

L'an deux mille vingt et un, le 2 décembre, le Conseil Municipal de la Commune de Pont Saint Martin, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yannick FETIVEAU, Maire,

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

Pouvoirs : Madame Laure MICHOT donne procuration à Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Philippe PLANTIVE donne procuration à Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Fabienne HALLIER donne procuration à Madame Murielle CHAUVET, Monsieur Jean-Charles VERDALLE donne procuration à Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Monsieur Steve LANDAIS donne procuration à Madame Marie-Anne DAVID, Monsieur Guillaume GAUTREAU donne procuration à Madame Bernadette GRATON, Madame Sylvie DUBOIS donne procuration à Monsieur Christian CHIRON, Madame Manéva POGU donne procuration à Madame Isabelle YVON.

Madame Martine CHABIRAND a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 26 novembre 2021

Présents : 21

Pouvoirs : 8

Votants : 29

22 – Approbation de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Christophe LEGLAND expose :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 10 octobre 2013 et modifié en dernier lieu le 8 juillet 2021. Le PLU est cependant un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets.

Par délibération du 10 décembre 2020, le conseil municipal a prescrit une procédure de révision allégée et en a défini les modalités de concertation afin de permettre la création d'un projet touristique comprenant de l'hébergement insolite (tiny house) au sein du parc du Château de la Rairie.

Le terrain concerné par le projet étant classé au PLU en vigueur en zone agricole (A) et situé en espace agricole pérenne au SCoT, n'autorise pas ce type de constructions. C'est pourquoi, 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 d'intérêt général qui participera notamment à la dynamique partenariale des acteurs locaux (hébergeurs, commerçants, etc.).

Pour rappel, ce projet de révision allégée n°2 du PLU poursuit les objectifs suivants :

- Faire évoluer le PLU pour s'adapter aux projets d'aménagements et de constructions que souhaite développer la commune en cohérence avec son projet d'aménagement et de développement durables,
- Développer un projet touristique d'hébergement insolite au sein au parc du Château de la Rairie en créant un STECAL (zone AT).

Par délibération en date du 25 mars 2021, le conseil municipal a arrêté le projet de la révision allégée n°2 et tiré le bilan de la concertation conformément à l'article L. 103.6 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de cette concertation du public, il s'avère qu'aucune observation ou remarque n'a été consignée sur le registre ou émise de quelque manière que ce soit.

En conclusion, la concertation a été sans effet sur le contenu du projet de révision allégée n° 2 du PLU.

Le projet de révision allégée n°2 du PLU arrêté a fait l'objet d'un examen de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et d'un avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).

Dans leurs avis,

- la MRAe a recommandé, 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, de compléter le dossier concernant :
 - la mise à disposition éventuelle de l'habitat insolite pour de l'hébergement d'urgence,
 - le recensement des espèces et milieux naturels,
 - le fondement de 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.

Une explication aux remarques de la MRAe a fait l'objet d'une note complémentaire par la commune remise au début de l'enquête publique.

- la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve d'apporter des précisions sur la suppression envisagée de quelques arbres et sur les impacts afférents sur l'environnement ce qui a été indiqué dans la note complémentaire suite aux remarques de MRAe.
- le PETR du Pays de Retz a accordé la dérogation au principe des espaces agricoles pérennes pour le projet d'hébergement touristique démontable sur la commune de Pont Saint Martin.

Le projet de révision allégée n°2 du PLU arrêté a été adressé aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme pour faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Suite à cette consultation, la commune a reçu un avis sans observations particulières de la Chambre de Commerces et d'Industrie Nantes–Saint Nazaire.

Une réunion a été organisée le 27 avril 2021 à 10h à la salle de l'Origami à Pont Saint Martin afin de procéder à un examen conjoint du projet de la révision allégée n°2 avec les Personnes Publiques Associées, conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

Lors de cette réunion :

Monsieur le Maire et le Bureau d'Etudes « Regards Partagés » se sont appuyés sur la notice pour exposer le projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de Pont-Saint-Martin qui vise plus spécifiquement la création d'un secteur AT, destiné à la réalisation d'un projet éco-touristique au sein de l'unité foncière du château de la Rairie situé au Nord-Nord-Ouest du bourg de Pont-Saint-Martin. Ce projet éco-touristique doit comprendre de l'habitat insolite, à savoir de l'habitat léger aisément démontable, qui le cas échéant pourra être utilisé en tant qu'habitat d'urgence donc de manière occasionnelle.

