaisant les projets d'orientations pour le village, les hameaux et formes complexes modernes, ceux-ci répondant exactement aux critères demandés. Toutefois :

- Il a été ajouté dans le règlement des zones 1 AU que pour chaque zone, une opération d'ensemble est exigée afin de garantir la cohérence de l'aménagement global.
- Les limites des orientations d'aménagement ont été ajustées.

### **Politique de l'habitat**

L'application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU correspondent à l'obligation de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de résidences principales. La loi a renforcé le rythme de rattrapage des logements sociaux manquants pour aboutir à un rattrapage de 100 % fin 2025, ce qui implique un objectif de production plus important pour la prochaine période triennale 2014-2016. Compte tenu des évolutions législatives récentes, la Préfecture demande d'inscrire un pourcentage de 30% de logements sociaux en zone U au lieu de 25 %.

*Actuellement, le PLU prévoit 25% de logements sociaux pour tout projet de construction de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 5 logements. La définition a été précisée que le nombre de logements est le critère dominant. Toutefois, le nombre de projets concernés possible est assez modeste en zone U, les principales zones urbanisables ayant été identifiées et intégrées à une O.A.P. La différence de 5% ne sera pas significative, tout en risquant d'avoir un effet de découragement pour la construction de petits collectifs.*

Concernant les gens du voyage, le PLU ne fait pas mention de la création de terrains pour les gens du voyage.

Le rapport de présentation a été complété par une mention sur la procédure de Maitrise d'œuvre urbaine et sociale visant à mettre en place des terrains familiaux pour les gens du voyage. Cette procédure nécessite du temps, celle-ci se réalisant en concertation avec les familles. Quand les emplacements des terrains familiaux seront déterminés, une adaptation du document d'urbanisme pourra être réalisée.

### **Rapport de présentation**

Les cartes et les illustrations du rapport de présentation et des annexes ont été modifiées afin qu'elles soient plus lisibles. Les titres et textes ont été complétés.

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

La préservation des zones humides a été ajoutée comme enjeu pour le développement de la D2A.

Les emplacements réservés destinés à recevoir 100% de logements sociaux ont été ajoutés.

Les chiffres des logements à produire ont été harmonisés avec le rapport de présentation suite à la prise en compte des derniers chiffres de recensement.

### **Règlement**

Dispositions générales : Le règlement a été modifié afin de s'adapter à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme qui autorise la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition.

### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

#### **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (13)**

Le tracé des bandes de dangers (significatifs, graves et très graves) a été reporté sur les documents graphiques du PLU et la liste des servitudes d'utilité publique a été complétée.

Le PLU a pris en compte le fait que ses canalisations de gaz sont soumises à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

De même, il a été ajouté que les canalisations sont assujetties à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation.

Le PLU précise les coordonnées de GRT Gaz Région Centre Atlantique qui est à consulter dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs (IRE), dans un cercle de rayon égal à certaines distances précises qui ont été ajoutées.

De plus, il a également été ajouté l'obligation du Code de l'Environnement - Livre V - Titre V - Chapitre IV qui impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants des réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projets de Travaux (DT).

#### **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2)**

La représentation graphique du couloir de la liaison hertzienne Nantes-Légé a été corrigée dans le plan des servitudes d'utilité publique.

#### **Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (PT3)**

Le tracé du parcours du câble du réseau national de Liaison à Grande Distance référencé LGD 205/1, reliant Nantes à St Hilaire de Riez a été rectifié sur le plan des servitudes d'utilité publique.

En ce qui concerne le règlement, il a été modifié afin de prendre en compte notamment l'article L.47 du code des postes et télécommunications qui précise que seuls les sites bénéficiant d'une protection particulière peuvent comporter une obligation d'enfouissement.

Les différentes pièces constitutives du PLU ont été modifiées pour prendre en compte l'ensemble de ces corrections. Le rapport de présentation, les pièces graphiques, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes, avec les servitudes ont été repris pour être cohérents.

Est joint en annexe du présent rapport l'intégralité du PLU, soumis au Conseil Municipal pour approbation, constitué des documents suivants et intégrant les modifications présentées ci-dessus :

- Un Rapport de Présentation
- Un P.A.D.D.
- Des orientations d'aménagement et de Programmation,
- Un règlement littéral,
- Des documents graphiques dont le règlement graphique,
- Les annexes,
- Les Servitudes.

Les modifications apportées au projet de PLU n'apportent aucune atteinte à l'économie générale du plan et celui-ci reste compatible avec le SCoT du Pays de Retz approuvé.

En outre, le droit de préemption urbain doit être confirmé sur les zones U et AU du PLU résultant de la transformation des zones U et NA du POS et il doit être institué sur la partie des zones U et AU nouvellement créées sur laquelle il ne s'appliquait pas, par application des dispositions des articles L. 211-1, R. 211-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 211-1, R. 211-1 et L. 300-1 concernant le droit de préemption urbain ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et suivantes ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en date du 28 juin 2013 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation ;  
Vu les débats au sein du conseil municipal en date du 23 juin 2011 et du 20 décembre 2012 sur le projet d'aménagement et de développement durables ;  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2013 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;  
Vu la décision du président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 18 avril 2013 désignant le commissaire enquêteur ;  
Vu l'arrêté municipal n°2013/URBA136 en date du 27 mai 2013 prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté ;  
Vu les avis des personnes publiques associées ;  
Vu les réclamations et observations portées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 juin 2013 au 18 juillet 2013 ;  
Vu les conclusions du commissaire enquêteur et ses recommandations en date du 17 août 2013 ;  
Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des résultats de l'enquête publique ;  
Considérant que les remarques effectuées par les personnes publiques associées et prises en compte, les résultats de ladite enquête et les recommandations du commissaire enquêteur, justifient des adaptations mineures du projet de Plan Local d'Urbanisme ;  
Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme ;

Le conseil municipal, par 21 voix pour et 4 voix contre :

- approuve le Plan Local d'Urbanisme arrêté tel que modifié après recueil des avis des personnes publiques associées, enquête publique et recommandations du commissaire – enquêteur, conformément aux indications portées dans la présente délibération,
- Confirme le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU résultant de la transformation des zones U et NA du POS et institue ce même droit sur la partie des zones U et AU nouvellement créées sur laquelle il ne s'appliquait pas,
- Autorise Monsieur le Maire et l'adjoint délégué à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123 -24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal et de sa publication au recueil des actes administratifs,
- Dit que conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Pont Saint Martin et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Dit que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU, ne seront exécutoires qu'après sa réception par le Préfet et l'accomplissement des mesures de publicité.

Le Maire

Yves FRANÇOIS



transmis le : 1 6 OCT. 2013  
Publié le : 1 8 OCT. 2013  
Rendu exécutoire le : 1 8 OCT. 2013  
A Pont-Saint-Martin

