

Enquête publique relative à la révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Pont Saint Martin

Enquête réalisée du Mercredi 1^{er} Septembre 2021 au Vendredi 1^{er} Octobre 2021

1ère Partie – RAPPORT D’ENQUÊTE

Décision de désignation par le Tribunal Administratif n° E21000044/44 du 22 Avril 2021 de Monsieur Gilbert FOURNIER Commissaire-Enquêteur.

Enquête prescrite par l’arrêté municipal n° 2021-146-URB du 21 Juillet 2021 signé, par Monsieur le Maire de la Commune de Pont-Saint-Martin.

Sommaire

1- GENERALITES sur le Projet soumis à enquête.....	3
1.1 - Préambule	3
Localisation du projet de création du site touristique et de loisirs au sein du château de la Rairie	3
Présentation du projet, de ses raisons et principales motivations.....	4
Programmation du projet et ses caractéristiques de construction	4
1.2 - Cadre légal et réglementaire et Incidence du Projet sur l'Environnement.....	5
Concernant l'évaluation environnementale.....	5
1.3 – Articulation avec les documents d'urbanisme et Prise en compte des documents supra-communaux.....	6
2 - AVIS des Personnes Publiques Associées (PPA)	6
2.1 – Avis de la DDTM	6
2.2 – Avis de la CDPENAF.....	7
3 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	7
3.1 - Les opérations préalables	7
3.2 - Composition des dossiers d'enquête.	8
3.3 - Publicité, Affichages, Information du public.	9
3.4 - Déroulement de l'enquête	9
4 - RECENSEMENT DES OBSERVATIONS	10
5 – SYNTHÈSE	11
6 - PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE et QUESTIONS du Commissaire-Enquêteur.....	12

ANNEXES

- 1 - Publicité, affichages et certificats
- 2 - P V de synthèse du Commissaire-Enquêteur remis le 4 Octobre 2021
- 3 - Mémoire en réponse au PV de synthèse, reçu par mail le 18 Octobre 2021

1- GENERALITES sur le Projet soumis à enquête

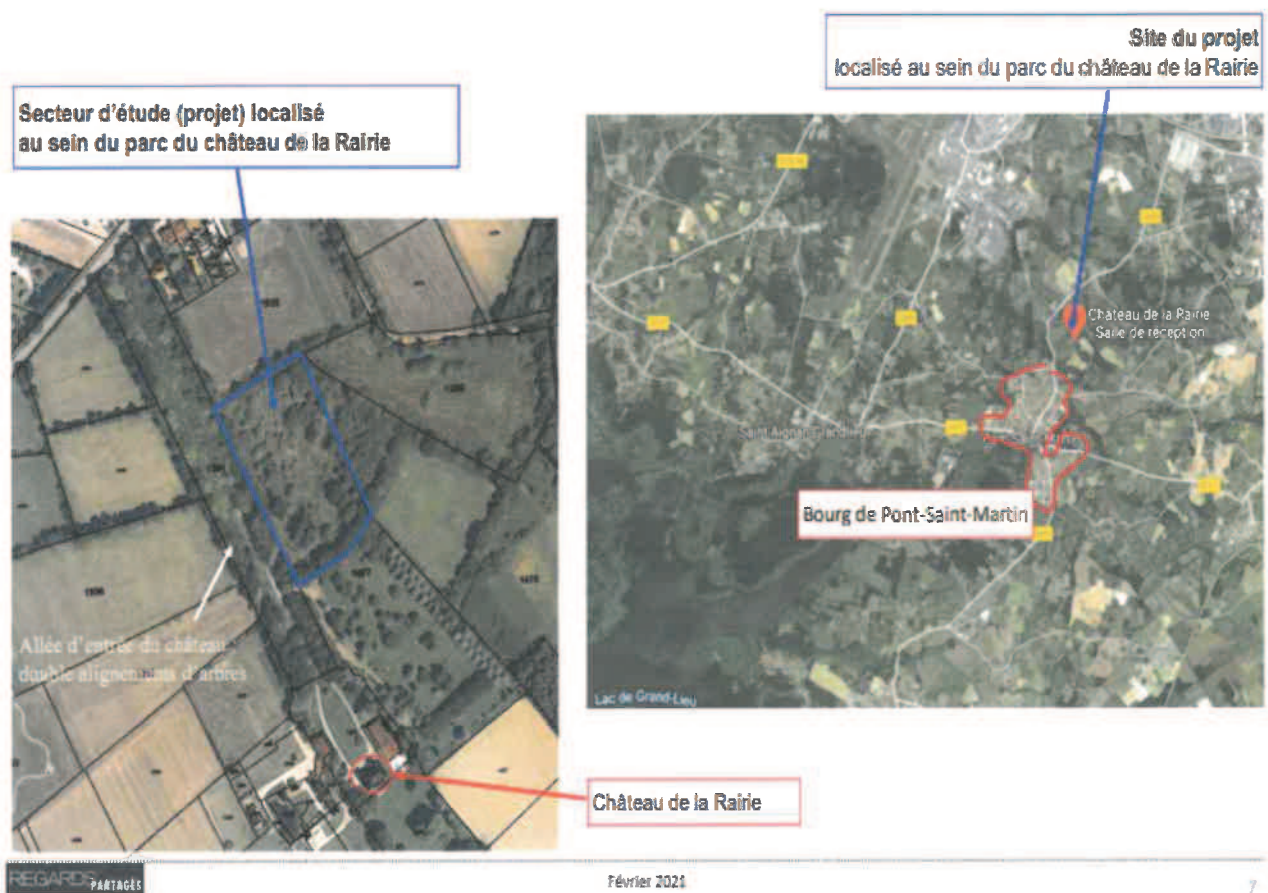
1.1 - Préambule

Par délibération en date du 10 Décembre 2021, le Conseil Municipal de la Commune de Pont-Saint-Martin a lancé une procédure de révision « allégée » de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 Octobre 2013 , afin de permettre la création d'un projet écotouristique et de loisirs comprenant de l'habitat insolite (de type Tiny House) au sein du château de la Rairie, et en lien avec les activités existantes développées sur ce même château (réception,séminaire...).

Ce projet s'inscrit dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur fixant pour orientation stratégique, la volonté de la Commune de favoriser le développement des filières économiques identifiées sur le territoire, se traduisant notamment par le développement « d'un tourisme vert ».

La partie du château, concernée par le projet étant classée au PLU en zone agricole (A) n'autorisant pas ce type de constructions, il convient de créer un secteur spécifique de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ayant pour objet de réduire la zone agricole (de 1,4 hectares) et de définir un secteur AT pour permettre la réalisation de ce projet touristique et de loisirs, et plus spécifiquement des constructions légères d'habitat insolite, sans porter atteinte aux orientations générales du PADD .

Localisation du projet de création du site touristique et de loisirs au sein du château de la Rairie



Présentation du projet, de ses raisons et principales motivations

Le lancement de ce projet écotouristique comprenant un hébergement insolite (implantation de Tiny houses) au sein du parc du château de la Rairie s'inscrit dans le cadre de ce développement touristique rétro-littoral et du renforcement de l'offre d'hébergements nécessaires à l'accueil des touristes en itinérance.

Ce projet s'inscrit aussi dans un objectif de complément et de diversification des activités événementielles existantes (réception, séminaires, mariages...) en créant un hébergement insolite saisonnier.

En dehors des périodes estivales plus fortement touristiques et en cas d'urgence, les Tiny houses pourront être mises à disposition de personnes en difficultés via une convention au service de l'action sociale et solidaire de la Commune.

Programmation du projet et ses caractéristiques de construction

Par courrier en date du 6 Mai 2021 , le porteur du projet a sollicité la Mairie pour obtenir une autorisation exceptionnelle et temporaire de 3 mois pour l'installation et l'exploitation d'hébergements insolites (Tiny houses totalement écologiques et autonomes) dans le parc du Château afin de lancer une activité touristique complémentaire .

Au titre de l'article R.421-6 du code de l'urbanisme, cette autorisation lui a été accordée pour 3 mois à compter du 1^{er} Juillet 2021 pour couvrir la période estivale, sans demande d'autorisation d'urbanisme spécifique.

Le projet prévoit à terme l'insertion dans le site de 8 à 10 constructions légères représentant des habitations légères de loisirs devant être aisément démontables et déplaçables (sur essieux) correspondant à des constructions de Tiny houses avec :

- une emprise au sol limitée d'environ 16 m².
- une hauteur au point le plus haut (faitage) de 4 m, afin de minimiser leur impact dans le paysage.
- dépourvues de cuisine.
- réalisées avec des matériaux « écologiques », essentiellement en bois avec isolation en laine de chanvre.

Les conditions de desserte et d'équipements du secteur ont été étudiées pour emprunter un accès existant au sud, raccordé à l'allée principale menant au château afin d'éviter de porter atteinte aux alignements des arbres bordant l'allée.

Le stationnement sera mutualisé avec celui du château afin d'éviter la dénaturation du site et de conserver son caractère naturel prédominant.

Il est prévu également des cheminements « doux » permettant de relier le secteur d'étude à l'espace château et ses salles de réceptions.

Pour le traitement des eaux usées le site bénéficiera de son propre dispositif d'assainissement non collectif agréé selon le principe de l'épuration biologique.

Les eaux pluviales percoleront naturellement le secteur d'étude ou s'évacueront via les fossés ceinturant le site.

Les constructions seront desservies par un réseau interne branché sur la conduite existante.

La gestion des déchets triés sera la même que celle pratiquée par le château actuellement.

1.2 - Cadre légal et réglementaire et Incidence du Projet sur l'Environnement

La commune recourt à la révision allégée du PLU pour les raisons suivantes :

- La partie du château concernée par le projet étant classée au PLU en vigueur en zone (A) n'autorisant pas ce type de constructions, il convient de créer un secteur spécifique de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ayant pour effet de réduire la zone agricole, pour y permettre la réalisation de ce projet touristique et de loisirs et plus spécifiquement de constructions légères d'habitat insolite (Tiny houses : 30 m² maximum d'emprise au sol par construction pour un total n'excédant pas 300 m²).
- La création de ce STECAL ayant pour effet de définir un secteur(AT) sur environ 1,4 hectare de terrain, aujourd'hui classé en zone agricole (A) au PLU en vigueur, nécessite une révision dite « allégée » conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, puisque ce projet de révision a pour objet la création d'un STECAL sans porter atteinte aux orientations générales du PADD .

