



EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt, le 10 décembre 2020, 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, 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 Jean-Charles VERDALLE, Madame Corine PHILIPPE, Monsieur Simon AUDINEAU, Madame Eléonore GERO, Madame Emmanuelle DESCHAMPS, Monsieur Guillaume GAUTREAU, Madame Sylvie DUBOIS, Monsieur Claude-François BARRE.

Pouvoirs : Monsieur Youssef KAMLI donne procuration à Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Philippe PLANTIVE donne procuration à Monsieur Christophe LEGLAND, Monsieur Steve LANDAIS donne procuration à Madame Marie-Anne DAVID, Monsieur Yann BORGNIC donne procuration à Monsieur Yannick FETIVEAU, Madame Sylvia BISTOS donne procuration à Madame Eléonore GERO.

Madame Martine CHABIRAND a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 4 décembre 2020

Présents : 24

Pouvoirs : 5

Votants : 29

## **22 – Approbation de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

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 2 juillet 2020.

Les objectifs poursuivis par la collectivité dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée portent sur :

- la modification de la formulation des enjeux
- la modification du schéma
- la modification des principes d'aménagement

Et sur le règlement graphique associé :

Accusé de réception en préfecture  
044-214401309-20201210-CM-2020-12-22-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2020  
Date de réception préfecture : 15/12/2020

- Suite à l'ajustement de la bande paysagère, suppression du secteur dans lequel toute construction est interdite dans la zone 1AUVb correspondant à l'OAP « Viais Sud »

Le dossier de modification simplifiée n°3, a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) le 3 février 2020, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme. Les avis suivants ont été émis :

- La Communauté de Commune de Grand Lieu et le Département ont donné un avis favorable sur la modification simplifiée n°3 du PLU,
- La Région, Institut National de l'Origine et de la Qualité, la chambre des métiers et de l'artisanat de Loire-Atlantique, la Chambre du Commerce et de l'Industrie Nantes / Saint- Nazaire, la ville de Bouguenais, la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique, n'ont pas émis de remarque sur cette modification simplifiée.
- Les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas répondu.

Par délibération en date du 23 janvier 2020, le Conseil Municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée n°3 du PLU. Les dispositions sont les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 sur la période du 2 mars au 2 avril inclus, en mairie de Pont Saint Martin aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi que sur le site Internet de la commune,
- Ouverture d'un registre permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée, pendant toute la période de mise à disposition, en mairie de Pont Saint Martin, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Possibilité d'adresser un courrier à l'attention du Maire ou d'envoyer un mail sur le site de la commune à la rubrique contact.

A l'issue de cette mise à disposition du public, le bilan est présenté au conseil municipal :

- Le public a été informé par la presse (Ouest France du 18 février 2020) de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 ainsi que dans le magazine PSM du mois de mars- avril,
- L'avis de mise à disposition du public a été affiché en mairie et sur le site Internet de la commune le 17 février 2020,
- Puis un nouvel affichage a eu lieu en mairie le 11 mai 2020 et une nouvelle information a été faite sur le site Internet et le compte Facebook de la Mairie le 30 avril 2020, pour la prise en compte de la période de confinement,
- En effet, les dates de mise à disposition du dossier au public ont été modifiées, suite à l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, puis à l'ordonnance 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19. C'est ainsi que la mise à disposition a eu lieu en mairie du 2 mars jusqu'au 16 mars 2020, puis du 31 mai au 21 juin 2020 inclus, et du 2 mars au 21 juin 2020 inclus sur le site Internet de la mairie,
- Aucune observation n'a été portée dans le registre, ni via la rubrique contact sur le site Internet de la commune ; seul un courrier est parvenu le 24 mars 2020.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13-3 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé en date du 28 juin 2018, et la délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2020 fixant les modalités de mise à disposition du public

du 28 juin 2018, et la délibération  
044-214401309-20201210-CM-2020-12-22-DE  
à disposition du public  
Date de réception préfecture : 15/12/2020

Vu les ordonnances n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, puis 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19  
Vu les avis des personnes publiques associées,

