Département de la Loire-Atlantique

Commune de Pont-Saint-Martin

Révision générale
du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
du 26 mai au 27 juin 2025

Rapport, conclusions et avis
du commissaire enquêteur

Décision E25000032 / 44 du président du Tribunal Administratif de Nantes, du 13 février 2025
Arrêté n° 2025-071urb du maire de Pont-Saint-Martin, du 10 avril 2025

25 juillet 2025

SOMMAIRE

Première partie : Rapport d'enquête.....4

1 - Généralités concernant l'enquête publique.....5

1.1 - Objet de l'enquête.....5

1.2 - Contexte communal et intercommunal.....5

1.3 - Rappel des procédures et des décisions municipales.....6

1.4 - Cadre réglementaire et juridique.....7

1.5 - Parti d'aménagement et dispositions du plan local d'urbanisme.....7

2 - Composition du dossier d'enquête publique.....12

3 - Organisation et déroulement de l'enquête publique.....14

3.1 - Désignation du commissaire enquêteur.....14

3.2 - Rencontres avec l'autorité organisatrice.....14

3.2.1 - Rencontre préparatoire du 17 mars 2025.....14

3.2.2 - Rencontre post-enquête du 3 juillet 2025.....14

3.3 - Visite des lieux.....14

3.4 - Permanences.....15

3.5 - Information du public.....15

3.5.1 - Publication dans la presse.....15

3.5.2 - Affichage sur le lieu de l'enquête.....15

3.5.3 - Affichage in situ.....15

3.5.4 - Information sur le site internet de la commune.....18

4 - Synthèse des avis des personnes publiques associées – PPA.....18

4.1 - Pôle d'équilibre territorial et rural – PETR du Pays de Retz : délibération du 5 mars 2025.....18

4.2 - Commune de Saint-Aignan de Grand-Lieu : avis du 25 mars 2025.....18

4.3 - Institut national de l'origine et de la qualité – INAO : avis du 22 avril 2025.....18

4.4 - Commune de la Chevrolière : avis du 24 avril 2025.....19

4.5 - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF : avis du 5 mai 2025.....19

4.6 - Département de Loire-Atlantique : avis du 9 mai 2025.....20

4.7 - Chambre de commerce et d'industrie – CCI Nantes – Saint-Nazaire : avis du 12 mai 2025.....23

4.8 - Préfecture de la Loire-Atlantique, direction départementale des territoires et de la mer : avis du 19 mai 2025....24
5 - Avis de l'autorité environnementale : avis du 19 mai 2025....26
6 - Observations formulées sur le registre et par courrier....29
6.1 - Observations faites par écrit sur le registre d'enquête....30
6.2 - Observations faites par courrier adressé au commissaire enquêteur....32
6.3 - Observations faites par mail à l'adresse courriel....38
6.4 - Observations faites sur le registre numérique....43
6.5 - Observations orales lors des permanences....46
7 - Synthèse des observations de pétitionnaires et des avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées et réponses de la commune....47
Article R211-108 *Version en vigueur depuis le 23 mars 2007*....61
Seconde partie :....71
Conclusions et avis....71
1 - Objet de l'enquête publique....72
2 - Conclusions....74
2.1 - Conclusions sur la concertation préalable, le déroulement de l'enquête publique et l'information du public....74
2.2 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique, les observations recueillies lors de l'enquête, les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées par la commune....77
2.2.1 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique....77
2.2.2 - Conclusions sur la prise en compte des avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, et des observations recueillies, dans les réponses de la commune au procès-verbal de synthèse....80
2.3 - Conclusion générale....89
3 - Avis du commissaire enquêteur....90

Première partie :
Rapport d'enquête

1 - Généralités concernant l'enquête publique

1.1 - Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur la révision du plan local d'urbanisme – PLU de la commune de Pont-Saint-Martin, conformément à la délibération du Conseil municipal du 6 février 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

L'objectif de l'enquête publique est de soumettre ce projet de révision du plan local d'urbanisme à l'avis du public, et notamment de la population martipontaine.

1.2 - Contexte communal et intercommunal

Situation

La commune de Pont-Saint-Martin se situe à 13 km au sud de Nantes et à 12 km à l'ouest de Saint-Philbert de Grand-Lieu, dans le pays traditionnel du Pays de Retz et dans le pays historique du Pays nantais.

Elle fait partie de la communauté de communes de Grand-lieu comportant neuf communes et regroupant un peu plus de 40 000 habitants. La communauté de communes fait partie du Pays de Retz dont le schéma de cohérence territoriale – SCoT est en révision ; le 4 juillet 2025, son pôle d'équilibre territorial et rural – PETR a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision.

Pont-Saint-Martin appartient également à l'unité urbaine de Nantes, de part sa proximité et sa continuité avec les communes de la métropole.

Population

Sur une superficie de 21,9 km² , la population martipontaine s'élevait à 7 243 habitants en 2024, soit une densité de 331 habitants / km² ; elle a connu une augmentation très forte de sa population, avec plus de 1 000 nouveaux habitants entre 2014 et 2020.

Le bourg regroupe près de 3 800 habitants et la commune est marquée par la dispersion de l'habitat en dehors du bourg : 1 220 habitants dans le village de Viais, 1 125 habitants dans celui du Champsiôme, et également d'autres écarts importants, les Ménanties (420 hab.), le Fréty (470 hab.), la Bénétière (320 hab.), la Planchette (270 hab.).

Contexte géographique et environnemental

La commune se situe sur les marges du lac de Grand-Lieu et est traversée par la rivière l'Ognon, un de ses principaux affluents, et dont les affluents secondaires maillent le territoire communal. L'ensemble est intégré dans le schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Logne, Boulogne, Ognon et lac de Grand-Lieu (approbation du 17 avril 2015)

Ce territoire peut être défini comme un plateau différencié : au nord, un plateau en cours de boisement, lié à la déprise agricole ; au sud-est, des paysages ouverts, organisés par les activités maraîchères et fourragères, et anciennement viticoles ; au sud, un plateau à la trame bocagère importante.

La trame verte et bleue est ainsi importante et se décline en plusieurs sous-trames, autant d'habitats naturels formant des réservoirs de biodiversité reliés par des corridors écologiques. Une partie est recensée en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique – ZNIEFF ou protégée comme zone Natura 2000, site classé ou zones humides dont un site Ramsar.

Il y a trois monuments historiques classés : les menhirs du Pré-Moreau, le château de la Rairie, le château du Plessis.

Socio-économie

Située à l'interface de la métropole nantaise et de Grand-Lieu, la commune compte environ 3 250 actifs dont 80 % travaillent à l'extérieur de la commune, une majorité dans l'agglomération nantaise, mais 1 200 actifs viennent travailler de l'extérieur, notamment dans les deux zones d'activités industrielles, artisanales et tertiaires de Viais sur 26 hectares et de la Nivardière sur 12 hectares.

Avec une surface agricole utile de 794 hectares soit 36,5 % du territoire communal et 12 sièges d'exploitation sur la commune (source : projet agricole et alimentaire, mars 2025), l'activité agricole est en évolution ; indissociable du bocage et des zones humides, la polyculture – élevage résiste grâce au bio ; au cœur de l'identité de la commune, la viticulture est en difficulté ; le maraîchage est en plein développement.

La commune dispose de nombreux équipements, concentrés principalement en centre bourg, rues de Nantes et de Retz et en zone commerciale nord :

- D'équipements scolaires : deux écoles primaires, une publique, une privée, pour un effectif de 768 élèves en 2022, en augmentation quasi-continue ; restauration scolaire commune et accueil périscolaire.
- De culture et de loisirs : médiathèque, salles à disposition des associations, complexe sportif, salle festive et culturelle l'Origami à la Nivardière ;
- De commerces : hypermarché, restauration et commerces de proximité, banques ...
- De services : cabinets médicaux (10 médecins) et nombreux cabinets para-médicaux, deux pharmacies, un laboratoire d'analyses médicales, un cabinet vétérinaire, un dentiste ; deux crèches, maison de l'enfance ; maison de retraite de 70 places ...

1.3 - Rappel des procédures et des décisions municipales

Le plan local d'urbanisme en vigueur a été approuvé par le Conseil municipal le 10 octobre 2013. Depuis, il a fait l'objet de deux modifications (20 novembre 2014, 2 juillet 2020), quatre modifications simplifiées (7 juillet 2017, 22 février 2018, 10 décembre 2020, 8 juillet 2021), d'une déclaration de projet (21 décembre 2017) et de deux révisions allégées (18 octobre 2018, 2 décembre 2021).

Lors de sa séance du 3 février 2022, le Conseil municipal a décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, afin notamment d'intégrer les nouvelles lois promulguées depuis sa dernière approbation, loi relative à l'accès au logement et l'urbanisme rénové, loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, loi relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, loi relative à la

transition pour la croissance verte, loi climat et résilience. Il s'agit de mettre en scène une nouvelle stratégie d'aménagement de la commune, au service de l'accueil de nouveaux habitants, tout en répondant aux grands enjeux sociétaux et environnementaux.

Le projet d'aménagement et de développement durables – PADD a été débattu et approuvé à l'unanimité des membres du Conseil municipal le 16 novembre 2023.

Lors de sa séance du 6 février 2025, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation annexé à la délibération et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Le projet arrêté a été soumis à l'avis des personnes publiques associées – PPA et de la Mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire.

1.4 - Cadre réglementaire et juridique

Le plan local d'urbanisme est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, en application des articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme rénové, et plus particulièrement, le contenu du dossier de PLU est précisé par les articles L.151-1 à L.151-43 et R151-1 à R.151-53 de ce code.

L'organisation de la présente enquête publique est menée selon les articles R.123-9 et suivants du code de l'environnement.

1.5 - Parti d'aménagement et dispositions du plan local d'urbanisme

Les choix retenus pour établir le **projet d'aménagement et de développement durables** - PADD sont les suivants :

- Un accueil maîtrisé des nouveaux habitants, favorable au parcours résidentiel :
  - Orientation 1, accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants : évolution démographique d'environ 1,5 % de croissance annuelle moyenne soit une production d'environ 50 logements par an, correspondant à une population de 8 000 habitants en 2035 ;
  - Orientation 2, accompagner une production de logements qui facilite le parcours résidentiel : diversité de la production résidentiel, dont une offre de logements de petite taille, en location et en accession ; offre à loyers maîtrisés en assurant au moins la production de 30 % de logements locatifs sociaux ;
  - Orientation 3, travailler l'exemplarité, notamment paysagère, en intégrant une offre immobilière plus dense : production résidentielle diversifiée visant un objectif de 30 logements par hectare en moyenne ;

- Un cadre naturel, incontournable du bien vivre :
  - Orientation 1, préserver les espaces naturels et les composantes de la trame verte et bleue, représentée par l'embouchure du lac de Grand-Lieu, le marais de l'Île, l'Ognon et ses affluents, les zones humides, les trames bocagères ;
  - Orientation 2, intégrer la production de la ressource à tous les niveaux : gestion de l'eau, prise en compte des risques naturels notamment d'inondabilité, renforcement de certaines friches vers des boisements ;
  - Orientation 3, maintenir la nature dans l'agglomération et la connecter avec les espaces de campagne : préservation d'îlots naturels et continuité en ville ;

- Orientation 4, valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement et la consommation d'espace : confirmation de l'importance des activités agricoles dans les espaces hors bourg, encadrer l'évolution des constructions dans l'espace agricole et les villages ; modération de la consommation foncière inférieure à 24,5 hectares sur la période 2021-2031 soit une consommation au moins inférieure à 50 % de celle connue sur les dix années précédentes ;

- Une petite ville qui s'assume :
  - Orientation 1, préserver et développer l'offre de commerces et de services en cœur de bourg en confortant l'axe de la rue de Nantes : mixité fonctionnelle et urbaine, maîtrise des implantations commerciales en dehors du bourg et du pôle commercial de Viais ;
  - Orientation 2, conforter, rénover, compléter si nécessaire l'offre en équipements d'intérêt communal ou communautaire : mise en œuvre des projets d'amélioration et de création des équipements communaux, notamment pôle enfance jeunesse, extension du restaurant scolaire, de la crèche et de la mairie ; desserte numérique de l'ensemble de la commune ; implantation de la gendarmerie sur le site de Viais ;

- Un rôle économique d'interface entre Grand-Lieu et la métropole :
  - Orientation 1, valoriser la diversité et la complémentarité du tissu économique : développement des zones de Viais et de la Nivardière, en confortant leur complémentarité ;
  - Orientation 2, favoriser le redéploiement de l'agriculture, filière historique de la commune : requalification des espaces agricoles pertinents actuellement en friches, pérennisation de la viticulture sur le territoire, valorisation des anciens bâtiments agricoles patrimoniaux en permettant leur changement de destination ;
  - Orientation 3, assumer la responsabilité de vitrine économique pour le territoire intercommunal : développement pour l'accueil de nouvelles activités et équipements en continuité du parc de Viais ;
  - Orientation 4, conforter un développement du tourisme vert intégrant la pleine valorisation des sites existants : protection des espaces naturels, tout en autorisant leur mise en valeur, notamment en éco-tourisme ;

- Une offre de mobilité qui s'étoffe :
  - Orientation 1, créer des conditions favorables aux déplacements piétons et vélos : confortement du maillage cyclable sur le territoire communal et en connexion avec les communes voisines, en s'appuyant sur les schémas directeurs des modes doux de la commune et de la communauté de communes de Grand-Lieu ;
  - Orientation 2, conforter les espaces desservis par des transports collectifs et favoriser un meilleur cadencement.

Le règlement graphique du PLU comprend un zonage du territoire établi en fonction des orientations du PADD et en conformité avec le code de l'urbanisme :

- Les **zones U** : zones urbaines comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions :
  - **Secteur UA** correspondant aux deux centralités de la commune, le bourg et le village de Viais ;
  - **Secteur UB** correspondant à l'urbanisation récente de la commune ; il coïncide avec les quartiers périphériques du centre bourg dont le Frety et les Ménanties, à la partie non centrale du village de Viais, à la Bénétière, aux sites du Champsiôme et de la Planchette ;
  - **Secteur UL** correspondant aux principaux sites d'équipements publics de la commune ;
  - **Secteur UE** correspondant aux deux zones d'activités de la commune, la zone artisanale de la Nivardière et le parc d'activités de Viais ;
- Les **zones AU** : zones à urbaniser comprenant les secteurs ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :
  - **Secteur AUh** ayant une fonction essentiellement résidentielle, correspondant aux secteurs « Jardin sud » et « Grand-Fief », au sud-est du bourg ;
  - **Secteur AUe** correspondant au secteur à vocation économique situé au sud de l'échangeur de Viais et en continuité du parc d'activités existant ;
  - **Secteur AUg** correspondant au secteur à vocation d'accueil de l'équipement de la gendarmerie à Viais ;
- La **zone A** ou zone agricole couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser ; les habitations ou activités existantes à la date d'approbation du PLU peuvent évoluer dans les conditions du règlement ;
- Les **zones N** ou zones naturelles et forestières comprennent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels :
  - **Secteur N** correspondant aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers ;
  - **Secteur Nl** correspondant aux espaces à vocation d'activités et d'équipements situés en espaces naturels dont cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limités – STECAL :
    - **Sous-secteur Nl** correspondant à la plaine d'activités liée aux lieux-dits de la Marionnière et de la Grande Bauche ;
    - **Sous-secteur Nl1** correspondant à l'espace bâti du lieu-dit de la Marionnière ;
    - **Sous-secteur Nl2** correspondant à l'espace bâti du lieu-dit de la Grande Bauche ;

- **Sous-secteur Nl3** correspondant à l'espace bâti du lieu-dit de la Championnière ;
- **Sous-secteur Nl4** correspondant au château des Rairies et à son parc attenant ;
- **Sous-secteur Nl5** correspondant au circuit de modélisme au sud de Viais ;

- **Secteur Ntf** correspondant aux STECAL à vocation de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- **Secteur NS** correspondant aux terrains peu artificialisés composés des espaces naturels et forestiers les plus sensibles de la commune, en particulier l'embouchure de l'Ognon et le marais de l'île ; il inclue un **sous-secteur NSl** en frange du marais de l'île, pouvant faire l'objet d'aménagements légers de loisirs.

Les **orientations d'aménagement et de programmation – OAP** comprennent :

- **Quinze OAP sectorielles**, précisant les modalités d'aménagement sur l'agglomération et les villages, avec une échéance de 1 à 10 ans :
  - **Densification du centre bourg :**
    - Secteur 1 / rue de Nantes (en zonage UA) : objectif de densification de l'axe de la rue de Nantes, aux espaces à vocation d'activité et d'équipements dans l'optique de l'élargissement de la centralité jusqu'à la polarité commerciale située au nord ; secteur A : 6 000 m², environ 55 logements à court terme ; secteur B : 3 500 m², environ 15 logements à moyen ou long terme ; secteur C : environ 20 logements et une crèche à moyen ou long terme ; 30 % de logements sociaux, mutualisables en secteurs A et C ;
    - Secteur 2 / rue du Pays de Retz – ouest (en zonage UA) : opération qui permet de désenclaver la dent creuse au nord du site ; sur 4400 m², opération d'ensemble de 10 à 20 logements ;
    - Secteur 3 / rue du Pays de Retz – est (en zonage UA) : programmation qui tire profit des possibilités du site et de son emplacement en cœur de bourg ; secteur A : 1800 m² - 3 à 6 logements ; secteur B : 4000 m² - 10 à 15 logements ; opération d'ensemble pour chaque secteur ;
    - Secteur 4 / rue des Fossés (en zonage UA) : renouvellement de ce secteur en proposant une opération d'ensemble qualitative qui vienne valoriser cette entrée de centre-bourg ; sur 2 000 m², opération d'ensemble de 12 à 20 logements sociaux ;
    - Secteur 5 / Jardins sud (en zonage AUh) : sur 1,8 hectare, densification raisonnée et maîtrisée du secteur, en proposant une offre de logements groupés à destination des personnes âgées, dans un cadre jardiné et boisé ; secteur à vocation résidentielle, 25 à 35 logements seniors ou habitats partagés, 100% de logements sociaux ;
    - Secteur 6 / Haugard (en zone UB) : sur 3,5 hectares, conservation de l'harmonie générale et notamment la place du végétal, tout en permettant les

évolutions et notamment les extensions des maisons existantes ;

- **Extension du bourg à vocation résidentielle :**
  - Secteur 7 / Grand Fief (en zonage AUh) : sur 2,9 hectares, composés actuellement de parcelles agricoles en frange du bourg ; opération d'ensemble de 150 logements, à moyen terme, dont 35 % de logements sociaux ;
- **Extension à vocation économique :**
  - Secteur 8 / Viais sud (zonage Aue) : sur 11 hectares, composé de vastes terres agricoles cultivées, rendre possible le développement de cette zone stratégique, en assurant une complémentarité et une diversification possible des activités avec la zone de la Nivardière ;
- **Extension à vocation d'équipement :**
  - Secteur 9 / Gendarmerie (zonage Aug) : sur 0,8 hectare d'une parcelle agricole cultivée, au sud du village de Viais, rendre possible l'implantation d'une gendarmerie, avec une localisation stratégique (2x2 voies, échangeur et future voie réservée aux transports en commun) ;
- **Villages :**
  - Secteur 10 / le Champsiôme (en zonage UB) : objectif de permettre une densification mesurée du village, qui préserve les formes urbaines historiques et limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole, ainsi que sur les constructions existantes ;
  - Secteur 11 / la Planchette (en zonage UB) : objectif de permettre une densification mesurée du village, qui limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole ainsi que sur les constructions existantes ;
  - Secteur 12 / les Ménanties (en zonage UB) : objectif de permettre une densification mesurée du village, qui limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole ;
- **Valorisation paysagère, naturelle et agricole :**
  - Secteur 13 / le cœur de Champsiôme (en zonage N) : objectif de restaurer ce secteur bocager de 8,8 hectares, enclavé, via notamment l'éco-pastoralisme et d'en faire un espace paysager et récréatif (loisirs et promenade), au service de la qualité de vie des habitants de Champsiôme ;
  - Secteur 14 / la Planche au Bouin (en zone N) : objectif de préservation et de valorisation de ce site de 11,3 hectares, permettant d'assumer pleinement son rôle de réservoir écologique dans le cadre de la trame verte et bleue. Il viendra renforcer le réseau des sites naturels communaux en continuité du cours d'eau de la Patouillère : Prés Moreau, Vallée de la Patouillère et forêt du Champsiôme ; à terme, permettre une continuité piétonne entre ces sites naturels ;
  - Secteur 15 / les Grapilles (en zone UB) : objectif de préservation et la

valorisation de ce site de 0,84 hectare, permettant d'assumer pleinement son rôle de réservoir écologique dans le cadre de la trame verte et bleue. Il viendra renforcer le réseau des sites naturels communaux en cœur de bourg et l'accessibilité piétonne sera assurée.