Le territoire de Pont Saint Martin étant concerné par le site Natura 2000 du Lac de Grandlieu, la révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Pont Saint Martin fait donc l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme.

Concernant l'évaluation environnementale :

Le terrain d'assiette du projet est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) du château institué par arrêté préfectoral du 1er Mars 2021. Cependant, il n'est pas concerné par d'autres protections environnementales particulières et distant de plus de 2 kms du site Natura 2000. Il est en revanche situé dans une connexion biologique secondaire au titre de la trame verte et bleue du PLU , correspondant au vallon de la Patouillère, et défini comme zone agricole pérenne dans le ScoT du pays de Retz.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sont :

- L'absence d'atteinte au cadre paysager de la commune et du château inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1989.
- La préservation des enjeux écologiques, notamment en relation avec le caractère semi-boisé de la parcelle et la présence d'un ruisseau à proximité.
- La réversibilité des aménagements.

La notice de présentation (de 70 pages), très détaillée et étayée de croquis, de plans, et de photos permet de comprendre l'importance et la prise en compte de l'environnement dans ce dossier.

La teneur de la révision allégée du PLU apparaît apte à garantir une prise en compte satisfaisante des enjeux paysagers et écologiques liés à la zone AT et à ses abords, et à permettre un retour éventuel du site à l'état naturel.

1.3 – Articulation avec les documents d'urbanisme et prise en compte des documents supra-communaux (SCoT)

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le projet de révision allégée du PLU doit être compatible avec le SCoT (approuvé le 28 Juin 2013), en respectant ses objectifs et ses orientations :

- compatibilité avec les objectifs de développement économique et de l'emploi,
- compatibilité avec la trame verte et bleue définie dans le SCoT,
- compatibilité avec les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes.

Concernant ce dernier objectif, il est à noter que la dernière modification du SCoT en octobre 2017 (approuvée le 19 Mars 2018) , permet d'intégrer une possibilité de « **dérogation au caractère pérenne des espaces agricoles** identifiés comme tels, qui pourra exceptionnellement être accordée aux projets à retombées économiques répondant à différents critères cumulatifs (comme listés en page 63 de la notice de présentation).

La présente révision allégée visant à créer ce secteur AT est accompagnée de mesures compensatoires et sollicite cette dérogation pour être compatible avec le SCoT.

Cette dérogation aux principes des espaces agricoles pérennes a été accordée à la commune de Pont Saint Martin le 29 Juin 2021 par le Pole d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz((PETR). Cette dérogation était jointe au dossier d'enquête.

2 - AVIS des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.1 – Avis de la MRAe :

La MRAe dans son avis délibéré du 2 Juillet 2021, tout en prenant note des dispositions prises pour assurer une insertion satisfaisante des aménagements réalisables sur l'emprise de la zone AT dans leur environnement, préconise de compléter le dossier concernant :

- la mise à disposition éventuelle de l'habitat insolite pour des hébergements d'urgence,
- le recensement des espèces et milieux naturels,
- le fondement du coefficient d'imperméabilisation envisagé,
- et l'entier respect des critères de dérogation au maintien des espaces agricoles pérennes définis dans le SCoT du Pays de Retz.

Des éléments de réponse aux recommandations de la MRAe ont été apportés par la commune de Pont Saint Martin dans une note complémentaire figurant au dossier soumis à l'enquête publique.

2.2 – Avis de la CDPENAF :

Au terme de sa réunion du 19 Mai 2021, la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, après examen de la révision allégée n°2 du PLU de Pont Saint Martin portant sur la création du STECAL (AT) a émis un **Avis favorable sous réserves** d'apporter des précisions sur la suppression envisagée de quelques arbres et sur les impacts afférents sur l'environnement.

Des éléments de réponse aux réserves émises par la CDPENAF dans son avis favorable ont été apportés par la commune de Pont Saint Martin dans une note complémentaire figurant au dossier soumis à l'enquête publique.

3 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 - Les opérations préalables

→ Désignation :

Dans sa décision n° E 21000044/44 du 22 Avril 2021, par délégation pour le Président, la première vice-présidente Mme TIGER-WINTERHALTER du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur **Gilbert FOURNIER**, Commissaire-Enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « *La révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont Saint Martin (44860)* » .

→ **Chronologie des prises de contacts et rencontre avec Monsieur l' Adjoint à l'Urbanisme à la Mairie de Pont Saint Martin :**

- Demande de la Mairie de Pont-Saint-Martin par courrier du 2 Avril 2021 de la nomination d'un C.E pour conduire cette enquête.
- Contacté par le Tribunal Administratif pour la conduite de cette enquête le 12 Avril 2021.
- Envoi de la Déclaration sur l'honneur le 12 Avril 2021.
- Décision de désignation par le Tribunal Administratif du 22 Avril 2021.
- Contact téléphonique avec Mme GUILLET de la Mairie de Pont Saint Martin le 10 Mai 2021 pour fixer une rencontre en Mairie.
- Réception des dossiers sous forme informatique le 11 Mai 2021.
- Réunion préparatoire le 24 Juin 2021 en Mairie de Pont Saint Martin pour explication du dossier et pour définir l'organisation et les modalités de l'enquête.

→ Modalité de l'enquête :

L' arrêté municipal du 21 Juillet 2021 de Monsieur le Maire de la commune de Pont Saint Martin, prescrit les modalités et l'organisation de l'enquête:

Durée de l'enquête de 31 jours consécutifs, du mercredi 1^{er} Septembre 2021 au vendredi 1^{er} Octobre 2021 inclus.

➔ **Permanences du Commissaire-Enquêteur :**

Le Commissaire-Enquêteur a assuré 4 permanences en Mairie de Pont-Saint-Martin (siège de l'enquête), et selon les modalités d'accueil en vigueur comme indiqué dans l'article 4 de l'arrêté :

- Mercredi 1^{er} Septembre 2021 – de 9h00 à 12h00
- Vendredi 10 Septembre 2021 – de 14h00 à 17h00
- Samedi 25 Septembre 2021 – de 9h00 à 12h00
- Vendredi 1^{er} Octobre 2021 – de 14h00 à 17h00

3.2 - Composition des dossiers d'enquête

Les dossiers papier mis à disposition du public à la Mairie de Pont-Saint-Martin étaient composés de :

Pièce 0 : Documents Administratifs :

- Certificat d'affichage du 13 Août 2021, complété par celui du 02 Septembre 2021.
- Localisation des panneaux d'affichage en 7 endroits de la Commune.
- Avis parus dans la presse le 13 Août 2021 et le 1^{er} Septembre 2021 (O.F et Presse-Océan).
- Arrêté municipal n° 2021-146-URB du 21 Juillet 2021 : 4 Pages reliées .
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 10 Décembre 2020 : 3 pages reliées.
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 25 Mars 2021 : 4 pages reliées .
- Examen conjoint du projet de révision allégée n°2 du PLU avec les Personnes Publiques Associées en date du 27 Avril 2021 : 22 pages reliées.
- Procès verbal de cette réunion du 27 Avril avec les PPA : 13 pages reliées.
- Avis et Lettre de la DDTM du 3 Juin 2021 mentionnant de joindre l'Avis de la CDPENAF : 2 pages (soit 1 feuille).
- Avis de la MRAe du 2 Juillet 2021 : 7 pages reliées.
- Eléments de réponses de la Commune de Pont Saint Martin aux recommandations de la MRAe : 9 pages reliées.
- Pole d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz : délibération du 29 Juin 2021 : 2 pages.
- Lettre du 22 Juin de la Mairie de Pont-Saint-Martin autorisant l'installation pour 3 mois à compter du 1^{er} Juillet de 3 Tiny Houses au Château de la Rairie.

Pièce 1 : Notice de Présentation : 70 pages reliées.

Pièce 1 b : Résumé non technique : 17 pages reliées.

Pièce 2 : Extrait des OAP modifiées : insertion de l'OAP 3.2 – les Rairies : 3 pages reliées.

Pièce 3 : Modification du zonage (extrait du zonage avant et après révision allégée) : 3 pages reliées.

Pièce 4 : Extrait du règlement modifié, insertion du chapitre relatif à la zone AT : 5 pages reliées.

Et 1 Registre d'enquête de **32** pages reliées.

3.3 - Publicité, Affichages, Information du public

L'avis d'enquête a été affiché en Mairie de Pont Saint Martin à compter du 9 Août 2021 (soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête), et en 7 endroits de la commune sur des panneaux communaux, à compter du 13 Août 2021(affiches réglementaires en format A2 – lettres noires sur fond jaune) :

- Le Fréty - rue du Grand Fréty: au carrefour avec la RD 65,
- La Noë Thébaud – rue des Pinsons: situé sur l'espace vert communal,
- Le Champsiome – rue de la Gautellerie: à l'entrée du giratoire,
- Rue des Ménanties: au carrefour avec la RD 76,
- La Mairie,
- Rue du Vignoble: à l'entrée du lotissement de la Résidence du Lac,
- Panneau communal provisoire: entrée du Château de la Rairie.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal n° 2021- 146-URB , l'avis d'enquête a figuré dans les 2 journaux régionaux : Ouest-France et Presse-Océan, en rubrique Avis Administratifs, le 13 Août 2021 et rappelé le 1^{er} Septembre 2021.

Ces affichages ont fait l'objet de certificats joints au dossier d'enquête (voir en annexe 1).

Un article dans le bulletin de la commune « Vue du Pont » de Septembre/Octobre a fait état de cette révision allégée n°2 du PLU et de son projet, de la durée de l'enquête publique et des dates de permanences du Commissaire-Enquêteur.

D'autre part il faut signaler que l'arrêté et l'avis d'enquête (ainsi que les pièces du dossier) étaient consultables sur le site internet de la commune de Pont-Saint-Martin : www.mairie-pontsaintmartin.fr

3.4 - Déroulement de l'enquête du 1^{er} Septembre 2021 au 1^{er} Octobre 2021

Durant cette période , les pièces du dossier ont été mise à disposition du public sous forme papier à la Mairie du Pont-Saint-Martin, siège de l'enquête, ainsi qu'un registre papier afin que le public puisse déposer ses observations, remarques ou propositions.

Le public a pu également déposé ses observations par courrier à l'attention du Commissaire-Enquêteur à la mairie de Pont-Saint-Martin. Ces courriers ont été annexés au registre papier dès leur réception.

Le dossier pouvait également être consulté, pendant la durée de l'enquête publique sur un poste informatique en mairie de Pont Saint Martin.