Considérant que la notification aux PPA n'a fait l'objet d'aucune objection,

Considérant que le bilan de la mise à disposition du public du dossier n'a fait l'objet d'aucune observation,

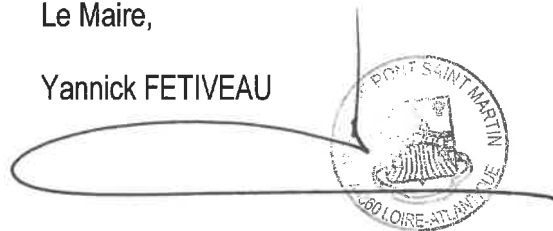
Considérant que la modification simplifiée n°3 du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Les membres du conseil municipal, à l'unanimité :

- approuvent le bilan de la mise à disposition du public en confirmant que la concertation relative au projet de modification simplifiée du PLU de Pont Saint Martin s'est déroulée conformément aux modalités prévues, nonobstant la période d'urgence sanitaire en lien avec le Covid 19,
- approuvent la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont Saint Martin, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- 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 compétent.*

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

Accusé de réception en préfecture  
044-214401309-20201210-CM-2020-12-22-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2020  
Date de réception préfecture : 15/12/2020



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°3

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 18 octobre 2018  
Modification n°2 du PLU en cours

janvier 2020

Accusé de réception en préfecture  
044-214401309-20201210-CM-2020-12-22-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2020  
Date de réception préfecture : 15/12/2020

# SOMMAIRE

<b>I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS.....</b>	<b>PAGE 3</b>
1.1 RAPPEL DES PROCEDURES	
1.2 OBJET DE LA MODIFICATION	
1.3 CADRE LEGISLATIF	
1.4 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	
<b>II - NOTICE EXPLICATIVE / MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « VIAIS SUD » ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE ASSOCIE....</b>	<b>.....PAGE 5</b>
<b>III - CONCLUSION.....</b>	<b>PAGE 11</b>

## 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 est la révision allégée concernant la mise à jour des zones humides approuvée le 18 octobre 2018. Une modification n°2 est en cours.

### 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) « Viais Sud » :**

- Modification de la formulation des enjeux
- Modification du schéma
- Modification des principes d'aménagement

#### **Et du règlement graphique associé :**

- Suite à l'ajustement de la bande paysagère, suppression du secteur dans lequel toute construction est interdite dans la zone 1AUVb correspondant à l'OAP « Viais Sud ».

### 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

Accusé de réception en préfecture  
044-214401309-20201210-CM-2020-12-22-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2020  
Date de réception préfecture : 15/12/2020

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.

Les OAP et le plan de zonage 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 / MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « VIAIS SUD » ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE ASSOCIE

### LE CONTENU DE L'OAP DANS LE PLU APPROUVE

Telle que le précise l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le Plan Local d'Urbanisme, la vocation du secteur « Viais Sud » est avant tout résidentielle.

Il s'inscrit dans « une dent creuse » en limite extérieure et vise à « renfermer » les limites externes du pôle. La qualification de la rive sud sera importante puisqu'elle ouvre sur le secteur viticole et qu'elle constituera une limite urbaine.

L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit prendre en considération la proximité des vignes et la nécessité de conserver des vues sur celles-ci.

### LES ELEMENTS MODIFIES :

**1- Modification de la formulation des enjeux :** pour une meilleure compréhension de ces derniers. Les éléments modifiés sont en rouge ci-dessous :

#### **Les enjeux généraux :**

La vocation du secteur « Viais Sud » est résidentielle. Il s'inscrit dans « une dent creuse » en limite extérieure **de zone agglomérée.**

**Son urbanisation doit permettre de répondre aux besoins en logement tout en matérialisant une nouvelle transition entre espace bâti et espace naturel mieux maîtrisée en termes de paysage.**

La qualification de la rive sud sera **donc** importante puisqu'elle ouvre sur le secteur viticole et qu'elle constituera **la nouvelle** limite urbaine.

