Compte-rendu

Réunion publique d'échanges les évolutions règlementaires :

24 janvier 2024 (20h)

(Salle Origami, Pont-Saint-Martin)

Environ 50 participants sont recensés répartis sur une dizaine de tables.

Déroulé et synthèse des principaux échanges :

M. le Maire introduit et conclut la réunion publique.

La soirée-débat vise à échanger sur les traductions règlementaires découlant du diagnostic et des grandes orientations du projet.

Le bureau d'études rappelle les grandes orientations du PADD et explique ensuite les outils règlementaires mis en place dans le PLU, règlements écrit et graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation, et servitudes d'utilité publique. Un plan de zonage est projeté, précision étant faite qu'il s'agit d'une version de travail qui illustre l'état des réflexions.

Déroulé de la séance d'échanges :

Questions relatives aux STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) et à la zone A (agricole) :
Un participant s'interroge sur la signification des secteurs délimités à la Marionnière et aux Rairies.
Le bureau d'études explique qu'en jaune il s'agit de la zone agricole, où seules les extensions de bâtiments et des annexes seront autorisées par le règlement. Pour réaliser des constructions nouvelles et notamment pour des activités, il faut nécessairement se trouver dans un périmètre d'exception. Ça se traduit sur le zonage par un périmètre en zone A où on autorise des droits à construire limités : STECAL.
L'idée est d'anticiper un droit à construire sur ces secteurs pour le tourisme et l'évènementiel. Toutefois ces secteurs seront soumis à l'avis de la CDEPENAF (Commission de préservation des espaces forestiers naturels, agricoles et forestiers).
Un autre participant demande ce qu'il en est pour la Championnière qui n'apparait pas sur le plan projeté.
Monsieur le Maire indique qu'il y a effectivement des lieux à préciser et qu'il n'y a pas d'exclusivité. Pour la Marionnière les activités sont existantes et pour les Rairies également.
La Championnière fait partie d'un site pertinent, sur le cheminement du tour du Lac et l'activité agricole ne sera pas perturbée. Elle peut donc faire partie des autres lieux qui pourront être inscrits en STECAL.
Cependant, plus il y aura de sites en STECAL, plus il faudra les défendre et les argumenter en CDEPENAF.

Le bureau d'études confirme que pour les maisons qui passent en zone agricole, les extensions seront toujours possibles ainsi que les annexes.

Questions relatives à la zone U (urbaine) :

Un participant interroge l'évolution du zonage dans l'hyper centre ainsi que les règles pour le risque inondation.
Le bureau d'études explique qu'il y a plusieurs sujets traités à travers différents outils dans le PLU. Par exemple en ce qui concerne l'inondabilité, il est précisé que ce n'est pas parce qu'on a un zonage constructible que pour autant il sera possible de construire plus. Le règlement viendra limiter les secteurs d'imperméabilisation. Une réunion est organisée avec les services de l'Etat pour établir les règles qui seront associées aux secteurs en zone inondable.

Un participant demande si dans les zones U, il aura des pastilles en zone N pour les jardins partagés ?
Le bureau d'études explique qu'il y aura un zonage U et par-dessus des protections sous forme de prescriptions graphiques. On reste dans un secteur urbain mais il faut protéger les jardins partagés. La protection aura la même valeur que celle en place dans le PLU en vigueur. S'il est un jour souhaité de la retirer, il faudra faire une révision du PLU.
Monsieur le Maire indique qu'il y a de la concertation sur le projet et que c'est un exemple d'environnement à préserver dans le bourg. Il y a un vrai engagement municipal dans le maintien des protections pour les jardins partagés.

Un participant interpelle sur l'évolution du zonage de UB vers UA dans le secteur de la rue des Marais et rue des Fossés. Ce n'est pas compatible avec ce secteur, qui comprend également des jardins à préserver et un sentier à protéger.
Monsieur le Maire indique tout d'abord qu'il n'y a pas de favoritisme par rapport au secteur des jardins partagés et que chacun peut venir échanger sur le projet de PLU en mairie. La proposition de zonage semble cohérente mais peut évidemment évoluer avec les bonnes justifications.

Concernant le stationnement,
C'est un vrai sujet en termes de paysage, d'imperméabilisation et évolution de la commune. Les élus souhaitent maintenir la règle de 2 places par logement mais les promoteurs ont des difficultés pour faire les projets au regard du prix du foncier. Certaines communes voisines commencent à desserrer ces obligations.

Concernant le patrimoine bâti et paysagé,
Christophe Legland rappelle le travail fait avec l'association recherche historique, le conseil des citoyens et les élus pour mettre à jour l'inventaire du patrimoine bâti.
En parallèle, avec l'APPN et le bureau d'études OCE, un inventaire est réalisé pour les arbres remarquables et les haies à protéger.

Questions concernant le zonage économie,

Monsieur le Maire indique qu'avec la loi Climat et Résilience il ne faut pas consommer plus de 50% de ce qui a été consommé au cours des 10 dernières années. La commune dispose d'une enveloppe de consommation d'environ 20 à 25 hectares. Ainsi le périmètre dédié au développement économique risque d'être en conflit avec les périmètres de développement de l'habitat.

Certaines communes font le choix de garder de la surface pour le développement économique afin de rapprocher les emplois des lieux d'habitation. Cependant à Pont Saint Martin, nous avons aussi les obligations de la loi SRU. Il y a de vrais enjeux pour le développement économique et le développement de logements tout en étant sur des surfaces limitées.

Un participant interroge sur l'arrivée de la future gendarmerie à Viais qui viendra consommer des terres agricoles.
Monsieur le Maire remercie pour cette question pertinente et rappel le contexte. Il y a de nombreuses incivilités à l'échelle de Grand Lieu Communauté, sujet important pour toutes les communes du Sud Loire. La gendarmerie de Rezé est la 3ème compagnie en France sur les faits de délinquance. Pont Saint Martin s'est portée candidate et le site de Viais a été retenu car il permet de renforcer la rapidité d'action grâce à l'échangeur vers Saint Philbert de Grand Lieu, Bouaye, Vertou, Aigrefeuille…
De plus la Communauté de communes a déjà une parcelle en face de la boulangerie, en ciblant ce site, ça a donné de la crédibilité à la candidature.
Nous avons rencontré les agriculteurs et des réunions seront organisées pour rediscuter le site afin de définir le meilleur périmètre. Sachant qu'il faut prendre en compte les besoins particuliers d'une gendarmerie notamment pour la sécurité.
Monsieur le Maire affirme que tout sera fait pour ne pas perturber les pratiques agricoles.

Un participant demande s'il est possible de déplacer la gendarmerie du côté de l'entreprise Monnier TP.
Monsieur le Maire explique que cela a été proposé mais rejeté par les gendarmes.