Comme indiqué précédemment, les mêmes pièces du dossier ont été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la commune, et chaque personne intéressée pouvait également déposer ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@mairie-pontsaintmartin.fr.

L'enquête s'est déroulée réglementairement sur 31 jours consécutifs du 1^{er} Septembre 2021 au 1^{er} Octobre 2021 et le Commissaire-Enquêteur y a tenu les 4 permanences prévues dans l'arrêté communal :

- Mercredi 1^{er} Septembre 2021 – de 9h00 à 12h00
- Vendredi 10 Septembre 2021 – de 14h00 à 17h00
- Samedi 25 Septembre 2021 – de 9h00 à 12h00
- Vendredi 1^{er} Octobre 2021 – de 14h00 à 17h00

Lors de ses permanences le Commissaire-Enquêteur a reçu 4 personnes, dont 1 seule a déposé des observations par voie d'un courrier remis à la dernière séance.

4 - RECENSEMENT DES OBSERVATIONS

Sur le 4 personnes reçues , 3 n'ont fait que des observations orales :

. M. DAHAN :

- est passé à la 1^{ère} permanence se renseigner sur le projet de cette révision qu'il pensait être une modification pouvant l'intéresser au niveau de la parcelle qu'il possède.

. M et Mme AUDINEAU :

- sont passés à la 2^{ème} permanence se renseigner sur l'objet de cette révision et surtout sur le projet d'implantation de Tiny Houses, étant eux mêmes propriétaires de locations saisonnières.

. M. BRISEMEUR Philippe - 5 Allée des Spatules Blanches - Pont Saint Martin :

Dans son courrier reçu par mail le 10 Septembre 2021 Monsieur BRISEMEUR mentionne :

- ne pas être opposé à ce projet d'activité contemporaine, et cite le contexte économique difficile dû à la crise sanitaire pour étayer sa non opposition.
- demande de réfléchir sur les critères de ce nouveau zonage AT qui risque de créer un précédent.
- ne pas avoir trouvé dans le règlement 5.6 les caractéristiques des secteurs AT.
- sa demande de modification du règlement.

M.BRISEMEUR détaille ensuite ses remarques :

- obliger le porteur de ce projet « écotouristique » à viser l'autonomie de ces habitats.
- le tri des déchets devrait-être une exigence dans les principes de gestion de ces zones AT.
- l'entretien de ces zones AT devrait faire l'objet d'un chapitre spécial (ex taillage des haies..).
- avoir une « charte environnementale » que les clients louant ce genre d'habitat devraient respecter.

- souligne dans le dossier la volonté d'intégration du projet dans le milieu naturel mais sans éléments concrets.
- propose la création d'une mare par récupération des eaux de pluie pour augmenter l'accueil de la biodiversité du site.
- mentionne que le Conseil Départemental de L.A s'est engagé sur le zéro artificialisation des sols et que le projet de zonage AT mentionne une artificialisation conservant 75 % de surface non artificialisée : il préconise le 100 %.
- juge que le stationnement devrait être interdit dans ce type de zonage AT.
- préconise de compenser du double si des arbres devaient être abattus ou haies supprimées.

Mme VEYRAC Marie Joseph – 3 le Logis de Tréjet – La Chevrolière

Dans son courrier remis au CE lors de la permanence du **25 Septembre**, Mme VEYRAC formule ses remarques :

- le projet se situe en zone A, caractérisée **pérenne** au titre du ScoT: elle mentionne qu'il s'agit d'une dérogation au PLU en vigueur.
- note que le projet vise le renforcement économique d'une activité événementielle qui peut se justifier et n'appelle pas de remarque de sa part.
- le futur STECAL se trouvant en limite d'une allée d'arbres remarquables, ne devrait pas pouvoir accueillir plus de 5 « Tiny house » afin de limiter l'emprise au sol et le dimensionnement de l'assainissement non collectif par phyto-épuration, trop proche de ces arbres.
- mentionne que toute construction , le cas échéant, d'un local technique est à réfuter.
- signale que le château est classé Monument historique et que le projet s'inscrit à l'intérieur du périmètre de protection de 500 m, et que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas donné dans le dossier d'enquête mais il est simplement évoqué la création future d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui à ce jour n'est pas validé par l'État ce qui pourrait fragiliser juridiquement l'enquête publique.
- note que la covisibilité avec le château n'est pas suffisamment étayée dans le dossier.
- s'interroge sur la création d'un STECAL concomitant à un nouveau sous-zonage AT et note à ce sujet qu'il aurait fallu procéder à l'inverse pour éviter de créer un précédent. Elle remarque que le projet ne répond pas aux conditions de dérogation exprimée par le PETR car il ne s'agit pas d'un projet intercommunal et les retombées économiques restent au bénéfice du seul porteur de projet, ce qui a été souligné par la MRAe.
- formule à la suite de ses remarques un avis réservé en raison :
 - . de la disparition d'un espace agricole pérenne dont la compensation reste aléatoire, puisqu'elle nécessitera une modification du ScoT car elle ne répond pas aux critères exprimés par le PETR.
 - . de l'incidence sur la qualité paysagère.
 - . de l'absence d'un avis clairement exprimé par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Mme VEYRAC ne désapprouve pas le projet dans son principe mais note qu'il devrait être amélioré dans son objectif, son dimensionnement (5 tiny houses), ses mesures de protection pour l'ensemble du site patrimonial.

5 – SYNTHÈSE

Aux vues des observations, il apparaît que les personnes ayant déposées n'ont pas exprimé d'avis défavorable au projet de révision du PLU mais émis surtout certaines interrogations et préconisations.

Ces remarques ont fait l'objet de réponses dans le Mémoire de la Commune suite au PV de Synthèse du Commissaire-Enquêteur (cf.annexe 3).

6 - PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE et QUESTIONS du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur aux vues du dossier présenté à l'enquête n'a pas formulé de remarque particulière.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le Commissaire-Enquêteur a remis et commenté le 04 Octobre 2021 à Monsieur le Maire et Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme, Madame la DGS et Madame la responsable du service urbanisme et des affaires foncières , en Mairie de Pont Saint Martin, les observations consignées dans son Procès Verbal de Synthèse.

Ce document est joint aux pièces annexes (cf annexe 2) qui complètent le rapport.

ANNEXES :

- 1 - Publicité, Affichages et certificats.
- 2 - PV de Synthèse du Commissaire-Enquêteur transmis le 04 Octobre 2021.
- 3 - Mémoire en réponse de la Mairie de Pont Saint Martin au PV de Synthèse, reçu par le 18 Octobre 2021 .

Fait à VALLET le 25 Octobre 2021

Le Commissaire-Enquêteur

Gilbert FOURNIER



ANNEXES

- 1 - Publicité, affichages et certificats.
- 2 - P V de synthèse du Commissaire-Enquêteur remis le 04 Octobre 2021.
- 3 - Mémoire en réponse de la Mairie de Pont-Saint-Martin au PV de synthèse, reçu le 18 Octobre 2021.

ANNEXE 1 – Publicité, affichages et certificats

CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D’URBANISME

Le Maire de la commune de Pont Saint Martin, certifie que :

- L'arrêté n° 2021-146URB prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été affiché en mairie à compter de 9 août 2021.
- L'avis d'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme :
 - a été affiché à différents endroits de la commune à compter du 13 août 2021, à savoir :
 - Panneaux communaux**
 - Le Fréty - rue du Grand Fréty : au carrefour avec la RD 65,
 - La Noë Thébaud - rue des Pinsons : situé sur l'espace vert communal,
 - Le Champsiome - Rue de la Gautellerie : à l'entrée du giratoire,
 - Rue des Ménanties : au carrefour avec la RD 76,
 - La Mairie,
 - Rue du Vignoble : à l'entrée du lotissement de la Résidence du Lac
 - Panneau communal provisoire** : entrée château de la Rairie.
 - a été publié en ligne sur le site internet de la commune (www.mairie-pontsaintmartin.fr) et sur la page facebook à compter 13 août 2021.
 - sera publié dans le bulletin de la commune « Vue du Pont » de septembre/octobre 2021.
 - a été inséré dans les journaux Ouest France et Presse Océan le 13 août 2021 et sera rappelé le 1^{er} septembre 2021.

DOCUMENT : 1 Pages
Le Commissaire Enquêteur
Gilbert FOURNIER



Fait à Pont Saint Martin,
Le 13 août 2021

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint à l'urbanisme, à l'habitat et
au logement
Christophe LEGLAND



Retrouvez tous les marchés publics et prévus par le 212 département de Grand Ouest sur:
centraldesmarches.com
Pour la rédaction d'une annonce légale:
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la m. min.)
ou mail : annonces.legales@medialex.fr - Internet : www.medialex.fr

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté du 17 juin 2021, le maire de la ville de Mesquer a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 3 du PLU.

Vie des sociétés

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP du 6 août 2021 il a été constitué une SAS dénommée: TGM Home Services.

Généalogie
L'origine des noms par Jean-Louis Beaucamot

Phelipot, soumis par Mme Gisèle Gougelin, de Lannion (22), est un patronyme porté par plus de 150 foyers français - ou moins sous cette orthographe.

Avis administratifs

Commune de CLISSON
Modification n° 9 du PLU
AVIS
D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2021-130 en date du 15 juillet 2021, M. le Maire de la commune de Clisson a autorisé l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 9 du PLU.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2021-1408/B du 21 juillet 2021, le maire de Pont-Saint-Martin a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n° 2 du Plan local d'urbanisme.

AVIS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

Aux termes des décisions de l'assemblée générale en date du 25 juin 2021 le Gaez des Prunus a été transformé à destination en exploit agricole à responsabilité limitée à effet au 1er juin 2021.

Exploits SAS

Société par actions simplifiée
Au capital de 37 000 euros
20, rue de Fleurope
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRÈE

Autres légales

PHARMACIE DE LA MARINE
Société d'exercice libéral
par actions simplifiée
Au capital de 40000 euros
Siège social: 20, quai de la Fosse

Travaux

Les défauts cachés de l'ardoise
Sept ans après la réception totale de sa toiture, un particulier avait saisi la justice. Les ardoises présentaient une oxydation perforante due à la présence de pyrite de fer à l'origine, qui s'était transformée en rouille.

Le commissaire-priseur spécialiste-conseil à votre service

Le commissaire-priseur est le spécialiste du marché de l'art, et il est un des seuls à contacter le juste prix des objets, étant en contact avec le marché quotidien à travers les ventes publiques.

