

Rapport et conclusions d'enquête établi le 11 juillet 2023

Modification N°4 du PLU de la commune de Pont-Saint-Martin

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – DOCUMENT N° 1 : RAPPORT D'ENQUETE

- 1) Objet de l'enquête, description du projet et des objectifs visés par la collectivité.
- 2) Cadre juridique et choix de procédure
- 3) Contenu du dossier
- 4) Organisation et déroulement de l'enquête publique
- 5) Synthèse des avis des personnes publiques
- 6) Synthèse de l'ensemble des observations et contributions
- 7) Analyse des observations formulées par les personnes publiques et les habitants
- 8) Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la Commune
- 9) Bilan de l'enquête

2^{ème} PARTIE – DOCUMENT N° 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1) Conclusions concernant le déroulement de l'enquête et l'information du public
- 2) Conclusions sur le contenu du dossier soumis à enquête
- 3) Conclusions sur les avis des personnes publiques
- 4) Conclusions relatives aux observations et contributions recueillies et sur les réponses apportées par la Commune
- 5) Conclusion générale et avis motivé du Commissaire Enquêteur

Reçu le 12/07/23



1^{ère} PARTIE – DOCUMENT N° 1 – RAPPORT D'ENQUETE :

1) Objet de l'enquête, description du projet et des objectifs visés par la Collectivité :

Dans le cadre du PLU approuvé en 2013, la zone UC correspondant à la ZAC du Haugard, a intégré directement le plan masse de la ZAC ainsi que le maintien de l'ensemble des règles d'urbanisme du secteur. En effet, suite à la suppression de la ZAC en novembre 2019, la réglementation très cadrée du plan masse de ZAC a été intégrée dans le règlement graphique et écrit du PLU.

Plusieurs adaptations du projet et notamment la réalisation d'extensions d'habitations s'avèrent impossibles dans de nombreux cas de figure correspondant à des projets proposés par les habitants et ne pouvant pas être acceptés.

De plus, suite à l'application du PLU révisé en 2013, l'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé un certain nombre de règles peu adaptées, difficilement compréhensibles, parfois incohérentes ou excessivement contraignantes.

La présente modification vise donc à modifier, compléter et ajuster de manière ponctuelle et limitée, la réglementation de la zone UC du PLU sans remise en question de l'économie générale du dit PLU. Les différentes évolutions identifiées dans la modification se répartissent en plusieurs catégories, soit :

a) Simplification du cadre porté par le règlement graphique et adaptation des possibilités d'extension :

Cela implique de supprimer les règles issues du plan masse de la ZAC et non adaptées au PLU. Cela implique également l'ajout de zones constructibles dans les îlots ayant fait l'objet d'une opération groupée et l'adaptation des zones constructibles en rez-de-chaussée de manière à faciliter la réalisation d'extensions.

b) Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) propre à la zone :

Cela implique de réintroduire une partie des règles issues du plan-masse de la ZAC dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à la tranche 3 du quartier du Haugard.

Cela implique également d'introduire des orientations adaptées à une densification sur mesure pour chaque îlot en tenant compte du traitement des vis-à-vis, de la préservation de l'intimité propre à chaque parcelle et aussi en assurant une perception de qualité depuis les espaces publics.

En outre, les extensions autorisées devront être faites avec une volonté d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale.

De plus, dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions devront privilégier des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.



(2)

Enfin, les principes de bonne gestion des ouvertures viseront à préserver l'intimité des voisins et la récupération des eaux pluviales issues des toitures est encouragée, tant pour un usage lié au jardin que pour un usage domestique, dans le respect des réglementations en vigueur.

c) Clarification des termes et des règles incohérents ou peu compréhensibles du règlement écrit :

La rédaction du règlement écrit de la zone UC étant très liée à l'ancienne réglementation de la ZAC aujourd'hui clôturée, la présente modification vise à supprimer les règles n'ayant plus lieu d'être et à remplacer certains principes auparavant liés au règlement graphique et désormais associés à des principes d'aménagement inscrits dans l'OAP.