#### **Les enjeux particuliers :**

L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit donc s'inscrire **dans une double dynamique :**

- **Maitriser la qualité paysagère de l'opération dans la perception qui en sera donnée depuis l'extérieur, depuis le sud,**
- **Valoriser la proximité des espaces naturels en conservant une relation visuelle depuis le cœur de l'opération vers les vignes.**



## Formulation des enjeux de l'OAP en vigueur

### 2.2 : secteur de VIAIS sud



*Les secteurs concernés correspondent à des espaces de prairies.*

*Le contexte paysager est celui des rives externes d'un développement urbain pavillonnaire lâche et des rives d'une zone d'activités mixte.*

*Le site est accessible par une voie traversante en sens unique Est-Ouest.*

**Surface : 1.5 hectare**

#### Les enjeux généraux :

La vocation de ce secteur est résidentielle. Il s'inscrit dans une « creuse » en limite extérieure et vise à « refermer » les limites extérieures. La qualification de la rive sud sera importante puisqu'elle ouvre sur le secteur viticole et qu'elle constituera une limite urbaine.

#### Les enjeux particuliers :

L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit prendre en considération la proximité de vignes et la nécessité de conserver des vues sur celles-ci.

## Après la modification simplifiée n°3 : formulation des enjeux de l'OAP modifiée

### 2.2 : secteur de VIAIS sud



*Les secteurs concernés correspondent à des espaces de prairies.*

*Le contexte paysager est celui des rives externes d'un développement urbain pavillonnaire lâche et des rives d'une zone d'activités mixte.*

*Le site est accessible par une voie à double sens.*

**Surface : 1.5 hectare**

#### Les enjeux généraux :

La vocation du secteur « Viais Sud » est résidentielle. Il s'inscrit dans une « dent creuse » en limite extérieure de zone agglomérée. Son urbanisation doit permettre de répondre aux besoins en logement tout en matérialisant une nouvelle transition entre espace bâti et espace naturel mieux maîtrisée en termes de paysage. La qualification de la rive sud sera donc importante puisqu'elle ouvre sur le secteur viticole et qu'elle constituera la nouvelle limite urbaine.

#### Les enjeux particuliers :

L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit donc s'inscrire dans une double dynamique :

- Maîtriser la qualité paysagère de l'opération dans la perception qui en sera donnée depuis l'extérieur, depuis le sud,
- Valoriser la proximité des espaces naturels en conservant une relation visuelle depuis le cœur de l'opération vers les vignes.

## **2- Modification du schéma de l'OAP suite à :**

### *A- La modification du fonctionnement viaire :*

Pour améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers du secteur, il a été décidé de simplifier la circulation automobile dans ce secteur. Ainsi la desserte initialement prévue en sens unique de la rue de l'enclose vers la route de la Roche ne se fera dorénavant que par la route de la Roche avec un dispositif de voie à double sens en impasse. La mise en place d'un double sens associée à une gestion en zone 30 ou zone de rencontre devraient permettre de limiter la vitesse de circulation automobile.

Concomitamment, il a également été jugé opportun de prolonger la continuité piétonne jusqu'au cheminement piétonnier communal au nord déjà existant. Ce qui permettra aux piétons un accès plus sécurisé à la rue des sables et plus particulièrement à l'arrêt de bus.

Une continuité piétonne sera maintenue vers la rue de l'enclose.

### *B- L'ajustement de la bande paysagère :*

Le principe de bande paysagère initialement envisagé à l'ouest et au Sud est adapté sur la partie Ouest.

Il est conservé sur la rive sud du projet opérationnel afin d'assurer une bonne transition avec le secteur viticole.

La partie ouest ne présentant d'intérêt qu'en termes de gestion des intimités des espaces extérieurs privatifs et non pas en termes d'intégration dans le grand paysage, elle est donc supprimée.

La gestion des intimités sera gérée par le positionnement des zones constructibles au niveau du plan de composition de l'opération.