Normandie, un printemps numérique

présent. À 83 ans, aussi curieux qu'un gamin, le peintre so british s'est amusé en délaissant la palette traditionnelle pour la tablette numérique d'un iPad.

Logo Ouest-France and contact information for Ouest-France Loire-Atlantique.

Advertisement for 'Pack Famille' subscription with price 29€ and benefits.

Advertisement for 'Déjà abonné?' with subscription details and contact info.

Advertisement for '1 SEUL SITE POUR COLLECTER LES ANNONCES ET LES CAHIERS DES CHARGES'.

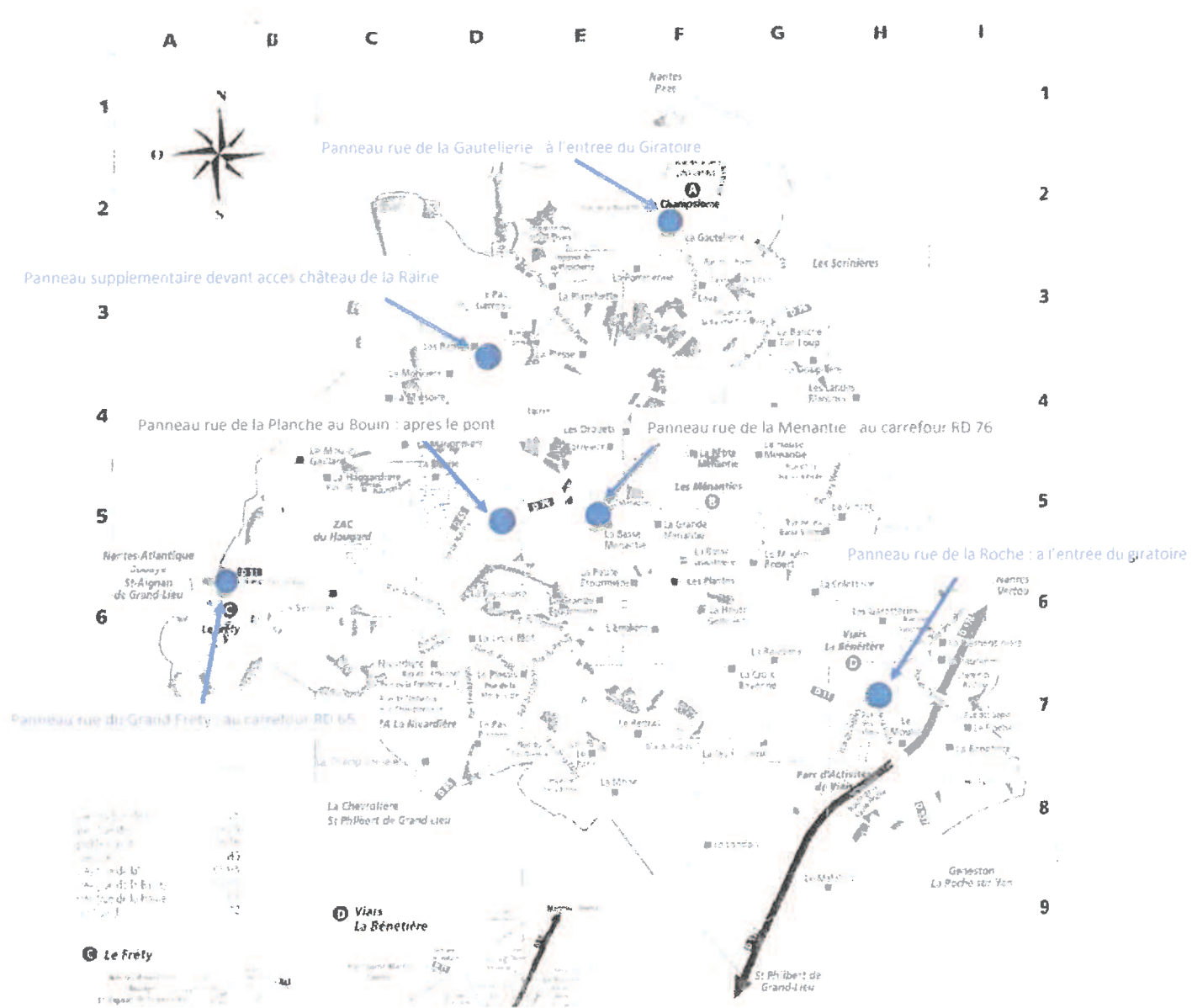
Advertisement for 'Ouest-France' with contact details, social media, and subscription info.

Advertisement for 'Déjà abonné?' with subscription details and contact info.

Advertisement for '1 SEUL SITE POUR COLLECTER LES ANNONCES ET LES CAHIERS DES CHARGES'.

Advertisement for 'Un café-concert, du jazz, une adoption contre le monde laid' by Jean-Marc PINSON.

Les panneaux d'affichage sont positionnés en bleus sur les plans





CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION ALLEE N°2 DU PLAN LOCAL D’URBANISME

Le Maire de la commune de Pont Saint Martin, certifie que :

- L'arrêté n° 2021-146URB prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été affiché en mairie à compter de 9 août 2021.
- L'avis d'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme :
 - a été affiché à différents endroits de la commune à compter du 13 août 2021, à savoir :
Panneaux communaux
Le Fréty - rue du Grand Fréty : au carrefour avec la RD 65,
La Noë Thébaud - rue des Pinsons : situé sur l'espace vert communal,
Le Champsiome - Rue de la Gautellerie : à l'entrée du giratoire,
Rue des Ménanties : au carrefour avec la RD 76,
La Mairie,
Rue du Vignoble : à l'entrée du lotissement de la Résidence du Lac
Panneau communal provisoire : entrée château de la Rairie.
 - a été publié en ligne sur le site internet de la commune (www.mairie-pontsaintmartin.fr) et sur la page facebook à compter 13 août 2021.
 - a été publié dans le bulletin de la commune « Vue du Pont » de septembre/octobre 2021.
 - a été inséré dans les journaux Ouest France et Presse Océan le 13 août 2021 et rappelé le 1^{er} septembre 2021.

Fait à Pont Saint Martin,
Le 02 septembre 2021

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint à l'urbanisme, à l'habitat et
au logement
Christophe LEGLAND

Avis administratifs

Commune de PONT SAINT-MARTIN
Projet de révision allégée n° 2 du Plan local d'urbanisme...

Commune de CLISSON
Projet de révision allégée n° 9 du Plan local d'urbanisme...

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE
Par arrêté n° 2021.19.12.13 en date du 15 juillet 2021...

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Par arrêté n° 2021.14.01.01B en date du 21 juillet 2021...

Par décision modificative n° 2100044/44 en date du 12 août 2021...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Un procès verbal sera dressé et sera communiqué à la mairie de Clisson...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune...

immobilier

Vous êtes un particulier

Vous avez la possibilité de publier gratuitement vos annonces immobilières sur notre site internet

Location garage box et parking

Location appartement 3 pièces

Vente appartement 3 pièces

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Vente maison 44 La Turballe

Nantes Nord

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Vente maison 14 Gracay

Autres départements

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

Vente maison 85 Briegnotte-sur-Mer

1 journal 3 cahiers

Performance énergétique des bâtiments

Vivez votre retraite!

QUESTFRANCE-IMMO.COM VOUS PERMET D'ESTIMER GRATUITEMENT VOTRE BIEN IMMOBILIER

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Presse Océan, ou pour tout autre journal, sur notre site www.medialex.fr

Pour faire paraître une annonce légale : Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (r.12€/mn)
e-mail : annonces.legales@medialex.fr
Internet : www.medialex.fr

Tarif de référence stipulé dans l'arrêté ministériel du 7 décembre 2020, 4,07 € ht la ligne.
Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

Avis administratifs

Commune de CLISSON Modification n° 9 du PLU et création de périmètres délimités des abords des Monuments Historiques

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Par arrêté n° 2021.19.12.13 en date du 15 juillet 2021, M. le Maire de la commune de Clisson a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe relative à la modification n° 9 du PLU.

A/ Le projet de modification du PLU porte sur 7 points principaux :
1/ la correction d'une erreur matérielle à l'article UE.6 concernant les implantations des constructions par rapport à la RDS4,
2/ la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au croisement de la route de Saint-Hilaire et de l'avenue de la Cailletie,
3/ la création d'un emplacement réservé (ER), rue de la Madeleine, en face de la maison des associations (ER n° 19),
4/ la modification des articles UB.11 et Nn1.11 en ce qui concerne les règles applicables aux clôtures,
5/ la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du "Langue-nou",
6/ l'ouverture à l'urbanisation du secteur du "Langue-nou",
7/ la rectification du règlement de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) pour les bâtiments repérés d'intérêts patrimoniaux.
B/ Création des périmètres délimités des abords des Monuments historiques (PDA).
À cet effet, M. Alain Tavenneau, architecte à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par une décision du tribunal administratif de Nantes. L'enquête publique

sera ouverte du lundi 30 août 2021 au jeudi 30 septembre 2021 inclus, soit 32 jours consécutifs à la mairie de Clisson (3, grande rue de la Trinité, 44190 Clisson).

M. Tavenneau sera présent à la mairie de Clisson pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le vendredi 10 septembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le samedi 25 septembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00,
- et le jeudi 30 septembre 2021 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable au siège de l'enquête pendant toute la durée de celle-ci ainsi que sur le site internet de la mairie de Clisson à l'adresse suivante : <http://www.mairie-clisson.fr/>

Chacun pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique aux horaires d'ouverture de la mairie ou les adresser par courrier à M. le Commissaire enquêteur, maire, 3, grande rue de la Trinité, 44190 Clisson, ou par courriel à : urbanisme@mairie-clisson.fr

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées à l'autorité compétente en charge du projet à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-clisson.fr

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Clisson pendant un an, où toute personne pourra en prendre connaissance. Ces documents seront également publiés pendant la même durée sur le site internet de la commune : <http://www.mairie-clisson.fr/>

À l'issue de l'enquête et au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification n° 9 du PLU pourra être approuvé par délibération du conseil municipal.

Commune de PONT SAINT-MARTIN Projet de révision allégée n° 2 du Plan local d'urbanisme du mercredi 1er septembre 2021 au vendredi 1er octobre 2021 inclus à 17 h 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2021-146URB du 21 juillet 2021, le maire de Pont Saint-Martin, M. Yannick Féluveau par délégation, a décidé de soumettre à l'enquête publique le projet de révision allégée n° 2 du Plan local d'urbanisme.
La révision allégée n° 2 du PLU a pour objet le développement d'un projet touristique d'hébergement insolite au sein du parc du château de la Rairie en créant un Stecal (zone AT).