Cela implique le maintien de la localisation des accès (Article UC 3), la clarification des implantations possibles (article UC 6 modifié), le remplacement des principes de mitoyenneté et semi-mitoyenneté (article UC 7 modifié), la suppression de la règle relative aux constructions sur une même propriété (article UC 8 modifié), la clarification de la définition des zones constructibles (article UC9 modifié), la simplification des règles de hauteur (article UC 10 modifié), la clarification des implantations possibles (article UC 11 modifié), le maintien du nombre et de la localisation des stationnements (article UC 12 modifié) et enfin la suppression de la possibilité maximale d'occupation du sol (article UC 14 modifié).

Par contre, le contenu du rapport de présentation, du PADD et des annexes n'est pas modifié dans le cadre de la modification N° 4 du PLU, objet de la présente enquête.

Ainsi monsieur le Maire de Pont Saint Martin a pris une délibération N° 2023-009 URB en date du 21 Janvier 2023 prescrivant la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme sur la base des objectifs fixés ci-dessus.

Ensuite par un arrêté en date du 20 Avril 2023, Mr le Maire de la commune de Pont-saint-Martin a défini les conditions d'affichage, de publicité ainsi que la durée de l'enquête et les modalités de mise à disposition du dossier au public.

2) Cadre juridique et choix de procédure :

La modification n° 4 du PLU, objet de la présente enquête ne remet pas en question l'économie générale du projet et ne modifie pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

De plus, elle ne concerne aucune des conditions impliquant une révision du PLU, détaillées à l'article L 153.31 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi le projet vise une modification du règlement ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation et donc relève de la procédure de modification prévue aux articles L 153.36 et L 153.37 du Code de l'Urbanisme.

Par contre, le projet vise une modification du règlement ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation et donc relève de la procédure de modification prévue aux articles L 153.36 et L 153.37 du Code de l'Urbanisme. En outre, le projet est soumis à enquête publique car il est concerné



(3)

par l'Article L 153-41 du Code de l'Urbanisme en ce sens qu'il a pour incidence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction.

3) Contenu du dossier :

Le dossier présenté à l'enquête comporte une délibération de prescription, une notice explicative, un extrait du règlement modifié, article par article, ainsi que le plan masse du projet avant et après modification.

Au vu des objectifs poursuivis par la municipalité, le contenu du dossier apparaît bien adapté avec une notice détaillée explicitant les modifications apportées au plan masse et au règlement, des plans détaillés avec une légende expliquant les possibilités d'évolution du bâti et aussi l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à la tranche 3 du Haugard.

A cela s'ajoute la clarification de l'évolution du règlement (avant/après) pour les articles UC3, UC6, UC7, UC8, UC9, UC10, UC11, UC12 et UC14.

Le contenu du dossier permet ainsi de bien comprendre les objectifs de la municipalité dans le cadre de cette modification N° 4 du PLU

4) Organisation et déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 mai 2023 au vendredi 23 juin 2023 inclus, soit sur une durée de 33 jours consécutifs.

Trois permanences ont été organisées le lundi 22 mai 2023 matin, le samedi 10 juin 2023 matin et le vendredi 23 juin 2023 après-midi, jour de clôture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans le calme et dans de bonnes conditions relationnelles et matérielles. Les habitants disposaient de différents modes d'accès au dossier avec le dépôt d'observations sur un registre papier en mairie, une adresse mail dédiée et aussi la possibilité d'adresser des courriers et contributions en mairie à l'attention du Commissaire Enquêteur. Les habitants disposaient également d'un ordinateur en mairie pour la consultation du dossier.

Les publicités préalables dans la presse ont été mises en œuvre dans 2 journaux locaux, conformément à la réglementation en vigueur, avec 2 insertions dans la presse (Ouest France et Presse Océan), 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les huit jours suivant le début de l'enquête, soit les 5 mai et 26 mai 2023.

L'affichage a été mis en place dans les conditions et les délais légaux avec des affiches au format réglementaire implantées à des endroits stratégiques et fréquentés, soit sur les panneaux communaux (2), secteurs Mairie et Noé-Thébaud, rue des Pinsons, et aussi au niveau de deux carrefours d'accès au secteur 3 du Haugard, soit à l'angle Avenue de Grandlieu/rue des Barres et à l'angle Avenue de Grandlieu/rue des Marouettes.

A noter que le 24 mai, j'ai pu remarquer qu'une affiche située avenue de Grandlieu avait été déplacée, situation que la commune a rectifié suite à ma demande dès le 26 mai

Le bilan ci-dessus permet de constater le bon déroulement de cette enquête publique qui a bénéficié d'une publicité et d'un affichage suffisants et adaptés aux caractéristiques du projet.