- **Six OAP thématiques** :
  - **Continuités écologiques :** après un rappel méthodologique de la trame verte et bleue, cette OAP décline les orientations et actions en faveur de la conservation et du renforcement des continuités écologiques ;
  - **Bien construire :** s'articulant autour de trois enjeux, forme urbaine et insertion, environnement et gestion du voisinage, cette OAP vise à compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolutions du tissu urbain, de sa densification et de sa rénovation ;
  - **Agriculture :** cette OAP vise à accompagner au mieux l'activité agricole en assurant la préservation du premier outil agricole, le sol, en limitant les enjeux de conflits et en facilitant l'intégration de l'activité dans le paysage et dans la trame verte et bleue ;
  - **Énergies renouvelables :** cette OAP vise à intégrer la commune dans une trajectoire vertueuse en matière de maîtrise des consommations, notamment pour les logements, et de production d'énergie renouvelable ; elle localise des secteurs potentiels pour la production d'énergie renouvelable ;
  - **Mobilités :** cette OAP vise à révéler et garantir un maillage de liaisons douces fonctionnelles sur l'ensemble de la commune, à travers le schéma directeur des modes doux.

2 - Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier de révision du plan local d'urbanisme est constitué des pièces suivantes :

- **0 - Pièces administratives:**
  - Délibération du Conseil municipal du 3 février 2022 prescrivant la révision du PLU : 5 pages ;
  - Délibération du Conseil municipal du 16 novembre 2023 prenant acte du débat organisé en son sein sur les orientations du PADD : 2 pages ;
  - Délibération du Conseil municipal du 6 février 2025 approuvant le bilan de la concertation annexé et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
  - Avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale ;

- **1 – Rapport de présentation :**
  - 1-0 – Synthèse du PLU / résumé non technique : 41 pages ;
  - 1-1 – Diagnostic : 82 pages ;
    - 1-1- a – Présentation des résultats du suivi de la consommation foncière : SCoT du Pays de Retz, Grand-Lieu communauté, 19 pages ;
  - 1-2 – État initial de l'environnement : 103 pages ;

        - 1-2- a – Inventaires des zones humides :
            - Inventaires des zones humides, rapport final : 35 pages, septembre 2011, Syndicat du bassin versant de Grand-Lieu ;
            - Inventaires de zones humides, parcelles mentionnées : 11 pages, mai 2016, BE X. Hardy ;
            - Aide à la décision / stratégie de développement, secteur de la Planche au Bouin : 27 pages, 14 janvier 2022, Loire-Atlantique Développement ;
            - Occupation du sol et zones humides floristiques, sud de l'échangeur de Viais : 2 cartes, Théma environnement ;
    - 1-3 – Notice explicative des choix retenus et évaluation environnementale : 144 pages ;

- **2 – Projet d'aménagement et de développement durables :** 15 pages ;

- **3 - Règlement :**
    - 3-1 - Règlement écrit : 171 pages ;
    - 3-2 - Règlement graphique :
        - 3-2-0 – Plan général sur la commune ;
        - 3-2-1 – Planche secteur ouest – zonage ;
        - 3-2-2 – Planche secteur nord-est – zonage ;
        - 3-2-3 – Planche secteur sud-est – zonage ;
        - 3-2-4 – Planche secteur focus bourg – zonage ;
        - Expertise hydraulique – redéfinition de la zone inondable de l'Ognon et du ruisseau de la Patouillère : 44 pages, septembre 2022, SCE ;
        - Atlas de zones inondables : 2 cartes, DDE Loire-Atlantique ;

- **4 - Annexes :**
    - 4-1 - Liste des annexes : 5 pages ;
    - 4-2 - Servitudes d'utilité publique :
        - 4-2-1 – Liste des servitudes : 98 pages ;
        - 4-2-2 – Plan des servitudes : 1 carte ;
    - Autres annexes : 18 pages ;
    - 4-3 – Zonage d'assainissement des eaux pluviales :
        - 4-3-1 – Notice de zonage des eaux pluviales : 81 pages, juillet 2019, SCE ;
        - 4-3-2 – Réseau d'eaux pluviales : 1 carte, 3 août 2016, SCE ;

- **5 – Orientations d'aménagement et de programmation :**
    - 5-1 - OAP thématique « continuités écologiques » : 24 pages ;
    - 5-2 - OAP thématique « bien construire » : 11 pages ;
    - 5-3 – OAP thématique « agriculture » : 6 pages ;
    - 5-4 – OAP thématique « énergies renouvelables « : 3 pages ;
    - 5-5 – OAP thématique « mobilité » : 3 pages ;
    - 5-6 - OAP sectorielles : 15 secteurs, 50 pages.

Sauf indications contraires, ce dossier a été réalisé par le bureau d'études la Boîte de l'Espace, 18 boulevard Babin Chevaye, 44200 – Nantes, sous la responsabilité de la commune.

3 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la lettre du maire de la commune de Pont-Saint-Martin enregistrée le 12 février 2025, demandant la désignation d'un commissaire enquêteur, le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Gérard LAFAGE en qualité de commissaire enquêteur, afin de mener la présente enquête publique, par décision E25000032 / 44 du 13 février 2025.

3.2 - Rencontres avec l'autorité organisatrice

3.2.1 - Rencontre préparatoire du 17 mars 2025

Ms. Yannick FÉTIVEAU, maire, Christophe LEGLAND, adjoint en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du logement, Mme Magalie GUILLET, responsable affaires foncières et urbanisme, et M. Yann VINET, responsable habitat / aménagement ont présenté le contexte local, l'évolution de la commune et le projet de plan local d'urbanisme arrêté, au commissaire-enquêteur.
Les dates de permanences et l'organisation de l'enquête ont été définies.

Les modalités de l'enquête publique sont précisées dans l'arrêté du maire du 10 avril 2025.

3.2.2 - Rencontre post-enquête du 3 juillet 2025

Le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête à Ms. Yannick FÉTIVEAU, Christophe LEGLAND et Yann VINET, Mme Nadine LOCHON, directrice de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et M. Benoit BOUCHER responsable du bureau d'études la Boite de l'Espace.
Les avis des personnes publiques associées et de la MRAe ont été analysés.
Les réponses de la commune au procès-verbal de synthèse ont été communiquées au commissaire-enquêteur le 18 juillet 2025, par courriel de Mme Nadine LOCHON.
Le procès-verbal de synthèse et les réponses de la commune sont intégrés dans le présent rapport au chapitre 7 ci-après.

3.3 - Visite des lieux

Une visite des lieux a été faite le 15 mai 2025, présentée par Ms. Christophe LEGLAND et Yann VINET :

- Le bourg à pied : les OAP de la rue de Nantes et de la rue de Retz, les équipements scolaires et de loisirs, les commerces du centre bourg, les quartiers par les voies piétonnes ;
- Le territoire communal en voiture : par la RD 11 la Pigossière, Viais et la Bénétière, la zone d'activités de Viais et son extension ; par les voies communales, les Ménanties, la Bauche Tue-loup et le Champsiôme ... ; par la RD 65, la Planchette et

les Rairies ... ; par les voies communales, la Grande Bauche, le quartier du Haugard et le Fréty …

Pour les aspects agricoles et environnementaux, le projet agricole et alimentaire de mars 2025 a été communiqué au commissaire enquêteur.
A l'issue de permanences et avant la réunion de remise du PV de synthèse., le commissaire enquêteur a visité les lieux objets d'observations.

3.4 - Permanences

En accord avec le commissaire enquêteur, un calendrier de cinq permanences a été fixé par l'arrêté du maire de Pont-Saint-Martin :

- Lundi 26 mai 2025, de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mardi 3 juin 2025, de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mercredi 11 juin 2025, de de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Samedi 21 juin 2025, de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Vendredi 27 juin 2025, de 14 h 00 à 17 h 00.

3.5 - Information du public

3.5.1 - Publication dans la presse

L'avis d'enquête publique a été publié dans un quotidien régional et un hebdomadaire local dans la rubrique des actes administratifs :

- Premier avis le 9 mai 2025 : Ouest-France et Presse-Océan ;
- Second avis le 28 mai 2025 : Ouest-France et Presse-Océan.

L'avis d'enquête était inséré sur l'ensemble de la page 4 du magazine communal, Vue du pont de mai / juin 2025.

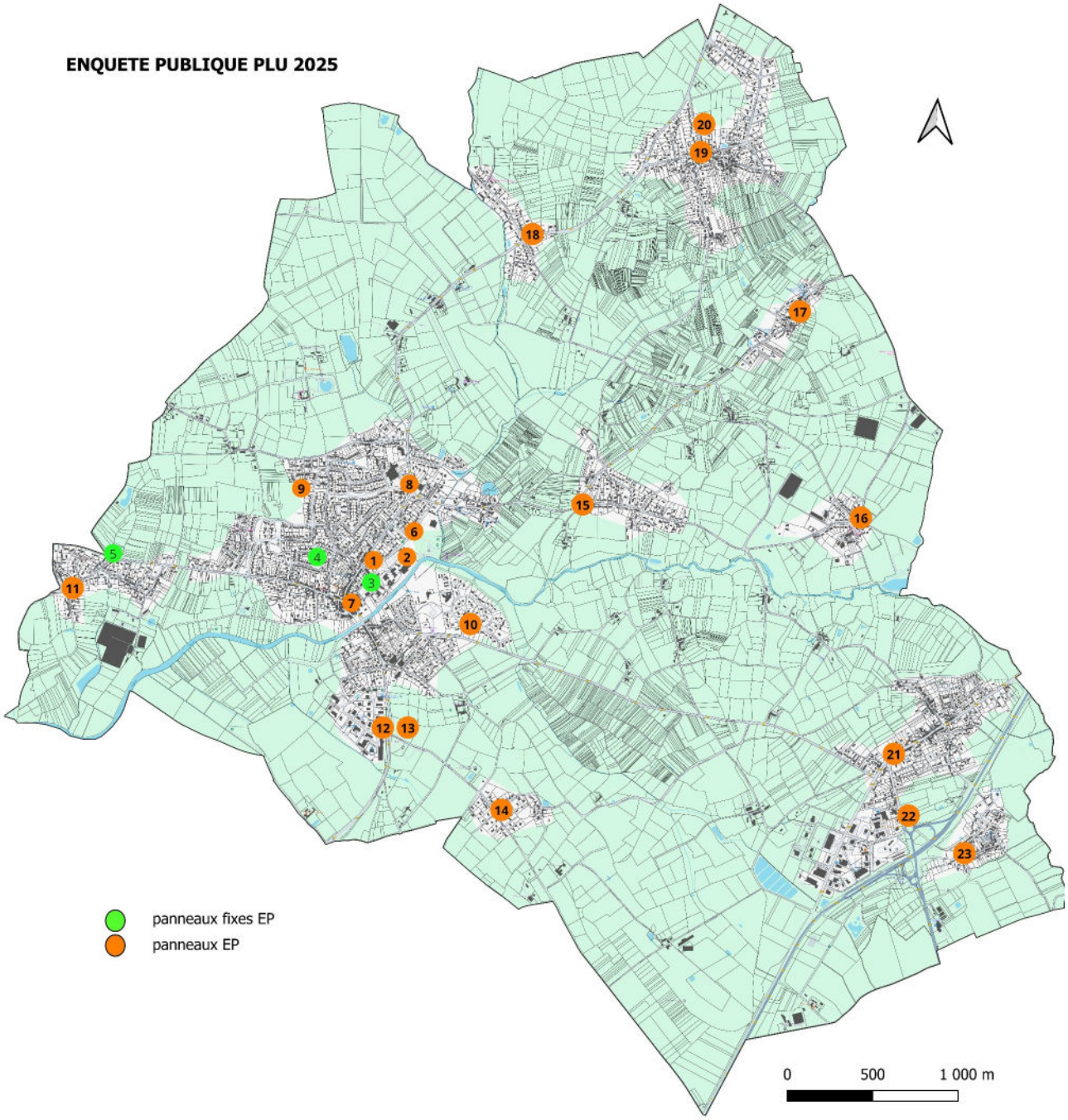
3.5.2 - Affichage sur le lieu de l'enquête

L'affichage a été fait au format A4 sur le panneau des actes administratifs, en extérieur de la mairie de Pont-Saint-Martin.

3.5.3 - Affichage in situ

L'affichage in situ a été fait, au format A2 sur fond jaune, à partir du 25 avril 2025 , en 23 emplacements répartis sur la commune :

Numéros emplacements	SITES
	Panneaux fixes
3	Mairie (devant bâtiment annexe finances / social coté mairie)
4	Rue des Pinsons (devant espace vert Noé-Thébaud)
5	Intersection rue du Grand Fréty / RD 11
	Panneaux (dimensions 50 x 60 cm)
1	Médiathèque (devant entrée)
2	Salles de Sports (devant les entrées des salles)
6	Rue des Sports (entrée aire de loisirs au niveau des escaliers)
7	Place Saint-Martin (côté Crédit agricole)
8	Rond-point de l'Europe (côté rue des Vignes / rue de Nantes)
9	Impasse des Rousserolles (entrée parc de jeux haugardien)
10	Intersection rue des Nénuphars / rue des Glajous (à coté du panneau directionnel maison de retraite)
11	Intersection rue du Grand Fréty / chemin du Grand Fréty (coté aire de loisirs)
12	Rond-point de l'Origami (côté rue de la Mône / RD 65)
13	sur la porte de la salle de l'ORIGAMI
14	Intersection rue de la Mône / impasse des chênes (à côté transfo EDF)
15	Intersection rue des Ménanties / RD 76
16	Intersection rue de la Vincée / rue de la Basse Vincée
17	Rue de la Bauche Tue-Loup (au niveau panneau interdiction de stationner aire de stockage container verres)
18	Intersection rue de la Planchette / rue de la Basse Forêt (à côté arrêt bus RD 65)
19	Intersection rue de Lavau / rue de la Gautellerie (au niveau aire de stockage des containers verre)
20	Rue de la Tête des Landes (devant club de pétanque)
21	Rond-point de l'Abbaye (côté rue des Sables au niveau des panneaux directionnels Lac de Grand Lieu et Château du Plessis)
22	Rue de la Roche (au niveau de l'entrée du parking de la boulangerie)
23	Rue de la Bénétière (devant l'étang au niveau panneau zone 30)



Enquête publique, arrêté du maire du 10 avril 2025
Tribunal Administratif de Nantes, décision E25000032 / 44 du 13 février 2025
Rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur, 25 juillet 2025

3.5.4 - Information sur le site internet de la commune

Sur le site internet de la commune de Pont-Saint-Martin :

- Le dossier d'enquête était accessible (pièces téléchargeables) et les dates de permanence du commissaire enquêteur mentionnées à la rubrique urbanisme ;
- Le dossier, l'avis et l'arrêté d'enquête étaient mentionnés et accessibles depuis la rubrique actualités en accès au site ;
- Il était possible de déposer une observation à l'adresse courriel.

4 - Synthèse des avis des personnes publiques associées – PPA

La commune de Pont-Saint-Martin a notifié le dossier d'arrêt de l'élaboration du PLU aux personnes publiques associées (communauté de communes, communes riveraines, administrations et chambres consulaires). La synthèse des avis reçus est donnée ci-après, par ordre de réception :

4.1 - Pôle d'équilibre territorial et rural – PETR du Pays de Retz : délibération du 5 mars 2025

Sur proposition de la commission urbanisme et habitat et après délibération par 7 voix, le maire de Pont-Saint-Martin ne prenant pas part, le bureau syndical donne un avis favorable au plan local d'urbanisme arrêté le 6 février 2025.

4.2 - Commune de Saint-Aignan de Grand-Lieu : avis du 25 mars 2025

La commune émet un avis favorable, avec une préconisation sur les mobilités douces : le renforcement du maillage entre les deux communes est recherché par Saint-Aignan de Grand-lieu et le Conseil départemental de Loire-Atlantique, considérant que la commune de Pont-Saint-Martin renforce les liens entre les différents hameaux-villages vers ses centralités avec du maillage piéton et cyclable mais qu'aucune continuité n'est prévue vers Saint-Aignan de Grand-Lieu.

4.3 - Institut national de l'origine et de la qualité – INAO : avis du 22 avril 2025

La délégation territoriale Val de Loire de l'INAO n'émet aucune objection au projet de PLU arrêté, considérant :

1. L'activité agricole représente un secteur d'activité importante avec 1 340 ha classés en zone agricole A : polyculture – élevage sur 780 ha de SAU avec des exploitations engagées en agriculture biologique ; maraîchage sur 100 ha avec des contraintes identifiées en termes d'insertion paysagère et de ressource en eau ; viticulture en forte régression avec plus que deux exploitations viticoles ;
2. L'OAP thématique agriculture (maintien d'espaces agricoles pérennes, intégration paysagère des bâtiments agricoles, pratiques agricoles favorables à la biodiversité), au titre duquel l'INAO souligne l'ambition affirmée du PLU en faveur de l'agriculture ;

3. L'OAP sectorielle de Grand Fief, située en totalité dans l'aire délimitée des appellations d'origine protégées Muscadet et Muscadet côte de Grand-Lieu : en concertation avec la fédération des vins de Nantes, l'INAO n'émet pas d'objection à ce projet de 2,9 ha en frange du bourg et en continuité des zones pavillonnaires, où sont prévus 150 logements.

4.4 - Commune de la Chevrolière : avis du 24 avril 2025

La commune émet un avis favorable au projet de PLU.

4.5 - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF : avis du 5 mai 2025

Réunie le 10 avril 2025, la commission émet :

- Un avis favorable à l'unanimité de ses membres pour :
  - le STECAL Nl1 à vocation d'activités de loisirs, dit « la Marionnière » ;
  - le STECAL Ntf à vocation de terrains familiaux pour les gens du voyage, sis rue de la Crâ ;
- Un avis favorable à l'unanimité de ses membres pour :
  - Le STECAL Nl2 à vocation d'activités et de loisirs, dit « la Grande Bauche », sous réserve de modifier son périmètre à surface identique en intégrant la partie de pelouse située à l'ouest et en retirant les boisements au sud conformément au plan joint ;
  - Le STECAL Nl4 à vocation d'activités et de loisirs, correspondant au château des Rairies, sous réserve de protéger les arbres composant le parc paysager du château et d'inscrire le projet dans un objectif d'évitement des impacts sur l'environnement, à l'appui d'un état initial de l'environnement répertoriant les éventuelles zones humides, ainsi que les espèces faunistiques et floristiques ;
  - Le STECAL Nl5 à vocation d'activités et de loisirs, correspondant au circuit de modélisme, sous réserve d'implanter la construction projetée en dehors de la marge de recul de 75 mètres définie depuis l'axe de la RD 178 au titre de la loi Barnier (article L.111-6 du code de l'urbanisme) ;
  - Le règlement des zones A et N, sous réserve que les annexes soient autorisées dans la limite de 40 m² cumulées, hors piscines et pergolas, et soient dans un rayon de 30 mètres maximum de la construction principale, y compris pour les piscines et les pergolas ;
  - Le règlement de la zone N, sous réserve de limiter la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout de toit ;
- Un avis favorable à la majorité de ses membres (2 abstentions) pour :
  - Le STECAL Nl3 à vocation d'activités et de loisirs, dit « la Championnière », sous réserve de planter une haie bocagère en franges nord et sud pour assurer une bonne intégration paysagère des bâtiments / installations.

4.6 - Département de Loire-Atlantique : avis du 9 mai 2025

Le Département tient à saluer le travail de la commune et sa volonté de réduire la consommation foncière et de préserver les ressources de son territoire. Il émet un avis favorable sur le projet arrêté du PLU, à la condition expresse de prendre en compte les éléments suivants concernant le projet de doublement et de voie réservée de la RD 178 :

- Mentionner explicitement le projet dans les documents du PLU ;
- Autoriser aux articles A1, UE1, Al1 et NS1 « la construction ou l'agrandissement d'équipements et infrastructures d'intérêt général » afin de permettre l'élargissement de la voirie et l'implantation des équipements connexes (bassins d'assainissement, voies d'accès pour l'entretien de la route et des abords, équipements de gestion de la voirie, etc ...) ;
- Vérifier, dans le règlement graphique, l'absence d'éléments naturels protégés (EBC, haies, zones humides, arbres à protéger) dans l'emprise du projet, et, sinon le cas échéant, y apporter les modifications nécessaires ;
- S'assurer de la prise en compte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers - ENAF estimée à 0,2 ha à l'échelle du SCOT ou du PLU.

Le département base son avis sur les points résumés ci-après :

1 – Les infrastructures routières départementales et les déplacements

1.1. Le réseau routier départemental et le schéma directeur des mobilités

Dans le rapport de présentation, en page 46 du diagnostic, la commune est invitée à faire référence au nouveau schéma directeur des mobilités approuvé par l'assemblée départementale le 14 octobre 2024, afin de justifier la traduction réglementaire de ces nouvelles dispositions dans le règlement du PLU.

La commune est traversée par les routes départementales suivantes :

- RD 178 classée à grande circulation, au réseau principal 1 ;
- RD 937 classée au réseau principal 1 ;
- RD 65 classée dans le réseau de desserte locale 1 du nord de la commune jusqu'au bourg de Pont-Saint-Martin puis dans le réseau de desserte locale 2 depuis le pont de l'Ognon jusqu'au sud de la commune ;
- RD 11 et 178A classée dans le réseau de desserte locale 1 ;
- RD 76 classée dans le réseau de desserte locale 2 et permettant la desserte de proximité.