Par décision modificative n° E21000044/44 en date du 22 avril 2021, M. le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné :

- M. Gilbert Fournier en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, permettant au public de consigner ses observations et l'exposé des motifs seront mis à disposition du public en mairie de Pont Saint-Martin, 14, rue de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit le lundi, mercredi et jeudi de 8 h 45 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 17 h 00, le mardi de 8 h 45 à 12 h 15, le vendredi de 8 h 45 à 16 h 15, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00, pour une durée de 31 jours, du 1er septembre 2021 au 1er octobre 2021 inclus. Le dossier d'enquête publique complet sera consultable sur le site internet de la commune : www.mairie-pontsaintmartin.fr sur cette même durée.

Un poste informatique avec accès internet est à la disposition du public à la médiathèque Le 3e lieu, aux jours et heures habituels d'ouverture de la médiathèque, soit le mardi et le vendredi de 15 h 30 à 18 h 00, le mercredi de 10 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 30 à 18 h 30 et le samedi de 9 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 30 à 17 h 00. L'accès est gratuit pour les personnes inscrites à la médiathèque et à hauteur de 1 euro par heure de connexion pour les autres.

Le commissaire enquêteur se tiendra également à la disposition du public dans le bureau à droite au rez-de-chaussée de la mairie annexe (bureau n° 1), 12, rue de la Mairie à Pont Saint-Martin, pour des permanences aux jours et heures suivants :

- mercredi 1er septembre 2021, de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 10 septembre 2021, de 14 h 00 à 17 h 00,
- samedi 25 septembre 2021, de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 1er octobre 2021, de 14 h 00 à 17 h 00.

Pendant la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance du dossier sur le lieu de l'enquête sus-désigné ainsi que sur le site internet de la commune : www.mairie-pontsaintmartin.fr et consigner ses observations :

- soit sur le registre de l'enquête déposé à cet effet - soit par courrier adressé à l'attention de M. le commissaire enquêteur : mairie de Pont Saint-Martin, 14, rue de la Mairie, 44800 Pont Saint-Martin,

- soit par voie dématérialisée à l'adresse suivante : enquete@publique@mairie-pontsaintmartin.fr

À l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Il disposera alors d'un délai d'un mois pour transmettre au maire le dossier d'enquête avec son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport sera tenu à la disposition du public à la mairie de Pont Saint-Martin aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la commune : www.mairie-pontsaintmartin.fr et à la préfecture de la Loire-Atlantique pendant une durée d'un an.

Le dossier d'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur seront envoyés au conseil municipal de la commune de Pont Saint-Martin.

Le conseil municipal se prononcera alors par une délibération sur le projet de révision allégée n° 2 du Plan local d'urbanisme.

PAR COURTOISIE

Nous prions instamment nos annonceurs de répondre à toutes les lettres de candidature qui leur sont adressées et de restituer le plus rapidement possible les documents qui leur ont été confiés, même si un timbre n'a pas été joint pour la réponse.

PRECOM

Vie des sociétés

TMS SOLUTIONS

EURL au capital de 1 500 euros
Siège social :
9, rue du Moulin-de-la-Grulière
44119
GRANDCHAMPS-DES-FONTAINES
878 926 591 RCS Nantes

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Le 30 juin 2021, l'associé unique a approuvé les comptes de liquidation, déchargé le liquidateur, M. William Pellerin, 9, rue du Moulin-de-la-Grulière, 44119 Grandchamps-des-Fontaines, de son mandat et constaté la clôture des opérations de liquidation.
Radiation au RCS de Nantes.

Notre publication adhère à



dont elle suit
les recommandations

Les remarques concernant une publicité parue dans notre publication sont à adresser au



autorité de
régulation professionnelle
de la publicité

23 rue Auguste Vacquerie
75116 Paris
www.arpp-pub.org

Les remarques concernant
les petites annonces
classées sont à adresser
directement au journal

Le fonds de commerce

Une esquisse de définition juridique de la notion de fonds de commerce, apparaît avec la loi du 17 mars 1909.

Ce texte, en son article 9, donne une énumération non limitative des éléments composant le fonds de commerce.

Définition

Deux grandes composantes se distinguent :

1. Les éléments incorporels :

il s'agit notamment de l'enseigne, du droit au bail, de la clientèle et de l'achalandage.

On note également les droits de propriété industrielle, littéraire et artistique attachés à l'entreprise.

2. Les éléments corporels :

il s'agit du mobilier commercial, du matériel ou de l'outillage servant à l'exploitation du fonds ainsi que des marchandises.

Le fonds de commerce est donc un ensemble de biens, de natures différentes et diverses, qu'un commerçant, personne physique ou morale, affecte à une exploitation commerciale.

Outil indispensable du commerce, le fonds a une valeur patrimoniale propre.

Bon à savoir

Chez soi, on peut être pénalelement responsable des autres

Chacun peut être responsable devant la justice du tapage commis par d'autres chez soi et peut être condamné s'il s'abstient d'intervenir pour le faire cesser.

La Cour de cassation a ainsi rejeté le recours d'un père de famille qui avait été condamné pour « complicité de la contravention d'émission de bruit portant atteinte à la tranquillité du voisinage ». Le voisin s'était plaint, tard dans la nuit, d'être dérangé par des cris de jeunes gens. Un enfant de la famille recevait des amis.

La police n'a pas cherché à identifier les auteurs de l'infraction. C'est l'occupant officiel des lieux qui s'est vu reprocher d'avoir laissé des personnes présentes sous son toit faire du tapage sans user de « son autorité de propriétaire et de père de famille pour faire cesser le tapage ».

Le justiciable soutenait que pour être complice, il faut faire un acte intentionnel, avoir donné une instruction. Mais les juges ajoutent que depuis le nouveau code pénal de 1994, il n'est plus nécessaire d'avoir agi pour être complice. Il suffit d'avoir laissé faire les autres.

(Cass. Crim., 26.2.2020, W 19-80.641).

UN SERVICE 100% GRATUIT

NOTRE-TERRITOIRE.COM

SOYEZ LE 1^{ER} INFORMÉ DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT PRÈS DE CHEZ VOUS OU N'IMPORTE OÙ EN FRANCE!

Le site qui rassemble tous les avis d'enquêtes publiques.

ANNEXE 2 – PV de Synthèse du Commissaire-Enquêteur.

- 4 pages.

Enquête publique relative à la révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Pont Saint Martin

Enquête du Mercredi 1^{er} Septembre 2021 au Vendredi 1^{er} Octobre 2021

Procès Verbal de Synthèse

Décision de désignation par le Tribunal Administratif n° E21000044/44 du 22 Avril 2021 de Monsieur Gilbert FOURNIER Commissaire-Enquêteur.

Enquête prescrite par l'arrêté communal n° 2021-146-URB du 21 Juillet 2021 signé, par Monsieur le Maire de la Commune de Pont-Saint-Martin.

Par délibération en date du 10 Décembre 2021, le Conseil Municipal de la Commune de Pont-Saint-Martin a lancé une procédure de révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 Octobre 2013, afin de permettre la création d'un projet éco-touristique et de loisirs comprenant de l'habitat insolite (de type Tiny House) au sein du château de la Rairie et en lien avec les activités existantes développées sur ce même lieu (réception, séminaire...).

L' enquête s'est déroulée réglementairement pendant 31 jours consécutifs, du Mercredi 1er Septembre 2021 au Vendredi 1er Octobre 2021 inclus comme prévu à l'article 1 de l'arrêté municipal n°2021-146-URB du 21 Juillet 2021.

Durant cette période, les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public à la Mairie de Pont Saint Martin, siège de l'enquête.

En complément du dossier papier en Mairie, chaque personne intéressée a pu prendre connaissance de l'objet de l'enquête sur le site internet de la commune (www.mairie-pontsaintmartin.fr) et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- soit sur le registre d'enquête papier déposé à cet effet en Mairie.
- soit par courrier adressé à l'attention de M. Le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Pont Saint Martin.
- soit par voie dématérialisée à l'adresse : enquetepublique@mairie-pontsaintmartin.fr

Le Commissaire-Enquêteur a assuré 4 permanences en Mairie de Pont-Saint-Martin (siège de l'enquête), selon les modalités d'accueil en vigueur comme indiqué dans l'article 4 de l'arrêté municipal.

Lors de ses permanences le Commissaire-Enquêteur a reçu : 4 personnes.

Ces personnes n'ont pas fait d'observation sur le registre, certaines ont simplement noté leur coordonnées.

Le Commissaire-Enquêteur a reçu :

- 1 courrier par courriel ,
- 1 courrier déposé à la 3ème permanence.

1- Synthèse des Observations :

Observation n°1 : M. Philippe BRISEMEUR – 5 Allée des Spatules Blanches - Pont Saint Martin.

Dans son courrier reçu par mail le 10 Septembre 2021 Monsieur BRISEMEUR mentionne :

- ne pas être opposé à ce projet d'activité contemporaine, et cite le contexte économique difficile dû à la crise sanitaire pour étayer sa non opposition.
- demande de réfléchir sur les critères de ce nouveau zonage AT qui risque de créer un précédent.
- ne pas avoir trouvé dans le règlement 5.6 les caractéristiques des secteurs AT.
- sa demande de modification du règlement.

M. BRISEMEUR détaille ensuite ses remarques :

- obliger le porteur de ce projet « écotouristique » à viser l'autonomie de ces habitats.
- le tri des déchets devrait être une exigence dans les principes de gestion de ces zones AT.
- l'entretien de ces zones AT devrait faire l'objet d'un chapitre spécial (ex taillage des haies..).
- avoir une « charte environnementale » que les clients louant ce genre d'habitat devraient respecter.
- souligne dans le dossier la volonté d'intégration du projet dans le milieu naturel mais sans éléments concrets.
- propose la création d'une mare par récupération des eaux de pluie pour augmenter l'accueil de la biodiversité du site.
- mentionne que le Conseil Départemental de L.A s'est engagé sur le zéro artificialisation des sols et que le projet de zonage AT mentionne une artificialisation conservant 75 % de surface non artificialisée : il préconise le 100 %.
- juge que le stationnement devrait être interdit dans ce type de zonage AT.
- préconise de compenser du double si des arbres devaient être abattus ou des haies supprimées .