- Le PETR du Pays de Retz pour le SCoT a émis un avis favorable :

- Tout en souhaitant savoir si le porteur de projet avait fourni des critères architecturaux, de couleur ou d'intégration paysagère de l'habitat, même s'il est démontable à terme. Quelles formes ?

Pour répondre à la demande du PETR du Pays de Retz, il est précisé que les illustrations de tiny house insérées dans le dossier de révision allégée (cf. notice de présentation), même si elles ne sont pas contractuelles, ressemblent beaucoup à l'ambiance qui sera créée par ces constructions légères.

- Le Conseil départemental a émis un avis favorable :

- Tout en soulevant néanmoins une interrogation quant au risque que cette nouvelle insertion au PLU du secteur AT pourrait engager d'autres promoteurs, d'autres porteurs de projet, à amener d'autres projets accompagnés de dérogation aux espaces agricoles pérennes.

Pour répondre à la question du Conseil départemental, il a été indiqué qu'en définitive, l'insertion de ce règlement de zone AT n'est pas un point d'entrée pour accueillir tout type de projet sur le territoire agricole ou naturel, le nécessaire recours aux procédures de révision voire de déclaration de projet apportant toute garantie pour éviter tout abus ou toute dérive.

- La Direction des Territoire et de la Mer (DDTM) a émis un avis favorable :

- Tout en soumettant une interrogation sur le dossier qui indique que le projet engendrera "la suppression de quelques arbres de moindre qualité paysagère". On comprend bien la volonté de préserver la dominante boisée du site. Le site fait 1,4 ha. Or, le projet ne prévoit

que l'installation de petites constructions représentant tout au plus moins de 300 m². Dans ces conditions, pourquoi envisager la suppression de quelques arbres ?

- Elle a également relevé une erreur de rédaction en page 45 de la notice de présentation, puisqu'il est écrit que le secteur est "localisé de zone exposée à des risques d'inondation" (?).
- Elle a aussi interrogé la Commune pour savoir si l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) avait été consulté sur le dossier, le site étant dans le périmètre des monuments historiques lié au château.

Pour répondre aux demandes de la DDTM :

- Sur la suppression de quelques arbres, il convient de laisser une latitude au porteur de projet pour permettre une suppression de certains arbres ne présentant pas d'intérêt paysager ou écologique majeur en cas de nécessité devant dans ce cas être compensée par des replantations de manière à conserver le potentiel arboré et écologique équivalent du site.
- sur l'erreur de rédaction en page 45, il manque les mots "en dehors de" : elle sera rectifiée pour l'enquête publique.
- sur la consultation de l'ABF, ce service a bien été consulté et a reçu le dossier de révision allégée n°2 du PLU mais n'a pas transmis de remarques.

Suite à cette réunion conjointe, un arrêté de mise à enquête publique a été prescrit le 21 juillet 2021, portant ouverture de cette dernière du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2021 inclus, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Durant cette période de 31 jours, le dossier de projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées sont restés à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences a été faite par voie de presse, par affichage, sur le site Internet de la commune et sur la page Facebook de la Mairie.

Pendant le déroulement des 4 permanences prévues, le commissaire enquêteur a reçu 4 personnes dont 1 seule a déposé des observations par voie d'un courrier remis à la dernière permanence et 1 mail a été envoyé sur la boîte dédiée, l'ensemble étant parvenu dans le délai.

Aux vues des observations, il apparaît que ces personnes n'ont pas exprimé d'avis défavorable au projet de révision allégée n° 2 du PLU mais émis surtout certaines interrogations et préconisations.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur a transmis le 4 octobre 2021 un procès-verbal de synthèse à la collectivité sans formuler de remarque particulière. Cependant, il demande à la commune quelques éclaircissements sur certaines observations émises dans le courrier et le mail annexés au dossier d'enquête.