### *C- La création d'une centralité de proximité :*

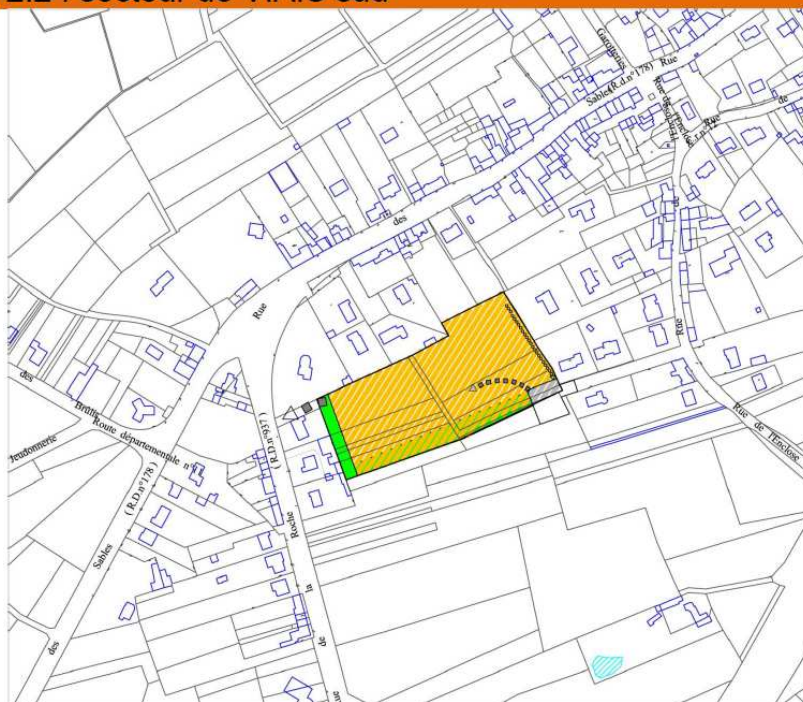
Il est décidé d'intégrer au sein de l'OAP une centralité de proximité afin d'inciter au développement et à l'animation d'une vie de quartier et afin de valoriser la relation au paysage viticole. Il s'agit avant tout de permettre la création d'interactions entre les différents habitants.

Cette modification n'entraîne aucune évolution des enjeux de l'OAP, ni de la surface dédiée à l'habitat, de la densité moyenne, du nombre de logements estimés ou encore du pourcentage de logements locatifs sociaux attendus.

# Schéma de l'OAP en vigueur

## 2.2 : secteur de VIAIS sud

Surface : 1.5 hectares



**Pont Saint Martin  
Viais Sud**

**Orientation d'aménagement**

- secteur d'urbanisation à résidentielle
- principe de desserte piétonne
- principe de desserte automobile
- voie, stationnement, placette
- bande paysager

surface pour habitat : 1.5 hect  
densité moyenne à l'hectare : 18 logements  
Nombre de logements estimés : 27  
35% logements sociaux

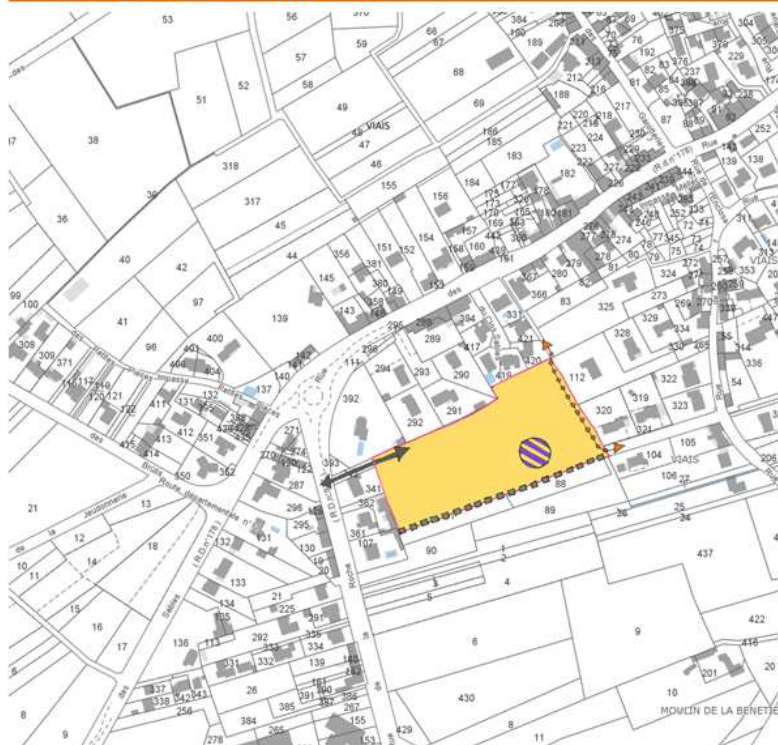
PSR/URB4A 201308 échelle : sans

Note : Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageable dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.  
Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale de desserte est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