(4)

5) Synthèse des avis des personnes publiques :

Suite à une large consultation des personnes publiques (Services de l'Etat, Collectivités Locales, Syndicats Mixtes, Chambres Consulaires), ont été reçues les réponses suivantes :

La **MRAE** confirme par décision du 10 mai 2023 avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale au sujet de la modification N° 4 du PLU de Pont Saint Martin.

La **CCI Nantes Saint Nazaire** confirme par courrier du 26 avril 2023 n'avoir aucune observation à formuler sur le projet de modification N° 4 du PLU.

Le **Conseil Départemental de Loire Atlantique** a répondu par courrier du 2 mai n'avoir aucune remarque à formuler sur le projet de modification N° 4 du PLU.

La **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** émet le 22 mai un avis favorable sans observations sur le projet de modification du PLU.

Nantes Métropole émet également le 26 mai un avis favorable sans observation sur le projet de modification du PLU de la commune de Pont-Saint-Martin.

Le **CNPF** (Centre National de la Propriété Forestière) confirme le 5 juin que le projet n'a aucune incidence sur les propriétés forestières privées et émet donc un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

Enfin par courrier en date du 20 juin 2023, le **PETR** du Pays de Retz confirme que le projet est compatible avec les orientations du SCOT et émet donc un avis favorable sur le projet de modification N°4 du PLU de Pont-Saint-Martin.

En définitive, les personnes publiques ne formulent pas d'observations sur le projet de modification du PLU qui ne recueille globalement que des avis favorables.

6) Synthèse des observations et contributions des habitants :

4 observations ont été formulées par les habitants. Une observation verbale concernant la révision du PLU n'a pas été prise en compte car considérée hors sujet. Les observations ont pu être classées par thématique en fonction de leur contenu, soit :

a) Observations n° 1 et 2 :

La volonté communale de faire évoluer le quartier grâce à des extensions et une densification mesurée, crée quelques inquiétudes chez les habitants qui se demandent si la zone du bassin d'orage sera bien préservée tel que cela était prévu initialement. Ce doute sur la préservation du bassin de

rétenion provient notamment de l'existence de plans qui ont été présentés lors de diverses réunions et où il apparaîtrait en zone UC.

b) Observation n° 2 :

Cette observation part du principe énoncé que la modification n° 4 du PLU constitue une forme d'expérimentation et pose la question de savoir si cette démarche (extensions, réhaussements) avec les modifications des règles y afférentes, sera étendue à d'autres secteurs de la ville et notamment à la tranche 2 de la ZAC du Haugard.

c) Observation n° 3 :

Cette observation pose la question de l'accès aux chantiers futurs de réhaussement ou extension de maisons s'agissant de secteurs aménagés où les maisons existantes ne sont desservies que par un chemin piéton, le stationnement étant déporté de la maison.

d) Observation n° 4 :

L'observation n° 4 attire l'attention sur l'impact des modifications apportées au règlement s'agissant des clôtures latérales et en limite d'espace public (cf article UC 11.3). Il apparaît en effet que la nouvelle rédaction issue de la modification ne permet pas de distinguer clairement ce qui est autorisé en limites latérales d'une part, et en façade d'espace public d'autre part.

7) Analyse des observations formulées par les personnes publiques et les habitants :

L'analyse des observations formulées ainsi que du contenu du dossier a permis de mettre en évidence quelques thématiques. En effet, la volonté d'intégration et d'harmonisation du quartier du Haugard 3 doit trouver un équilibre entre des objectifs de densification volontaristes et pertinents et la nécessité de respecter le parti environnemental et paysager fort mis en œuvre dans le cadre de la tranche 3 de la ZAC du Haugard.

Les différentes thématiques concernent :

- 1) Le statut et le maintien du caractère naturel du bassin d'orage et de ses abords paysagers suite à la suppression de la ZAC et à l'intégration du secteur du Haugard dans le PLU.
- 2) L'extension à d'autres quartiers de l'expérimentation initiée sur le secteur 3 du Haugard dans le cadre de la modification N° 4 du PLU.
- 3) La nécessité de maintenir des règles claires et lisibles suite à la modification du règlement de la zone UC et ce plus particulièrement concernant les clôtures en limites latérales et en façade d'espace public (Article UC-11-3).

