

L'an deux mille vingt et un, le 25 mars, le Conseil Municipal de la Commune de Pont Saint Martin, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yannick FETIVEAU, Maire,

Présents : Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Bernadette GRATON, Monsieur Christian CHIRON, Madame Marie-Anne DAVID, Monsieur Youssef KAMLI, Madame Isabelle YVON, Monsieur Nicolas BERTET, Madame Lucie PELLETIER, Monsieur Fabien GODARD, Madame Laure MICHOT, Madame Sonia JAOUEN, Monsieur Bernard GENDRONNEAU, Madame Murielle CHAUVET, Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Madame Fabienne HALLIER, Monsieur Simon AUDINEAU, Madame Eléonore GERO, Madame Emmanuelle DESCHAMPS, Monsieur Yann BORGNIC.

Pouvoirs : Monsieur Philippe PLANTIVE donne procuration à Monsieur Youssef KAMLI, Monsieur Jean-Charles VERDALLE donne procuration à Monsieur Simon AUDINEAU, Madame Corine PHILIPPE donne procuration à Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Steve LANDAIS donne procuration à Madame Marie-Anne DAVID, Madame Sylvie DUBOIS donne procuration à Madame Isabelle YVON, Monsieur Claude-François BARRE donne procuration à Monsieur Bernard GENDRONNEAU.

Absents : Monsieur Guillaume GAUTREAU – Madame Sylvia BISTOS

Madame Martine CHABIRAND a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 19 mars 2021

Présents : 21

Pouvoirs : 6

Absents : 2

Votants : 26 (*Lucie Pelletier, concernée par ce projet, ne prend pas part au vote*)

36 – Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme – Modalités de mise à disposition du public

Christophe LEGLAND expose :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 10 octobre 2013 et modifié en dernier lieu le 10 décembre 2020.

Il convient de procéder à une modification simplifiée n°4 du document d'urbanisme communal afin d'effectuer une modification :

- de l'orientation d'aménagement et de programmation des « Jardins Sud » au niveau du périmètre ainsi que du phasage,
- du règlement concernant les stationnements pour les résidences jeunes actifs et l'implantation des piscines.

Le projet de la modification simplifiée sera mis à la disposition du public, du 3 mai au 3 juin 2021 inclus, soit pour une durée d'un mois et sera consultable pendant toute cette période :

- En mairie, aux heures d'ouverture de la mairie, soit :
 - le lundi – mercredi et jeudi de 8h45 à 12h15 et de 13h45 à 17h00,
 - le mardi de 8h45 à 12h15,
 - le vendredi de 8h45 à 16h15,
 - le samedi de 9h00 à 12h00.
- Sur le site internet de la commune. Ce document sera librement téléchargeable.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, chacun pourra s'exprimer :

- Sur le site de la commune, rubrique contact,
- Sur un registre ouvert en mairie,
- Par courrier, à l'attention de Monsieur le Maire.

De plus, un avis annonçant la mise à disposition du dossier et ses modalités sera affiché en mairie huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition. Dans ce même délai, l'avis sera également publié dans une édition de la presse locale, dans le magazine communal « Pont Saint Martin » et sur le site internet de la commune.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°4 du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis.

A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis PPA et des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la délibération approuvant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Vu l'exposé des motifs du projet de modification simplifiée n°4 du PLU,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2002 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-45 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé en date du 28 juin 2013,

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2013 approuvant le PLU et en date du 10 décembre 2020 pour la dernière modification du PLU,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du Territoire en date du 11 Mars 2021.

Les membres du conseil municipal, par 26 voix pour et 1 abstention (*Lucie Pelletier, concernée par ce projet, en prend pas part au vote*) :

- approuvent les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme comme exposées ci-dessus,
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Le Maire,

Yannick FETIVEAU



Voies et délais de recours contentieux

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de 2 mois devant le tribunal administratif de Saint-Denis.