Observation n°2 : Mme Marie Joseph VEYRAC – 3 le Logis de Tréjet – La Chevrolière

Dans son courrier remis au CE lors de la permanence du 25 Septembre, Mme VEYRAC formule ses remarques :

- le projet se situe en zone A, caractérisée **perenne** au titre du ScoT: elle mentionne qu'il s'agit d'une dérogation au PLU en vigueur.
 - note que le projet vise le renforcement économique d'une activité événementielle qui peut se justifier et n'appelle pas de remarque de sa part.
- le futur STECAL se trouvant en limite d'une allée d'arbres remarquables, ne devrait pas pouvoir accueillir plus de 5 « Tiny house » afin de limiter l'emprise au sol et le dimensionnement de l'assainissement non collectif par phyto-épuration, trop proche de ces arbres.
- mentionne que toute construction, le cas échéant, d'un local technique est à réfuter.
- signale que le château est classé Monument historique et que le projet s'inscrit à l'intérieur du périmètre de protection de 500 m, et que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas donné dans le dossier d'enquête mais qu'il est simplement évoqué la création future d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui à ce jour n'est pas validé par l'État ce qui pourrait fragiliser juridiquement l'enquête publique.
- note que la covisibilité avec le château n'est pas suffisamment étayée dans le dossier.
- s'interroge sur la création d'un STECAL concomitant à un nouveau sous-zonage AT et note à ce sujet qu'il aurait fallu procéder à l'inverse pour éviter de créer un précédent. Elle remarque que le projet ne répond pas aux conditions de dérogation exprimées par le PETR car il ne s'agit pas d'un projet intercommunal et les retombées économiques restent au bénéfice du seul porteur de projet, ce qui a été souligné par la MRAe.
- formule à la suite de ses remarques un avis réservé en raison :
 - . de la disparition d'un espace agricole pérenne dont la compensation reste aléatoire, puisqu'elle nécessitera une modification du ScoT car elle ne répond pas aux critères exprimés par le PETR.
 - . de l'incidence sur la qualité paysagère.
 - . de l'absence d'un avis clairement exprimé par l'Architecte des Bâtiments de France.

Enquête publique relative à la révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Pont Saint Martin
Enquête n° 2100044/44- **PV de Synthèse**

- Mme VEYRAC ne désapprouve pas le projet dans son principe mais note qu'il devrait être amélioré dans son objectif, son dimensionnement (5 tiny houses), ses mesures de protection pour l'ensemble du site patrimonial.

2- Remarques et Questions du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur aux vues du dossier présenté à l'enquête n'a pas de remarque particulière à formuler .

Cependant, aux 2 observations déposées, qui ne sont pas défavorables au projet, il apparaît certaines remarques qui demandent quelques éclaircissements .

Le Commissaire-Enquêteur vous serait gré de bien vouloir étudier avec attention ces remarques et observations se rapportant à l'objet de l'enquête, et de lui adresser un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours à compter d'aujourd'hui soit le 04 Octobre 2021.

Ce document sera joint aux pièces annexes qui complètent le rapport.

Fait à VALLET le 04 Octobre 2021

Le Commissaire-Enquêteur

Gilbert FOURNIER



ANNEXE 3 – Mémoire en réponse de la Mairie de Pont Saint Martin.

- 6 pages.



**Mémoire en réponse aux observations émises
relayées par le procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur
à l'issue de l'enquête publique relatives à la
révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Pont Saint-Martin**

1. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation 1

Un point m'interpelle à ce stade, en effet, je n'ai pas trouvé dans le document appelé « règlement 5.6 » consultable sur le site internet de la mairie au chapitre PLU APPROUVE, la littérature correspondante sur les secteurs AT. Ce document est pourtant récent car il est indiqué « vu pour être annexée à la délibération du conseil municipal du 8 juillet 2021 ». Il me semblerait logique dans un premier temps de modifier le document règlement pour y ajouter le secteur AT, pour ensuite pouvoir affecter ce nouveau secteur AT lors d'une modification comme le projet qui nous occupe.

Réponse de la Commune

La zone AT est spécifiquement créée et nouvellement insérée au PLU de Pont-Saint-Martin dans le cadre de la présente révision allégée n°2 du PLU. Il n'existe pas de zone ou de secteur AT au PLU en vigueur (avant sa révision allégée).

Le PLU mis en ligne sur le site Internet de la Commune, est celui en vigueur. Il ne peut donc pas intégrer la modification apportée par la présente révision allégée qui n'est pas approuvée. C'est en ce sens qu'il n'est légalement pas possible de trouver dans le règlement 5.6 mis en ligne sur le site internet de la Commune, une rédaction relative à la zone AT.

Par contre, l'extrait du règlement AT sera inséré au règlement 5.6 après approbation de la révision allégée n°2 du PLU

Observation 2

- Dans ce nouveau zonage AT et donc dans ce projet soit disant « éco touristique », il me semblerait raisonnable d'obliger les porteurs de projet à réaliser un habitat répondant à un **habitat écologique très pertinent**, type habitat écologique mais aussi autonome. Par exemple avec des panneaux solaires intégrés, la récupération des eaux de pluies, des mesures permettant d'économiser l'eau, l'isolation des équipements, l'interdiction des climatiseurs...rien de tout cela n'apparaît dans ce projet que je rappelle intitulé « écotouristique ».

Réponse de la Commune

Ce projet est avant tout baptisé "d'écotouristique" à travers son concept, visant à immerger un habitat léger insolite à des fins touristiques et de loisirs dans un environnement naturel, à dominante boisée.

Pour garantir l'insertion de constructions respectueuses de cet environnement naturel, l'article 2 du règlement circonscrit les types de constructions admises sur ce secteur AT, aux seules " constructions légères d'habitat insolite liées aux activités de tourisme et de loisirs, de type cabanes perchées, tiny house, yourtes, roulottes".

Considérant la sensibilité du secteur et la proximité du château de la Rairie, l'article 11 du règlement ajoute que " l'aspect des constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". Ces dispositions permettent de doter la Commune et ses services instructeurs d'un droit de regard sur le projet pour vérifier sa bonne insertion dans le paysage naturel et dans le contexte patrimonial du château de la Rairie.

Le règlement précise également la notion de constructions "légères", indiquant que ces constructions doivent être aisément démontables ou transportables", et présente pour chacune d'entre elles une emprise au sol n'excédant pas 30 m².

La Commune ne souhaite pas apporter davantage de prescriptions à connotation "écologique" pour les constructions admises sur ce seul secteur AT, alors même que le porteur de projet s'est engagé à y implanter des constructions réalisées *avec des matériaux écologiques, bénéficiant d'une isolation en chanvre et pourvues de panneaux solaires pour être autonomes en électricité*, comme cela est exposé en **page 9 de la notice de présentation**.

La Commune a accédé à la demande du porteur de projet pour créer un secteur AT à travers cette révision allégée n°2 du PLU, dans la mesure où ce projet consistait à implanter des constructions légères à ossature bois, à des fins touristiques et de loisirs représentant justement un habitat écologique.

Il peut être précisé que les eaux de pluie seront de fait régulées (imperméabilisation sensiblement limitée sur le site) et gérées sur le terrain d'assiette du projet, comme cela est exigé par le règlement du PLU (cf. articles AT4 et AT13 faisant notamment référence à la page 23 du règlement écrit) :

Extrait de la page 23 du règlement écrit :

Pour tout projet (création ou extension d'un bâtiment ou d'un aménagement extérieur) supérieur à 40 m² d'imperméabilisation, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande d'autorisation du droit des sols :

- ▶ *Le calcul du taux d'imperméabilisation du projet*
- ▶ *Le calcul des surfaces imperméabilisées résultantes réparties par nature (surfaces imperméabilisées, surfaces semi-perméables et surfaces perméables)*

Si le pétitionnaire souhaite recourir à l'infiltration, les pièces complémentaires suivantes seront à fournir :

- ▶ *L'étude de sol réalisée*
- ▶ *La perméabilité du sol (obtenue par test dont la méthodologie est présentée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en pièce annexe du dossier de PLU)*
- ▶ *La surface d'infiltration (sauf si l'infiltration n'est pas possible)*

Par ailleurs, la Commune préfère laisser la faculté au porteur de projet de prévoir ou non la récupération des eaux pluviales à des fins domestiques (sanitaires, arrosage d'espaces verts...), sachant que la conservation de cet espace à dominante boisée ne devrait pas nécessiter d'arrosage particulier des espaces verts.

Si l'interdiction des climatiseurs semble logique, il doit être rappelé que la mise en place de ce type d'installation ne relève pas à ce jour de déclaration ou d'autorisation spécifique au titre du code de l'urbanisme. Le PLU n'est donc pas en capacité de réglementer l'usage de climatiseurs, ni même l'isolation des équipements.

Observation 3

- **Le tri des déchets devrait être une exigence dans les principes de gestion de ces zones AT, avec par exemple composteur obligatoire. Il faudrait aller au-delà du simple tri existant dans la commune.**

Réponse de la Commune

L'article 4.5 du règlement intègre des dispositions exigeant la collecte des déchets sur le secteur AT. La mise en place d'un compostage relève plus d'initiative privée et de disposition pouvant être intégrée à un cahier des charges de lotissement par exemple que des capacités d'un PLU à imposer ce type d'installation sur un secteur précis.

Observation 4

- **De même, un chapitre devrait être inscrit sur l'entretien de ces zones AT, comme par exemple les tailles d'arbres et de haies interdites du 1^{er} mars au 30 août afin de préserver la nidification des oiseaux.**

Réponse de la Commune

Cette disposition consistant à encadrer les tailles d'arbres et de haies et à les préconiser en période automnale et hivernale (de septembre à fin février / début mars) pourrait être ajoutée dans l'OAP 3.2 en tant que recommandation forte (dans le tableau à l'orientation visant à la "gestion de la biodiversité"), même si le respect de l'application de cette disposition apparaît bien aléatoire.

Observation 5

- **C'est une véritable démarche environnementale, évolutive et formatrice que les « clients » devraient se voir obligés de respecter, avec la sensibilisation ad hoc dès leur réservation.**

Réponse de la Commune

C'est vrai mais cela ne relève pas de la présente révision allégée du PLU de la Commune.