- 4) La préservation des qualités du secteur 3 du Haugard et donc corrélativement la parfaite cohérence nécessaire entre les principes d'aménagement listés dans l'OAP dédiée et les modifications apportées au zonage et au règlement.

A noter que l'observation N°3 concernant la question des accès chantiers nouveaux sur des parcelles desservies par un chemin piéton n'a pas été retenue comme thématique car cela relève de prescriptions techniques à intégrer aux permis de construire et déclarations de travaux qui seront délivrés par la Collectivité.

8) Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune :

Le procès-verbal de synthèse a été remis à la commune le 27 juin 2023 et dans ce procès-verbal, j'ai posé quelques questions à la collectivité qui font suite aux observations formulées lors de l'enquête publique ainsi qu'aux thématiques issues de l'examen du dossier.

Le procès-verbal peut ainsi être résumé de la façon suivante :

- a) J'ai posé une première question concernant le bassin d'orage en tant qu'ouvrage directement lié et nécessaire au quartier du Haugard.
J'ai ainsi demandé que soit confirmé le fait que l'augmentation des surfaces constructibles du secteur 3 et donc des surfaces imperméabilisées soit compensée par le volume résiduel de rétention du bassin d'orage.

J'ai aussi demandé que soit précisé le statut du bassin d'orage suite à la suppression de la ZAC. Il convient en effet d'adopter un zonage qui garantisse le caractère naturel du bassin d'orage tout en prenant en compte le fait qu'il s'agit d'un ouvrage public. Sont également concernées les zones situées aux abords du bassin, à savoir les zones boisées limitrophes et les aires de jeux paysagées qui n'ont pas vocation à être conservées en zone UC.

- b) J'ai posé une deuxième question concernant le principe d'expérimentation que constitue le contenu de la modification du PLU, secteur 3 du Haugard et son extension potentielle à d'autres secteurs du Haugard, voire d'autres quartiers de la Commune.

- c) La question n° 3 concerne le règlement et les modifications importantes prévues secteur UC qui pourraient créer de la confusion ou rendre difficile l'approche réglementaire du dossier.

Plus particulièrement, j'ai évoqué la question des clôtures et la difficulté de déterminer ce qui est autorisé en limites latérales d'une part et en façade d'espace public d'autre part (Article UC-11.3)

J'ai ainsi demandé à la commune de proposer une rédaction nouvelle de l'article UC 11.3 qui respecte le parti d'aménagement initial de la ZAC du Haugard secteur 3 et soit compatible avec les principes d'aménagement énoncés dans l'OAP spécifique dédiée au secteur.

BV

(7)

- d) Enfin, j'ai posé une quatrième question sur la nécessaire préservation des qualités environnementales et paysagères du secteur 3 du Haugard et la confirmation qu'il existe une parfaite cohérence entre les principes d'aménagement listés dans l'OAP dédiée et les modifications apportées au zonage et au règlement.

Suite à la remise du procès-verbal de synthèse, la commune a remis son mémoire en réponse par courrier du 3 juillet 2023.

Dans son mémoire, la Commune apporte des réponses résumées ci-dessous, soit :

- a) **En réponse à la question N° 1**, la commune indique qu'il n'y a pas eu de modification de zonage sur le bassin de rétention (situé entre l'avenue de GrandLieu et la rue des Marouettes). Le bassin de rétention étant une construction, cela explique son classement dans le PLU approuvé en 2013 en zone UC. Il n'y a aucun projet d'évolution de ce bassin de rétention qui a été dimensionné pour la récupération des eaux pluviales de l'espace public de l'ensemble de la ZAC du Haugard et pas seulement pour la 3^{ème} tranche. La commune confirme que les surfaces imperméables complémentaires à la situation actuelle seront compensées par le volume résiduel de rétention du bassin d'orage.

Pour les extensions limitées autorisées par la Modification N° 4, la Commune indique que la gestion des eaux pluviales est règlementée dans les dispositions générales du PLU:

« Ainsi pour l'ensemble de la commune, les préconisations du zonage pluvial sont reprises selon le zonage du PLU soit dans l'ordre:

- L'imperméabilisation maximale avec la définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum,
- La gestion à la parcelle pour les secteurs sensibles avec des dimensionnements adaptés aux petites et moyennes surfaces d'aménagements,
- Le débit de rejet au réseau pluvial, avec une limitation du débit de fuite (...).