# Après la modification simplifiée n°3 : schéma de l'OAP modifiée (sur toutes les pages concernées)

## 2.2 : secteur de VIAIS sud

Surface : 1.5 hectare



**PONT SAINT MARTIN  
VIAIS SUD**

**Orientation d'aménagement**

- Secteur d'urbanisation à vocation résidentielle
- Principe de continuité piétonne
- Principe de desserte automobile
- Centralité de proximité
- Traitement paysager de la limite urbanisée, en transition avec le secteur viticole

Surface pour habitat : ..... 1,5 ha  
Densité moyenne à l'hectare : .... 18 logements  
Nombre de logements estimés : .. 30  
35% de logements sociaux

échelle : sans

Note : Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageable dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.  
Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale de desserte est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

Accusé de réception en préfecture  
044-214401309-20201210-CM-2020-12-22-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2020  
Date de réception préfecture : 15/12/2020

**3- Modification des principes d'aménagement** : pour une meilleure cohérence.  
Les éléments modifiés sont en rouge ci-dessous :

- L'accès viaire se fera par une **voie à double sens débouchant sur la route de la Roche**. La voirie sera traitée en espace partagé. La composition générale devra privilégier un linéaire limité de voie de desserte.
- **Le traitement paysager sur la rive sud (jardins, nature des clôtures et des architectures...) de l'opération devra permettre de qualifier cette limite comme un contexte paysager de transition avec le secteur viticole.**
- Le stationnement sur cette rive sera proscrit.

**Principes d'aménagement de l'OAP en vigueur**

**Principes d'aménagement :**

**Composition générale :**

- L'accès viaire se fera par une voie traversante en sens unique Est-Ouest. La voirie sera traitée en espace partagé. La composition générale devra privilégier un linéaire limité de voie de desserte.
- Une attention particulière portera sur la rive sud de l'opération. Le traitement des jardins, la nature des clôtures et des architectures, devront permettre de qualifier cette limite comme un contexte paysager de transition avec le secteur viticole. Des modèles de transition seront à rechercher dans le contexte urbain du centre bourg traditionnel.
- Le stationnement sur cette rive sera proscrit.