Par ailleurs, un tel recours peut être engagé via la plateforme Télérecours

Accusé de réception en préfecture
044-214401309-20210325-CM-2021-03-36-DE
Date de transmission : 01/04/2021
Date de réception Préfecture : 01/04/2021



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°4

Rapport de présentation et notice explicative

Notice de la modification simplifiée
pour mise à disposition du public

**PLU approuvé le 10 octobre 2013
Et modifié en dernier lieu le 10 décembre 2020**

mars 2021

Accusé de réception en préfecture
044-214401309-20210325-CM-2021-03-36-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

SOMMAIRE

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS.....	3
1.1. RAPPEL DES PROCEDURES.....	3
1.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
1.3. CADRE LEGISLATIF	3
1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
II - NOTICE EXPLICATIVE.....	5
2.1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « JARDINS SUD »	5
2.2. MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10
III - CONCLUSION	12

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1.RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Pont Saint Martin est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé depuis le 10 octobre 2013, qui a été modifié plusieurs fois. La dernière modification approuvée le 10 décembre 2020 est la modification simplifiée n°3.

1.2.OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Jardins Sud » :

- Modification du périmètre,
- Modification du phasage.

La modification du règlement :

- Modification du nombre de places de stationnement pour les résidences jeunes actifs,
- Modification de l'implantation des piscines.

1.3.CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée des orientations d'aménagement et de programmation du PLU, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de

présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

L'OAP et le règlement seront modifiés pour intégrer les modifications.

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- Mesures de publicité :
 - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - Affichage en mairie.
(8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

II – NOTICE EXPLICATIVE

2.1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « JARDINS SUD »

2.1.1. LE CONTENU DE L'OAP DANS LE PLU APPROUVE

Tels que le précise l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme, les enjeux du secteur des « jardins sud » sont d'ordres urbains et paysagers d'une part et sociaux d'autre part.

L'enjeu urbain :

Il relève de la capacité d'accueil. La partie nord du site, correspond à un ensemble de jardins enclavés et accessibles depuis des voies étroites ou des liens piétons. Le secteur se trouve au sud du pont sur l'Ognon et il est desservi par des axes, notamment la RD très chargée en circulation automobile. Le secteur nord doit donc prendre en compte la capacité d'accueil limitée de la voirie.

Les enjeux paysagers :

Le secteur est sur un versant de l'Ognon, ouvert sur le bourg et l'église. Les prospects développés devront en tenir compte.

Le paysage actuel de jardins conserve la mémoire d'une vie rurale, d'une vie sociale. Ces éléments de mémoire doivent inspirer l'identité du projet développé sur le site.

Enjeux sociaux :

Un secteur de renouvellement urbain, au sud-ouest, fera l'objet d'un programme de logements 100% en locatifs sociaux.

Les enjeux particuliers :

Le rétrécissement de la rue au sud du site conduit à limiter la capacité d'accueil de ce secteur

2.1.2. LES ELEMENTS MODIFIES

1- Modification du périmètre de l'OAP

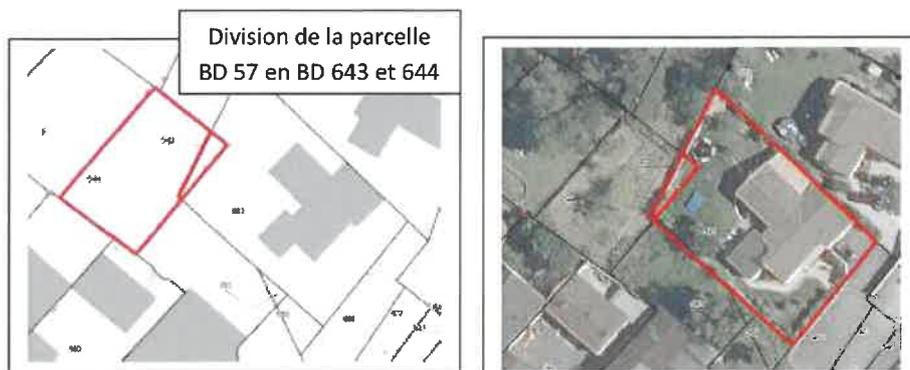
Il est proposé d'enlever du périmètre :

- **Les parcelles BD 618 - 619 - 620 et 621**, qui représentent une superficie totale de 231 m². Ces parcelles n'auraient pas dû être classées en zone 1AUAb puisqu'elles constituent l'accès, le stationnement, ainsi que l'unique jardin des parcelles BD 616 et 617 accueillant chacune une habitation.



La commune souhaite donc rectifier cette erreur matérielle en modifiant le zonage en UAa.