Dans la zone UC identifiée en tant que zone pavillonnaire, il est prescrit une imperméabilisation maximale de 50 % à l'échelle de la parcelle, l'emprise au sol des constructions étant encadrée par le règlement graphique.

En outre, la commune précise qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement pluvial qui identifie les zones sensibles dans lesquelles selon le coefficient d'imperméabilisation, le pétitionnaire doit démontrer qu'il dispose d'une solution d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui soit suffisamment dimensionnée. La 3^{ème} tranche de la ZAC du Haugard ne fait pas partie des zones sensibles identifiées.

Par ailleurs, l'OAP vient préciser des grands principes d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales, soit :

« La récupération des eaux pluviales issues des toitures est encouragée tant pour un usage lié au jardin, que pour un usage domestique, dans le respect des réglementations en vigueur ».

b) En réponse à la question N° 2, la commune indique que :

Le PLU étant en cours de révision générale, prescrite par le Conseil Municipal le 3 février 2022, les possibilités d'évolution des constructions sur l'ensemble de la commune (autres secteurs du Haugard compris) seront réinterrogées. A ce stade, la phase de réflexion sur les règles à apporter n'est toutefois pas encore engagée. La réflexion aboutira dans le cadre de la révision du PLU.

c) En réponse à la question N° 3, la commune reconnaît que dans la version arrêtée de la modification n° 4, la distinction n'est pas faite entre les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives. Pour les clôtures sur rue dont les haies sont identifiées dans l'OAP, elles devront être conservées. Deux compléments seront ajoutés dans la version pour approbation afin de préciser les règles de l'article UC 11.3 :

- Dans l'OAP : la réintroduction de la notion de jardin avant « ouvert » sur l'espace public en pied de façade afin de conserver l'esprit du plan de ZAC initial qui interdisait les clôtures sur les jardins avant « ouverts ».

L'Orientaion choisie est que « Les espaces privatifs sur rue ont vocation à rester majoritairement ouverts dans l'esprit de l'aménagement initial. Les jardins avant « ouverts » tels qu'inscrits dans les principes d'aménagement schématiques ne doivent pas être clos et ont vocation à conserver une végétation herbacée ou arbustive ».

Dans le règlement, il sera précisé que les clôtures de type « a » ne peuvent être réalisées qu'en continuité du bâti sur les limites séparatives et à l'arrière des constructions.

La rédaction suivante est proposée par la commune :

11.3 Clôtures :

Les clôtures doivent respecter les principes inscrits dans l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation du secteur, qui indique les haies végétales à conserver.

Elles sont constituées, soit :

-Type a) : d'un écran bois ou maçonné et enduit des deux côtés à l'identique de la construction d'une hauteur maxi de 1,90 mètre et d'une longueur de 5 mètres. Ces clôtures ne peuvent être réalisées qu'en continuité du bâti sur les limites séparatives et à l'arrière des constructions. Cet écran sera prolongé par une clôture de type b ou c, telle que définie ci-dessous,

Type b): d'un grillage galvanisé en mailles torsadées ou nouées d'une hauteur maxi de 1,60 m doublé d'une haie vive de 1,90 mètre maximum. Les autres types de grillages (ex : panneaux soudés) sont interdits, Aucun doublage de grillage autre que la haie végétale ne sera autorisé (ex : brande, toile...).

Type c : d'éléments en bois, avec autant de vide que de plein, pouvant être posés sur un support maçonné enduit à l'identique de la construction d'une hauteur maximum de 0,15 mètre. Cet ouvrage aura une hauteur totale maximum de 1,90 mètre, comprenant le support maçonné.

IL est rappelé dans le règlement que les clôtures sont interdites sur les espaces privatifs sur rue en cas de recul des constructions (cas du jardin avant « ouvert »).

- d) **Enfin, suite à la question N° 4,** la commune rappelle que le règlement de la zone UC encadrant spécifiquement la 3^{ème} tranche de la ZAC du Haugard a été réfléchi à partir du plan de la ZAC afin de conserver l'esprit général de ce secteur résidentiel.

Ainsi pour étayer son propos la commune rappelle les termes de l'OAP soit :

« Suite à la suppression de la ZAC et du règlement associé, l'OAP sur ce secteur vise à conserver l'harmonie générale et notamment la place du végétal tout en permettant les évolutions et notamment les extensions des maisons existantes.