Pour chaque catégorie, des prescriptions d'urbanisme s'appliquent :

- Réseau principal de catégorie 1 :
  - Toute création d'accès est interdite ;
  - Les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'axe de la voie : 100 mètres pour les constructions sensibles au bruit (habitations, établissements médicaux sociaux, scolaires et de tourisme) ; 35

mètres pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit ;

- Réseau principal de catégorie 2 / Réseau de desserte locale 1 :
  - Toute création d'accès est interdite hors agglomération ;
  - Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Réseau de desserte locale 2 :
  - Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité ;
  - Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

1.2. Le covoiturage et les liaisons douces : en page 49 du rapport de présentation, il est bien fait référence aux trois aires de covoiturage labellisées sur votre commune, et la question des mobilités douces est abordée. En complément, il pourrait être fait référence à l'ambition départementale de relier toutes les communes de Loire-Atlantique entre elles par des aménagements cyclables ainsi qu'au schéma routier départemental, qui prévoit la réalisation de liaisons inter-EPCI (sous maîtrise d'ouvrage départementale) et de nouvelles liaisons touristiques. En complément de la réalisation d'infrastructures cyclables, il est nécessaire de prévoir la mise en place de dispositifs de stationnement sécurisés, adaptés aux cycles, au niveau des équipements et pôles générateurs de déplacement afin de favoriser l'usage du vélo au quotidien. Il pourrait être fait référence aux trois itinéraires de randonnée de la commune inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée - PDIPR : grande randonnée du Pays Nantais, circuit de l'Ognon, circuit du Quai romain.

1.3. Projet routier départemental

Le projet départemental de doublement de la RD 178 entre Viais et l'A83 avec mise en place en voie de droite d'une voie réservée, allant vers Nantes n'est pas mentionné au PLU. Ce projet départemental fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Cette mise en compatibilité est en cours d'instruction et s'est appuyée sur la version actuellement en vigueur du PLU. Si la révision générale du PLU est approuvée et applicable avant l'enquête publique relative au projet d'aménagement de la RD 178 qui est prévue en septembre 2025, le dossier de mise en compatibilité sera obsolète. C'est pourquoi, il est important que le PLU intègre de manière explicite le projet de la RD 178.

D'une manière générale, il est demandé de mieux prendre en compte ce projet d'aménagement de la RD 178 afin d'assurer une bonne information du public. L'aménagement de la RD 178 en 2x2 voies entre « Tournebride » et l'A83 a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 2 juin 2009, et d'une autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (loi sur l'eau) par arrêté du 12 octobre 2009. Dans ce cadre, il était prévu de mettre en 2x2 voies l'axe principal sur 7 km et et de réaliser, au droit du village de Viais, un échangeur complet à l'intersection des RD 178 et 937. Les travaux sont programmés entre 2025 et 2028.

1.4. Le bruit : le document nommé « Annexes » devrait intégrer le plan de prévention du bruit dans l'environnement - PPBE du Département, d'autant plus que les routes classées

voies bruyantes sur la commune de Pont-Saint-Martin sont des routes départementales.

1.5. Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

De manière générale, les OAP sont très peu détaillées d'un point de vue aménagement urbain. Des OAP appellent des observations de la part du Département :

- L'OAP thématique « énergie renouvelable » identifie les secteurs potentiels en vue de la production d'énergie renouvelable, dont un au niveau de l'échangeur de Viais ; l'implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques devra respecter le règlement de la voirie départementale ;
- OAP 8 « Viais sud » : située en zone AUe qui autorise la création d'hôtel par exemple, soit un bâtiment sensible au bruit ; à proximité de la RD 937, classée RP1 une marge de recul de 100 m s'applique et est à modifier sur le plan de zonage.

2 – Économie d'espace et densité

2.1. Économie d'espace : en Loire-Atlantique, sur 95 000 hectares artificialisés aujourd'hui, plus de deux tiers l'ont été dans les 70 dernières années. Même si ce rythme s'est fortement réduit au cours de la dernière décennie en passant sous la barre des 500 hectares par an, contre le double au début des années 2000, il n'est plus possible de se satisfaire de ce simple ralentissement. À ce titre, le Département partage plusieurs des orientations affichées par la commune dans le PADD qui vise à préserver les espaces naturels.

La commune prévoit une consommation foncière d'environ 19 hectares sur 12 ans répartis entre habitat, équipements et développement économique dont 6,6 hectares pour l'habitat soit 0,55 hectare par an (2.6 sur la décennie précédente), 11,5 hectares pour le développement économique et 0,8 pour les équipements. Selon la consoZAN44, c'est 46 hectares qui ont été consommés sur la période 2011-2021. Sur la période 2021-2031, c'est 16,3 hectares que la commune prévoit de consommer. Cet effort est à saluer.

Il est prévu la réalisation d'une cinquantaine de logements par an. Les densités envisagées sur les différents secteurs sont globalement satisfaisantes même si une densité plus importante aurait pu être recherchée sur le secteur 5 « jardin sud » (17 logements par hectare). Pour une meilleure lisibilité, les densités devraient apparaître clairement dans les OAP.

Une extension de 11,5 hectares est envisagée, notamment pour le développement de la zone de Viais sud. La question du développement économique de la commune doit se faire dans le cadre d'une réflexion commune à l'échelle de l'intercommunalité et tout nouveau projet d'extension devra s'assurer que les zones existantes soient complètes, sans friche, et avec des tailles de parcelles adaptées aux besoins. Une analyse approfondie de l'activité sur la zone existante et les zones d'activités limitrophes devra être menée, afin de justifier les besoins en termes de développement économique et de privilégier l'optimisation des zones existantes.

2.2. Mixité sociale : le rapport de présentation aurait pu mentionner le Plan Départemental de l'Habitat. Le PADD mentionne la volonté de favoriser l'accès au logement pour tous par une offre diversifiée et adaptée. Il prévoit notamment la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux à l'échelle communale avec des secteurs identifiés en 100 % social et des secteurs sans prescription. Cette volonté de diversification et de fluidification du parcours

résidentiel est bien retranscrite dans les OAP,

3 – L'environnement et les énergies renouvelables

Le rapport de présentation (état initial de l'environnement) aborde cette question de manière incomplète. Le diagnostic énergie climat n'indique que la consommation d'énergie électrique à l'échelle communale. Le potentiel de consommation et de production d'énergie renouvelable est abordé de façon très succincte. Ces éléments ont été transmis dans le porter à connaissance transmis par le Département, le 12 juillet 2022. Le diagnostic détaille bien les risques liés au changement climatique même s'il reste assez général sur leur possible aggravation.

Le PADD doit définir « les orientations générales concernant…les réseaux d'énergies ». Aucune orientation n'a été définie dans le PADD, pour le réseau d'électricité, de gaz ou un autre réseau de chaleur.

Une OAP thématique « énergie renouvelable » porte sur les énergies renouvelables mais aussi sur les économies d'énergie via le bioclimatisme. Elle mériterait toutefois d'être davantage détaillée ; la carte pourrait indiquer les énergies renouvelables concernées par secteurs potentiels présentés.

À travers son OAP thématique « continuités écologiques », la commune prend bien en compte l'intérêt d'une bonne gestion de ses eaux pluviales, et l'intérêt de la plantation de haies et talus pour limiter les phénomènes d'érosion superficielle.

Le règlement ne mentionne pas de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Il pourrait indiquer que les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture.

4 – L'économie

Le PADD précise en page 9 sa volonté de préserver et développer l'offre de service en cœur de bourg et de maîtriser les implantations en dehors du bourg et du pôle commercial de Viais, ce qui est satisfaisant et cohérent avec la démarche cœur de bourg engagée par la commune.

Les secteurs Ue (zone artisanale de la Nivardière et parc d'activités de Viais) et AUe (situé au sud de l'échangeur de Viais) n'autorisent pas l'implantation de commerces de proximité, ce qui est cohérent avec les objectifs du PADD.

L'économie sociale et solidaire - ESS n'est pas évoquée dans les différents documents. Le département invite la commune à tenir compte du rôle des acteurs de l'ESS dans les politiques urbaines.

4.7 - Chambre de commerce et d'industrie – CCI Nantes – Saint-Nazaire : avis du 12 mai 2025

La chambre émet un avis favorable au PLU sous réserves de la prise en compte des remarques intégrées dans les points suivants :

- Offre d'habitat : le PLU recentre l'offre d'habitat de 50 logements / an sur le bourg, à même d'appuyer la dynamique de confortation des commerces et des services au sein de la centralité avec un objectif de 30 % de logements locatifs sociaux afin de

répondre aux besoins démographiques et à la forte demande résidentielle ; cela permettra aussi de répondre aux besoins de recrutement d'actifs pour les entreprises ;

- Dynamique du centre-bourg : linéaires commerciaux bien inscrits pour préserver la destination commerciale des rez-de-chaussée, identifiant trois centralités (autour du Super U, autour du centre-bourg historique, Viais) ; l'OAP rue de Nantes prévoit une densification de l'axe avec un potentiel de 90 logements et la possibilité de rez-de-chaussée à vocation commerciale et servicielle ; sur le volet commerce, la CCI invite plutôt à travailler la densification des pôles existants au nord et au sud, de façon à ne pas éparpiller l'offre et de ne pas créer de discontinuités entre les commerces ; la programmation de rez-de-chaussée commerciaux sur la rue de Nantes ne peut donc s'envisager qu'à long terme, dans cette perspective de densification commerciale ;
- Accueil des entreprises : le PLU traduit bien le rôle d'interface de la commune entre la métropole nantaise et Grand-Lieu ; Le PLU permet ainsi l'accueil d'entreprises sur plusieurs sites : les zones d'activités de la Nivardière et de Viais ; le tissu urbain, où sont autorisées les activités compatibles, dont le petit artisanat ; l'espace rural, notamment pour des sites / projets à vocation touristique ;
- Domaine d'activités aéroportuaires – D2A : le PLU ne prévoit pas son extension ; la CCI partage le reclassement de cette partie de territoire en zone agricole A, compte tenu des problématiques environnementales et des enjeux alimentaires ;
- Parc d'activités communautaire de Viais : le PLU intègre un potentiel d'extension sur 11 ha en zone AUe ; la CCI soutient ce choix d'aménagement, en veillant à ce que cet espace soit utilisé de manière exemplaire et optimale et en prévoyant des capacités de développement pour certaines activités ne pouvant trouver place ailleurs que sur des espaces dédiés ;
- Règlement de la zone UE : la CCI approuve les grands principes concourant à la densification du foncier économique, tant sur les règles de hauteur et d'implantation que sur la vocation de la zone.

4.8 - Préfecture de la Loire-Atlantique, direction départementale des territoires et de la mer : avis du 19 mai 2025

Le préfet, assisté par la DDTM, précise que le projet conforte l'urbanisation future au sein de l'enveloppe du bourg et affiche une programmation raisonnée des secteurs en extension. Sur le champ de la réduction de consommation d'espace, le PLU apporte une première réponse en retenant une trajectoire adéquate dans l'attente de la déclinaison du ZAN par le SCoT du Pays de Retz ; il importe d'investir le foncier agricole et naturelle avec prudence dans l'attente de la territorialisation de la trajectoire ZAN que le pôle d'équilibre territorial et rural – PETR devra y traduire.

Le préfet émet un avis favorable au projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes formulées dans son corps de texte, en particulier de :

- Préciser les échéanciers pour chacune des OAP sectorielles et de rehausser les densités sur les secteurs présentant les densités les plus faibles :

- Dans la partie programmatique, il importe de préciser à quels pas de temps sont associées les notions de court, moyen et long termes en lien avec l'engagement de ne pas consommer plus de 11 ha d'ici 2031 et de définir un échéancier sur le secteur des Jardins sud conformément aux disposition de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme ;
- La densité moyenne des OAP est de 37 logements / ha, oscillant entre 16 et 52 ; les secteurs de faibles densités gagneraient à être rehaussés en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte la densité et la forme urbaine traditionnelle observée dans le tissu ancien ;
- Les disponibilités foncières figurant dans la cartographie du territoire, mériteraient d'être actualisées à l'aune de l'inventaire des zones d'activités réalisé en 2024 au titre de l'article 220 de la loi climat et résilience.

- Augmenter la part de production de logements locatifs sociaux - LLS dans les OAP en particulier sur le secteur de Grand-Fief, pour inscrire le PLU en compatibilité avec le PLH et engager la commune dans une véritable dynamique de rattrapage au titre de la loi SRU, assorti de précisions sur les typologies de logements pour favoriser le parcours résidentiel ; dans le PADD, est bien inscrit la poursuite des efforts en faveur du développement d'une offre à loyers modérés, a hauteur d'au moins 30 % de LLS ; or, le programme local de l'habitat – PLH de Grand-Lieu Communauté, arrêté en décembre 2024, fixe un objectif de 35 % de LLS, avec une répartition à hauteur de 70 % pour le logement locatif et de 30 % pour le logement en accession ; l'obligation de compatibilité du PLU avec ce document de rang supérieur nécessite de rehausser l'objectif global et de tendre vers 40 % afin de permettre un réel rattrapage ; seuls 177 logements sociaux sont programmés sur la période de 12 ans, soit une moyenne annuelle de moins de 15 logements, alors la production annuelle de 18 logements serait nécessaire pour atteindre l'objectif de 35 % ; ceci requiert de rehausser les prescriptions dans les OAP les plus importantes, comme celle du Grand Fief où le taux retenu de 35 % incluant l'accession paraît court compte tenu de son caractère stratégique sur la durée de vie du PLU.

  Le seuil de 3 logements ou lots retenu dans le règlement des sous-secteurs pour déclencher la production de logement social mérite d'être salué. Il y a lieu de ne pas comptabiliser les logements de fonction de la gendarmerie, ni comme logements sociaux ni comme logements principaux. L'introduction dans les OAP d'objectifs de répartition par typologie et taille de logements permettrait d'encadrer les projets, pour répondre aux besoins spécifiques des différentes tranches de la population, en particulier les jeunes ménages, les saisonniers, les seniors ou personnes porteurs d'un handicap, de manière à permettre la réalisation des parcours résidentiels.

- Consolider l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N, ainsi que les conditions de leur réhabilitation sur le plan architectural et paysager.

Il est par ailleurs demandé d'améliorer l'évaluation des impacts du parti d'aménagement sur les milieux par une qualification et une quantification plus précises des enjeux environnementaux propres aux secteurs d'urbanisation projetés, à l 'appui d'inventaires

naturalistes et de zones humides à annexer au PLU.

Les autres points relevant également de politiques publiques majeures portées par l'État, sont :

- Habitat adapté – gens du voyage : le schéma départemental d'accueil des gens du voyage – SDAGV, en cours d'approbation, préconise la réalisation de 12 lots d'habitat adapté sur Grand-Lieu Communauté, en deux projets a minima ; la prévision de 6 lots dans le projet de PLU répond aux besoins identifiés par ce schéma. Il semble peu probable que 20 logements puissent être créés sur des terrains privés familiaux car le secteur est largement bâti.
- Prévention des risques :
  - Il est nécessaire d'annexer une carte localisant les canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, avec leur périmètre de sécurité, comme servitudes d'utilité publique – SUP ;
  - Concernant les sites et sols pollués, des compléments mériteraient d'être apportés sur la nature des pollutions et leur localisation ;
  - Au titre des risques naturels, le dossier départemental des risques majeurs – DDRM publiés le 22 août 2024 doit désormais servir de référence ;
  - Concernant les remontées de nappes phréatiques, il convient de réglementer strictement, voire d'interdire, la réalisation de constructions en sous-sol dans les secteurs exposés ;
- Prise en compte de l'environnement : la démarche d'évitement nécessite de compléter les diagnostics zones humides flore et faune sur les sites de Viais sud et de Jardins sud, afin de justifier la délimitation des périmètres de projet au règlement graphique. Il convient de s'assurer de la compatibilité de construction de loisirs avec les objectifs de préservation du vaste secteur Nl au nord du bourg ;
- Qualité architecturale et patrimoine bâti vernaculaire : l'annexe technique jointe permet d'enrichir le document d'urbanisme par des dispositions réglementaires dans une perspective de valorisation du tissu historique … Pour les 22 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans l'espace rural, il y a lieu de préciser les critères de sélection pour s'assurer de la faisabilité opérationnelle de leur mutation ; au stade de l'autorisation d'urbanisme, la demande de changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N.

5 - Avis de l'autorité environnementale : avis du 19 mai 2025

L'avis est donné par la Mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire. ; il porte sur l'évaluation environnementale du projet.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- La consommation des espaces agricoles et naturels ;
- La protection de la biodiversité et des zones humides ;

- La préservation des paysages ;
- Les mobilités ;
- L'adaptation au changement climatique et le développement des énergies renouvelables.

Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation du projet de PLU est présenté clairement et appuyé sur des cartes de bonne qualité. La présentation des enjeux environnementaux couvre les principales thématiques.

La MRAe recommande d'ajouter en annexe une synthèse des différentes études réalisées sur les zones humides ainsi que les éléments détaillant les enjeux sur les habitats, la faune et la flore.

Diagnostic socio-économique du territoire, état initial de l'environnement

Avec la proximité du Lac de Grand-Lieu et ses marais qu'elle borde, Pont-Saint-Martin est concernée par des milieux naturels particulièrement sensibles. La vallée de l'Ognon qui est directement connectée avec le lac de Grand-Lieu possède un patrimoine naturel doté d'une haute valeur.

La MRAe recommande que :

- Les données détaillées de l'ensemble des sondages pédologiques soit intégrées dans le rapport présentation du projet de PLU ;
- Les OAP sectorielles identifient et protègent l'ensemble des enjeux environnementaux (habitats et zones humides) présents.

Les enjeux paysagers du PLU sont fortement concernés selon le rapport de présentation par le processus de banalisation des paysages (naturels, agricoles et bâtis) induit par le développement pavillonnaire sous différentes formes, l'extension des zones d'activités, la disparition des espaces agricoles bocagers au profit du maraîchage qui évolue vers une échelle industrielle, face auquel la commune exprime la volonté d'encadrer le développement.

Les réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales présents sur la commune sont gérés par Grand-Lieu communauté de manière séparative. La commune est dotée de trois stations d'épuration. La MRAe recommande que le rapport de présentation détaille le calendrier de réalisation des travaux sur la station de Beau-Prêtre ainsi que leur phasage avec la production de nouveaux logements programmés sur le bourg. Concernant l'assainissement individuel, il est seulement précisé qu'en 2021, 827 installations ont été recensées sur la commune sans que des éléments soient apportés concernant la conformité de ces installations.

Concernant les nuisances sonores, une partie de la commune est concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes – Atlantique : deux petits secteurs situés respectivement aux limites nord-est et ouest de la commune sont en zone D au PEB, soit une zone de bruit faible.

Articulation du plan local d'urbanisme de Pont-Saint-Martin avec les autres plans et

programmes

Le SCoT du Pays de Retz étant en cours de révision depuis 2021, il aurait été souhaitable que le projet de PLU de Pont-Saint-Martin indique de quelle manière il en anticipe les nouvelles orientations, notamment en matière d'objectif de production de logements et de densité.

Le rapport de présentation développe comment le PLU s'inscrit dans le programme local de l'habitat (PLH) 2025-2031 de la communauté de communes de Grand Lieu arrêté le 10 décembre 2024, dont les objectifs de production de logements sur Pont-Saint-Martin sur les prochaines six années sont de 50 à 60 logements par an en moyenne dont 35 % de logements sociaux. Avec un objectif de production de 30 % de logements sociaux sur la durée du PLU, ce dernier paraît très insuffisant pour assurer le rattrapage du retard pris (7 % en 2024) et à plus forte raison atteindre la cible de 35 % du PLH.

Le rapport de présentation n'apporte pas de précision concernant l'inscription du projet de PLU dans les objectifs du plan climat – air – énergie territorial - PCAET de la communauté de communes de Grand-Lieu approuvé le 3 mars 2020 ; la MRAe recommande de préciser comment ces objectifs sont pris en compte. Elle recommande également que le règlement du projet de PLU et ses OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments, et de production et d'utilisation des énergies renouvelables.

Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La MRAe recommande que des précisions soient apportées sur la justification des besoins fonciers pour les activités économiques ainsi que le détail des gisements disponibles dans les zones d'activités existantes.

Incidences notables probables, évaluation des incidences Natura 2000 et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables

Une interrogation se pose concernant la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées à rejeter des eaux dépourvues d'éléments polluants dans le milieu récepteur et en particulier l'Ognon et le lac de Grand Lieu, compte tenu des phénomènes de saturation hydraulique observés sur la station de Beau-Prêtre au niveau du bourg.

Dispositif de suivi des effets du projet de PLU sur l'environnement

La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi de la mise en œuvre de son PLU en indiquant ses modalités de mise en œuvre.

Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le respect de la trajectoire de la loi du 22 août 2021 climat et résilience vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Avec une prévision de consommation de 18,9 ha sur 12 ans, soit 1,5 ha par an, la consommation d'ici 2031 sera de 11 ha entre 2024 et 2031, alors que la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 pourrait être de 16,3 ha. Sur cette base, le projet de révision du PLU de Pont-Saint-Martin s'inscrit dans l'objectif de réduction de la consommation

d’espace fixé par la loi climat et résilience.

La MRAe recommande que soit détaillés :

- Un échéancier d’ouverture des secteurs de projet faisant l’objet d’OAP ;
- Les perspectives d’artificialisation des sols après 2031.