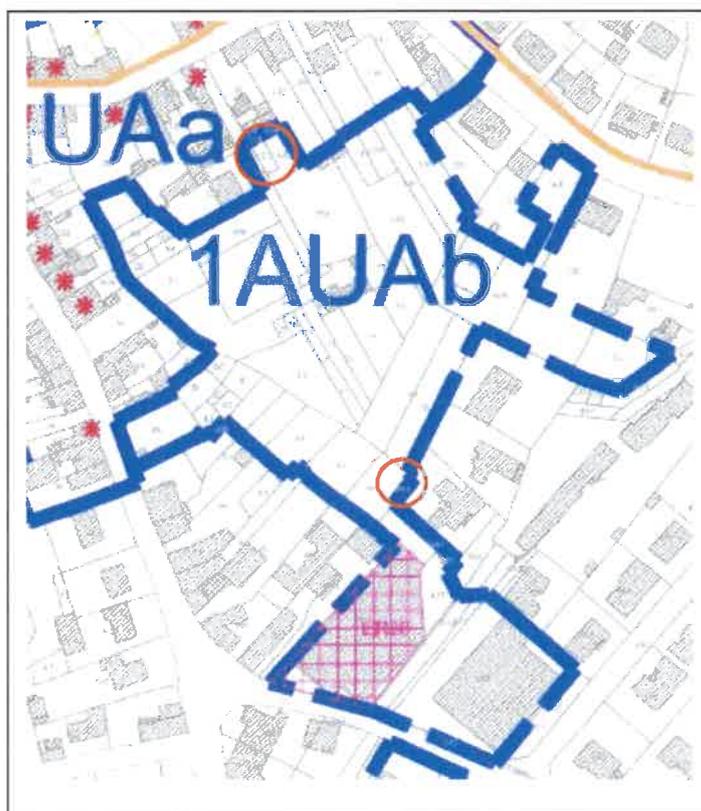
- **La parcelle BD 643** d'une contenance de 27 m². Cette parcelle est issue de la division en 2016 de la parcelle BD 57 en BD 643 et BD 644. Celle-ci a été intégrée à la parcelle BD 581 afin d'y réaliser une clôture plus aisément.



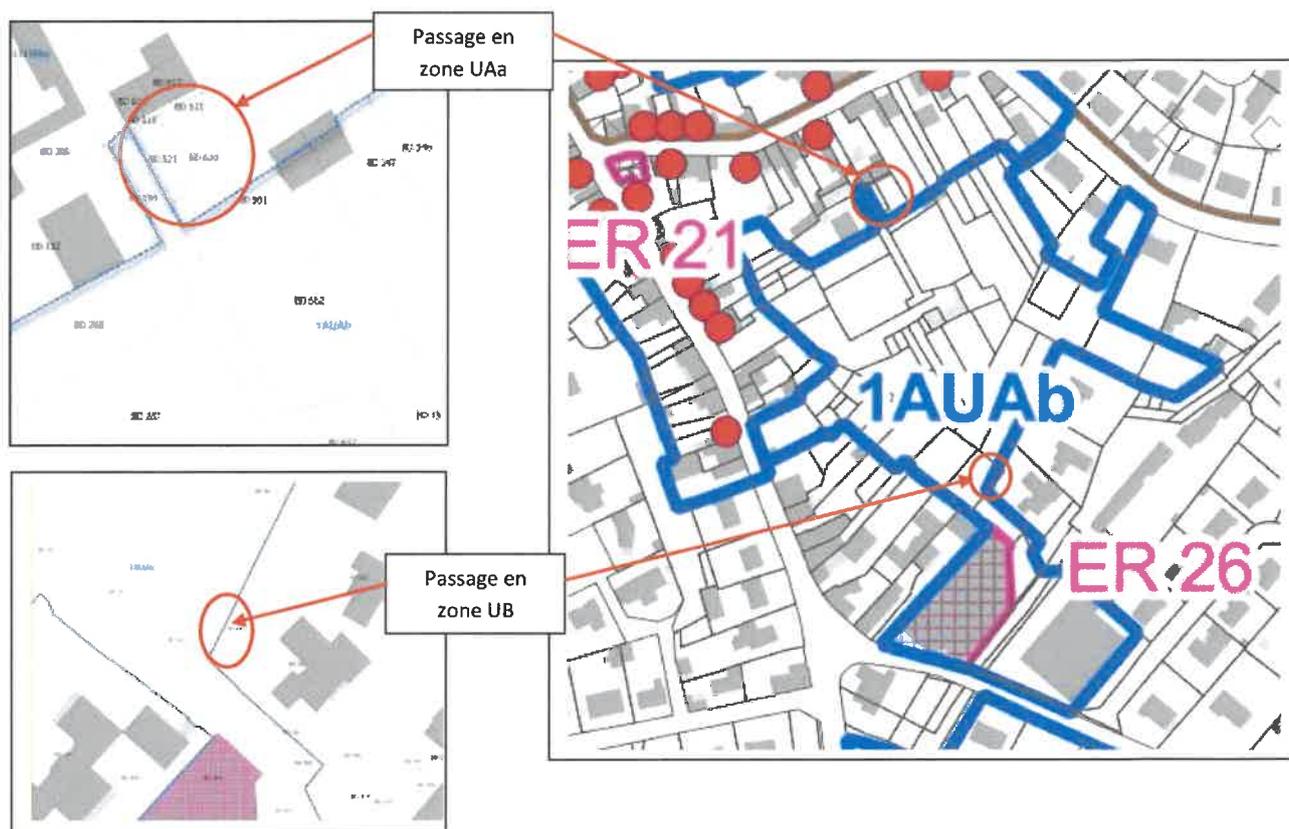
La commune souhaite donc mettre en cohérence le périmètre de l'OAP en modifiant le zonage de cette parcelle de 1AUAb en UB.