Le caractère mitoyen des constructions appelle notamment à travailler particulièrement sur la préservation de l'intimité des espaces privatifs en cas d'extension ».

9) Bilan de l'enquête :

Aspects réglementaires :

L'enquête s'est déroulée régulièrement et dans le respect de toutes les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, que ce soit en matière de procédures d'urbanisme, de publicité, d'affichage ou de contenu du dossier.

Aspects pratiques et déroulement de l'enquête :

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles et humaines, dans les locaux de la mairie de Pont Saint Martin.

Les conditions d'accueil et d'accès du public au dossier ont été conformes à la réglementation et l'organisation matérielle, adaptée pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations, a bénéficié du soutien efficace des personnels municipaux.

Le contenu du dossier était clair, détaillé et bien illustré avec seulement l'absence de plan d'ensemble du PLU avec repérage du secteur Haugard 3 qui aurait été utile pour resituer le projet dans le contexte communal global.

BN

(10)

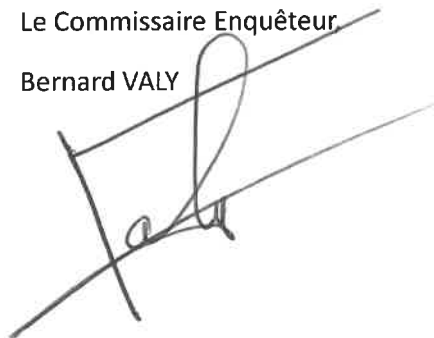
Ainsi, au vu de l'ensemble des informations et observations recueillies par le biais du registre et du dossier d'enquête, au vu des permanences et des entretiens ainsi que du mémoire en réponse de la commune, je suis en mesure d'établir le présent rapport et je dispose donc d'éléments suffisants pour conclure et formuler un avis sur le projet de modification N° 4 du PLU de Pont Saint Martin.

Conclusions et avis font l'objet d'un document séparé en deuxième partie.

Fait à NANTES, le 10 juillet 2023

Le Commissaire Enquêteur

Bernard VALY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Valy', is written over a diagonal line that crosses the printed name 'Bernard VALY'.A handwritten signature in blue ink, possibly 'BV', is located in the bottom right corner of the page.A handwritten circled number '11' in blue ink is located in the bottom right corner of the page.

2^{ème} PARTIE – DOCUMENT N° 2 –

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) Conclusions concernant l'objet de l'enquête, son déroulement et l'information du public :

L'enquête concerne une modification du PLU avec 4 points principaux que sont l'adaptation des possibilités d'extension sur site, la simplification du règlement graphique, l'ajout d'une OAP dédiée au secteur 3 du Haugard et la clarification et la mise en cohérence du règlement écrit.

L'objet de l'enquête était donc bien identifié et compréhensible et il a juste manqué un plan resituant le secteur 3 du Haugard dans la globalité du PLU, sans que cela nuise à la bonne compréhension du dossier.

Au vu des éléments du rapport, je peux donc conclure sur la bonne organisation de l'enquête avec des mesures d'information suffisantes. Ainsi, les mesures de publicité ont été faites conformément à la réglementation, soit 2 avis avant et après le démarrage de l'enquête et l'affichage a permis une bonne information de la population.

J'ai aussi pu constater les affichages en mairie, sur le panneau municipal et aux abords immédiats du site qui étaient bien visibles et au format adapté.

S'agissant de l'expression de la population, celle-ci s'est faite dans de bonnes conditions grâce au registre en mairie, par mail à l'adresse internet dédiée ou par courrier, chacun pouvant ainsi choisir le mode d'expression qui lui apparaît le plus adapté.

Je conclus donc favorablement concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête ainsi que les mesures d'affichage et d'information du public et les modalités d'expression de la population.

2) Conclusion concernant le contenu du dossier soumis à enquête :

Au vu des objectifs de la modification du PLU, le dossier mis à l'enquête comportait les plans, schémas et notices permettant une bonne compréhension du dossier par les habitants. Plus particulièrement, concernant l'aspect réglementaire souvent difficile à appréhender, la présentation qui met bien en évidence les paragraphes supprimés, le

(12)

texte conservé et les paragraphes ajoutés, permet une bonne compréhension par les habitants de l'évolution réglementaire permise par le projet de modification du PLU.