Observation 6

- **Dans ce type de zonage AT, un inventaire des espèces faune & flore devraient être systématiques afin d'être certain de ne pas détruire la biodiversité. Dans les documents du dossier on expose sans cesse la volonté d'intégration dans le milieu naturel sans l'abimer, mais aucune action réelle ne permet de mettre en œuvre cette démarche. Cela reste de l'intention sans éléments concrets.**

Réponse de la Commune

Un inventaire faune flore a effectivement été réalisé sur le secteur d'étude dans le cadre de la présente révision allégée, comme cela est évoqué en page 37 de la note de présentation. Il a mis en évidence :

- l'absence d'espèces protégées notamment sur la partie du secteur concernée par le projet d'implantation des constructions légères ;
- la présence de haies et d'arbres présentant un réel intérêt paysager et écologique, devant être préservés comme le précise l'OAP 3.2.

Observation 7

- Une mare, alimentée par la récupération des eaux de pluie, pourrait être créée à proximité afin d'augmenter l'accueil de la biodiversité du site.

Réponse de la Commune

La création d'une mare ne représente pas l'objet initial du dossier de révision allégée du PLU et ne s'inscrit pas dans les intentions du porteur du projet et de la commune.

De surcroît, il ne semble pas opportun d'insérer une telle disposition au dossier de révision allégée à ce stade-là de la procédure alors même que :

- l'impact réel d'une création de mare sur la ressource en eau et de manière générale sur l'environnement n'est pas étudié (voir ci-dessous)* ;
- cette proposition n'aura pas fait l'objet d'un examen auprès des personnes publiques associées et de la mission régionale de l'autorité environnementale, alors même que ce projet n'est pas neutre au regard de son impact (positif comme négatif) sur l'environnement.

Même si la création d'une mare alimentée de rejets d'eau pluviale peut apparaître intéressante, cette proposition nécessiterait une étude approfondie pour en mesurer la pertinence et les impacts sur l'environnement. Le seul recueil des eaux de ruissellement (des tiny house) peut-il suffire pour alimenter la mare ? A défaut, intercepter des écoulements superficiels voire souterrains pour l'alimenter n'est pas sans impact sur l'environnement et appellerait des études particulières.

Observation 8

- Le conseil départemental de Loire Atlantique s'est engagé sur le ZERO artificialisation des sols. Hors sur ce zonage AT et donc ce projet il est demandé une artificialisation conservant 75% de surface non artificialisée. Je pense qu'on devrait exiger le 100%.

Réponse de la Commune

Compte tenu de l'emprise des constructions légères surplombant l'espace 'naturel', l'artificialisation des sols à l'instar du coefficient d'imperméabilisation des sols ne peuvent être réglementés à 100 %.

Il apparaît plus prudent de le limiter à 75 %.

Observation 9

- Dans le même esprit le stationnement des véhicules devrait tout simplement être interdit sur ce type de zonage AT. Dans les documents il est stipulé seulement que les véhicules seront stationnés sur le parking existant de la propriété. Mais sans plus, je pense que ce n'est pas suffisant.

Réponse de la Commune

Le propriétaire a en effet prévu d'organiser le stationnement des véhicules en dehors du secteur AT, en mobilisant le stationnement existant aménagé en mélange terre-pierres desservant aussi le château.

Il pourrait être ajouté à l'article 12 du règlement écrit du secteur AT, que le stationnement des véhicules doit être assuré par la reprise et la mutualisation de stationnement existant dans un périmètre proche du secteur AT.

Observation 10

- Enfin, en terme de compensation, si des arbres devraient être abattus ou des haies supprimées, l'exigence devrait être de compenser au moins au double des éléments détruits.

Réponse de la Commune

La compensation prévue par le règlement du PLU est fixée à 1 pour 1 élément détruit.

La commune ne souhaite pas amender cette disposition au regard du couvert végétal déjà très dense et bien structuré sur l'ensemble de la propriété.

Observation 11

Le château lui-même est classé Monument historique depuis 1989, le projet s'inscrit à l'intérieur du périmètre de protection de 500 m. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France n'a pas donné dans le dossier d'enquête publique, il est simplement évoqué la création future d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui à ce jour n'est pas validé par l'Etat, l'enquête publique pourrait en être juridiquement fragilisée.

Il est avancé l'absence de covisibilité avec le château, cette affirmation n'est pas suffisamment étayée dans le dossier.

Réponse de la Commune

Une visite de terrain permet de très bien se rendre compte de l'absence de co-visibilité entre le site d'étude et le château, conclusion reprise par la note de présentation et illustrée par des clichés photographiques pris l'un depuis les abords du château et l'autre depuis la partie nord du site (la plus proche du château).

Le rideau de végétation des abords du château et la double allée font office de masque visuel entre le site et le château.

Observation 12

Enfin on peut s'interroger sur la création d'un Stecal concomitant à un nouveau zonage AT.

La règle n'est-elle pas de créer d'abord un sous-zonage AT avec son règlement spécifique, puis une fois acté ce sous-zonage, d'y créer dans un second temps un Stecal.

Réponse de la Commune

Le dossier de révision allégée a fait l'objet, qui plus est, d'un examen par la CDPENAF pour valider la création du STECAL...

Observation 13

La procédure employée dans cette révision allégée ne risque-t-elle pas de créer un précédent pour ce type de démarche qui pourrait devenir répétitive ?

Réponse de la Commune

Réponse à cette interrogation déjà soulevée par les PPA (cf. examen conjoint).

Observation 14

En effet le projet ne répond pas du tout aux conditions de dérogation exprimées par le PETR : il ne s'agit pas d'un projet intercommunal, et les retombées économiques restent au bénéfice du seul porteur de projet. La MRAE n'a pas manqué de souligner cet aspect du dossier, à juste titre.

Réponse de la Commune

Ce projet et la demande de dérogation au titre des espaces agricoles pérennes ont fait l'objet d'un examen par l'organisme délibérant du SCoT qui a validé cette demande de dérogation.

Observation 15

Il est nécessaire de revenir à 5 Tiny-house maximum, afin de limiter l'emprise globale au sol, et l'importance des aménagements nécessaires (accès, assainissement non collectif, réseaux divers ...)

Réponse de la Commune

Ce projet est pour le moment restreint à 3 tiny house. Qu'est ce qui permet de justifier et d'argumenter à une limitation à 5 tiny house au lieu de 8 ou de 10 ?

Les impacts en emprise au sol, même pour 10 tiny house, demeurent extrêmement limités comme le démontre le dossier, représentant tout au plus 2,2 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le cadre d'un bilan coût / avantage de ce projet, il ne faut pas ignorer non plus le besoin de viabilité économique de l'entreprise gérant le château et nécessitant la mise en œuvre de ce projet pour soutenir son activité et son développement ayant été mis à mal par la crise sanitaire. Le besoin d'assise économique de cette entreprise pourrait peut-être nécessiter l'accueil de plus de 3 tiny house. En recevoir 5 ou 7 constructions légères supplémentaires sur ce site, ne semble pas de nature à remettre en cause la qualité de l'environnement du secteur, la qualité du patrimoine (cf. note de présentation), d'autant plus que le maître d'ouvrage du projet s'est engagé sur un projet de constructions légères écologiques, n'ayant d'autre intérêt que la conservation de la dominante naturelle et boisée du site pour répondre à l'essence même, à l'originalité de son concept.

Enquête publique relative à la révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Pont Saint Martin

Enquête réalisée du Mercredi 1^{er} Septembre au Vendredi 1^{er} Octobre 2021

2ème Partie – CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

Décision de désignation par le Tribunal Administratif n° E21000044/44 du 22 Avril 2021 de Monsieur Gilbert FOURNIER Commissaire-Enquêteur.

Enquête prescrite par l'arrêté municipal n° 2021-146-URB du 21 Juillet 2021 signé par Monsieur le Maire de la Commune de Pont-Saint-Martin.

SOMMAIRE

2 . 1 – RAPPEL du PROJET présenté à l' ENQUÊTE PUBLIQUE	3
2.1.1 - Le projet.....	3
2.1.2 - Cadre légal et réglementaire et Incidence du Projet sur l'Environnement	3
2 . 2 – BILAN de l' ENQUÊTE PUBLIQUE	3
2 . 3 – CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur	4
2.3.1 - Sur l' information du public	5
2.3.2 - Sur la procédure de l' enquête	5
2.3.3 - Sur la qualité des dossiers d'enquête	5
2.3.4 - Sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement.....	6
2.3.5 - Sur les avantages et les inconvénients du projet de révision allégée en°2	6
2.3.6 -Sur les questions écrites posées par le public et les réponses apportées par le porteur du projet.....	6
2.3.7 - Sur les avis des PPA	7
2 . 4 – AVIS du Commissaire-Enquêteur	8

2 . 1 – RAPPEL du PROJET présenté à l' ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1.1 - Le projet

La commune de Pont-Saint-Martin a été sollicitée par les propriétaires du château de la Rairie situé dans le périmètre de la commune, d'une demande d'implantation de « Tinys Houses » au sein de leur propriété. Ce projet écotouristique et de loisirs est en lien avec les activités existantes déjà développées dans ce lieu (réception, séminaires...).

Il est prévu que ces « Tiny houses » représentant des habitations légères de loisirs doivent être aisément démontables et déplaçables (sur essieux) et respecteront dans leur implantation 30 m² maximum d'emprise au sol par construction, pour un total n'excédant pas 300 m².

2.1.2 - Cadre légal et réglementaire et Incidence du Projet sur l'Environnement

Cependant la partie du château concernée par le projet étant classée au PLU en zone agricole (A) n'autorisant pas ce type de constructions, il convient de créer un secteur spécifique de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ayant pour objet de réduire la zone agricole (de 1,4 hectares) et de définir un secteur AT pour permettre la réalisation de ce projet touristique et de loisirs, et plus spécifiquement les constructions légères d'habitat insolite, sans porter atteinte aux orientations générales du PADD .

Pour créer ce STECAL la commune de Pont-Saint-Martin procède à une révision dite « allégée » de son PLU, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Le territoire de Pont Saint Martin étant concerné par le site Natura 2000 du Lac de Grandlieu, cette révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Pont Saint Martin fait donc l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme.

2 . 2 – BILAN de l' ENQUÊTE PUBLIQUE

L' enquête s'est déroulée réglementairement pendant 31 jours consécutifs en Mairie de Pont-Saint-Martin (siège de l'enquête), du Mercredi 1er Septembre 2021 au Vendredi 1er Octobre 2021 inclus comme prévu à l'article 1 de l'arrêté municipal n°2021-146-URB du 21 Juillet 2021.