La surface de l'OAP sera réduite de 1,52%, toutefois le nombre de logements ainsi que la densité prévus resteront identiques.

Extrait du règlement graphique en vigueur :



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°4 :



2- Modification du phasage de l'OAP

L'ensemble des enjeux vus précédemment mettent en exergue la difficulté de permettre la réalisation de cette OAP.

La commune a signé en 2016, et pour une durée de 6 années, une convention de portage avec l'Agence Foncière de Loire-Atlantique pour le portage de l'îlot situé au sud du périmètre et réservé à « 100% de logements locatifs sociaux ».

Afin de mieux répondre à ses objectifs SRU, et permettre ainsi la réalisation de ces logements locatifs sociaux au plus tôt, la commune souhaite phaser cette OAP en identifiant un sous-secteur intégrant entre autre l'emprise réservée pour le logement locatif social.

• Modification du schéma de l'OAP

Il est proposé de **modifier** le schéma de l'OAP de manière à :

- enlever les parcelles BD 618-619-620 et 621 du périmètre,
- permettre la réalisation du « secteur 1 » en attendant de pouvoir mobiliser l'ensemble du foncier de cette OAP,
- conserver la cohérence globale du projet.

Schéma de l'OAP en vigueur :

2.6 : secteur des jardins sud

Surface : 1.7 hectares

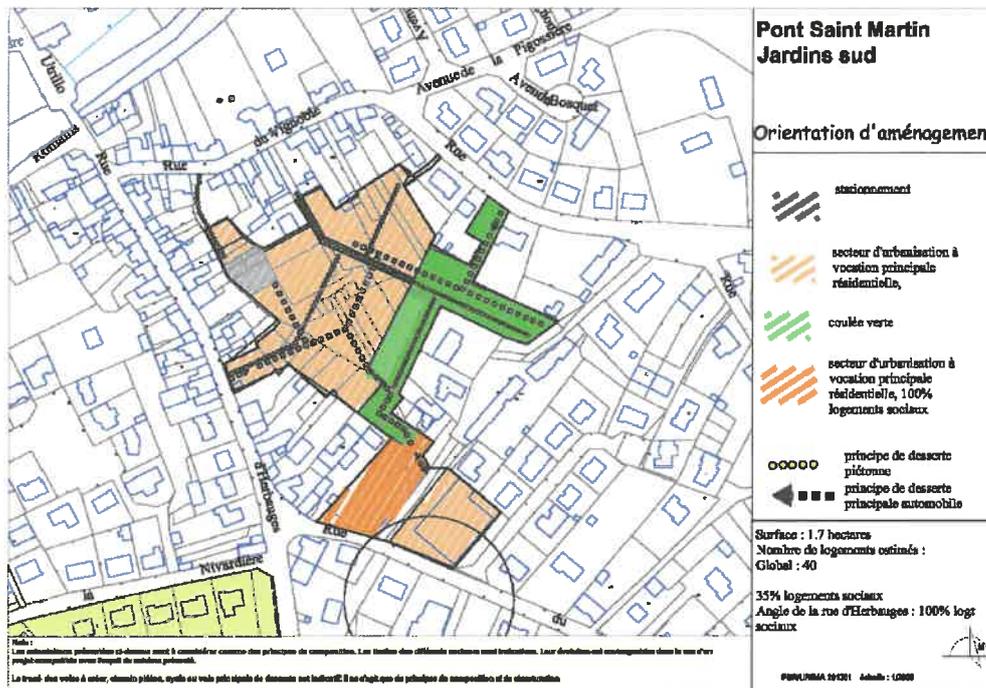
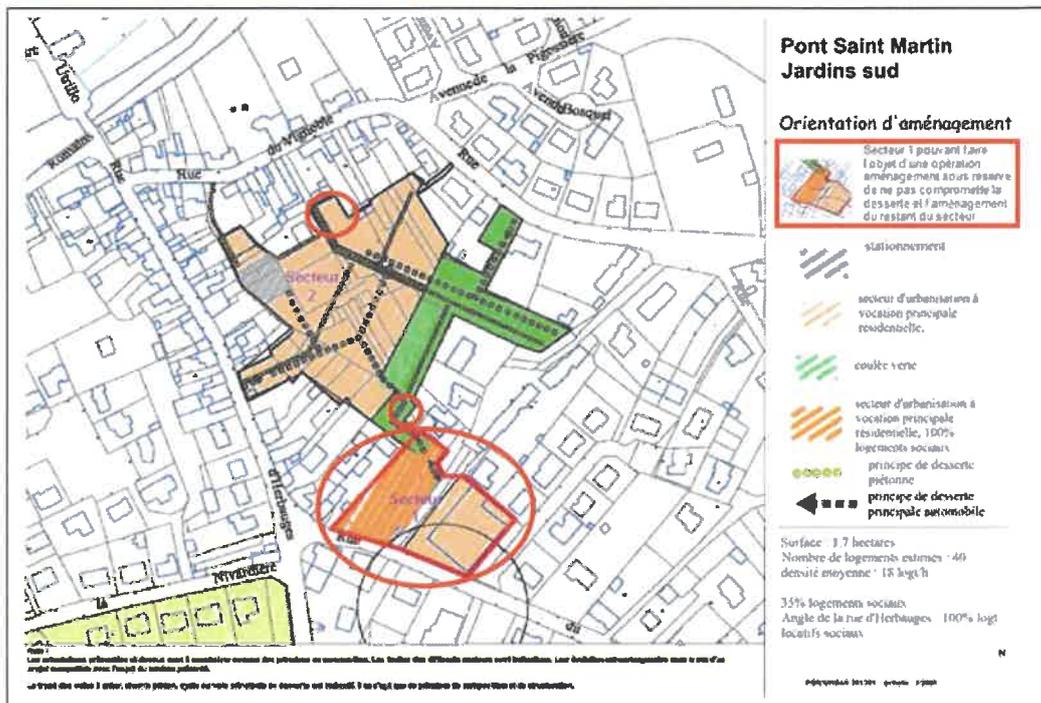


Schéma de l'OAP (sur toutes les pages concernées) après la modification simplifiée n°4 :

2.6 : secteur des jardins sud



- **Modification des principes d'aménagement** : afin de permettre le phasage et garantir une cohérence d'ensemble. Les éléments ajoutés sont en rouge ci-dessous :

La valorisation de ce secteur pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (secteurs 1 et 2),
- Soit dans le cadre de 2 opérations d'aménagement successives, en cas d'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude (dans ce cas, le secteur 1 devra être aménagé avant le secteur 2).

Dans ce second cas, les aménagements et constructions réalisés ne devront pas compromettre la cohérence générale de l'opération et les continuités urbaines (réseau viaire, véhicules et piétons, continuités vertes...) du restant du secteur (secteur 2). **Il est à noter que dans cette hypothèse, l'ensemble de chaque secteur devra faire l'objet d'une opération unique.**

Dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur des jardins sud, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet sera estimé au prorata de la superficie de l'opération projetée.