Aussi, je conclus favorablement concernant le contenu du dossier, sa compréhension et son appropriation par les habitants.

3) Conclusions relatives aux observations des personnes publiques :

Les différentes personnes publiques consultées ont toutes formulées un avis favorable et donc les conclusions sont bien entendu favorables sur cet aspect de la consultation.

4) Conclusions relatives aux observations et contributions recueillies auprès de la population tenant compte des réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse :

La synthèse des observations recueillies pendant l'enquête et de mes réflexions sur le contenu du dossier fait apparaître 4 thématiques majeures que sont :

- Les capacités, le statut et le maintien du caractère naturel du bassin d'orage et de ses abords,
- Le principe d'expérimentation que constitue la modification du PLU initiée sur le secteur 3 du Haugard,
- La nécessité de maintenir des règles claires et lisibles suite à la modification du règlement de la zone UC et ce plus particulièrement concernant les clôtures (Article UC.11.3)
- La préservation des qualités environnementales et paysagères du secteur 3 du Haugard et donc la nécessaire cohérence entre les principes d'aménagement affirmés dans l'OAP dédiée et les modifications apportées au plan-masse et au règlement.

Dans son mémoire en réponse, la commune rappelle les raisons du classement du bassin en zone UC suite à la suppression de la ZAC.

Au vu des dispositions du règlement, elle confirme les dispositions et préconisations mises en œuvre qui garantissent un volume de rétention suffisant une fois la modification du projet réalisée.

Ainsi, dans la zone UC, il est prescrit une imperméabilisation maximale de 50 % à l'échelle de la parcelle, l'emprise au sol étant encadrée par le règlement graphique et les surfaces imperméabilisées supplémentaires suite à la modification seront compensées par le volume résiduel de rétention.

La commune confirme aussi qu'il n'y a aucun projet d'évolution du bassin de rétention qui a été dimensionné pour la récupération des eaux pluviales de l'espace public de l'ensemble de la ZAC du Haugard.

Par contre, s'agissant du zonage et donc de l'interrogation de certains habitants, la commune ne prévoit pas la création d'un secteur ou sous-secteur spécifique avec un règlement adapté à cet équipement particulier.

Au vu des observations formulées et de l'observation des pratiques en matière de PLU, il m'apparaît nécessaire de lever toute ambiguïté et d'intégrer le bassin dans un secteur ou sous-secteur spécifique adapté aux particularités de cet espace qui est à la fois un équipement hydraulique indispensable au fonctionnement du quartier et une zone naturelle et humide présentant un intérêt écologique et paysager.

En définitive, la réponse de la commune permet de conclure favorablement concernant le statut et les capacités du bassin d'orage tout en considérant que la question du zonage UC constitue un point de vigilance qui fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.

En outre, dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial, la commune a la possibilité d'identifier des zones sensibles dans lesquelles le pétitionnaire doit démontrer qu'il dispose d'une solution d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle qui soit suffisamment dimensionnée.

Au vu de la densification programmée du secteur 3 du Haugard, je recommande à la commune de classer ce secteur en zone sensible afin de mettre en place des solutions d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

S'agissant de la question N° 2 posée dans le procès-verbal de synthèse, la commune renvoie à la mise en œuvre de la révision du PLU qui permettra de réinterroger les possibilités d'évolution des constructions sur l'ensemble de la commune.

Cela apparaît comme une démarche cohérente et réfléchie sur laquelle je ne peux que conclure favorablement.

Il est néanmoins pertinent de recommander à la commune de réaliser un inventaire des potentialités de densification en accompagnement des études préalables à la révision du PLU.

En ce qui concerne la question N° 3 du P.V. de synthèse, la commune a reconnu, dans son mémoire en réponse, que dans la version arrêtée de la modification n° 4, la distinction n'a pas été faite entre les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives. Or les haies sur rue identifiées dans l'OAP devront être conservées.

Du coup, la commune a décidé d'ajouter deux compléments dans l'approbation de la modification afin de préciser les règles de l'article UC 11.3

BN

(14)

Un premier complément dans l'OAP avec la réintroduction de la notion de jardin avant « ouvert » sur l'espace public en pied de façade afin de conserver l'esprit du plan de ZAC initial qui interdisait les clôtures sur les jardins avant « ouvert ».