Une analyse comparative synthétique des enjeux environnementaux a été réalisée sur 13 secteurs en extension pouvant faire l’objet d’aménagement pour accueillir les 150 logements nécessaires pour compléter le projet d’urbanisation. Les secteurs destinés à accueillir les projets de développement urbains qui ont été retenus, les Jardins sud avec 1,9 ha et Grand-Fief avec 2,9 ha, sont situés à proximité du centre bourg.

La MRAe recommande que :

- Une analyse de solutions alternatives, éventuellement répartie sur plusieurs secteurs, soit apportée pour la réalisation des 150 logements en extension afin de mieux justifier le choix retenu dans le cadre d’une démarche privilégiant l’évitement et la réduction des impacts ;
- Un inventaire des zones humides sur le secteur du Jardin Sud soit apportée ;
- Une analyse des alternatives concernant le développement des activités économiques dans le cadre d’une prise en compte des enjeux environnementaux selon la méthode éviter-réduire-compenser soit réalisée ;
- L’OAP « Viais sud » identifie et protège les zones humides caractérisées sur le critère floristique.

Le projet de PLU n’apporte pas de réponse concernant l’encadrement des impacts paysagers liés à la multiplication des serres maraîchères.

6 - Observations formulées sur le registre et par courrier

Ce chapitre présente les observations respectivement formulées par écrit sur le registre d'enquête, par courrier et par voie électronique (mail et registre numérique), ainsi que par oral au commissaire enquêteur :

OR 1 … n : observations écrites sur le registre ;

OC 1 … n : observations faites par courrier envoyée au commissaire enquêteur ;

OM 1 … n : observations faites par mail à l'adresse courriel dédiée.

ON 1 … n : observations faites sur le registre numérique ;

OO 1 … n : observation orale formulée lors des permanences.

Cent-trois (103) observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique :

- Vingt-et-une (21) observations ont été portées sur le registre d'enquête ;

- Trente-trois (33) observations ont été communiquées par courrier en mairie de Pont-Saint-Martin ;
- Dix-sept (17) observations ont été communiquées par mail ;
- Vingt-quatre (24) observations ont été faites sur le registre numérique ;
- Huit (8) observations ont été présentées oralement lors des permanences.

6.1 - Observations faites par écrit sur le registre d'enquête

Vingt-en-une (21) observations ont été écrites sur le registre d'enquête :

- **OR 1 : Mmes Lucia et Chantal PILVART** sollicitent le classement en zone constructible du terrain AT 104 situé à l'Essart ; ce terrain, ancienne vigne, n'est pas cultivé ; l'urbanisme a progressé autour et de nombreuses maisons sont à proximité ; elles contestent son classement en espace boisé classé. PJ : courrier de la mairie du 9 mai 2023.
- **OR 2 : M. Bruno BINET,** 25 rue de Lavau Pont-Saint-Martin, demande qu'il puisse installer des panneaux solaires sur un hangar de 20 m² situé au fond de son jardin, parcelle OB 2753 ; il est raccordé à l'eau et l'électricité ; il lui a été répondu précédemment que ce n'est pas possible car il se situe en zone agricole (problème soulevé le 21/12/2023 avec relances les 18/02/2024 et 19/5/2025 lors des réunions) ; or de part et d'autre, il existe des bâtiments en parpaings en zone agricole. Son souhait est que cette parcelle OB 2753 devienne constructible. PJ : plan cadastral avec positionnement du hangar.
- **OR 3 : M. William SACHOT**, 120 rue de la Basse Ménanties Pont-Saint-Martin, présente une ébauche du projet d'annexe qu'il souhaite réaliser sur la parcelle AR 403 ; il aimerait savoir si l'ensemble de la construction doit se situer dans le rayon de 30 m. à partir de l'angle de l'habitation. PJ : plan cadastral avec positionnement du projet d'annexe dans le rayon de 30 mètres de l'habitation.
- **OR 4 : M. et Mme Yannick BOISMAIN** , 72 rue des Sables Pont-Saint-Martin, demandent que leurs parcelles ZB 97 et ZB 42, au Fief Blanc, passent constructibles ; ces terrains ne sont pas déclarés en exploitation agricole ; il y a un passage de 6 m., ainsi que l'eau et l'électricité au bout du chemin. PJ : plan cadastral avec périmètre du dossier de projet -DP.
- **OR 5 : Mme Isabelle GENDRON et M. Alain FIGUREAU**, 13 rue de la Planche au Bouin Pont-Saint-Martin, demandent la suppression de l'itinéraire cyclable « Ménanties variante été » traversant deux propriétés dont leur parcelle AP 235, telle qu'il figure en page 3 de l'OAP mobilité sur la carte « itinéraires prioritaires / bourg et villages proches », vue 1.
- **OR 6 : Association les Marchipontains, représentée par Ms Alain FIGUREAU et Michel BARRÉ**, demande la réintégration du document d'identification des circuits de randonnée possibles et des parcelles à acquérir dans le dossier de PLU ; ce document sera une référence pour les décisions futures à prendre en terme d'amélioration des cheminements ; PJ : une nouvelle ambition pour la pratique de la randonnée à Pont-Saint-Martin, à intégrer.

- **OR 7 : Mme Brigitte LE CALVEZ – LE MOUEL**, la Marionnière Pont-Saint-Martin, souhaite que le classement de ses parcelles OA 1569, 183 et 1568 passent d'agricole en zone de loisirs, comme déjà formulé il y a 10 ans ; ce classement serait dans la continuité des autres parcelles, ainsi que par équité avec les terrains longeant la RD 65.
- **OR 8 : M. François GOUELO,** propriétaire d'une habitation sur la parcelle AW 240, à la Goupillère, demande quelle surface maximale de piscine est autorisée en zone A et s'il est possible d'installer des panneaux photovoltaïques (environ 12 m²) au sol sur une parcelle construite.
- **OR 9 : M. Gaëtan CORBINEAU**, 493 rue de la Raudière Pont-Saint-Martin, souhaite réaliser sur son terrain une annexe de 40 m², afin que son épouse prothésiste ongulaire y installe son activité professionnelle ; cette annexe serait desservie par un chemin sur sa propriété ; l'activité dans l'habitation devient compliquée pour eux et les clientes.
- **OR 10 : M. et Mme Claude et Michèle FIGUREAU**, rue de la Gautellerie Pont-Saint-Martin, demandent une modification de la zone constructible selon 2 solutions pour les parcelles AZ 223 et 224 :

  - solution 1 : étendre la zone constructible sans compensation ;

  - solution 2 : étendre la zone constructible avec compensation selon le plan ;

  PJ : demande de certificat d'urbanisme opérationnel.
- **OR 11 : Mme Colette RIVIÈRE, ses enfants M. Laurent RIVIÈRE et Mme Annie GROSSAUD** vérifient la situation de leur parcelle ZD 253, 17 rue du Fonteny à la Bénétière, et constatent qu'elle se situe en zone UB constructible.
- **OR 12 : Mme Mélodie MARTIN**, 5 impasse du Bas Buisson Pont-Saint-Martin, attire l'attention sur un point du règlement en zone A ; propriétaire de deux parcelles contiguës AM 393 en zone UB et AM 394 en zone A et formant une même unité foncière, elle propose que le règlement intègre explicitement la possibilité de construire une annexe, une pergola et/ou une piscine dans un rayon de 30 m. d'une habitation dès lors que celle-ci se situe en U ; cette évolution permettrait de prendre en compte les réalités foncières.
- **OR 13 : M. Robin LORÉ**, lotissement du Clos du Moulin à Viais, s'inquiète du potentiel vis-à-vis avec la future gendarmerie car sa maison a directement une vue sur le terrain d'implantation ; il souhaite être informé sur le projet au fur et à mesure de son évolution.
- **OR 14 : M. Dominique MARAIS**, les Sorinières, demande le changement de destination pour la parcelle ZC 25, située rue de la Taunière à Viais ; il a autorisé la création d'un réseau eaux usées en 2008 permettant l'évolution du village de Viais ; en contrepartie, il lui avait été promis de rendre une partie ou la totalité de ce terrain en constructible. PJ : courriers avec la mairie, plans cadastraux.
- **OR 15 : M. Alain LÉAUTÉ** demande que le bâtiment situé rue de la Coquinerie à la Planche au Bouin soit inscrit sur la liste des bâtiments, situés en zone agricole, susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de

l'urbanisme, afin qu'il soit habitable *après réhabilitation* ; il est desservi par le chemin communal et se situe à l'intérieur de la zone urbaine, délimitée par le panneau d'agglomération avec vitesse limitée à 50 km/h ; PJ : plan masse.

- **OR 16 : M. Thierry BLOUX**, 8 rue des Sapins la Bénétière Pont-Saint-Martin, demande que sa parcelle ZD 68 reste constructible et que sa parcelle ZD 210 passe constructible en partie, afin qu'il puisse construire une petite maison sur cette dernière, pour sa retraite. PJ : courrier de la mairie du 22 juillet 2024.
- **OR 17 : M. Yves PÉRAUDEAU**, 1 rue de la Haute Vincée Pont-Saint-Martin, demande que sa parcelle AW 200 reste divisible pour une parcelle de 460 m², afin d'y construire une maison de plein pied ; ayant un certain age et habitant une maison à étage, son souhait est de pouvoir rester dans ce village.
- **OR 18 : M. et Mme Stéphane et Isabelle MÉNARD**, 10 rue de la Planche au Bouin Pont-Saint-Martin, demandent que leur parcelle AP 290 soit exclue du projet OAP 14 ; ce projet entend inclure une partie de leur terrain, qui fait partie d'un lot indivisible, sans consentement préalable ; c'est une parcelle construite et aménagée, sans accessibilité du public ; lors de la réunion de concertation de mars / avril 2025, M. le Maire avait assuré procéder à la modification du zonage pour répondre à leur demande.
- **OR 19 : Mme Laurence GUIHARD**, l'Essart Pont-Saint-Martin, demande s'il est possible de construire une construction légère, type tiny house, sur une parcelle construite située dans le village de l'Essart, en zone agricole, mais non exploité en agriculture.
- **OR 20 : Ms Cyril et Joël POGU**, SCEA de la Vincée 18 rue de la Vincée Pont-Saint-Martin, sollicitent la reconsidération de la parcelle AV 99, actuellement exploitée en maraîchage, afin que la parcelle passe en terrain à construire ; cette parcelle se trouve enclavée au milieu des maisons et la loi a étendu la zone non traitée à vingt mètres des maisons ; ils sont ainsi hors la loi lorsqu'ils exploitent cette parcelle et la gène occasionnée nécessite de changer la fonction de la parcelle. PJ : courrier explicative du 27 mars 2021 au maire.
- **OR 21 : Ms Cyril et Joël POGU**, SCEA de la Vincée 18 rue de la Vincée Pont-Saint-Martin, sollicitent le passage en terrain constructible de la parcelle AV 69 ; celle-ci comporte d'une part un hangar agricole vétuste sans utilisation et d'autre part un bâtiment en pierre pouvant faire l'objet d'un changement de destination. PJ : courrier explicative du 20 octobre 2021 au maire.

6.2 - Observations faites par courrier adressé au commissaire enquêteur

Trente-trois (33) observations ont été adressées au commissaire enquêteur par courrier :

- **OC 1 : M. Lionel BRISSON**, 1 rue de la Haugardière Pont-Saint-Martin, demande le classement en zone constructible des deux parcelles mitoyennes cadastrées AL 93 et AL 95 actuellement classées en zone agricole, dont il est copropriétaire ; sur ces parcelles, sont construits un bâtiment d'élevage de poulets (AL93) et un ancien élevage de veaux (AL95) ne donnant lieu à aucune activité agricole depuis plus de

50 ans ; le bâtiment d'élevage de veaux ne figure pas au cadastre, alors que l'ancienne chambre à farine en parpaings et le socle en béton y sont. Ces deux terrains sont viabilisés (adduction d'eau, électricité, tout à l'égout) et l'existence de plusieurs maisons de l'autre côté de la route ne permet plus leur exploitation. Il signale la demande de logements exprimée par le maraîcher proche et la fréquentation de consommateurs de produits stupéfiants dans ces bâtiments désaffectés. PJ : courrier de la mairie du 15 mars 2023 avec plan de zonage du PLU.

- **OC 2 : Mme Nadia RAITIERE**, 2 bis rue de la Plesse , la Planchette, Pont-Saint-Martin, exprime la demande de son père **M. Gabriel MASSON**, au Pas Garreau 2192 route de Nantes, de diviser son terrain, beaucoup trop grand maintenant : détachement de la parcelle OA 1273 de 1656 m², en vue d'un terrain constructible derrière sa maison en second rideau ; un passage d'accès est déjà existant. PJ : références cadastrales et deux plans cadastraux.

- **OC 3 : M. CHARLES**, 2 rue des Renoncules Pont-Saint-Martin, conteste l'ampleur du projet « Grand Fief » mais absolument pas son utilité : concentration d'habitat sur une si petite surface, avec toutes les promiscuités, et inconvénients au risque de recréer un quartier style 1960 dont on voit les conséquences actuellement ; il y a lieu d'adapter les rues pour 200 à 300 voitures supplémentaires, leur stationnement, les voies cyclables, ainsi que de régler les embouteillages dans le bourg ; qu'est-il prévu pour l'évacuation des eaux pluviales en tenant compte des zones humides en bas de la pente et pour la gestion des eaux usées conforme aux exigences actuelles ? Un tel projet pourrait être réparti sur plusieurs zones. Par ailleurs, il serait bon de s'assurer de l'intérêt du projet « Jardins sud » pour les Martipontains, alors que le projet «Jardins du bourg » avait poser des problèmes de cohabitation ; le courrier de la DDTM portant sur le maintien des personnes seules ou en couple dans de grandes maisons l'interpelle car c'est leur patrimoine.

- **OC 4 : M. et Mme Sandra et Didier GAUTREAU et leur fille Mme PICAUD-GAUTREAU Merry**, 9 rue de la Pierre Pont-Saint-Martin, sollicitent la révision du statut de constructibilité de leur terrain cadastré BA 386, de 840 m² : actuellement classé non constructible, il fait l'objet d'un projet de construction familiale, s'inscrivant dans une logique de développement raisonnable et cohérent avec le tissu urbain environnant ; il bénéficie d'un environnement favorable, à proximité des zones urbanisées et correctement desservies par les réseaux publics (voirie, eau, électricité, assainissement). PJ : lettres du 18 novembre 2024 au service urbanisme et à M. le maire.

- **OC 5 : Association des jardins de l'Ouche Cartière**, représentée par sa présidente **Mme F. AUDINEAU**, 4 rue du Grand Moulin Pont-Saint-Martin, et les membres du bureau présents lors de la permanence du 3 juin, alerte sur deux erreurs commises sur la carte graphique au sujet du secteur des « Jardins du bourg » :

  - les parcelles AB 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 556, 159, 160 et 161 n'apparaissent pas dans la zone protégée, contrairement aux décisions municipales de 2014 prises lors de la modification n° 1 du PLU, alors qu'elles devraient être intégrées à ce zonage tout comme les autres ;

  - la délimitation du zonage sur la parcelle AB 909 qui n'a jamais été concernée par

l'OAP et doit rester en zone UB constructible ;

L'association réaffirme sa détermination à préserver l'entièreté de la zone naturelle de jardins de l'Ouche Cartière et joint le courrier du 5 mars 2025 au maire présentant la même demande suite à la concertation et la réponse de la mairie du 19 mars 2025 précisant la correction de cette erreur par la reprise sur le périmètre exact de l'actuelle zone NJ, ainsi que l'arrêté du 4 juin 2014 prescrivant la modification n° 1 du PLU, avec deux plans correspondants.

- **OC 6 : Consorts HEURTIN, Mme Nelly BOISSEAU**, 28 rue de Vendôme Saint-Sébastien sur Loire, demandent le déclassement des parcelles agricoles OA 1771, 1772, 1775 et partie restante de 1792, en terrain constructible, situées à la Tironnière, pour les raisons de disponibilité des raccordements aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité facilitant leur viabilisation ainsi que de situation en dents creuses avec des habitations tout adjacentes.
- **OC 7 : Consorts MERRIAU, M. Robert CORBINEAU 10 rue du Champsiome, M. Joseph CORBINEAU**, demandent d'étudier la possibilité d'étendre la zone constructible aux 4 parcelles AZ 0013, 0009, 0008 et 0003, situées rue de la Nouette, car elles sont situées au voisinage direct de terrains construits, à proximité des réseaux et avec un accès aménagé et goudronné, existant. PJ : repérage sur carte Géoportail.
- **OC 8 : Consorts MERRIAU, M. Robert CORBINEAU 10 rue du Champsiome, M. Joseph CORBINEAU**, demandent d'étudier la possibilité d'étendre la zone constructible à la parcelle OB 1197, située rue des Champs au lieu-dit Lavau. PJ : repérage sur carte Géoportail.
- **OC 9 : M. Joseph CORBINEAU**, 10 rue de l'Oliveraie Nantes, demande d'étudier la possibilité d'étendre la zone constructible à la parcelle BC 0079 située rue du Moulin rouge au Champsiome. PJ : repérage sur carte Géoportail.
- **OC 10 : M. Robert CORBINEAU,** 10 rue du Champsiome, demande d'étudier la possibilité d'étendre la zone constructible à la parcelle ZB 90, située rue de la Roche à Viais.
- **OC 11: M. Robert CORBINEAU,** 10 rue du Champsiome, demande d'étudier la possibilité d'étendre la zone constructible aux parcelles OA 1321 et 1322, situées rue de la Plesse, au lieu-dit la Planchette, car elles sont placées à proximité d'habitations, situées en face, et de réseaux disponibles.
- **OC 12 : indivision CORBINEAU, Mme Annick RAULO**, 5 allée des Grèbes huppés Pont Saint-Martin, sollicitent le classement en terrain constructible du terrain BB 60, de 70 a 55 ca, situé au Moulin Rouge, dont ils sont propriétaires, car il se situe entre deux îlots de maisons.
- **OC 13 : indivision CORBINEAU, Mme Monique COQUET**, 11 rue du Terde Pont-Saint-Martin, sollicitent le classement en terrain constructible du terrain AR 202, de 2 233 m², situé au lieu-dit la Grande Bauche ; il se situe en bordure de la RD 76 reliant Pont-Saint-Martin aux Sorinières.

- **OC 14 : Mme Marie-Françoise THIBAUD**, 17 rue de Grand-Lieu Pont-Saint-Martin, demande l'intégration de la parcelle AE 198 dans la zone constructible du Grand Fief ; l'indivision PAVAGEAU a gracieusement prêté ce terrain à la commune dans les années 70 – 80 et demande depuis sa constructibilité, refusée car à proximité de vignes maintenant détruites et situées dans la zone retenue pour le projet d'où leur étonnement ; elle présente les éléments factuels suivants :

  - la quasi totalité du secteur du Grand Fief est classée en zone humide avec des enjeux faibles à modérés, sauf une zone non humide au centre ;

  - une exclusion incompréhensible : les sondages pédologiques sont moins favorables dans le zone d'étude que sur la parcelle AE 198 ; la plante hygrophile mentionnée n'est pas sur la parcelle AE 198 mais sur une parcelle intégrée dans la zone d'étude ; des chauve-souris, espèce protégée, chassent en sud-ouest de la zone d'étude ;

  - une qualification contestée de la parcelle AE 198 en zone humide : en absence de végétation hygrophile, les études pédologiques ne démontrent pas qu'elle est habituellement gorgée d'eau ou présente des signes clairs d'hydromorphie, d'où une qualification humide incertaine sur le fond et juridiquement contestable ;

  - un emplacement idéal pour le projet communal : contiguë à une zone urbanisée et constituant une extension naturelle d'un hameau existant ; située à proximité de la route d'Aigrefeuille, elle présente une viabilisation moins onéreuse que la zone sud (proximité du château du Plessis, zone INAO, rue du grand Fief non adaptée, rue du Plessis saturée) ; elle présente une facilité d'accès pour les travaux et n'a pas de valeur agricole.

- **OC 15 : M. Christian FLEURY et Mme Danielle BARILLER**, 14 rue du petit Fréty Pont-Saint-Martin, sollicitent la modification des 2 parcelles agricoles (AH 108 et une partie de AH 106) en parcelles constructibles, ainsi que leur accès par la parcelle AH 133 ; ils aimeraient créer un alignement de la parcelle AH 108 avec la parcelle AH 507 où il existe déjà une construction ; l'ancien accès aux 2 parcelles par AH 106 a été supprimé par une barrière, suite à l'installation d'une pompe de relevage des eaux usées sans concertation et sans leur accord.

- **OC 16 : M. Didier BINET**, 33 rue de la Pagerie Bouguenais, sollicite un reclassement en zone constructible pour les deux terrains AZ 243 et 106 en partie, classés en zone agricole à la Pommeraie ; ils ont chacun un accès à la rue ; ce détachement lui enlèverait du travail d'entretien, afin d'éviter une friche autour du village et il a commencé à arborer la parcelle B 2039 avec des pins douglas et la AZ 106 avec des chênes. PJ : vues aériennes et photos au sol des parcelles.