Principes d'aménagement de l'OAP en vigueur :

<p>Principes d'aménagement :</p> <p>Composition générale :</p> <p>Le quartier sera majoritairement à vocation résidentielle. Il présentera une structure urbaine permettant de composer un tissu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développant des densités différenciées ménageant les interfaces avec le tissu pavillonnaire attenant, • Tenant compte des capacités limitées de desserte de la partie nord du site, • Intégrant un secteur de plus forte densité à vocation de locatif social. <p>Un maillage piétonnier assurera la mise en relation des différents quartiers</p>

Principes d'aménagement de l'OAP après la modification simplifiée n°4 :

<p>Principes d'aménagement :</p> <p>Composition générale :</p> <p>Le quartier sera majoritairement à vocation résidentielle. Il présentera une structure urbaine permettant de composer un tissu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développant des densités différenciées ménageant les interfaces avec le tissu pavillonnaire attenant, • Tenant compte des capacités limitées de desserte de la partie nord du site, • Intégrant un secteur de plus forte densité à vocation de locatif social. <p>Un maillage piétonnier assurera la mise en relation des différents quartiers.</p>	<p>La valorisation de ce secteur pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (secteurs 1 et 2), - Soit dans le cadre de 2 opérations d'aménagement successives, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude (dans ce cas, le secteur 1 devra être aménagé avant le secteur 2). <p>Dans ce second cas, les aménagements et constructions réalisés ne devront pas compromettre la cohérence générale de l'opération et les continuités urbaines (réseau viaire, véhicules et piétons, continuités vertes...) du restant du secteur (secteur 2). Il est à noter que dans cette hypothèse, l'ensemble de chaque secteur devra faire l'objet d'une opération unique.</p> <p>Dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur des jardins sud, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet sera estimé au prorata de la superficie de l'opération projetée.</p>
--	--

2.2. MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2.1. MODIFICATION VISANT A UNE MISE EN COHERENCE ENTRE LA CONSTRUCTION PROJETEE (RESIDENCE JEUNES ACTIFS) ET LE NOMBRE DE STATIONNEMENTS DEMANDES DANS LES ZONES UA ET UB

Compte tenu de la spécificité des résidences jeunes actifs, il est proposé d'adapter le nombre de places de stationnement pour les véhicules en fonction de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Ecriture en vigueur :

ARTICLE UA/UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Construction	Dispositions
Constructions à usage d'habitation	2 places par logement dont à minima une place non close (aérienne ou abritée, mais non fermée). Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue sur le terrain d'assiette du projet. Pour les collectifs : Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m ² .
Logements sociaux	1 place par logement

Le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Ecriture modifiée après la modification simplifiée n°4 (les éléments ajoutés sont en rouge ci-dessous) :

ARTICLE UA/UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Construction	Dispositions
Constructions à usage d'habitation	2 places par logement dont à minima une place non close (aérienne ou abritée, mais non fermée). Pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements, une place visiteur par logement devra être prévue sur le terrain d'assiette du projet. Pour les collectifs : Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m ² .
Logements sociaux	1 place par logement <i>Pour le cas particulier des résidences jeunes actifs, les besoins en stationnement véhicules et deux-roues devront être adaptés au projet.</i>

Pour tous les projets autres que de l'habitat, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

2.2.2. MODIFICATION AYANT POUR OBJECTIF DE CORRIGER UNE ERREUR MATERIELLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES PISCINES SUR UNE PARCELLE DANS LES ZONES UA-UB-UV-AH1-AH2 et NH

Lors de l'approbation de la modification n°2, il a été ajouté, suite aux remarques du commissaire enquêteur, le fait que la distance d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives soit supprimée, sauf pour les piscines ayant une couverture translucide qui devront être implantées à 1,90 mètre minimum de la limite de propriété.

L'écriture de cette nouvelle règle a mal été transposée dans le règlement.

La commune souhaite donc apporter une précision à l'article 7.3 dans les zones concernées.

Ecriture en vigueur :

7.3 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

[...]

Les piscines dont la couverture est translucide devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

Ecriture modifiée après la modification simplifiée n°4 :

7.3 – Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

[...]

Il n'est pas imposé de règle d'implantation pour les piscines, sauf lorsque celle-ci est recouverte par une toiture translucide, dans ce cas elles devront respecter une distance minimale de 1,90 m par rapport à toutes les limites séparatives.

III - CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé.