PONT SAINT MARTIN

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°6

Rapport de présentation et notice explicative

Notice de la modification simplifiée
pour mise à disposition du public

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 8 juillet 2021

Le Maire,
Yannick FÉTIVEAU

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

Mars 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. JUSTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE SUR LE ZONAGE 5
2.2. LES ELEMENTS MODIFIES 14

III - CONCLUSION 15

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 2 juillet 2020 est la modification n°2.

1.2.OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :
De rectifier une erreur matérielle de zonage sur le secteur du Frety (rectification de zone NS en A).
Un courrier des nouveaux gérants de l'exploitation « les Serres du Frety » a été transmis en mairie de Pont Saint Martin le 11 Janvier 2021 demandant cette rectification. Après analyse de cette demande, il a été constaté que d'autres parcelles étaient également concernées par cette erreur matérielle et devaient être incluses également à cette modification simplifiée (parcelles AH 89, AH90, AH92 et AH349).

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 de rectification du zonage NS en A suite à erreur matérielle, 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.

Le règlement graphique et le rapport de présentation seront modifiés pour tenir compte de cette rectification.

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.

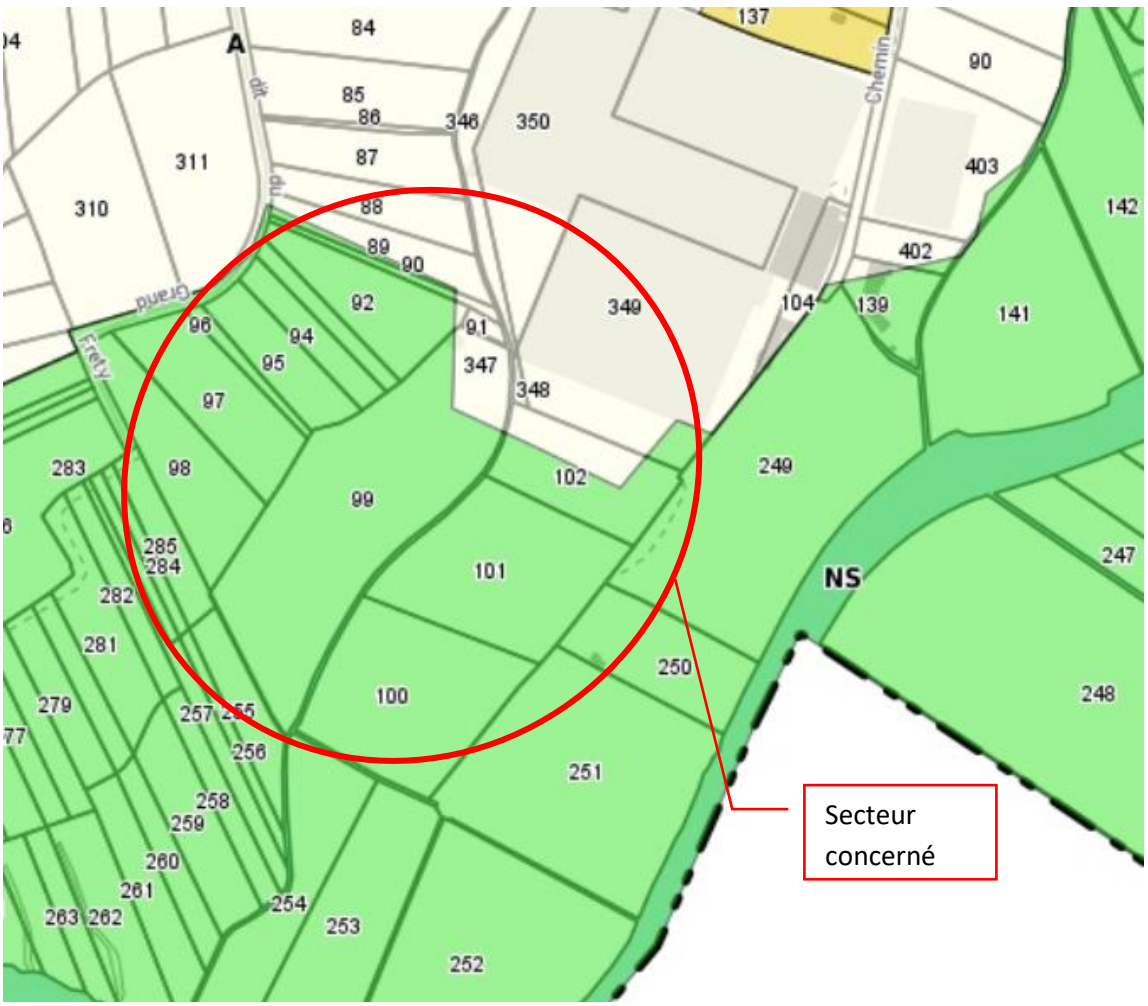
  (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation,
- 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. JUSTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE SUR LE ZONAGE

LE ZONAGE AUJOURD'HUI

Au PLU approuvé le 10 octobre 2013, les parcelles AH 89, AH 99, AH 102 sont classées à la fois en zone NS et A et les parcelles AH 90, AH92, AH 100, et AH 101 sont classées en zone NS. Par ailleurs la parcelle AH 349 se trouve pour la majeure partie en zone A sauf environ 100 m² situé également en zone NS.



Source : SIG Grandlieu Communauté

Or, dans le rapport de présentation du PLU (page 185), l'ensemble de ces parcelles sont affichées comme étant classées en zone A (ancienne zone NDa), en le justifiant par le fait qu'elles étaient exploitées (source Chambre d'agriculture 44).

6.3. LES INCIDENCES SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS LE CADRE DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET

Le PLU développe une politique urbaine basée sur la densification du tissu existant et la mise en œuvre de projet urbain présentant des densités fortes de l'ordre de 18 logements/hectare. L'analyse du POS, du PLU et du recensement agricole permet de détailler les impacts.

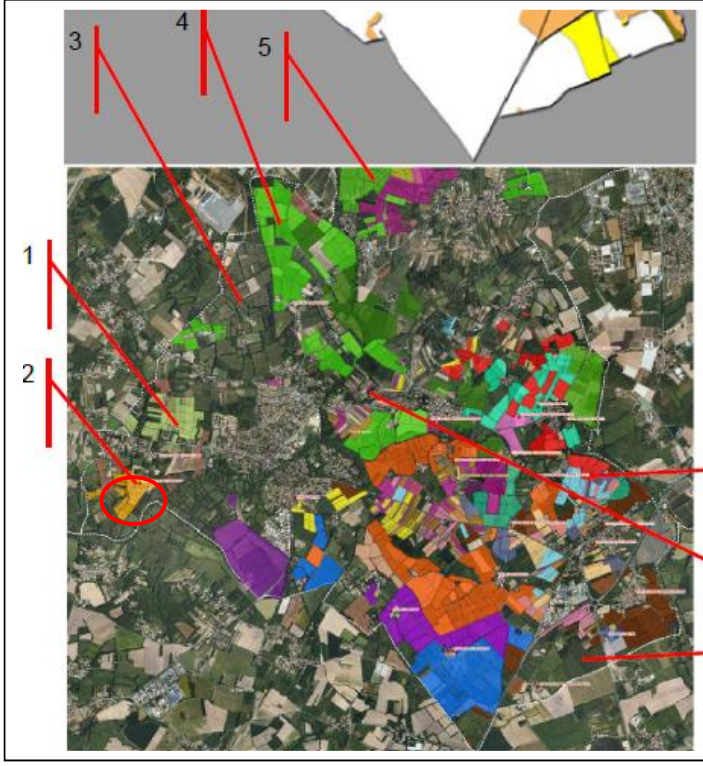
Exploitation existante

Zone NDa du POS classée en A au PLU

Zone NAa du POS classée en A au PLU

Zone NC du POS classée N au PLU

Zone NC du POS classée AU au PLU



Carte des parcelles exploitées, par exploitation
(Chambre d'agriculture 44)

1, 2,3…: Points analysés ci-après

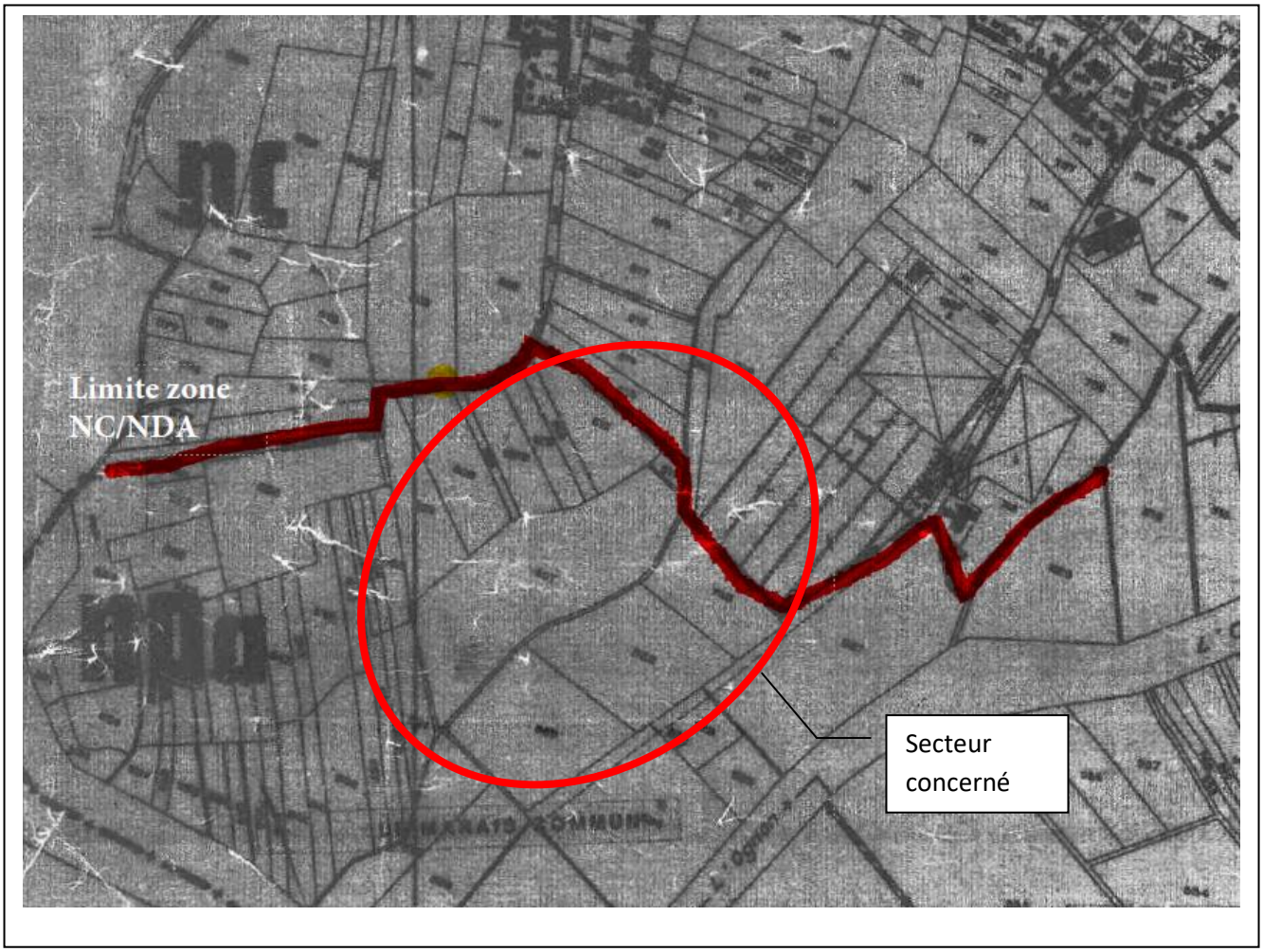
Cartographie page 81 du rapport de présentation (zoom du point 2 ci-dessus montrant les parcelles exploitées)

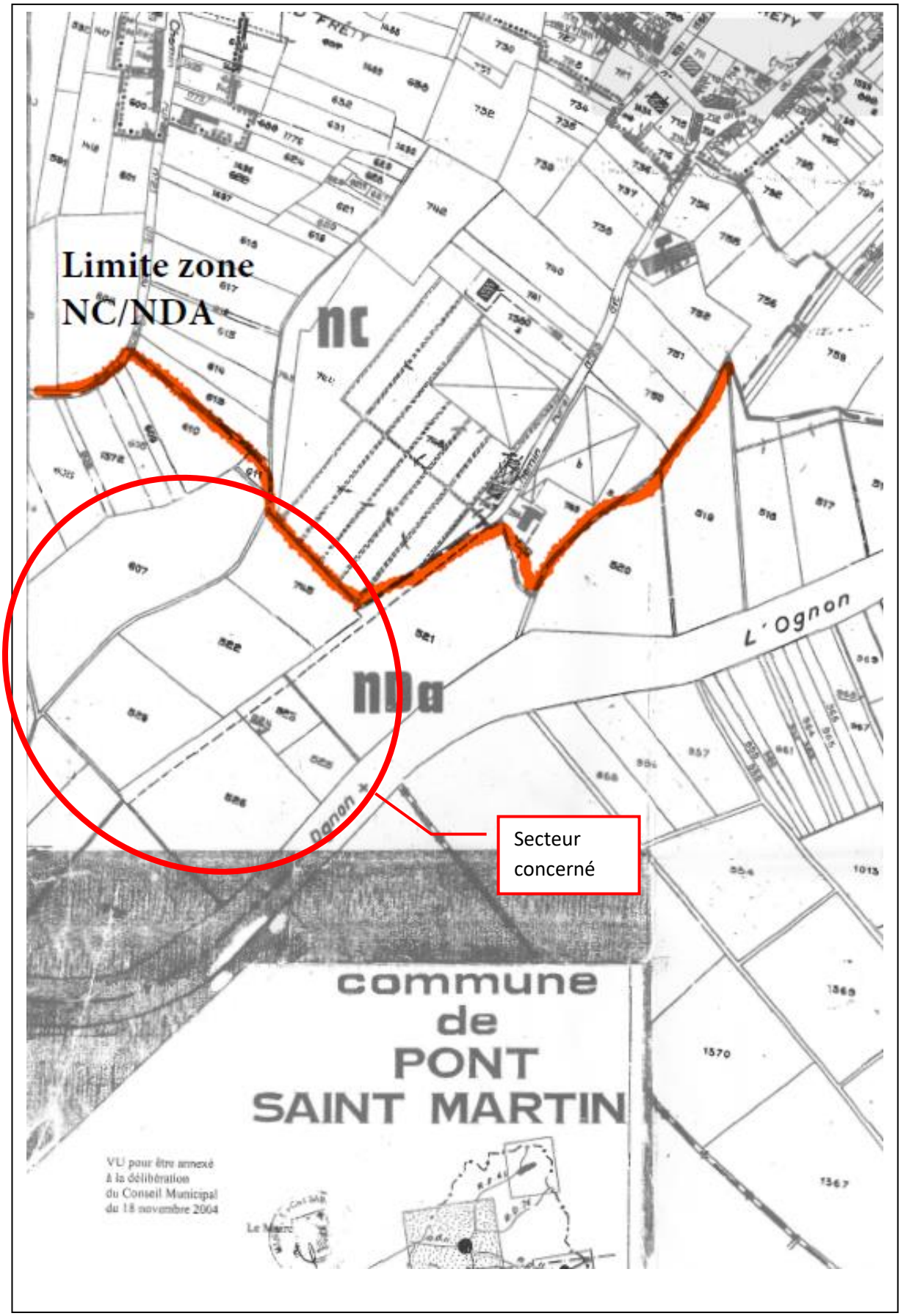
1	Le Plu réduit la surface « urbanisable » impactant l'exploitation. Il s'agit d'un secteur aillant fait l'objet d'une demande auprès de l'INAO et de la SDAOC.
2	Le PLU classe en A les surfaces exploitées classées en NDa au POS
3	Le projet de pôle sport-nature n'impacte pas de surface exploitée.
4	Le projet de D2A, classée NAa au POS est réduite, classée en 1AUza et a fait l'objet d'un protocole entre le gestionnaire des terrains et l'exploitant.
5	Le secteur classé NDa au POS est classé en A au PLU
6	Le secteur était classé en NAa au POS. Dans le cadre de la mutation foncière induite par la volonté affichée du Plu de l'urbaniser, les exploitants et notamment les locataires, feront l'objet des protocoles prévus d'indemnisation de leurs pertes d'exploitation.
7	Les rares terres exploitées seront impactées par les travaux routiers de création du double giratoires ou seront incluses dans les périmètres de protection associées à la voirie. Pour le reste de l'espace classé en 2AUz au PLU, il s'agit de terres non exploitées.
8	L'espace classé en 2AU au PLU impacte très peu de parcelles cultivées. Lorsqu'elles le sont il s'agit de parcelles viticoles considérées comme gélives par les professionnels.

Ainsi, il est clairement indiqué dans le rapport de présentation que la zone NDa du PLU dans ce secteur du Frety, était reclassée en zone A au futur PLU en s'appuyant sur l'existence d'une exploitation. Les cartographies exposées ci-dessus montrent bien l'exploitation existante.

Justification du zonage de l'exploitation au POS :

Extrait planche de zonage du POS :




Limite zone
NC/NDA
nc
nDa
L'Ognon
Ognon
Secteur
concerné
commune
de
PONT
SAINT MARTIN
VU pour être annexé
à la délibération
du Conseil Municipal
du 18 novembre 2004

D’autre part, dans la justification de la zone A du rapport de présentation (p 225), les parcelles sont bien incluses en zone A et sont bien absentes de la justification de la zone NS (p.239).

Rapport de présentation page 225 – justification zone A

A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions de l’article L. 123-1-5,7^{e} du code de l’urbanisme.

Objectifs :		Dispositions retenues
La zone A est une zone exclusive de l’activité agricole.	**Article 1**	Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
La présence permanente d’un exploitant peut se traduire par la construction d’un logement ou d’un local de surveillance. Ces nouvelles constructions ne doivent pas « miter » le territoire rural.	**Article 2**	Sont autorisées : • Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole • La construction à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante implantée à une distance n'excédant pas 50 m à compter des bâtiments de son exploitation concerné. • la construction d’un local de surveillance de 30 m² de surface de plancher maximum et dans la continuité d’un bâti agricole. • Le changement de destination des constructions de caractère
L’espace agricole est assaini par des dispositifs individuels	**Article 5**	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément

Rapport de présentation page 226 – Justification zone A

		à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.
L’espace rural est composé d’un ensemble de bâtis parfois disparates. Les implantations dominantes sont un des rares éléments de cadrage du paysage existant. C’est donc un référent. S’il n’est pas respecter, la construction devra présenter un impact limité sur le paysage de l’espace public.	**Article 6**	Les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies, chemins ou emprises publiques. Retrait par rapport aux RD : RD 11, RD 65 et RD 76 : 25 mètres par rapport à l’axe de la voie RD 937 : 35 mètres par rapport à l’axe de la voie RD 178 : pour les activités : 50 mètres par rapport à l’axe de la voie pour l’habitat : 100 mètres par rapport à l’axe de la voie
Le retrait éventuel doit permettre une évolution du bâti ou une desserte arrière, autorisant à terme et dans le respect des intérêts de l’exploitation agricole, la densification du tissu. Des constructions pré-existent à la présente règle. Le Plu doit en tenir compte et permettre leur évolution sans accroissement des désordres sur le plan.	**Article 7**	Les constructions s’implantent soit en limite stricte, soit en retrait d’au moins 3 mètres. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.
L’espace rural est à la fois un espace technique et un espace habité. Les hauteurs des constructions doivent être différenciées.	**Article 10**	Hauteur des bâtiments d’habitation : hauteur plafond max. fixée à 12 m. Hauteur des bâtiments annexes: hauteur plafond max. fixée à 4.5 m. Hauteur des bâtiments d’exploitation : hauteur plafond max. fixée à 15 m.

Rapport de présentation page 240 – Justification zone NS (en vert sur le schéma)

NS

Cette zone est protégée au titre :

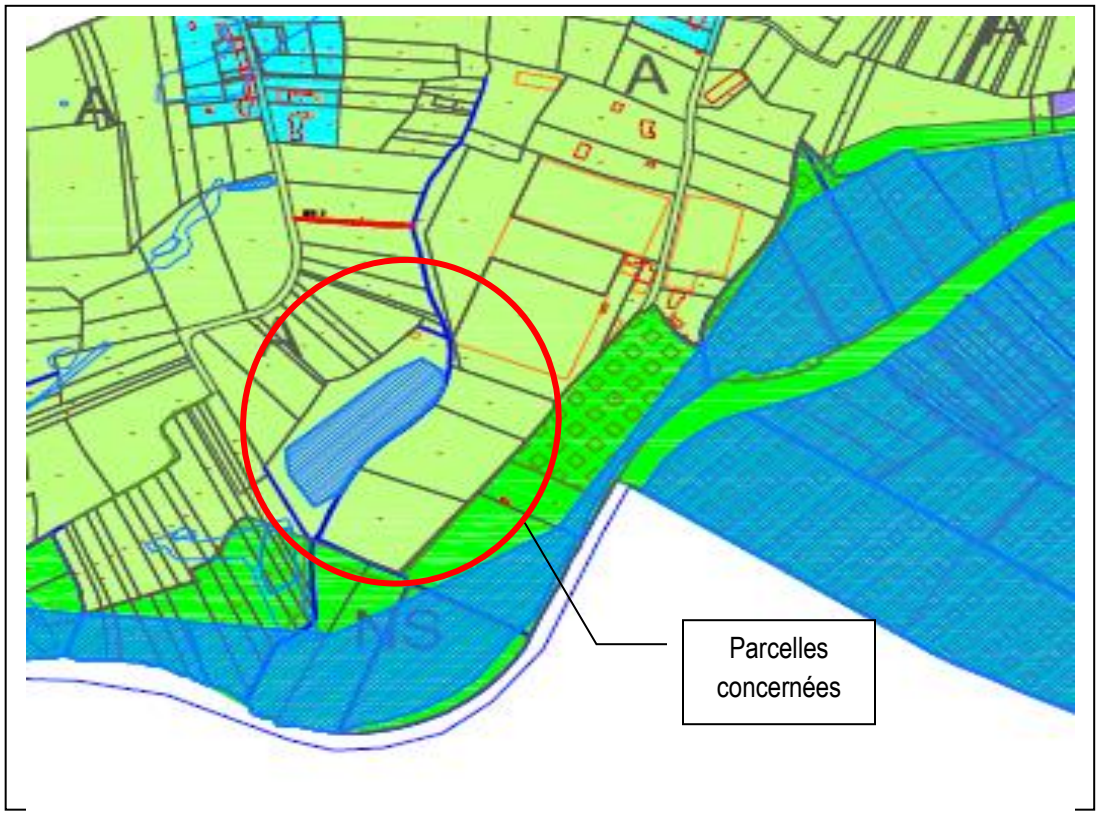
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone NS correspond à la zone strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables constitués par le lac de Grand-Lieu.

Objectifs :		Dispositions retenues
L'espace naturel est à protéger. La construction doit être l'exception et la valorisation du site, sa protection ou l'intérêt général, sa motivation. Cet espace naturel est aussi le support d'une activité (pêche professionnelle ou agriculture). Ces activités doivent pouvoir se développer. Par ailleurs le bâti existant doit pouvoir être adapté sans que cela n'augmente la pression anthropique sur les milieux.	**Article 2**	Sont admises: • Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, ni cimentés, ni bitumés, - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, - les postes d'observation de la faune - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, tels que les sanitaires et les postes de secours, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. • Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier. • L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.

		• A l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans les zones de pêche et d'élevage, les constructions limitées à 30 m² global et total
L'impact visuel des nouvelles constructions doit être limité par des dispositifs paysagers ou architecturaux facilitant l'insertion du nouveau bâti.	**Article 6**	distance minimale de 1 mètre de l'alignement
	Article 7	distance minimale de 1 mètre de limites séparatives.
	Article 9	Emprise au sol inférieure à 30m² totale et globale
	Article 10	Hauteur des abris destinés au matériel d'entretien ou aux animaux : hauteur plafond max. fixée à 3.5m.

Toutes les cartographies du rapport de présentation du PLU classent donc les parcelles concernées en zone A. Ainsi, en cohérence avec le rapport de présentation, la cartographie du zonage du PLU arrêté le 14 mars 2013 était la suivante :



De plus, la commune a reçu un courrier en date du 28 juillet 2014, signé de la part de M Pierre PAPADOPOULOS, Directeur adjoint de la DDTM de Loire Atlantique (voir document ci-dessous), dans lequel, il y indique clairement que des terrains exploités en maraîchage, ont été classés en zone NS pour une mise en cohérence avec les limites du site classé mais que leur exploitation en tenue maraichères aurait valu leur maintien en zone A. Il stipule par ailleurs que « ces améliorations du positionnement des limites ont pour objectifs d'anticiper les problèmes que pourraient produire les incohérences entre la cartographie et la réalité du terrain. »

Manifestement, il peut donc être considéré que le zonage tel qu'il a été rectifié et classé en zone NS après enquête publique pour coller au site classé, ne tient aucunement compte de la réalité du terrain ni de l'appréciation des limites du site classé mise en œuvre à une échelle macro comme cela aurait dû être le cas. Il n'a pas été tenu compte de l'exploitation existante et des parcelles exploitées.

Ci-dessous le courrier transmis par la DDTM le 28 Juillet 2014 :

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Direction
Affaire suivie par : Pierre PAPADOPOULOS
Directeur-adjoint
☎ 02.40.67.23.25
02.40.67.23.29
pierre.papadopoulos@loire-atlantique.gouv.fr

Nantes, le 28 JUIL. 2014

30 JUIL. 2014

Services	Suivi avec	Suivi élu
Maire		
DGS		CL
Secrétariat DGS		
Gestion financière		
Ressources Humaines		copies élus
Urbanisme	116	
Services Techniques		YFe
Service Education		
RAM		
Solidarité et Action sociale		copies services
Accueil et Formalités Administratives		
Service Culture		CLT
Communication et Vie Associative		

Monsieur le Maire,

Lors de la révision du PLU de Pont Saint Martin de 2013, des échanges avaient eu lieu sur l'opportunité du classement de A en Ns de certains terrains agricoles (exploités en maraîchage). Le classement en Ns était justifié par votre souci de mise en cohérence avec les limites du site classé. Mais le fait que certains terrains étaient exploités (en tenue maraîchères) aurait selon la DDTM valu qu'elles soient maintenues en A, ce qui est tout à fait compatible avec leur position au sein du site classé.

Pour des raisons pratiques, et afin de ne pas retarder la procédure, il avait été convenu de remettre en cohérence les limites à l'occasion d'une prochaine révision du PLU.

La cartographie initiale telle que proposée en enquête publique du PLU respecte le fait qu'un siège d'exploitation agricole exploite dans ce secteur.

Je reviens donc vers vous pour signaler l'opportunité de maintenir en A les zones (manifestement exploitées) au sein du site classé. Ces améliorations du positionnement des limites ont pour objectif d'anticiper les problèmes que pourraient produire à l'avenir une incohérence entre la cartographie et la réalité du terrain tel que la DTA le précise : le report des délimitations sont selon le cas reporté à une échelle pertinente et permettant de conforter les sièges d'exploitations.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur adjoint

Pierre PAPADOPOULOS

Monsieur Yannick FETIVEAU
Maire
Rue de la Mairie
44860 - PONT-SAINT-MARTIN

Il est également à noter que la rectification de cette erreur matérielle sera cohérente :

1 - avec le DOO du SCOT qui stipule notamment que :

« L'organisation du développement urbain, en cohérence avec la charte agricole départementale, doit notamment permettre d'assurer une protection des sièges d'exploitation en activité ou en création et en autoriser le développement »

2 **– avec le PADD du PLU qui indique que** :

« il vise à favoriser le redéploiement de l'agriculture, filière historique de notre commune, en requalifiant les espaces agricoles pertinents actuellement non exploités (en friches) pour permettre la conservation, l'extension des sièges et éventuellement l'installation de nouvelles exploitations »

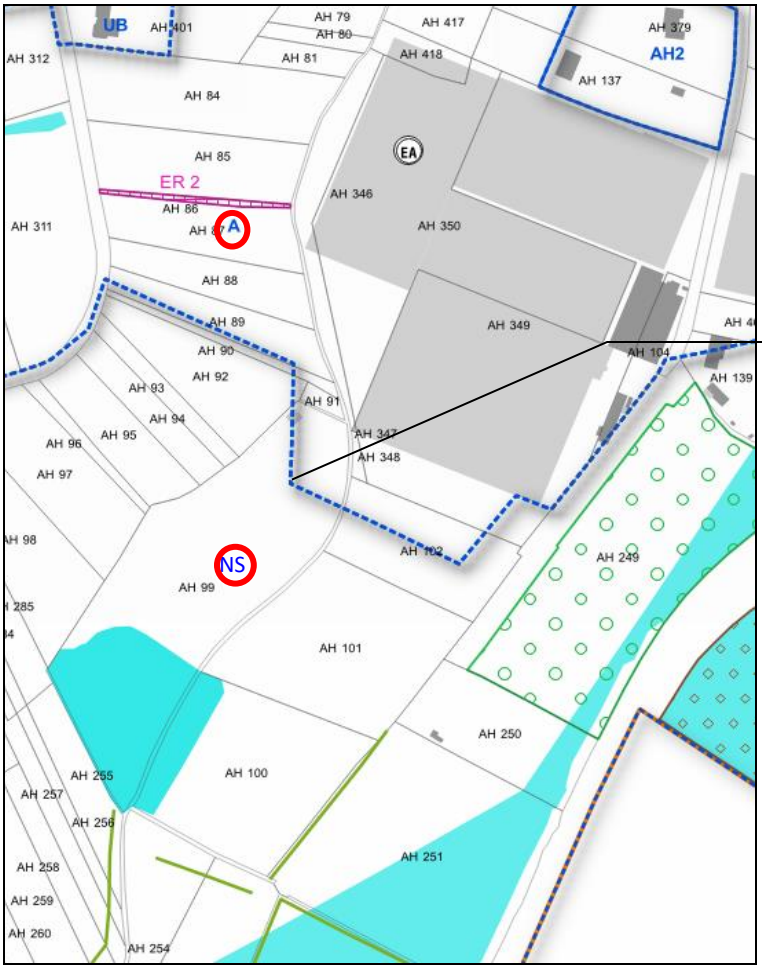
Pour rappel, l'exploitation « les serres du Frety » est existante depuis 1964 et en constante évolution depuis. Il doit donc en être tenu compte pour la compatibilité avec le SCOT et le PADD du PLU. Cette rectification ira bien dans le sens du confortement de ce siège d'exploitation.

CONCLUSION :

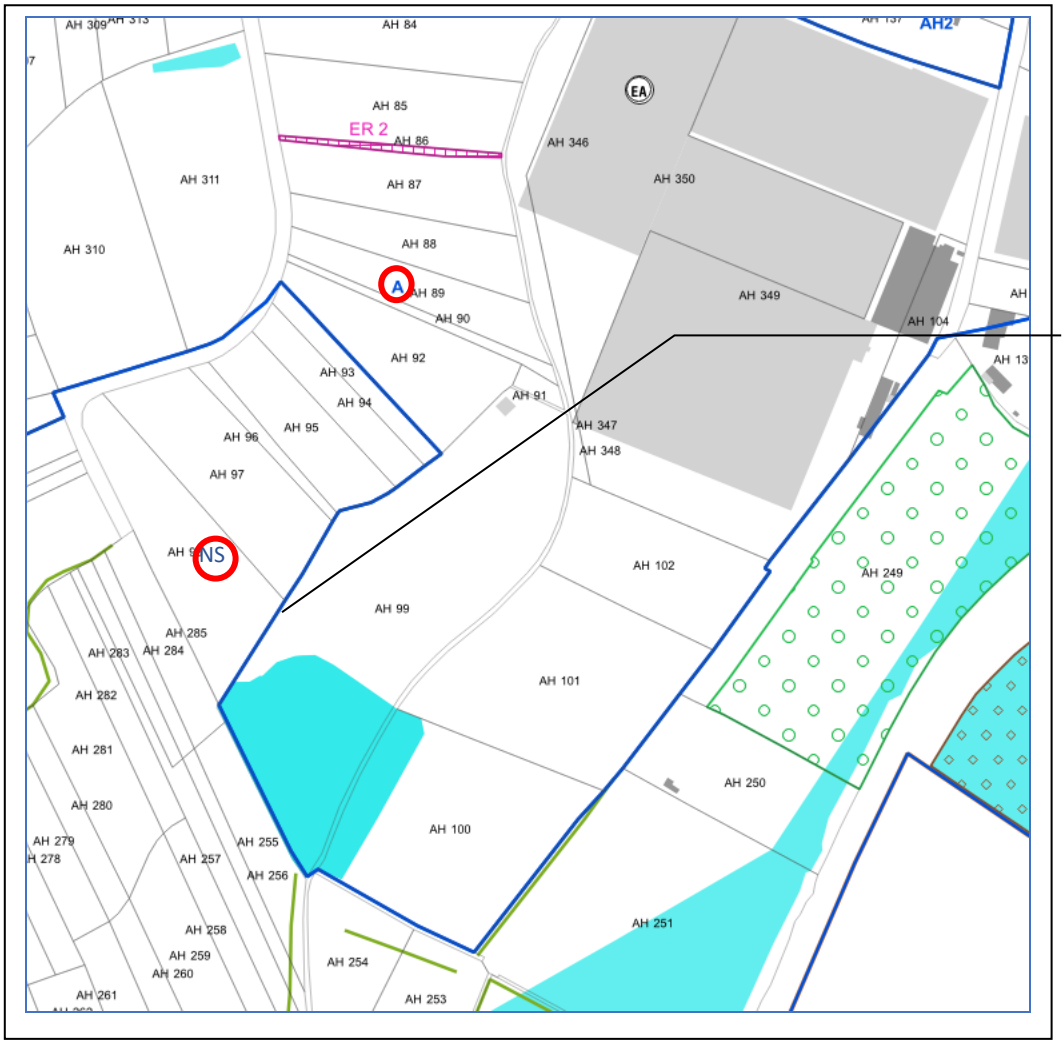
Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, le classement en zone NS des parcelles AH89, AH90, AH92, AH 99, AH100, AH101 et AH 102 ainsi que de la petite partie de la parcelle AH 349, résulte bien d'une erreur matérielle et doit être rectifié et matérialisé en zone A.

2.2. LES ELEMENTS MODIFIES

Extrait du règlement graphique en vigueur



Règlement graphique suite à modification



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.