- **OC 17 : Mme Josiane BERNARD (MERRIAU),** 3 rue d'Armor Cordemais, demande que :

  - Les terrains suivants passent constructibles : AY 80 de 4 422 m² à la Planchette (le Buisson noir), AZ 13 de 1 200 m² à Brallalm (Le Champsiome), B 1197 de 1 588 m² rue des Champs à Lavau (Pré de Lavau) ;

  - Un changement de destination de la cave de la Pommeraie sur un jardinet AZ 115 de 265 m², afin qu'elle devienne habitable.

- **OC 18 : les représentantes de l'indivision BRISSON,** demandent le passage en zone UB des parcelles AI 93 et 95, respectivement de contenance 15 a 51 ca et 22 a 20 ca, soit une surface totale de 37 a 71 ca, sises chemin du Petit Fréty, lieu-dit jardin de Guillaume. Ces terrains ont appartenu à leurs parents qui ont cessé l'élevage de poulets et de veaux en 1980. Suite aux précédents refus, elles exposent : le sol est artificialisé avec présence d'une toiture en fibrociment de 500 m² qui empêche un usage agricole (coût de la dépollution) ou un classement en espace naturel ; le terrain se trouve à proximité immédiat d'habitations (moins de 10 m.) et est desservi en eau et électricité, ce qui les amène à subir la notion de réciprocité ; en cas de maintien en zone agricole, l'indivision refusera toute vente à quelque acquérant que ce soit. PJ : repérage sur cartes Géoportail, plan cadastral, photos des ruines.
- **OC 19 : M. Jean-Paul HARROUET**, 14 rue du Grand Fréty Pont-Saint-Martin, demande la reclassification des parcelles AI 60 et 61 en zone constructible ou partiellement constructible ; ces parcelles sont encadrées de constructions individuelles, bénéficient de tous les réseaux et ne sont plus exploitées pour l'agriculture ; elle sont directement accessibles rue du Pays de Retz et sont actuellement squattées par un lot de caravanes sans aucune autorisation. PJ : extrait du plan cadastral.
- **OC 20 : Mme Yvette BATARD, née MARTIN**, 61 rue du Vignoble Pont-Saint-Martin, fait une nouvelle demande que le terrain ZD 60, de contenance 73 a 74 ca, situé à la Taunière / Viais, passe constructible, comme demandé depuis 2008, 2011, 2017, 2022 et lors de passages en mairie ; ce terrain n'est pas exploité depuis de nombreuses années et elle doit l'entretenir afin d'éviter des problèmes de voisinage ; un voisin a ouvert un passage alors qu'il n'a pas de droit de passage a priori.
- **OC 21 : M. et Mme POUDREAU**, 78 rue du Rinier moulin Gaillard Pont-Saint-Martin, sollicitent la délivrance de permis de construire pour les parcelles BD 335 et 338, situées rue de la Nivardière face à l'impasse de la Chapelle ; elles sont entourées de maisons d'habitation et aucun agriculteur ne se déplacerait pour l'entretien de si petits terrains.
- **OC 22 : M. Philippe ÉPIARD, consorts ÉPIARD**, 2bis rue de la Minoterie Montbert, demandent que la parcelle A 2027, située à la Plesse, de 1 625 m², classée actuellement en AH2 passe en AH1, étant entourée de routes, non exploitable en agriculture et non zone humide ; il complète que, lors de la révision de 2013, il avait été mentionné que les dents creuses devaient être comblées dans les villages et hameaux. PJ : extrait cadastral.
- **OC 23 : M. Eric MARTIN**, la Championnière Pont-Saint-Martin, demande la possibilité de construire un garage sur sa propriété, parcelles AT 11 / 12 / 13 au village de l'Essart ; il y a un logement sans garage ; il serait bon d'élargir le périmètre de la zone AH 2 actuelle pour bénéficier d'une nouvelle construction.
- **OC 24 : M. Eric MARTIN**, la Championnière Pont-Saint-Martin, évoque le projet de sa fille **Julie MARTIN** dans son village, à cheval sur les communes de Pont-Saint-Martin et de la Chevrolière ; le projet de classement d'une partie du village en zone STECAL va apporter un confort pour ce village éco-agrotouristique ; il constate que

seule une partie de la parcelle AE 357 sera classée en STECAL, ce qui restreint le projet de zone de camping à taille humaine avec des structures sur pilotis à un mètre du sol, en forme d'arbres où les animaux pâturent à proximité.

Il demande la réalisation du projet initial : intégrer dans le classement les parcelles AE 357 de 3 090 m², 359 de 940 m² et une partie des parcelles 356 et 358 d'environ 3 / 4 000 m² ; il serait intéressant d'incorporer la parcelle AE 363 pour réaliser un parking vert, autour de fruitiers, rendant le village sans voitures. La SAFER ayant approuvé ce projet, ces parcelles sont réservées pour ce projet et ne sont donc pas louées à un agriculteur. PJ : présentation du projet d'éco-village, de sa situation, des gîtes et des activités connexes.

- **OC 25 : M. Jacky BOUDAUD**, 7 rue Jean-Baptiste Canclaux Rezé, réitère sa demande de constructibilité de sa parcelle B 2814, située à la Bauche Tue-loup ; elle fait partie intégrante de ce village, est desservie par la voirie et est raccordée à l'eau et l'électricité.
- **OC 26 : M. Yves CORBINEAU**, aimerait que soient étudiés :

  - la possibilité de passer en constructible une partie des parcelles OD 892 et 893 qui touchent des maisons situées au lieu-dit les Garotteries dans le secteur de Viais ; la zone est reliée au tout à l'égout (projets de 532 et 600 m²). PJ photo aérienne et plan cadastral.

  - le classement en « changement de destination » d'une cave de vinification au lieu-dit les Garotteries sur les parcelles ZC 3 et 24, face aux parcelles ci-dessus, afin de la réhabiliter pour l'habitat.

  - la possibilité de changer la destination d'un bâtiment de 82 m² près de la D 1400, mitoyen de la parcelle 1575 en partie constructible, afin de vendre en un seul lot.
- **OC 27 : M. Jean-Pierre FIGUREAU**, 32 rue des Ménanties Pont-Saint-Martin, demande le reclassement de la parcelle AR 369, située impasse du Buis, actuellement non constructible, en zone constructible, dans le but d'un projet de construction à titre personnel ; il est desservi par l'eau, l'électricité et les EU.
- **OC 28 : Mme. Marie-Françoise THIBAUD**, 17 avenue de Grand Lieu Pont-Saint-Martin, apporte des compléments sur sa demande d'intégration de la parcelle AE 198 dans la zone constructible du Grand Fief :

  - sur la position de la mairie sur l'adéquation de la parcelle : préférence compte-tenu de la présence d'infrastructures induisant des charges moins lourdes pour la commune, mais la présence d'une plante constituait un obstacle ; or dans le courrier du 11 juin, la pétitionnaire indique que les sondages pédologiques ne la localisent pas sur sa parcelle mais sur une autre ;

  - sur la jurisprudence de classification en zone humide : jugement de la Cour d'appel administrative du 17/10/2023 que le seul critère pédologique ne suffisait pas à qualifier un terrain en zone humide, l'administration n'ayant pas démontré la présence de végétation hygrophile. PJ : observation OC 14.
- **OC 29 : Consorts BRECHET**, 18 rue de la Roche Pont-Saint-Martin, souhaitent que les parcelles ZA 141, 142, 143 et 161 restent constructibles, afin que la vente de la

maison, située sur ceux-ci, puisse se faire, comme indiqué dans le mandat de l'agence immobilière. PJ : extrait du plan cadastral.

- **OC 30 : M. Laurent LERAY**, 5 rue des Sapins Pont-Saint-Martin, souhaite que ses parcelles ZD 72 et 73, situées rue des Sapins à la Bénétière, deviennent constructibles ; ce sont des jardins d'agrément avec un étang, non utilisés par l'agriculture ; on y accède par un chemin public en zone constructible. PJ : extrait du plan cadastral.
- **OC 31 : M. et Mme Michel et Bernadette FIGUREAU**, 5 rue du Plessis Pont-Saint-Martin, s'interrogent sur les points suivants du projet du Grand Fief, dont ils ne sont pas contre : comment est prévu l'écoulement naturel des eaux de pluie, sachant que les eaux s'écoulent depuis la rue du Plessis vers *le ruisseau de* la Rousselière ? Où sera implanté le bassin d'orage ? Où sera la pompe *de relevage* pour l'assainissement *des eaux usées* ?
- **OC 32 : Riverains de la rue des Fossés,** représentés par **M. Alain BOURCIER**, font la demande de retour de l'inconstructibilité des parcelles AB 798, 37, 338 et 339, comme elles étaient au POS, au motif d'une absence d'étude préalable à leur déclassification, de la proximité de la rivière Ognon, du maintien de la trame verte et bleue, comme ce fut le cas pour l'abandon de la ZAC de la Planche au Bouin.

  La réponse de la préfecture du 12 janvier 2023 encourage cette démarche : « ces parcelles font partie intégrante du lit majeur de l'Ognon …. ».

  Par ailleurs, le passage entre les propriétés Bourcier et Saupin ne permet pas la desserte des parcelles, en absence de croisement possible des véhicules : la largeur est bien inférieure aux 5 m. prévus dans le règlement du futur PLU, et aux 4,5 m. requis dans le PLU actuel ; le certificat d'urbanisme délivré au 01/12/2021 est ainsi nul et rend la délivrance du permis de construire impossible en l'état.

  PJ : zonage ND du POS, vue aérienne, partie des études SAGE et Hardy préparatoires au PLU 2013, historique 2022 – 25, photos de la crue du 25/02/2025, lettre au maire du 27/9/2022, lettre de la préfecture, lettre au maire du 26/07/2024, photo de la crue de 1988, certificat d'urbanisme des parcelles, projet de division, vue du chemin.
- **OC 33 : M. Gabriel FIGUREAU**, 12 rue des Ecobuts Pont-Saint-Martin, souhaite soumettre l'urbanisation des parcelles OB 994 et 995, situées rue de la Crâ au Champsiome, ce qui constituerait une densification face à des constructions en premier et second rideaux et hors zone humide ; ce secteur est pourvu en équipements de voirie (réseaux, éclairage public, busage, rehausseur, passage piétons). Dans la continuité, les parcelles OB 990, 991, 992 et 989 sont aménagées par des gens du voyage. PJ : courrier de la mairie du 13/12/2023, photo aérienne et plan cadastral de proposition d'urbanisation.

6.3 - Observations faites par mail à l'adresse courriel

Dix-sept (17) observations ont été adressées au commissaire enquêteur par mail à l'adresse courriel :

- **OM 1 : Association APPN, représentée par son président M. Philippe BRISEMEUR**, dont le but est de préserver le patrimoine naturel et qui a participé à l'inventaire des haies et surtout des arbres, normalement intégré aux documents de préparation du PLU ; l'association est satisfaite de voir apparaître une protection plus affirmée des arbres et des haies ; la prise en compte des interventions d'abattage et d'entretien des haies et des arbres protégés au titre de l'article L.151-23 CU est une avancée significative, sous réserve de respecter ces principes ; des insuffisances apparaissent cependant dans le règlement écrit où l'esprit du PADD n'est pas bien retranscrit :

  - la notion d'arbre remarquable n'apparaît pas, alors que l'association a fourni une liste de 72 arbres ; pour leur respect, un texte complémentaire pourrait être ajouté dans le chapitre 4 de la page 18 du règlement ;

  - un rappel de l'article L.350.3 CE pourrait affirmer la volonté de conserver les vieux arbres, les allées et alignements d'arbres ;

  - un chapitre sur la non-prolifération des espèces invasives serait bienvenu ;

  - le dernier paragraphe de la page 19 est équivoque car il laisse la possibilité de supprimer des arbres si le projet est présenté insidieusement ;

  - concernant les passages petite faune comme le hérisson, elle demande que, pour chaque zonage, apparaisse les termes « sur chaque pan de parcelle, existe en bas de clôture un trou 15 X 15 cm pour laisser passer la petite faune » ;

  - semble disproportionnée l'indication, en page 69, chapitre II article N14, qu'il est possible d'installer des cabanes dans les arbres avec un cumul de 90 m² ; suite aux réserves émises par la CDPENAF sur ce sujet, des précisions devraient préciser les arbres pouvant accueillir des cabanes ; ce serait un non-sens d'installer des cabanes dans les arbres identifiés comme remarquables par l'association ; si c'est le cas, il y a lieu de faire un inventaire faune – flore.

- **OM 2 : M. Philippe BRISEMEUR**, 5 allée des Spatules blanches Pont-Saint-Martin, fait les remarques suivantes sur le projet de révision :

  - légende du document graphique difficile à lire et agrandissement limité des plans ;

  - faible ambition du PLU compte tenu des grands enjeux, notamment climat et protection de la biodiversité ; période de sécheresse ces dernières années, et la perte des espèces faunistiques semble occultée ;

  - peu de règles dans le règlement concernant :

  . l'imperméabilisation des sols ; on peut couvrir son terrain de morceaux d'ardoise gravillons, pelouse synthétique … qui empêchent à l'eau de s'infiltrer et surtout emmagasine la chaleur ; seulement illusion en instaurant un coefficient d'imperméabilisation ;

  . pour la chaleur, le PLU aurait pu intégrer des couleurs de toits et terrasses claires ;

  . rien pour inciter les propriétaires à récupérer l'eau de pluie ;

. un coefficient de biotope / biodiversité serait intéressant selon les zones ;

. les panneaux solaires semblent oubliés comme soulignés par un PPA ;

. aucune préconisation pour les panneaux producteurs d'eau chaude ;

. les bâtiments communaux, entreprises, grandes surfaces et projets comme la gendarmerie devraient être obligés d'avoir recours aux énergies propres ;

- sur la protection de la biodiversité :

. rien sur la protection des nids d'hirondelles, des martinets, des chauve-souris, toutes espèces assujetties au bâti ;

. des communes incitent à intégrer des nichoirs ou gîtes pour la faune sauvage dans les nouvelles constructions, alors que les nouvelles règles d'isolation ne sont pas favorables ;

. la recommandation de laisser des passages dans les clôtures pour la petite faune est seulement abordée ;

. le terme « arbre remarquable » n'apparaît pas, même sil est constaté un effort important sur la protection des haies et arbres ; ainsi, il aimerait que le gros chêne situé au bas de son terrain, près du sens giratoire, soit répertorié comme arbre remarquable ;

. un paragraphe sur les pollutions lumineuses serait bienvenu.

- **OM 3 : M. Philippe ÉPIARD, consorts ÉPIARD** : idem OC 22.
- **OM 4 : M. Kevin CHAPON**, 8 rue de la Grande Bauche Pont-Saint-Martin, propriétaire d'une maison sur le terrain cadastré AR 398 et 401, de 1 205 m², souhaiterait faire construire une maison devant celle existante et constate qu'il faut un recul vis-à-vis de la route départementale ; compte tenu des constructions récentes, est-il possible d'avoir une dérogation ? La mairie serait-elle intéressée par ce terrain ou la maison, pour un pôle santé ?
- **OM 5 : M. Sébastien CHASSÉ**, 23 rue des Barres Pont-Saint-Martin, donne son avis sur l'article UB 4 « volumétrie et implantations des constructions » du règlement écrit et propose de modifier le paragraphe « implantation par rapport aux limites séparatives » par :

  - soit en relevant la hauteur maximale de 3,20 m à 3,9 m, voire idéalement à 4,5 m, ceci pour s'harmoniser avec la règle applicable aux annexes ; ceci aura une incidence très faible sur le cadre de vie locale ;

  - soit en repoussant la distance de référence de 20 m. à au moins 40 m., concernant surtout les projets sur des terrains de grandes dimensions ;

  en démontrant avec des exemples simples que l'article non modifié serait contre-productif par rapport à son esprit initial.
- **OM 6 : M. Bruno BINET, indivision BINET**, sollicite d'analyser le devenir de la parcelle BA 670, située à Champsiôme, en terrain constructible ; elle semble adaptée à devenir constructible car desservie par l'eau, l'électricité et le tout à l'égout ; la municipalité actuelle achète des terrains à Champsiôme pour créer des logements

sociaux ; l'indivision compte 24 copropriétaires à ce jour, en augmentation dans les années à venir. PJ : plan cadastral, tableau des copropriétaires, fichier des signataires.

- **OM 7 : M. Gilles RABREAU**, 2 rue des Ménanties Pont-Saint-Martin, constate que son terrain cadastré A 1715 et 1718 est en zone constructible ; il demande que la parcelle A 1872 soit reclassée en zone constructible car elle est complètement partie prenante de la propriété et donne en grande partie sur la route des Ménanties.
- **OM 8 : M. Charles PICAUD**, 5 impasse de la Brise Pont-Saint-Martin, demande :

  - soit de classer la parcelle ZB 510 en zone constructible afin d'harmoniser l'usage de l'unité foncière comprenant également les parcelles 519 et 515 constructibles où est implantée la maison (sans viser la création d'un nouveau logement) ;

  - soit, à défaut, une évolution du règlement de la zone agricole pour permettre la construction d'annexes (abri, local technique, piscine …) à usage complémentaire de l'habitation, dès lors qu'elles se situent à moins de 30 m. de l'habitation.
- **OM 9 : M. et Mme PENEAU**, 112 rue de la Brosse Rezé, représentés par **Mme Isabelle GALLOT** avocate, indiquent que leur parcelle cadastrée BB 79 et sise rue du Moulin rouge, de 3 111 m², est actuellement classée en UVb extension des villages identitaires, où les constructions sont possibles selon l'article UV 7 du règlement ; ils constatent que ce terrain serait désormais classé en secteur A dans le PLU arrêté où il serait bientôt interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation ; en premier lieu, le terrain ne répond nullement à la destination de la zone agricole (confer la jurisprudence jointe) ; en deuxième lieu, il ne pourra pas permettre une évolution des activités et structures agricoles présentes ; en troisième lieu, il ne pourra pas permettre d'éventuelles installations de nouveaux sièges d'exploitation agricole ; ils demandent à maintenir son classement en secteur UVb, en lieu et place du zonage agricole – A.
- **OM 10 : M. Laurent GUITTON**, 32 rue de la Chapelle Aigrefeuille-sur-Maine, réitère sa demande que la parcelle AZ 247, située rue de la Pierre au Champsiôme, devienne constructible, ceci en extension de la parcelle AZ 246 déjà urbanisée.
- **OM 11 : Mme Claire-Marie CARADEC**, 260 rue de la Haute Ménantie Pont-Saint-Martin, constate que la surface d'extension habitable serait désormais limitée à 40 m² au lieu des 50 m² actuels comme pour la majorité des PLU de la métropole ; cela pourrait faire perdre de la valeur aux habitations et il y a lieu d'y réfléchir.
- **OM 12 : M. et Mme Guillaume et Claire RABILLARD**, 3 rue de la basse Vincée Pont-Saint-Martin, présentent leur projet pour :

  - le changement de destination et la rénovation d'une de leurs dépendances : création de deux gîtes à l'étage, avec surélévation du bâtiment selon coupe dans le projet de faisabilité ;

  - la création d'une orangerie, en extension de la dépendance ci-dessus mentionnée, et non en extension de la maison principale afin de ne pas dénaturer ce bâtiment patrimonial.

  PJ : projet de faisabilité avec plans masse, photos de l'existant et vue des projets.

- **OM 13 : Mme Stéphanie CHIFFOLEAU**, souhaite que la parcelle A 494, située au Verger impasse les Barreaux, devienne constructible.
- **OM 14 : M. Philippe BARRÉ**, s'exprime sur les nouvelles règles de clôtures en zone A : règlement moins restrictif, il paraît évident de laisser la porte ouverte à tous types de clôtures et de matériaux, du moment qu'ils sont de bonne qualité et intégrés dans leur environnement (pas besoin de plaques béton enduites ou peintes) ; indiquer les matériaux prohibés par la mairie : filets pare-vent, sapins ?
- **OM 15 : M. et Mme Michel et Chantal BRENON,** 3 rue de la Haute Vincée Pont-Saint-Martin, donnent leur avis pour le classement des zones Ah1 de la Vincée, la Bauche-Tue-loup et du Pâtis en UB : comme les autres villages de la Planchette et de la Bénétière, ceux-ci avaient été classés en zone Ah1, assorties du terme d'éco-village dans le PLU actuel. Si la Planchette et la Bénetière sont classés en UB dans la révision, le classement des trois villages en zone A, avec impossibilité de division des parcelles, paraît non pertinent pour les raisons suivantes : le développement de ces villages entamé dans les années 70 / 80 fait partie de l'héritage historique de la commune et ce sont maintenant des ensembles de plusieurs dizaines d'habitations ; leur habitat est de nature semblable avec celui de la Planchette ou de la Bénétière, essentiellement pavillons avec jardins ; les divisions de parcelles ont conduit à une densification progressive et le potentiel mutable est maintenant limité à une dizaine de maisons par village ; les constructions en dents creuses ne créent pas d'emprise sur les zones agricoles et il n'y a plus d'activité agricole dans ces villages ; ils sont équipés des réseaux publics (eau, électricité, fibre, voirie) sans extension nécessaire ; ils relèvent de l'assainissement individuel comme d'autres zones UB ; ils ne sont pas desservis par les transports publics, sauf le transport scolaire, mais se situent près de voies vertes existantes ou en projet ; la division de parcelles moyennes à grandes permettrait de favoriser le parcours résidentiel de personnes âgées vers un habitat plus petit ; concernant la contrainte du ZAN, mieux vaut construire dans les zones déjà urbanisées que d'en ouvrir d'autres ; le classement en A sans information individuelle des habitants constitue une rupture dans le projet patrimonial des personnes et une rupture d'égalité de traitement vis-à-vis des villages identiques classés UB.
- **OM 16 : Mme Agnès FERRER**, demande la possibilité de lotir deux terrains sur la parcelle OD 124 située au Pâtis, avec le passage en zone UB, pour les motifs suivants : l'historique du projet montre que la mairie s'est toujours montrée favorable au principe du projet, pour ces lots qui ne sont pas à vocation agricole depuis 50 ans ; les démarches liées à la division du terrain ont pris en compte les demandes de la mairie ; les entrées de terrain sont compatibles avec la préservation des arbres ; c'est une dent creuse avec deux emplacements et tous les réseaux nécessaires pour accueillir deux maisons et deux nouvelles familles. PJ : plan de bornage et de division.
- **OM 17 : Mme Catherine AUBIN**, 1 rue du Frèche Humeau la Chevrolière, fait la requête que le terrain OB 993, situé rue de la Crâ, qui apparaît en zonage agricole actuellement, revienne en zonage permettant sa constructibilité, Il est est bord de route, en face d'habitations existantes et en mitoyenneté avec un espace occupé par des gens du voyage ayant une autorisation municipale. PJ : extrait du plan cadastral.