La commune a donc renvoyé au commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 18 octobre 2021, répondant point par point aux observations relatées dans le courrier et le mail annexés au dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a ensuite rendu son rapport et ses conclusions motivées le 25 octobre 2021 sur le projet de révision allégée n° 2 du PLU.

Il a émis un avis favorable et prend acte des réponses de la commune sur les différentes observations du public sur :

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

A l'issue de l'enquête publique et du rapport du commissaire-enquêteur, le projet de révision allégée n°2 du PLU est légèrement ajusté au regard d'observations émises par le public, comme cela est indiqué dans le mémoire en réponse remis par la commune au commissaire-enquêteur :

- l'article AT12 du règlement de la zone AT est complété pour préciser que *le stationnement des véhicules doit être assuré par la reprise et la mutualisation de stationnement existant dans un périmètre proche du secteur AT,*
- dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur d'étude concerné, il est proposé d'apporter une recommandation forte pour que *les tailles d'arbres et de haies soient réalisées en période automnale et hivernale (de septembre à fin février / début mars).* Il est par ailleurs à noter que cette orientation d'aménagement et de programmation est numérotée OAP 3.0 et non 3.2 comme cela était initialement énoncé dans le projet de révision allégée soumis à enquête publique (rectification d'une erreur matérielle).

Vu l'exposé des objectifs poursuivis par la procédure de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-6, L. 153-16 et suivants et L. 153-34,

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

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2013 approuvant le PLU, en date du 20 novembre 2014 approuvant la modification n°1 du PLU, et dernièrement en date du 8 juillet 2021 approuvant la modification simplifiée n°6.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2020 prescrivant la révision allégée n° 2 du PLU et fixant les modalités de concertation ;

Vu la concertation publique qui s'est déroulée du 4 janvier 2021 au 4 février 2021 inclus ;

Vu la délibération en date du 25 mars 2021 arrêtant le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation,

Vu la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 27 avril 2021 et son procès-verbal,

Vu l'avis de la MRAe en date du 2 juillet 2021,

Vu l'avis favorable avec réserves de la CDPENAF en date du 3 juin 2021,

Vu l'accord du PETR en date du 29 juin 2021 pour la dérogation au principe des espaces agricoles pérennes

Vu la consultation des personnes publiques associées et leurs avis,

Vu la décision n°E21000044/44 du tribunal administratif de Nantes en date du 26 avril 2021 désignant un commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté n°2021-146URB prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du PLU en date du 21 juillet 2021,

Vu les réclamations et observations portées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2021 inclus,

Vu les conclusions du commissaire enquêteur et son avis favorable en date du 25 octobre 2021,

Vu les ajustements mineurs apportés au dossier de révision allégée N°2 suite à l'enquête publique,

Considérant que les remarques émises par le PETR, le Conseil départemental et la DDTM ont été intégrées au dossier de révision allégée soumis à enquête publique,

Considérant qu'aucune autre personne publique associée n'a émis d'observation,

Considérant que la révision allégée n°2 du PLU telle que présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme,

Entendu l'exposé de l'adjoint à l'urbanisme, à l'habitat et au logement,

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération :

- fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans un journal et de sa publication au recueil des actes administratifs,
- sera transmise en Préfecture.

En application des dispositions de l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire :

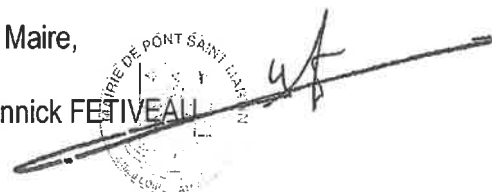
- après sa réception par le Préfet de Loire-Atlantique,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicités visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il a été effectué,
- Conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, la révision allégée n°2 du PLU est tenue à la disposition du public sur le site Internet de la commune, en Mairie de Pont Saint Martin.

Les membres du conseil municipal, à l'unanimité :

- approuvent la révision allégée n°2 du PLU,
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,

Yannick FETIVEAU

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE PONT SAINT MARTIN' at the top and 'LOIRE-ATLANTIQUE' at the bottom. The signature is written in a cursive style and extends across the stamp.

Voies et délais de recours contentieux

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de 2 mois devant le tribunal administratif compétent.
Par ailleurs, un tel recours peut être engagé via la plateforme Télérecours