Une autre précision est aussi apportée dans le règlement avec le principe affirmé concernant les clôtures de type « a » qui ne peuvent être réalisées qu'en continuité du bâti sur les limites séparatives et à l'arrière des constructions.

L'article UC 11.3 est donc modifié et précisé en ce sens avec l'affirmation du principe selon lequel les clôtures de type a), b), ou c) sont interdites sur les espaces privatifs sur rue en cas de recul des constructions (cas du jardin avant « ouvert »).

De ce fait, les modifications apportées par la commune répondent bien à la question que j'ai posée et je ne peux donc que conclure favorablement.

En réponse à la question N° 4 : la commune indique que le règlement de la zone UC encadrant spécifiquement la 3^{ème} tranche de la ZAC du Haugard a été réfléchi à partir du plan de la ZAC afin de conserver l'esprit général de ce secteur résidentiel.

« L'OAP mise en place vise à conserver l'harmonie générale et notamment la place du végétal tout en permettant les évolutions et notamment les extensions des maisons existantes. Le caractère mitoyen des constructions imposera de travailler particulièrement sur la préservation de l'intimité des espaces privatifs en cas d'extension ».

Je ne peux donc que conclure favorablement par rapport à ces objectifs communaux qui imposeront néanmoins une grande vigilance des services d'urbanisme de la commune dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

5) Conclusion générale et avis du Commissaire Enquêteur :

Considérant que l'ensemble des formalités de publicité et d'affichage a bien été effectué, que le dossier était complet et a pu être consulté dans de bonnes conditions par la population,

Considérant le contenu du procès-verbal de synthèse et les réponses apportées par la collectivité dans son mémoire en réponse,

Considérant que le projet ne remet pas en cause l'économie du Plan Local d'Urbanisme, présente un caractère d'intérêt général et **concrétise des objectifs concomitants de densité, d'économie d'espace et de politique du logement.** **En effet les possibilités de densification in-situ (extensions ou rehaussements) permettront aux habitants de poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune sur le même terrain et donc sans consommation d'espace supplémentaire.**

BV

(15)

Cette démarche communale s'inscrit dans le droit fil des objectifs de densification impulsés depuis de nombreuses années par l'Etat initialement par la loi SRU et plus récemment par les objectifs ambitieux de la loi climat et résilience et du projet de loi ZAN actuellement à l'étude.

J'émet donc un avis favorable au dossier de modification N° 4 du PLU de Pont Saint Martin, assorti de trois recommandations, soit :

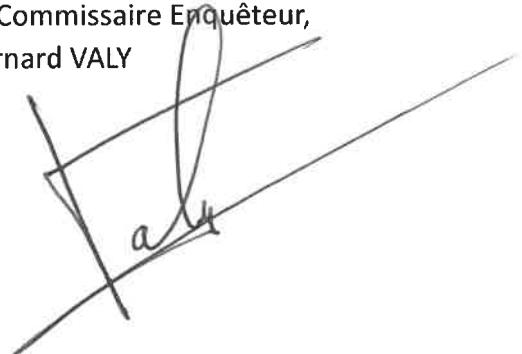
Une première recommandation vise la création d'un secteur ou sous-secteur adapté aux particularités de cet espace spécifique qu'est le bassin d'orage du site du Haugard. Ce secteur ou sous-secteur tiendra compte des spécificités de ce bassin de rétention qui est à la fois un équipement public hydraulique indispensable au fonctionnement du quartier et aussi une zone naturelle et humide présentant un intérêt écologique et paysager à préserver.

Une seconde recommandation concerne l'intégration du secteur 3 du Haugard dans la cartographie des zones sensibles du schéma directeur d'assainissement pluvial. Cette intégration aura pour objectif de mettre en place des solutions d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ce type d'intégration a valeur d'exemple et sera recherchée pour tous les secteurs dont la densité augmente de façon substantielle.

La troisième recommandation à la commune vise la nécessité de réaliser un inventaire détaillé des potentialités de densification dans les secteurs déjà construits en accompagnement des études préalables à la révision du PLU.

Fait à Nantes, le 10 juillet 2023

Le Commissaire Enquêteur,
Bernard VALY

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Valy', is written over a large, light blue diagonal scribble that spans across the signature area.Handwritten initials 'BV' in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

(16)