6.4 - Observations faites sur le registre numérique

Vingt-quatre (24) observations ont été faites sur le registre numérique

- **ON 1 : Mme Jeannine CORBINEAU** exprime sa demande pour trois points :

  - Habitat réversible (ou habitat léger) : le conseil municipal envisage-t-il l'encouragement de ce type de structures, dont le rapport gain de logements / artificialisation de sols est plus que positif ? (création de STECAL …) ;

  - Est de la zone AP du plan cadastral (Planche au Bouin sud-est) : les parcelles AP56 et AP 71, rendues constructibles, a minima sur la partie la plus au nord, permettraient la construction de logements ou de bâtiments de services sur un axe moins engorgé que la RD 11 ; ce secteur a été envisagé pour la construction de logements, finalisé au Grand Fief ; il se situe en continuité du bourg, à proximité des commerce et à 1 km de la mairie, sur les itinéraires prioritaires bourg / villages et intercommunal et des voies piétonnes sécurisées ;

  - Demande de constructibilité de la parcelle OA 634 jouxtant le village des Ménanties, ou à défaut la création d'un STECAL permettent l'habitat réversible sur cette parcelle.

- **ON 2 : anonymes**, en tant que riverains, demandent que la rue des Sports soit accessible aux riverains du numéro 13 au 19 ; ils subissent la décision de ce sens unique (sans concertation), qui implique un rallongement de parcours et un temps plus conséquent dû aux bouchons lors des sorties d'école et aux stationnements en double file ; la rue est suffisamment large pour un double sens ; le grand projet de logements au croisement rue de Nantes / rue du Stade va avoir un impact.

- **ON 3 : Mme Patricia MARIET**, rue du Moulinier Pont-Saint-Martin, n'est pas d'accord avec le déclassement de sa parcelle AO 81 qui est actuellement en UB et en continuité des autres terrains adjacents *qui restent en UB ;* elle demande des explications sur l'emplacement réservé n° 22 et sur les travaux prévus.

- **ON 4 : M. BLOND JASON CAUBET, avec l'association départementale des gens du voyage citoyens de Loire-Atlantique – ADGVC44**, attire l'attention sur son terrain AV 9 situé au Petit Pâtis, demandant que ce terrain situé en zone agricole soit requalifié en terrain habitable ou que soit mis en place un STECAL, afin de pouvoir obtenir un raccordement électrique, d'y installer son habitat mobile et léger et de pouvoir éventuellement y construire. Au delà de son cas, l'ADGVC44 invite la commune et la communauté de communes à prendre connaissance du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2026 – 2031 et à suivre ses préconisations en matière d'aires d'accueil et de terrains familiaux et d'habitat dual, afin de répondre aux souhaits de familles de voyageurs désireuses de s'ancrer sur ce territoire et d'éviter les stationnements illicites.

- **ON 5 : M. Alain GAUTIER**, souhaiterait que les parcelles AT 5 et 6, situées à l'essart passent dans le domaine constructible, vu la situation des constructions existantes et que ces parcelles enclavées ne représentent plus d'intérêt agricole majeur.

- **ON 6 : M. Philippe BRISEMEUR :** idem OM 2.

- **ON 7 : Mme Jeannine PICHAUD**, demande de réglementer rigoureusement les surfaces imperméabilisées autour des maisons individuelles, à l'instar des villes prévoyant des budgets pour végétaliser alors que, dans les villages et lotissements, on laisse imperméabiliser les terrains ; réglementer également les éclairages nocturnes de certaines maisons ; privilégier le contre sens plus sécurisant pour les futures pistes cyclables.
- **ON 8 : M. Jean-Paul HARROUET :** idem OC 19
- **ON 9 : M. Jean-Marc HERVOUET**, 8 rue de la Chalandière Pont-Saint-Martin (parcelle AP 303), demande la suppression du classement AOC pour les parcelles du secteur de la Chalandière, ou à défaut la suppression de la règle actuelle du retrait de 10 m, constatant que l'ensemble des vignes est arraché et que la dynamique actuelle ne laisse pas présager la relance de l'activité viticole sur ce secteur.
- **ON 10 : M. Thomas BLANDIN**, 1960 rue de Nantes les Rairies Pont-Saint-Martin, constate que la liste des bâtiments situés en zone agricole susceptibles de changer de destination, au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, n'intègre pas la grange située sur sa propriété, alors que ce bâtiment semble remplir l'ensemble des critères exigés (zone agricole, intérêt architectural, potentiel de reconversion conforme aux objectifs du PLU) ; il demande formellement l'ajout de cette grange afin de permettre une réhabilitation de qualité, le moment venu.
- **ON 11 : Mme Mélodie MARTIN :** idem OR 12.
- **ON 12 : Mmes Chantal et Lucia PILVART**, souhaitent savoir comment est réalisé le classement de leur terrain AT 104, situé à l'Essart, en éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique, et avoir accès aux documents définissant ce classement ; c'est une ancienne (?) non cultivée depuis quelques décennies. *Complément à OR 1.*
- **ON 13 : M. Antony LAFAGE**, SCEA les serres du Fréty Pont-Saint-Martin, fait les observations suivantes :

  - Le classement en haie ou alignement d'arbres à protéger de la limite entre la parcelle AH 403 (serre) et la parcelle AI 90 en cours d'acquisition ne présente pas d'intérêt ; ils sont confrontés à des bois morts et il y a des trous entre les arbres non alignés ; ce classement contraindrait l'extension de la serre sur la parcelle AI 90 ; le classement d'arbres entretenus en alignement en limite avec la parcelle AH 137 de leur voisine est plus compréhensible ;

  - il y a lieu de modifier le zonage autour de la vieille maison de l'ancien propriétaire des serres afin de ne pas compliquer la future rénovation de celle-ci ;

  - un emplacement réservé pour un fossé (n° 16) sur la parcelle AH 86 empêche-t-il une construction dessus ?

  - sur la parcelle AI 93 comportant un ancien poulailler sans projet de rénovation et amianté, serait-il possible d'autoriser la construction de maisons, pour loger des travailleurs agricoles ? Cela répondrait à la demande des habitants du village, sans nouvelle artificialisation des sols et en supprimant une friche dangereuse.

- **ON 14 : M. Aymeric PETIT**, s'oppose la modification du PLU qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle, située rue du Plessis, qui présente un double caractère sensible : elle est actuellement classée en zone agricole protégée dont la vocation est de préserver les espaces naturels et nourriciers ; elle est située à proximité immédiate du château du Plessis, classé ou inscrit au titre des monuments historiques ; ce projet soulève des enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbanistiques graves, et des alternatives plus cohérentes existent, notamment la requalification de friches.
- **ON 15 : M. Laurent GUITTON :** idem OM 10.
- **ON 16 : M. Alain MASSU**, 22 rue d'Herbauges Pont-Saint-Martin, pose les questions :

  - quelle prise en compte de la densité de la circulation, de l'engorgement du centre-bourg, du non-respect des limitations de vitesse ; 12 000 véh./jour passent le pont de l'Ognon ; quand des mesures seront-elles prises pour limiter le passage des plus de 7,5 tonnes en ville ; la proposition de faciliter la circulation dans le virage de l'église en favorisant le croisement des véhicules à fort gabarit ne résout pas mais aggrave la situation ;

  - dans le cadre des futurs projets de densification en centre-bourg (plus de 300 logements, dont des logements sociaux avec une place de parking), il demande de ne pas accroître le déficit de place de stationnement et d'y remédier ;

  - Il y a lieu de réétudier la desserte de la zone du MIN par un barreau routier sud de la zone du Taillis à celle de la Brosse (les Sorinières), en associant la commune de Pont-Saint-Martin.
- **ON 17 : M. Alexandre PETIT**, demande de reconsidérer la modification du règlement d'urbanisme visant à limiter la surfaces des extensions de constructions en zone agricole, alors qu'elles sont actuellement autorisées jusqu'à 50 m² ; ce seuil de 50 m² est largement utilisé par les communes pour permettre des aménagements modestes sans artificialisation significative, notamment pour les habitations anciennes nécessitant des adaptations pour aux besoins familiaux.
- **ON 18 : M. Alain BOURCIER**, 8 rue des Fossés Pont-Saint-Martin : urbanisation et circulation en centre-bourg, idem ON 16.
- **ON 19 : M. Ludovic ANDRÉ :** urbanisation et circulation en centre-bourg, idem ON 16.
- **ON 20 : Habitants du centre-bourg de Pont-Saint-Martin :** urbanisation et circulation en centre-bourg, idem ON 16.
- **ON 21 : Mme Stéphanie CHIFFOLEAU :** Idem OM 13.
- **ON 22 : Mme Audrey DELAUNAY** : urbanisation et circulation en centre-bourg, idem ON 16.
- **ON 23 : M. et Mme Luc et Françoise AUDINEAU**, 4 rue du Grand Moulin Pont-Saint-Martin : urbanisation et circulation en centre-bourg, idem ON 16.
-

- **ON 24 : l'Association départementale des gens du voyage citoyens de Loire-Atlantique – ADGVC44**, présente la liste des personnes possédant des terrains en zone agricole, près de la Bénétière, et qui souhaiteraient avoir la possibilité d'y vivre avec leur habitat mobile, via la mise en place d'un STECAL par exemple : **PHILLIPOT** et **COTEUX** (ZD 358), **Maïdi COTEUX** (ZD 359), **Niky COTEUX** (ZD 360), **Sylvana PHILLIPOT** (ZD 361), **Kevin COTEUX** (ZD 362), **PHILLIPOT** et **COTEUX** (ZD 363), **Douchka BOUCHET** (ZD 364), **Nidia BOUCHET** (ZD 365), **Samuel BOUCHET** (ZD 366), **Jeanjacque BOUCHET** (ZD 367), **Tenessy BOUCHET** (ZD 368), **Lidye Marina BOUCHET** (ZD 369), chemin mitoyen (ZD 370).

6.5 - Observations orales lors des permanences

Huit (8) observations ont été formulées lors des permanences :

- **OO 1 : M. Jean-Marc DAHHAN**, se renseigne sur la constructibilité du fond de sa parcelle BA 52 en forme de L, ainsi que des parcelles BA 51 et 50 situées en arrière, et constate que celle-ci ne sont pas constructibles car situées en zone agricole A et plus spécifiquement dans l'OAP n°13 « cœur de Champsiome » pour valorisation paysagère, naturelle et agricole.
- **OO 2 : M. Daniel FIGUREAU**, 21 rue des Ménanties Pont-Saint-Martin, s'inquiète de l'impossibilité de pouvoir lotir à terme son terrain AR 184 de 3 634 m² du fait de la présence d'arbres, l'OAP n°12 précisant de conserver au maximum les composantes boisées du secteur ; cette impossibilité constituerait une amputation de son patrimoine.
- **OO 3 : M. André GERNIGON**, 3 la Bauche Tue-Loup Pont-Saint-Martin, indique son incompréhension sur le classement du village de la Bauche Tue-Loup en zone agricole A, devenant ainsi inconstructible.
- **OO 4 : M. et Mme DUBLET**, château de la Rairie Pont-Saint-Martin, valident le projet de STECAL Nl4 à vocation d'activités et de loisirs ; il y a bien eu une étude d'impact sur la biodiversité lors de la mise au point de ce STECAL.
- **OO 5 : M. LEBAS**, Champsiôme Pont-Saint-Martin, se renseigne sur la division parcellaire BC 131 – 134 faite en 2021, impasse des Essarts, et constate que la parcelle restante non construite se situe en zone UB.
- **OO 6 : Mme RIALLAND**, 2 rue des Sapins la Bénétière Pont-Saint-Martin, vérifie le zonage sur son village et constate ses parcelles ZD 75 et 82 sont redevenues constructibles.
- **OO 7 : M. LoÏc RETIÈRE**, 2 rue du Buis Pont-Saint-Martin, se renseigne sur la constructibilité en fond de sa parcelle AR 63 et constate qu'il se situe en zone UB.
- **OO 8 : M. GAUTRON**, Nantes, vérifie à la demande de son grand-père **M. MÉTAIREAU**, Rezé, la situation des parcelles de ce dernier B 194 et 195, d'environ 5 000 m², situées rue de la Nouette, et constate qu'elles se situent en zone agricole A, non constructible.

7 - Synthèse des observations de pétitionnaires et des avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées et réponses de la commune

Ce chapitre synthétise les observations des pétitionnaires établies dans le procès-verbal de synthèse, présenté par le commissaire enquêteur *(questionnements personnels en italique noire)* à M. le maire de Pont-Saint-Martin et les réponses de la commune de Pont-Saint-Martin (en vert).

A - Avis des personnes publiques associées et de la Mission régionale d'autorité environnementale :
Les réponses de la commune aux avis des personnes publiques associées et de la Mission régionale d'autorité environnementale font l'objet d'un document séparé et seront analysées dans les conclusions.

B – Avis et observations du public durant l'enquête publique :

Ils se répartissent comme suit dans le tableau suivant :

n°	noms	lieux-dits	parcelles	observations
OR 1	Pilvart	l'Essart	AT 104	constructibilité ; non en EBC
OR 2	Binet	rue de Lavau	OB 2053	panneaux solaires sur annexe ; constructibilité
OR 3	Sachot	Basse Ménanties	AR 403	projet d'annexe ; rayon 30 m ?
OR 4	Boismain	le Fief Blanc	ZB 97 et ZB 42	constructibilité
OR 5	Gendron / Figureau	la Planche au Bouin	AP 235	non à itinéraire cyclable
OR 6	Ass Marchipontains			Document « identification des circuits rando » à intégrer
OR 7	Le Clavez -Le Mouel	la Marionnière	OA 1569, 183 et 1568	passage de A en zone de loisirs
OR 8	Gouelo	la Goupillère	AW 240	piscine et panneaux en A
OR 9	Corbineau Gaëtan	la Raudière		annexe 40 m² pour pro en A
OR 10	Figureau Claude	rue de la Gautellerie	AZ 223 et 224	étendre zone constructible en compensant par échange
OR 11	Rivière	la Bénétière	ZD 253	constat en UB
OR 12	Martin Mélodie	Bas Buisson	AM 383 et 384	règlement pour même unité foncière
OR 13	Loré	Clos du Moulin		info sur projet de gendarmerie
OR 14	Marais	Rue de la Taunière Viais	ZC 25	constructibilité

OR 15	Léauté	La Coquinerie / la Planche au Bouin		changement de destination
OR 16	Bloux	rue des Sapins Bénétière	ZD 68 et 210	constructibilité
OR 17	Péraudeau	rue de la Haute Vincée	AW 200	constructibilité
OR 18	Ménard	rue de la Planche au Bouin	AP 290	exclure de l'OAP 14
OR 19	Guihard	l'Essart		construction légère en A
OR 20	Pogu	rue de la Vincée	AV 99	constructibilité
OR 21	Pogu	rue de la Vincée	AV 69	Constructibilité ; changement destination
OC 1	Brisson Lionel	petit Fréty	AI 93 et 95	constructibilité
OC 2	Raitière / Masson	Pas Garreau	OA 1273	constructibilité après détachement
OC 3	Charles			Grand Fief trop important ; circulation, stationnement
OC 4	Gautreau	rue de la Pierre	BA 386	constructibilité après détachement
OC 5	ASS jardins Ouche Cartière	jardins du bourg	AB 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 556, 159, 160 et 161	mettre en zone protégée ; parcelle AB 909 en zone UB
OC 6	Heurtin / Boisseau	la Tironnière	OA 1771, 1772, 1775 et partie restante de 1792	constructibilité
OC 7	Merriau / Corbineau	rue de la Nouette	AZ 0013, 0009, 0008 et 0003	constructibilité
OC 8	Merriau / Corbineau	rue des Champs à Lavau	OB 1197	constructibilité
OC 9	Corbineau Joseph	rue du Moulin rouge Champsiome	BC 0079	constructibilité
OC 10	Corbineau Robert	rue de la Roche Viais	ZB 90	constructibilité
OC 11	Corbineau Robert	rue de la Plesse la Planchette	OA 1321 et 1322	constructibilité
OC 12	Corbineau / Raulo	Moulin rouge	BB 60	constructibilité
OC 13	Corbibeau / Coquet	la Grande Bauche	AR 202	constructibilité
OC 14	Thibaud	le Grand Fief	AE 198	intégration à OAP n° 7

OC 15	Fleury / Bariller	petit Fréty	AH 106 et 108	constructibilité
OC 16	Binet Didier	la Pommeraie	AZ 243 et 106 (partie)	constructibilité
OC 17	Bernard / Merriau	La Planchette, Champsiome, Lavau, la Pommeraie	AY 80, AZ 13, B 1197	Constructibilité ; changement destination cave sur AZ 115
OC 18	Brisson indivision	petit Fréty	AI 93 et 95	constructibilité idem OC1
OC 19	Harrouet	14 rue du Pays de Retz	AI 60 et 61	constructibilité
OC 20	Batard / Martin	la Taunière Viais	ZD 60	constructibilité
OC 21	Poudreau	rue de la Nivardière	BD 335 et 338	constructibilité
OC 22	Epiard	la Plesse	A 2027	constructibilité
OC 23	Martin Eric	l'Essart	AT 11, 12 et 13	construction d'une annexe
OC 24	Martin Eric	la Championnière	AE 357, 356, 358 et 363	extension du STECAL pour camping
OC 25	Boudaud	la Bauche Tue-loup	B 2814	constructibilité
OC 26	Corbineau Yves	les Garotteries Viais	OD 892 et 893 ; ZC 3 et 24 ; D 1575	Constructibilité : 2 changements de destination
OC 27	Figureau	impasse du Buis	AR 369	constructibilité
OC 28	Thibaud	le Grand Fief	AE 198	compléments à OC 14 :zone non humide
OC 29	Bréchet	rue de la Roche Viais	ZA 141, 142, 143 et 161	constructibilité
OC 30	Leray	rue des Sapins Bénétière	ZD 72 et 73	constructibilité
OC 31	Figureau Jean-Pierre	Grand Fief		bassin eaux pluviales ; eaux usées
OC 32	Riverains de la rue des Fossés	chemin près de la rue des Fossés	AB 798, 37, 338 et 339	demande d'inconstructibilité comme au POS
OC 33	Figureau Gabriel	rue de la Crâ au Champsiome	OB 994 et 995	constructibilité
OM 1	asso APPN			compléter le règlement écrit / nature
OM 2	Brisemeur			
OM 3	Epiard			idem OC 22
OM 4	Chapon	la Grande Bauche	AR 398 et 401	lotir parcelle / bord RD
OM 5	Chassé	rue des Barres		article UB 4 du règlement

OM 6	Binet Bruno	Champsiome	BA 670	constructibilité
OM 7	Rabreau	les Ménanties	A 1872	constructibilité
OM 8	Picaud	impasse de la Brise	ZB 510	constructibilité unité foncière changement règlement en A
OM 9	Peneau	rue du Moulin rouge	BB 79	constructibilité
OM 10	Guitton	rue de la Pierre Champsiome	AZ 247	constructibilité
OM 11	Caradec			règlement : annexe 40 à 50 m²
OM 12	Rabillard	3 rue de la basse Vincée		changement de destination ; annexe : orangerie
OM 13	Chiffoleau	le Verger	A 494	constructibilité
OM 14	Barré			règlement de clôtures en A
OM 15	Brenon			non pertinence de classement A des village de la Vincée, la Bauche-Tue-loup et du Pâtis
OM 16	Ferrer	le Pâtis	OD 124	constructibilité
OM 17	Aubin	rue de la Crâ au Champsiome	OB 993	constructibilité
ON 1	Corbineau Jeanine	Planche au Bouin, sud Ménanties	AP 56 et 71, OA 634	constructibilité ; habitat léger
ON 2	anonymes	rue des sports		bi accessibilité du 13 au 19
ON 3	Mariet	le Moulinier	AO 81	demande de rester constructible ; ER 22
ON 4	Caubet / ADGVC	petit Patis	AV 9	terrain habitable ou STECAL
ON 5	Gautier		AT 5 et 6	constructibilité
ON 6	Brisemeur			idem OM 2
ON 7	Pichaud			règlement : imperméabilisation éclairage nocturne ; contre sens cyclable
ON 8	Harrouet			idem OC 19
ON 9	Hervouet	la Chalandière	AP 303	suppression classement AOC
ON 10	Blandin	les Rairies		grange change. destination
ON 11	Martin Mélodie			Idem OR 12
ON 12	Pilvart			idem OR 1
ON 13	Lafage	serres du Fréty	AH 403 / AI 90 ; AH 86 ; AI 93	haie à protéger ; ER 16 ; constructibilité
ON 14	Petit Aymeric	rue du Plessis		opposé à urbanisation d'une parcelle au Grand Fief
ON 15	Guitton			Idem OM 10

ON 17	Petit Alexandre			règlement annexes en A de 40 50 m²
ON 16	Massu			engorgement du centre-bourg stationnement ; déviation par projet de barreau routier sur le Sorinières
ON 18	Boursier			Idem ON 16
ON 19	André			idem ON 16
ON 20	habitants du centre bourg			idem ON 16
ON 21	Chiffoleau			idem OM 13
ON 22	Delaunay			urbanisation et circulation en centre-bourg
ON 23	Audineau			idem ON 16
ON 24	ADGVC 44	la Bénétière	ZD 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369 et 370	STECAL pour gens du voyage
OO 1	Dahhan	Champsiome	BA 52, 51 et 50	en zone A
OO 2	Figureau	21 rue des Ménanties	AR 184	lotir si possible sur parcelle boisée
OO 3	Gernigon	3 la Bauche tue-loup		classement du village en A incompréhensible
OO 4	Dublet	château de la Rairie		validation du STECAL Nl 4
OO 5	Lebas	impasse des Essarts	BC 131 – 134	parcelle en UB
OO 6	Rialland	Champsiome la Bénétière	ZD 75 et 82	parcelles en UB
OO 7	Retière	2 rue du Buis	AR 63	parcelle en UB
OO 8	Métaireau	rue de la Nouette	B 194 et 195	non constructible en zone A

Les observations se détaillent comme suit :

- **1 - Classement des villages de la Vincée, la Bauche-Tue-loup et du Pâtis en zone agricole -A :**
  OM 15, donne son avis pour le classement des zones Ah1 de la Vincée, la Bauche-Tue-loup et le Pâtis en UB et considère que le classement des trois villages en zone A, avec impossibilité de division des parcelles, paraît non pertinent pour les raisons suivantes : le développement de ces villages entamé dans les années 70 / 80 fait partie de l'héritage historique de la commune et ce sont maintenant des ensembles de plusieurs dizaines d'habitations ; leur habitat est de nature semblable avec celui de la

Planchette ou de la Bénétière, essentiellement pavillons avec jardins ; les divisions de parcelles ont conduit à une densification progressive et le potentiel mutable est maintenant limité à une dizaine de maisons par village ; les constructions en dents creuses ne créent pas d'emprise sur les zones agricoles et il n'y a plus d'activité agricole dans ces villages ; ... le classement en A sans information individuelle des habitants constitue une rupture dans le projet patrimonial des personnes et une rupture d'égalité de traitement vis-à-vis des villages identiques classés UB.
OO 3 indique son incompréhension sur le classement du village de la Bauche Tue-Loup en zone agricole A.
J'estime les éléments avancés pertinents ; je vous remercie de repréciser avec détail les raisons qui ont amené le classement en A des villages de la Vincée, de la Bauche-Tue-loup et du Pâtis, en lien avec l'évolution de la réglementation et les avis des personnes publiques associées compétentes dans ce domaine.

Réponse de la mairie :
Dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021, la doctrine de l'État dans l'application du ZAN (zéro artificialisation nette) implique de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification et le renouvellement urbain, plus particulièrement dans les centres-bourgs soit au plus près des commerces et services tout en limitant les déplacements domicile-travail en voiture et en favorisant l'accès aux transports en commun. Cette doctrine nous amène ainsi à ne pas construire davantage dans les villages de la commune. Cependant le contexte local doit également être pris en compte dans l'application cette nouvelle politique de l'aménagement du territoire. Pour répondre aux besoins de nouveaux logements tout en limitant l'étalement urbain, les villages aux enveloppes urbaines les plus étalées, et donc présentant un potentiel de densification, ont été retenus en zone constructible.
Ainsi, les villages de Viais-la Bénétière, du Champsiome, du Frety, des Ménanties, et de la Planchette sont classés en zone UB dans le PLU arrêté. La justification de ce zonage est précisée page 37 du rapport de présentation – justifications.
Les critères retenus pour les villages en UB :
- Nombre et densité des constructions (plus d'une centaine de constructions) ;
- Proximité des centralités et/ou transports en commun ;
- Proximité de cheminements doux existants et programmés.
Ainsi, Viais-la Bénétière est identifié comme une centralité dans le SCOT (actuel et futur). Il comprend de nombreux logements et est desservi par les transports en commun, avec des services et commerces. D'autre part, son accès à l'échangeur de Viais est également un gros atout, ainsi que les zones de covoiturage.
Le Champsiome, d'une taille similaire à Viais-la Bénétière, est également desservi par les transports en commun, et sa situation aux portes de l'agglomération nantaise en fait un village très attractif et très bien positionné.
Les villages du Frety et des Ménanties sont considérés comme étant rattachés au bourg de la commune, une proximité qui facilite les déplacements en mode de transport doux.
Le village de la Planchette, comme la Bénétière, présente de grandes dents creuses ainsi qu'une proximité de lignes de car à haute fréquence vers la métropole (un arrêt y est présent) ce qui nous a amenés à l'intégrer également dans la zone UB.

A contrario, les villages de la Vincée, du Patis et de la Bauche Tue Loup ont été classés en A au regard de leur éloignement du bourg, d'une moindre desserte en transport en commun mais également pour préserver le cadre de vie de ces villages.

Toutefois durant l'élaboration des documents du PLU, les potentiels de constructibilité de chaque village ont été étudiés et montrent notamment pour les villages de la Vincée, du Patis et de la Bauche-Tue-Loup, des potentiels relativement faibles au regard des densifications déjà effectuées par le passé.
L'hypothèse de création de STECAL sur ces villages a été étudiée. Cependant, cet outil réglementaire est complexe à mettre en place sur un village notamment pour des questions d'équité au regard des droits à construire très localisés que cela engendrerait.
De nombreux arguments ont été avancés par des habitants de ces villages lors des réunions publiques ainsi que dans plusieurs avis déposés lors de l'enquête publique.
Au regard de ces nombreux retours issus de la concertation et de l'enquête publique, il nous semble important de réétudier le classement des villages de la Vincée, du Patis et de la Bauche-Tue-Loup en zone constructible.
Par ailleurs, une jurisprudence du Conseil d'État n°435178 rendue le 24 novembre 2021 confirme la pertinence d'un classement en zone U pour des villages considérant que la zone A n'est pas adaptée pour leur forme urbaine. Enfin, les potentiels de constructions éventuelles dans ces villages, n'impactent pas le programme résidentiel de la commune, de l'ordre de 50 à 60 logements par an, puisqu'ils relèvent de projets particuliers qui pourraient ne pas être réalisés durant les 12 prochaines années.

	Analyse des potentiels de densification par village	
Nom du village	***Nombre estimatif d'habitants***	***Nouveaux logements potentiels***
Viais- la Bénétière	*1 540*	*30*
Le Champsiome	*1 125*	*52*
Le Frety	*468*	*3*
Les Ménanties	*420*	*8*
La Planchette	*268*	*3*
La Vincée	*205*	*17*
Le Patis	*166*	*7*
La Bauche-Tue-Loup	*159*	*4*

- **2 – Demandes de constructibilité en zone agricole – A** : *dans le suite du point précédent, de nombreux observations demandent la constructibilité de leur parcelle, qu'elles se situent actuellement en zones Ah1 constructibles, ou qu'elles se situent en zones Ah2 ou A, non constructibles :*

  - **2-1 - Secteur du Fréty et rue de Retz :**

- OC 1 et OC 18, copropriétaires, appuyés par ON 13 maraîcher, pour les parcelles AI 93 et 95, comportant d'anciens bâtiments agricoles vétustes et amiantés ;
- OC 15 pour les parcelles AH 108 et une partie de AH 106, en modifiant leur accès par la parcelle AH 133 (ancien chemin barré par l'assainissement EU réalisé récemment) et en alignement avec la parcelle AH 507 construite ;
- OC 19 (ON 8 doublon) pour les parcelles AI 60 et 61, accessibles rue de Retz, encadrées par des maisons et avec les réseaux ;

Réponses de la mairie :

OC 1 et OC 18 : Au regard de la situation d'imperméabilisation déjà existante de la parcelle, de la présence des réseaux, de sa proximité avec l'exploitation maraichère et de la problématique bien connue de la difficulté pour les exploitants de loger notamment leurs saisonniers, nous proposons la création d'un STECAL sur la parcelle A93. Par ailleurs un cheminement piéton assure la connexion au bourg depuis le Sud du Frety (PDIPR) ce qui est un atout supplémentaire pour ce site.
La parcelle A95 est, elle, entièrement boisée, et a vocation à être préservée pour maintenir une coupure verte. Une protection au titre du L151-23 pourrait être envisagée.
OC 15, OC 19 et ON 8 : Les terrains sont situés en extension urbaine élargissant les enveloppes urbaines existantes et n'ont pas vocation à devenir constructibles et ce afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

- **2-2 – Secteur des Ménanties et de la Planche au Bouin :**

  - OC 27 pour la parcelle AR 369, située impasse du Buis, desservie par les réseaux, pour un projet personnel ;
  - OM 7 pour la parcelle A 1872 : partie prenante de la propriété, accès route des Ménanties ;
  - OM 13 (ON 21 doublon) pour la parcelle A 494, située au Verger, impasse les Barreaux ;
  - ON 1 pour les parcelles AP 56 et AP 71, a minima sur la partie la plus au nord : projet envisagé par la mairie, en continuité du bourg ;
  - OO 2 s'inquiète de l'impossibilité de pouvoir lotir à terme son terrain AR 184, du fait de la présence d'arbres, l'OAP n°12 précisant de conserver au maximum les composantes boisées du secteur ;

Réponses de la mairie :

OC 27, OM 7, OM 13, ON 1 : Les terrains sont situés en extension urbaine élargissant les enveloppes urbaines existantes et n'ont pas vocation à devenir constructibles et ce afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.
OO 2 : L'OAP du village de Ménanties indique que les espaces arborés présents sur la parcelle AR184 doivent être conservés au maximum ce qui n'empêche pas le détachement d'un lot à bâtir mais le projet devra rechercher la préservation des éléments boisés. Si un futur projet montrait d'impossibilité du maintien d'un arbre, il conviendrait de le justifier et de compenser tout arbre abattu par deux pour un.

- **2-3 – Secteur de la Planchette :**

  - OC 2, au Pas Garreau, en divisant la parcelle OA 1273, trop grande, pour terrain en second rideau ;
  - OC 6 pour les parcelles OA 1771, 1772, et 1775 et partie de 1792, du fait de la disponibilité des réseaux et de la situation en dents creuses ;
  - OC 11 pour les parcelles OA 1321 et 1322, situées rue de la Plesse, en étendant la zone constructible (à proximité d'habitations situées en face, réseaux disponibles) ;
  - OC 17 pour parcelle AY 80, située au Buisson Noir ;
  - OC 22 (OM 3 doublon) pour la parcelle A 2027, située à la Plesse (entourée de routes, considérée comme dents creuses) ;

Réponses de la mairie :

OC 2 : la parcelle est située en extension urbaine élargissant l'enveloppe urbaine et n'a pas vocation à devenir constructible et ce afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, aucun nouvel accès ne peut être autorisé sur la RD65 pour des raisons de sécurité.

OC 6 : Ces parcelles sont partiellement constructibles afin de permettre une cohérence du périmètre de l'enveloppe urbaine du village de la Planchette.

OC 11, OC 17, OC 22 : Les terrains sont situés en extension urbaine élargissant l'enveloppe urbaine et n'ont pas vocation à devenir constructibles afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

- **2-4 – Secteur de Champsiome :**

  - OR 2 pour fond de parcelle construite OB 2753 ;
  - OR 10 demande une modification de la zone constructible selon 2 solutions pour les parcelles AZ 223 et 224 : étendre la zone constructible sans ou avec compensation ;
  - OC 4 pour parcelle BA 386, en continuité de terrain construit, desservi par réseaux, pour projet familial / fille ;
  - OC 7 pour parcelles AZ 0013, 0009, 0008 et 0003, rue de la Nouette, car situées au voisinage direct de terrains construits, à proximité des réseaux et avec un accès aménagé et goudronné ;
  - OC 8 pour parcelle OB 1197, rue des Champs, en étendant la zone constructible ;
  - OC 9 pour la parcelle BC 0079, rue du Moulin rouge, en étendant la zone constructible ;
  - OC 12 pour la parcelle BB 60, rue du Moulin rouge, car située entre deux îlots de maisons ;
  - OC 16 pour parcelles AZ 243 et 106 en partie, situées à la Pommeraie, avec accès à la rue ;
  - OC 17 pour les parcelles AZ 13 située à Brallalm et B 1197 située rue des Champs à Lavau ;
  - OC 33 pour les parcelles OB 994 et 995, situées rue de la Crâ : densification face à habitations, hors zone humide, parcelles aménagées à proximité par des gens du voyage ;
  - OM 6 pour la parcelle BA 670 : desservie par les réseaux ;

- OM 9 pour la parcelle BB 79, sise rue du Moulin rouge : actuellement en UVb extension des villages identitaires, ne répond pas à une destination agricole ;
- OM 10 (ON 15 doublon) pour la parcelle AZ 247, située rue de la Pierre : en extension de la parcelle AZ 246 déjà urbanisée ;
- OM 17 pour la parcelle OB 993, située rue de la Crâ : bord de route, face à des habitations, mitoyenne à des parcelles aménagées par des gens du voyage ;

Réponses : de la mairie :

OR 2 : réglementairement, l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur un bâtiment existant en zone A.

OR 10 et OC 4 : La constructibilité de ces parcelles va être envisagée afin de permettre une cohérence du périmètre de l'enveloppe urbaine du village du Champsiome.

OC 7, OC 8, OC 9, OC 12, OC 16, OC 17, OC 33, OM 6, OM 10, OM 17 : Les terrains sont situés en extension urbaine élargissant l'enveloppe urbaine et n'ont pas vocation à devenir constructibles afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

OM 9 : Nous allons envisager le reclassement d'une partie de cette parcelle en zone UB jusqu'en alignement de la parcelle BB17.

- **2-5 – Secteur de Viais – la Bénétière :**
  - OR 4 par détachement des parcelles ZB 97 et 42 (chemin de 6 m., dossier de projet) ;
  - OR 14 pour totalité ou partie de la parcelle ZC 25, en contrepartie du passage des eaux usées réalisé en faveur de Viais ;
  - OR 16 pour les parcelles ZD 68 et ZD 210 en partie, afin d'y construire une petite maison ;
  - OC 10 pour la parcelle ZB 90, située rue de la Roche, en étendant la zone constructible ;
  - OC 20 pour la parcelle ZD 60, située à la Taunière, non exploitée en agriculture ;
  - OC 26 pour une partie des parcelles OD 892 et 893, situées au lieu-dit les Garotteries : elles touchent des maisons et sont reliées au tout à l'égout ;
  - OC 29 pour que les parcelles ZA 141, 142, 143 et 161 restent constructibles (vente en cours) ;
  - OC 30 pour les parcelles ZD 72 et 73, situées rue des Sapins : jardins d'agrément avec étang, sans exploitation agricole, chemin public ;

Réponses de la mairie :

OR 4 : Les terrains sont situés en extension urbaine élargissant ainsi l'enveloppe urbaine et n'ont pas vocation à devenir constructibles afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

OR 14 – La constructibilité de cette parcelle va être envisagée afin de permettre une cohérence du périmètre de l'enveloppe urbaine du village de Viais.

OR 16 : Les parcelles constitueraient une extension urbaine en élargissant l'enveloppe urbaine n'ont pas vocation à devenir constructibles afin de limiter

l'étalement urbain.
OC 10 : Cette parcelle est partiellement située dans le périmètre de l'OAP pour la Gendarmerie. Une coupure verte est par ailleurs prévue entre le lotissement et la gendarmerie, la demande ne peut être suivie d'effet.
OC 20, OC 26, OC 30 : Les terrains sont situés en extension urbaine élargissant l'enveloppe urbaine et n'ont pas vocation à devenir constructibles afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.
OC 29 : Ces parcelles sont bien conservées en zone U.

- **2-6 – Secteur de la Nivardière :**
  - OC 21 pour les parcelles BD 335 et 338, situées rue de la Nivardière, face à l'impasse de la Chapelle (entourées de maisons d'habitation) ;

Réponse de la mairie :
Les terrains sont situés en extension urbaine élargissant l'enveloppe urbaine et n'ont pas vocation à devenir constructibles afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

- **2-7– Secteur de la Vincée :**
  - OR 17 pour diviser la parcelle AW 200 , afin d'y construire une maison de plein pied sur un lot de 460 m² ;
  - OR 20 pour la parcelle AV 99, actuellement exploitée en maraîchage : enclavée au milieu de maisons empêchant son traitement agricole ;
  - OR 21 pour la parcelle AV 69, comportant un hangar agricole vétuste sans utilisation et un bâtiment en pierre pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
  - ON 5 pour les parcelles AT 5 et 6, situées à l'Essart : enclavées par des constructions existantes, plus d'intérêt agricole ;

Réponses de la mairie :
OR 17 : Comme évoqué dans la réponse apportée au point 1, nous allons réétudier le classement du zonage du village de la Vincée.
OR 20 : le classement du zonage du village de la Vincée va être réétudié. Cependant, la parcelle constituerait une extension urbaine et n'a pas vocation à devenir constructible. Le seul fait de se situer entre le village et une maison isolée ne permet pas de la classer en zone constructible. Par ailleurs, cela constitue un étalement urbain le long de la voie, et un aménagement urbain très peu qualitatif
OR 21 : Comme évoqué dans la réponse apportée au point 1, nous allons réétudier le classement du zonage du village de la Vincée. Dans ce cadre une mise en cohérence de l'enveloppe urbaine pourrait conduire à rendre la parcelle AV 69 constructible.
ON 5 : Les terrains sont situés en extension urbaine et n'ont pas vocation à devenir constructibles afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

- **2-8– Secteur de la Bauche-Tue-loup et de l'Essart :**
  - OR 1 (ON 12 doublon) pour parcelle AT 104, en demandant de ne pas mettre en EBC et en demandant les éléments justifiant ce classement ;
  - OR 17 pour la parcelle AW 200, pour lotir et y construire une maison de

plein pied ;
- OC 25 pour la parcelle B 2814, partie intégrante du village, raccordée au réseaux et desservie par la voirie ;

Réponses de la mairie :
OR 1 : la parcelle est située en extension, au milieu d'une zone agricole et n'a pas vocation à devenir constructible afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs une étude a été réalisée par un bureau d'étude d'ingénierie de l'aménagement et de l'environnement en parallèle du PLU pour faire un inventaire des boisements très exhaustif. Cette parcelle n'est pas concernée par un classement en EBC mais par un classement au titre du L151-23 éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique. La protection des boisements en L151-23 se fonde sur les principes suivants (page 25 du rapport de présentation – justifications) :

- Boisements identifiés comme « à enjeu fort » dans l'étude OCE, remplissant les conditions suivantes : assurer une présence régulière de petits boisements complétant la trame bocagère; mais, limiter la protection des boisements dans les secteurs agricoles dynamiques, ne pas surprotéger les boisements déjà protégés en N ;
- Protection de tous les boisements dans le vaste secteur en déprise agricole, au sud du Champsiome, comme la « forêt en devenir » en zone N,
- Protection des boisements en zone urbaine permettant d'assurer la nature en ville.

OR 17 – Comme évoqué dans la réponse apportée au point 1, nous allons réétudier le classement du zonage du village de la Vincée.
OC 25 : La parcelle est située en extension urbaine élargissant l'enveloppe urbaine et n'a pas vocation à devenir constructible afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

- **2-9 - Secteur du Pâtis :**
  - OM 16 pour la parcelle OD 124 : projet de deux lots avec plan de bornage et de division, démarches selon demande de la mairie, pas de vocation agricole depuis 50 ans, arbres préservés, dent creuse considérée ;

Réponse de la mairie :
OM 16 : Comme évoqué dans la réponse apportée au point 1, nous allons réétudier le classement du zonage du village du Patis.

- **2-10 – Secteur de la Grande Bauche :**
  - OC 13 pour la parcelle AR 202 (situé au bord de la RD 76) ;
  - OM 4 pour lotir le terrain AR 398 et 401, devant la maison existante, dérogation pour marge de recul / RD ?