**Après la modification simplifiée n°3 : principes d'aménagement de l'OAP modifiée**

**Principes d'aménagement :**

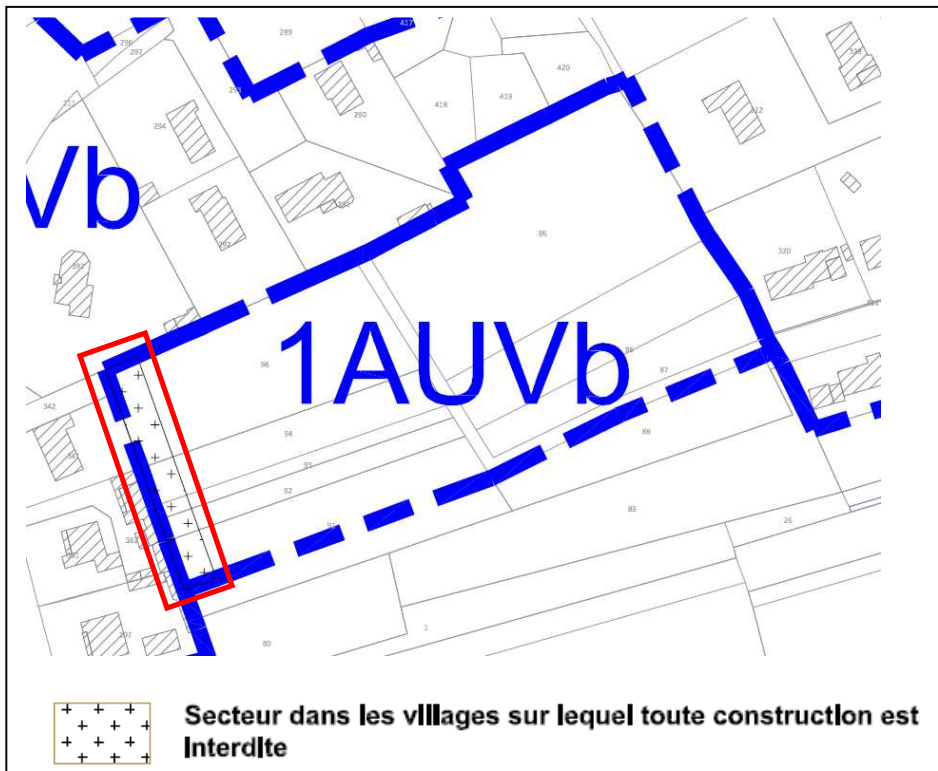
**Composition générale :**

- L'accès viaire se fera par une voie à double sens débouchant sur la route de la Roche. La voirie sera traitée en espace partagé. La composition générale devra privilégier un linéaire limité de voie de desserte.
- **Le traitement paysager sur la rive sud (jardins, nature des clôtures et des architectures...) de l'opération devra permettre de qualifier cette limite comme un contexte paysager de transition avec le secteur viticole.**
- Le stationnement sur cette rive sera proscrit.

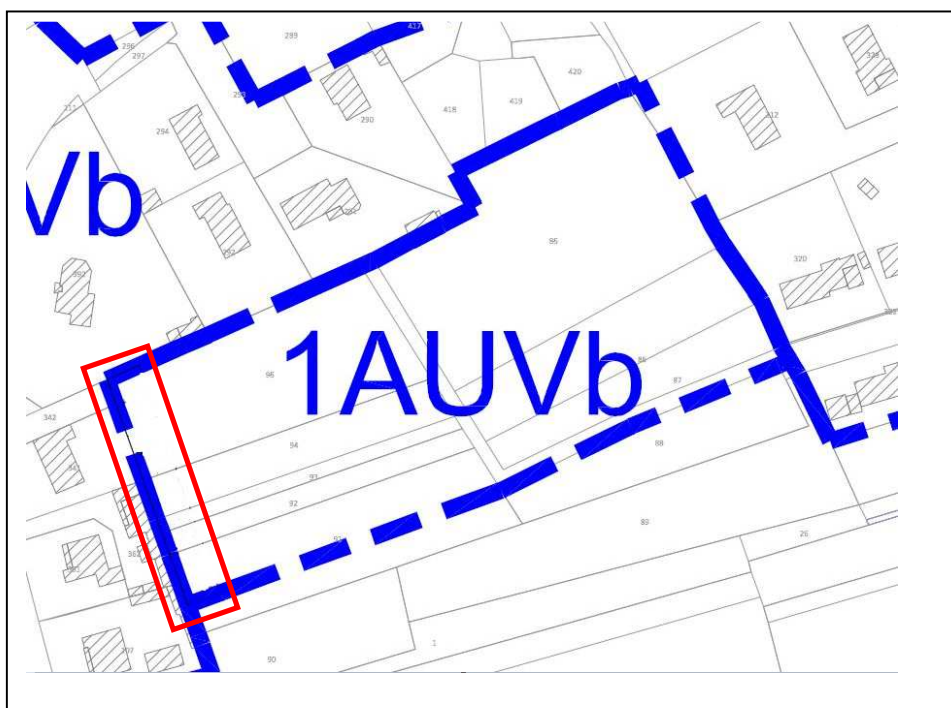
### Modification apportée au règlement graphique : pour mise en cohérence

Pour une meilleure cohérence, la bande de 10 mètres non constructible inscrite dans le règlement graphique correspondant à la bande paysagère ouest sera enlevée.

### *Règlement graphique en vigueur*



### *Après la modification simplifiée n°3 : nouveau règlement graphique*



Accusé de réception en préfecture  
044-214401309-20201210-CM-2020-12-22-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2020  
Date de réception préfecture : 15/12/2020

### 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.