Le Commissaire-Enquêteur a assuré 4 permanences et selon les modalités d'accueil en vigueur comme indiqué dans l'article 4 de l'arrêté :

- Mercredi 1^{er} Septembre 2021 – de 9h00 à 12h00
- Vendredi 10 Septembre 2021 – de 14h00 à 17h00
- Samedi 25 Septembre 2021 – de 9h00 à 12h00
- Vendredi 1^{er} Octobre 2021 – de 14h00 à 17h00

Le Commissaire-Enquêteur a reçu: 4 personnes dans un climat serein et constructif.

Ces personnes n'ont pas fait d'observation sur le registre, certaines ont simplement noté leur coordonnées.

Le Commissaire-Enquêteur a reçu :

- 1 courrier par courriel ,
- 1 courrier déposé à la 3ème permanence.

Le peu de personnes reçues en permanences et le nombre restreint d'observations inscrites au registre peuvent être expliqués par la portée limitée de cette révision allégée sur le territoire de la commune.

Cependant les 2 courriers reçus mentionnaient des observations pertinentes, auxquelles la commune a apporté dans son mémoire des réponses et des éclaircissements aux questions posées.

2.3 – CONCLUSIONS du Commissaire-Enquêteur

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le Commissaire-Enquêteur a remis et commenté le 04 Octobre 2021 à Monsieur le Maire et Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme, Madame la DGS et Madame la responsable du service urbanisme et des affaires foncières, en Mairie de Pont Saint Martin, les observations consignées dans son Procès Verbal de Synthèse (cf annexe 2 du rapport).

Le **Mémoire en réponse** de la Mairie de Pont-Saint-Martin aux observations du public et aux questions du Commissaire-Enquêteur a été reçu le 18 Octobre 2021 par voie informatique(cf annexe 3 du rapport).

Méthodologie:

Les observations écrites, ont été répertoriées et analysées par le Commissaire-Enquêteur.

Dans les chapitres ci-après 2.3.1 à 2.3.4 le Commissaire-Enquêteur formule ses conclusions motivées et émet son avis sur l'information du public, sur la procédure de l'enquête, sur la qualité des dossiers, sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement.

Dans le chapitre 2.3.5, le Commissaire-Enquêteur fait une analyse des avantages et des inconvénients du projet .

Dans le chapitre suivant 2.3.6 le Commissaire-Enquêteur formule ses conclusions motivées et émet son avis sur les questions posées par le public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Dans le chapitre 2.3.7 le Commissaire-Enquêteur formule ses conclusions motivées sur les questions et remarques des Personnes Publiques Associées (PPA).

Dans le chapitre **2.4** le Commissaire-Enquêteur donne **son avis personnel global** sur le projet présenté à l'enquête publique.

2.3.1 - Sur l' information du public

L'avis d'enquête a été affiché:

- en Mairie de Pont Saint Martin à compter du 9 Août 2021 (soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête),
- et en 7 endroits de la commune sur des panneaux communaux, à compter du 13 Août 2021(affiches réglementaires en format A2 – lettres noires sur fond jaune) .

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal n° 2021- 146-URB, l'avis d'enquête est paru dans les 2 journaux régionaux : Ouest-France et Presse-Océan, en rubrique Avis Administratifs, le 13 Août 2021 et rappelé le 1^{er} Septembre 2021.

Ces affichages ont fait l'objet de certificats joints au dossier d'enquête (voir annexe 1).

Un article dans le bulletin de la commune « Vue du Pont » de Septembre/Octobre a fait état de cette révision allégée n°2 du PLU et de son projet, de la durée de l'enquête publique et des dates de permanences du Commissaire-Enquêteur.

L'arrêté et l'avis d'enquête (ainsi que les pièces du dossier) étaient consultables sur le site internet de la commune de Pont-Saint-Martin : www.mairie-pontsaintmartin.fr

Le Commissaire-Enquêteur a vérifié tous ces affichages le 27 Août 2021 en même temps que sa visite sur le site du Château afin de visualiser la partie de la propriété prévue pour ce STECAL .

Avis du CE:

- le Commissaire-Enquêteur estime que le public a été dûment informé du projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de Pont Saint Martin, ayant pour objet la création d'un secteur spécifique de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et l'ajout dans le règlement du nouveau zonage AT .

- le Commissaire-Enquêteur note que la réglementation a été respectée.

2.3.2 - Sur la procédure de l' enquête

Le CE atteste que :

- l'enquête relative à la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Pont-Saint-Martin s'est déroulée du mercredi 1^{er} Septembre 2021 au 1^{er} Octobre 2021 inclus soit 31 jours consécutifs conformément à l'arrêté municipal n°2021-146-URB et aux règlements des différents codes (Collectivités Territoriales, Urbanisme, et Environnement) applicables pour cette enquête.

2.3.3 - Sur la qualité des dossiers d'enquête

Les pièces du dossier d'enquête mises à la disposition du public sont **conformes** aux codes pour lesquels se réfère l'enquête (cf.les visas de l'arrêté).

Avis du CE:

**Les pièces du dossier étaient bien identifiées, et présentées d'une façon chronologique afin que le public puisse comprendre facilement les procédures et l'objet de l'enquête.
Les plans et les photos dans la notice de présentation permettaient, en plus des explications bien détaillées, de comprendre comment ont été pris en compte les enjeux liés à l'état initial du site et de son environnement.**

2.3.4 - Sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement

Avis du CE :

Le Commissaire-Enquêteur note que :

- le projet écotouristique et de loisirs (comprenant de l'habitat insolite: Tiny houses) envisagé, entraînant cette demande de révision allégée s'inscrit dans une logique des activités existantes développées au sein de ce château de la Rairie.**
- le territoire de Pont-Saint-Martin étant concerné par le site Natura 2000 du Lac de Grandlieu, cette révision allégée du PLU à fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme.**

2.3.5 - Sur les avantages et les inconvénients du projet de révision allégée n°2 du PLU

Le Commissaire-Enquêteur doit fonder son avis en prenant en compte les avantages et les inconvénients que peut présenter le projet de révision en termes d'intérêt général, d'impact environnemental, de risques, de nuisances, d'impact économique et social.

Le Commissaire-Enquêteur note plusieurs avantages à ce projet :

- cette forme d'habitations légères, facilement démontables et transportables(restant sur essieu) permet d'être utilisées à des fins touristiques et aucunement à des fins résidentielles et de manière permanente.**
- ces logements d'habitat insolite peuvent le cas échéant, et en situation exceptionnelle être utilisés en tant qu'hébergement d'urgence, c'est à dire un habitat social répondant à un besoin temporaire pour des personnes en difficultés dans le cas d'une situation d'urgence.**

Le commissaire-Enquêteur ne note pas d'inconvénient majeur à cette révision allégée du PLU et remarque qu'il n'entrave pas l'intérêt général.

2.3.6 -Sur les questions écrites posées par le public et les réponses apportées par le porteur du projet

Toutes les observations déposées (15) ont fait l'objet d'analyses et de réponses dans le Mémoire de la Commune, suite au PV de Synthèse du Commissaire-Enquêteur (voir annexe 3).

Ces réponses aux **15** observations analysées sont largement explicitées pour éclaircir des interrogations légitimement exprimées, et pour justifier certains articles du règlement (ex: l'extrait de la zone AT sera insérer au règlement 5.6 après l' approbation de la révision allégée n°2).

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Le Commissaire-Enquêteur prend acte des réponses apportées par la Commune de Pont-Saint-Martin sur les différentes observations du public :

- sur le règlement,
- sur le tri des déchets,
- sur l'entretien de la future zone AT,
- sur l'intérêt de préservation du milieu et la qualité de l'environnement,
- sur la justification de l'artificialisation,
- sur la compensation prévue par le règlement du PLU,
- sur le bilan coût/avantage du projet.

2.3.7 - Sur les avis des PPA

La MRAe dans son analyse du dossier a mentionné que cette révision allégée n°2 apparaît apte à garantir une prise en compte satisfaisante des enjeux paysagers et écologiques liés à la nouvelle zone AT et à ses abords, et à permettre un retour éventuel à l'état naturel. Elle a cependant émis quelques points à améliorer qui ont fait l'objet de réponses dans une note complémentaire ajoutée au dossier d'enquête.

Le PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) du pays de Retz a accordé à la commune de Pont Saint Martin, pour ce projet une **dérogation aux principes des espaces agricoles pérennes**.

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Epaces Naturels,Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable assorti de quelques observations ayant reçues réponses et qui ont fait partie de cette note complémentaire ajoutée au dossier.

Avis du CE:

Le CE note que les PPA n'ont pas émis d'avis défavorables à ce projet d'aménagement mais ont mentionné quelques observations qui ont été prises en compte par la commune, comme indiqué dans les paragraphes précédents.

2 . 4 – AVIS du Commissaire-Enquêteur

Conformément aux visas énoncés dans l'arrêté de Monsieur le Maire de Pont-Saint-Martin du 21 Juillet 2021 ,

Vu :

- Le dossier mis à l'enquête.
- Le résultat de l'enquête et les avis émis.
- Les réponses apportées par la Commune aux questions du public.
- Le rapport d'enquête.
- Le contexte du projet.

Le Commissaire-Enquêteur estime que :

- L'information du public avant ouverture de l'enquête a été réglementairement bien respectée, par voie de presse, par les affichages à la Mairie de Pont Saint Martin, et complémentaiement sur le site par 7 autres panneaux disposés à des endroits bien visibles par la population.
L'information également disponible sur le site de la commune permettait au public de consulter les dossiers à tout moment, et qui avait la possibilité de déposer ses observations par voie électronique à partir de l'adresse dédiée.
- Le dossier a permis à toute personne intéressée de prendre connaissance de la nature du projet où l'environnement a été pris en compte dans ce site particulier du château de la Rairie.
- Le public, bien que peu nombreux à se manifester, a pu recevoir les explications nécessaires lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.
- Les réponses apportées par la Mairie de Pont-Saint-Martin dans son Mémoire du 18 Octobre 2021 aux questions posées par le public et le CE, transmises lors de la remise de son PV de Synthèse le 04 Octobre 2021 sont claires et précises .

Le Commissaire-Enquêteur note aussi que :

- le dossier apporte des réponses aux critères définis par le Scot.
- la demande de dérogation au maintien des espaces agricoles pérennes auprès du PETR a recu un vis favorable.

Se référant aux différents chapitres précédemment analysés dans les conclusions, et les précisions apportées par la Mairie de Pont-Saint-Martin dans ses réponses :

Le Commissaire-Enquêteur exprime un AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n°2 du PLU de la Commune de Pont-Saint-Martin.

Fait à VALLET le 25 Octobre 2021

Le Commissaire-Enquêteur

Gilbert FOURNIER