Réponses de la mairie :
OC13 : La parcelle est en partie constructible mais le reste de la parcelle constituerait une extension urbaine et n'a pas vocation à devenir constructible afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

OM4 : La commune ne peut déroger à la marge de recul de la RD 76 imposée par le Département, par ailleurs, personne publique associée.

- **3 – Demandes d'inconstructibilité en centre – bourg :**
  - **3-1 - Jardins de l'Ouche Cartière :** par OC 5, l'association des jardins de l'Ouche Cartière, alerte sur une erreur commise sur la carte graphique : les parcelles AB 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 556, 159, 160 et 161 n'apparaissent pas dans la zone protégée, contrairement aux décisions municipales.
    Par courrier du 4 juin 2025, vous m'avez indiqué la décision du CM du 6 février 2025 de les identifier en « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ».

Réponse de mairie :
OC5 – Il s'agit d'une erreur matérielle qui va être corrigée, l'ancien périmètre de protection sera repris et les parcelles seront bien définies comme « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ».

  - **3-2 - Parcelles à proximité de la rue des Fossés :** par OC 32, les riverains de la rue des Fossés font la demande de retour de l'inconstructibilité des parcelles AB 798, 37, 338 et 339, comme elles étaient au POS, au motif d'une absence d'étude préalable à leur déclassification, de la proximité de la rivière Ognon, du maintien de la trame verte et bleue ; le passage ne permet pas la desserte des parcelles, en absence de croisement possible des véhicules : la largeur est bien inférieure aux 5 m. prévus dans le règlement du futur PLU, et aux 4,5 m. requis dans le PLU actuel ; le certificat d'urbanisme délivré au 01/12/2021 est ainsi nul et rend la délivrance du permis de construire impossible en l'état.
    Il y a lieu de bien préciser les limites du lit majeur de l'Ognon, lit majeur évoqué dans le courrier du la préfecture du 12 janvier 2023.

Réponse de la mairie :
OC 32 : Les parcelles AB 798, 37, 338 et 339 sont déjà inscrites en zone constructible dans le PLU en vigueur. Dans le PLU arrêté, la trame verte et bleue est bien respectée comme le démontre la présence de la zone N d'ailleurs remontée sur une partie de ces parcelles par rapport au PLU actuel.
Concernant l'accès au terrain, il s'avère que l'accès est existant et déjà utilisé par un riverain demeurant rue des Fossés.
Concernant les limites du lit majeur de l'Ognon, en l'absence d'un Atlas des Zones Inondables sur ce secteur, aucun document ne stipule que le haut de ces parcelles soit situé dans le lit majeur de l'Ognon.

- **4 – Demandes de constructibilité en centre-bourg :**

  - **4-1 : Ouche Cartière :** par OC 5, l'association des jardins de l'Ouche Cartière, alerte sur une seconde erreur commise sur la carte graphique : la délimitation du zonage sur la parcelle AB 909, non concernée par l'OAP, doit rester en zone UB constructible ; (confer votre réponse du 6 février 2025).

Réponse de la mairie :
OC 5 - Il s'agit d'une erreur matérielle qui va être corrigée ; l'ancien périmètre de protection sera repris et les parcelles seront bien définies comme « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ».

- **4-2 : rue du Moulinier :** ON 3 conteste le déclassement de sa parcelle AO 81 qui est actuellement en UB et en continuité des autres terrains adjacents *qui restent en UB.*

Réponse de la mairie :
ON 3 : il s'agit d'une erreur matérielle, un reclassement en UB sera effectué.

- **5 – Opérations d'aménagement et de programmation – OAP :**

  - **OAP 7 – Grand Fief :**
    OC 14 (OC 28 en complément) demande l'intégration de la parcelle AE 198 dans la zone constructible du Grand Fief, considérant une exclusion incompréhensible : sondages pédologiques moins favorables dans le zone d'étude *retenue* que sur la parcelle AE 198 ; qualification contestée de la parcelle AE 198 en zone humide ; emplacement idéal pour le projet communal (située à proximité de la route d'Aigrefeuille, viabilisation moins onéreuse) ; préférence communale compte-tenu de la présence d'infrastructures induisant des charges moins lourdes pour la commune ;
    OC 3 conteste l'ampleur du projet mais absolument pas son utilité : concentration d'habitat sur une si petite surface ; un tel projet pourrait être réparti sur plusieurs zones. il y a lieu d'adapter les rues pour 200 à 300 voitures supplémentaires, leur stationnement, les voies cyclables, ainsi que de régler les embouteillages dans le bourg ;
    OC 3 et OC 31 demandent ce qui prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, en tenant compte des zones humides en bas de la pente, sachant que les eaux s'écoulent vers *le ruisseau de* la Roussellière (implantation du bassin d'orage) ; demande sur la gestion des eaux usées, conforme aux exigences actuelles ;
    ON 14 conteste l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle, située rue du Plessis, qui présente un double caractère sensible : actuellement classée en zone agricole protégée, située à proximité immédiate du château du Plessis, classé ou inscrit.

    Je vous remercie de repréciser les études, notamment sur les critères pédologiques et végétaux de définition des zones humides, qui ont justifié le choix de l'espace retenu pour cet OAP ; le périmètre rectangulaire de cet OAP ne me semble pas correspondre à la topographie du site et à la situation des voiries et maisons environnantes ; la rue du Grand Fief ne me semble pas adaptée à accueillir le trafic généré par ce nouveau quartier.

Réponse de la mairie :
Tout d'abord voici un rappel des critères à retenir pour la définition des zones humides selon le code de l'environnement :
Article R211-108 ***Version en vigueur depuis le 23 mars 2007***
I.-Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

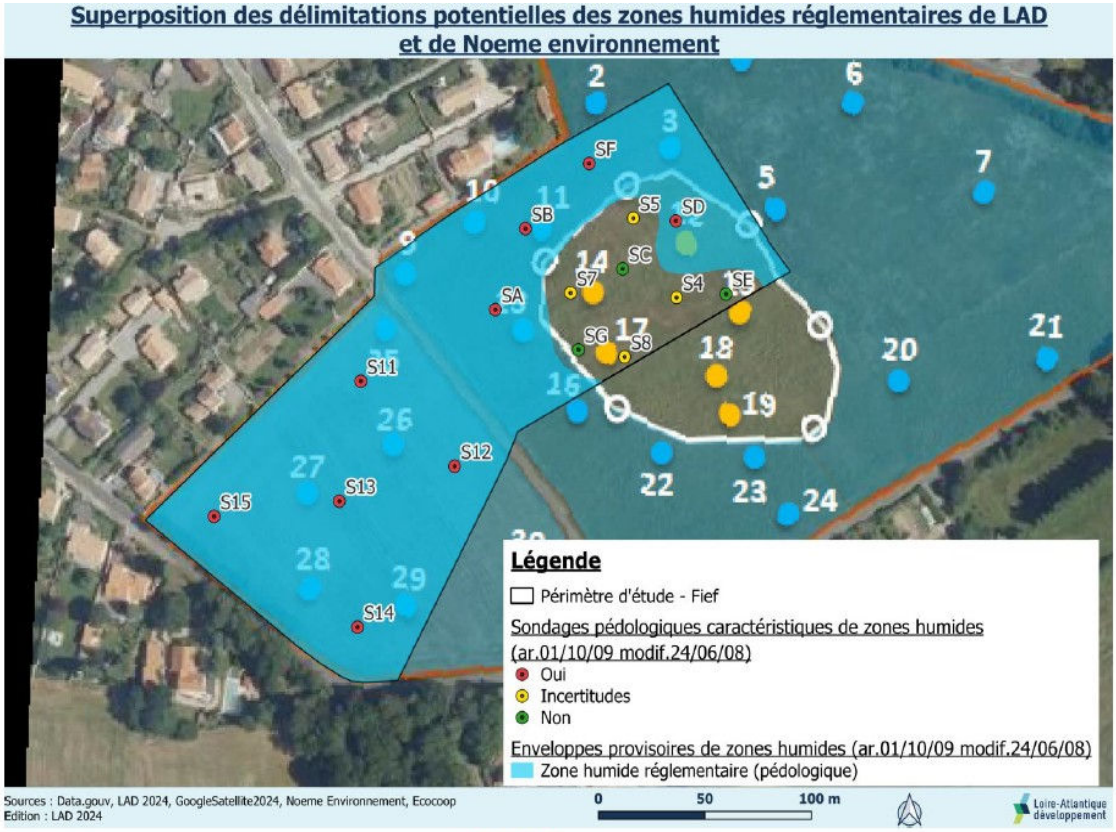
II.-La délimitation des zones humides est effectuée à l'aide des cotes de crue ou de niveau phréatique, ou des fréquences et amplitudes des marées, pertinentes au regard des critères relatifs à la morphologie des sols et à la végétation définis au I.

III.-Un arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'agriculture précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article et établit notamment les listes des types de sols et des plantes mentionnés au I.

IV.-Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cours d'eau, plans d'eau et canaux, ainsi qu'aux infrastructures créées en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.

Ainsi, à ce jour, le critère pédologique n'est plus cumulatif et la jurisprudence évoquée dans le courrier OC 14 est mal interprétée. Par ailleurs, les études réalisées par Noeme Environnement et Loire-Atlantique Développement montrent la présence de zones humides avérées sur l'ensemble du secteur sur le critère pédologique (voir carte page suivante). Le périmètre retenu pour l'OAP du Grand Fief correspond au secteur le moins humide pour réduire l'impact du projet sur l'environnement.

Le périmètre retenu s'inscrit donc pleinement dans la démarche ERC (éviter-réduire-compenser) en privilégiant au maximum l'évitement des zones humides réglementaires identifiées.



Concernant la proximité des habitations existantes, celle-ci sera bien prise en compte. Par ailleurs, l'OAP prévue sur le secteur, prescrit la création d'une frange paysagère arborée entre les constructions existantes et le futur aménagement.

Concernant les aménagements de voirie, le traitement des eaux pluviales et des eaux usées, ils seront étudiés lors de la réalisation des différentes phases techniques de l'opération (esquisse, avant projet, projet).

La nécessité d'aménagement de voirie (élargissement de voie, création de nouveaux carrefours, ou de nouveaux sens de circulation) pourra faire l'objet d'une participation de l'aménageur afin d'intégrer les circulations induites par le projet. Une attention particulière sera bien entendu portée sur cette gestion du trafic.

Par ailleurs, cette opération fera l'objet, comme toutes les autres opérations d'habitat sur la commune, de concertation avec les riverains et de présentation du projet aux étapes clés.

Concernant la question du secteur protégé, cela sera intégré obligatoirement dans un cahier des charges travaillé avec les ABF *(architectes des bâtiments de France)*, qui seront consultés pour chaque projet de permis de construire. L'intégration paysagère en sera donc renforcée. Les ABF ont par ailleurs été associés dès le choix de ce site.

- **OAP 14 – la Planche au Bouin** : OR 18 demande que leur parcelle AP 290 soit exclue du projet OAP 14 ; c'est une parcelle construite et aménagée, sans accessibilité du public, partie d'un lot indivisible, sans consentement préalable ; lors de la réunion de concertation de mars / avril 2025, la mairie avait assuré procéder à la modification du zonage.

Réponse de la mairie :
OR 18 : Les parcelles privées en zone N (290- 289 et 14) ne font pas parties du projet de l'OAP et seront retirées.

- **6 - STECAL :**
  - **6-1 - STECAL de la Championnière** : OC 24, constatant que seule une partie de la parcelle AE 357 sera classée en STECAL, demande la réalisation du projet initial : intégrer dans le classement les parcelles 357 de 3 090 m², 359 de 940 m² et une partie des parcelles 356 et 358 d'environ 3 / 4 000 m² , pour le projet de camping ; il serait intéressant d'incorporer la parcelle 363 pour réaliser un parking vert, autour de fruitiers, rendant le village sans voitures (projet approuvé par la SAFER).

Réponse de la mairie :
OC 24 : Comme tous les STECAL, celui de la Championnière a été présenté en CDPENAF et a reçu un avis favorable sous réserve de planter une haie bocagère en franges nord et est pour assurer une bonne intégration paysagère des bâtiments/installations existants et projetés, en transition de l'espace agricole alentour. Le secteur doit être de taille limitée (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées – STECAL)

  - **6-2 - STECAL pour habitat léger pour gens du voyage** :
    ON 4 attire l'attention sur son terrain AV 9 situé au Petit Pâtis, demandant que ce terrain situé en zone agricole soit requalifié en terrain habitable ou que soit mis en place un STECAL afin de pouvoir obtenir un raccordement électrique, d'y installer son habitat mobile et léger ;

    Par ON 24, l'association départementale des gens du voyage citoyens de Loire-Atlantique – ADGVC44, présente la liste des personnes possédant des terrains en zone agricole, près de la Bénétière, et qui souhaiteraient avoir la possibilité d'y vivre avec leur habitat mobile, via la mise en place d'un STECAL par exemple.

Réponse de la mairie :

ON 4 et ON 24 : Dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, le territoire de Grand Lieu Communauté doit prévoir la réalisation de 20 terrains familiaux. La commune de Pont Saint Martin prévoit déjà un STECAL (Ntf) correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de terrain familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ce qui doit répondre

à une partie des obligations de Grand Lieu Communauté sur le secteur du Champsiome, rue de la Cra. Ces terrains familiaux sont localisés sur un STECAL adapté afin d'éviter le mitage du territoire et préserver les espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs les aménagements évoqués ont été réalisés de manière illégale en zone agricole, sans autorisation.

- **6-3 - STECAL Nl4 – château de la Rairie** : OO 4 valide le projet de STECAL Nl4 à vocation d'activités et de loisirs.

- **7 – Demande de passage de zone A en zone de loisirs** : OR 7 souhaite que le classement de ses parcelles OA 1569, 183 et 1568 passent de zone agricole - A en zone de loisirs, comme déjà formulé il y a 10 ans.

Réponse de la mairie :
OR 7 : Ces parcelles sont situées à proximité d'un siège d'exploitation agricole et n'ont pas vocation à accueillir des activités de loisirs au regard de leur potentialité agricole.

- **8 - Règlement écrit :**
  - **8-1 – Extension d'habitat en zone agricole A** :
    OM 11 et ON 17 demandent de reconsidérer la modification du règlement d'urbanisme visant à limiter la surface des extensions de construction en zone agricole à 40 m², alors qu'elles sont actuellement autorisées jusqu'à 50 m² (notamment pour l'adaptation des habitations anciennes).

    Réponse de la mairie :

    La commune a suivi les préconisations des services de l'État sur cette question de la surface des extensions en zone agricole et s'est mise en cohérence également avec les villes voisines de même strates (Saint Philbert de Grand Lieu – La Chevrolière).

  - **8-2 – Annexe en zone agricole A** :
    OR 9 souhaite réaliser sur son terrain une annexe de 40 m², pour une activité professionnelle.

    OR 3 aimerait savoir si l'ensemble de l'annexe doit se situer dans le rayon de 30 m. à partir de l'angle de l'habitation.

    OR 8 demande quelle surface maximale de piscine est autorisée en zone A.

    OC 23 demande la possibilité de construire un garage sur une parcelle ayant un logement sans garage.

    OM 12 présente le projet d'une orangerie dans son parc de la Basse Vincée, en extension d'une dépendance et non de l'habitation principale patrimoniale.

Réponses de la mairie :

OR 9 : la zone A a vocation à favoriser le maintien des habitations, activités existantes et milieux agricoles à la date d'approbation du PLU, qui peuvent évoluer dans les conditions indiquées au règlement. A contrario, les nouvelles activités n'ont pas vocation à se développer en zone agricole mais dans les zones dédiées (UA, UB, UE).

OR 3 : l'article A2 précise que les annexes s'inscrivent dans un rayon de 30 m. de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est calculé à partir de l'angle du bâtiment.

OR 8 : la taille des piscines n'est pas réglementée. Les piscines doivent s'implanter dans un rayon de 30 m de la construction principale dont elles dépendent.

OC 23 : l'article A2 précise : les bâtiments d'habitation situés dans la zone peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principales, est inférieure à 40 m² d'emprise au sol (hors piscines et pergolas), qu'elles et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un rayon de 30 m de la construction principale dont elles dépendent. Les piscines et les pergolas sont autorisées.

OM 12 : comme évoqué dans la réponse apportée au point 1, nous allons réétudier le classement du zonage du village de la Vincée. La faisabilité réglementaire de ce projet dépendra du zonage retenu.

- **8-2 - Même unité foncière en UB et A** :
  OR 12 (ON 11 doublon) et OM 8 attirent l'attention sur un point du règlement en zone A et proposent pour les unités foncières comprenant deux parcelles contiguës en zone UB et en zone A que le règlement intègre explicitement la possibilité de construire une annexe, une pergola et/ou une piscine (en zone A) dans un rayon de 30 m. d'une habitation, dès lors que celle-ci se situe en U.

  Réponse de la mairie :

  Une évolution du règlement va être envisagée pour permettre les mêmes dispositions pour les constructions principales en zone U que celles placées en zone A.

- **8-3 - Habitat léger en zone agricole – A** :
  OR 19 demande s'il est possible de construire une construction légère, type tiny house, sur une parcelle construite située dans un village en zone agricole.
  ON 1 demande si le conseil municipal encourage l'habitat réversible (ou habitat léger), dont le rapport gain de logements / artificialisation de sols est plus que positif (création de STECAL …).

Réponse de la mairie :
L'habitat léger est autorisé en zone U (à condition d respecter le règlement de la zone considérée) mais n'a pas vocation à se développer dans la zone A hormis dans certains secteurs délimités (STECAL) tels que les Rairies ou la Championnière dans

le cadre d'activités d'hébergement.
En effet, les nouveaux logements doivent être localisés au plus près des commerces et services, raccordés aux réseaux, proches des transports en commun afin de limiter l'impact des déplacements en véhicules motorisés.
La commune encourage l'habitat réversible mais son développement doit se faire dans le cadre réglementaire défini.

- **8-4 - Panneaux solaires sur annexe ou au sol en zone agricole – A** :
  OR 2 redemande de pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur une annexe.
  OR 8 demande s'il est possible d'installer des panneaux photovoltaïques (environ 12 m²) au sol sur une parcelle construite.

Réponses de la mairie :
OR 2 : l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur une annexe.
OR 8 : « Article A2 : L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur des surfaces agricoles ou pouvant le redevenir est interdit. » Il est donc possible d'installer des panneaux photovoltaïques sur parcelle accueillant une habitation.

- **8-5 - Renforcer la biodiversité** :
  Par OM 1 et OM 2 (ON 6 doublon), l'association APPN et son président sont satisfaits de voir apparaître une protection plus affirmée des arbres et des haies ; elle souhaite que le règlement écrit soit complété : notion d'arbre remarquable, conservation des vieux arbres, des allées et alignements d'arbres ; coefficient de biotope ; protection des nids d'hirondelles et de chauve-souris ; intégration des nichoirs et gîtes pour la faune sauvage…

Réponse de la mairie :
L'OAP continuité écologique intègre déjà une grande partie de ces éléments en faveur de la protection de la biodiversité. Cependant nous allons étudier les possibilités de renforcer les prescriptions de l'OAP au regard des demandes faites par l'association.

- **8-6 - Clôtures en zone urbaine - U et en zone agricole – A** :
  OM 2 recommande de laisser des passages dans les clôtures pour la petite faune ;
  OM 14 note que les nouvelles règles de clôtures en zone A sont moins restrictives et qu'il paraît évident de laisser la porte ouverte à tous types de clôtures et de matériaux, du moment qu'ils sont de bonne qualité et intégrés dans leur environnement ; indiquer les matériaux prohibés par la mairie.

Réponse de la mairie :
OM 2 : l'OAP continuité écologique précise que tout projet situé à proximité d'une ou de plusieurs composante(s) de la trame verte et bleue devra comprendre une approche « biodiversité ».
Le projet prévoira de prolonger la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais. Cela peut se traduire par les

aménagements suivants : un espace d'au moins 8 cm entre le sol et le bas de la clôture ; ou des mailles du grillages au niveau du sol de 15x15cm ; une ouverture minimale de 13x13 cm pour le hérisson d'Europe dans les murs plains. La mise en place d'une haie sera toutefois favorisée lorsque cela est possible en remplacement des clôtures.
OM 14 : interdire des matériaux peut ne pas être satisfaisant, en ne ciblant que certains matériaux à prohiber. On insistera davantage sur le fait que les matériaux utilisés ne doivent pas être de « nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. »

- **8-7 - Imperméabilisation autour des habitations** : ON 7 et OM 2 demandent de réglementer les surfaces imperméabilisées autour des maisons individuelles.

Réponse de la mairie :
Nous allons proposer de réglementer les surfaces non bâties en zone A de la même manière que pour ces terrains situés en zone U. La règle proposée pourrait être la suivante : « Pour les unités foncières concernées par des constructions à destination de logement, les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables. »

- **8-8 - Éclairage nocturne** : ON 7 et OM 2 demandent de réglementer les éclairages nocturnes.

Réponse de la mairie :
l'OAP continuité écologique dispose de recommandation pour une meilleure gestion de l'éclairage (trame noire) proposant plusieurs principes comme baliser des cheminements plutôt que les éclairer, orienter l'éclairage mural pour ne pas déranger la faune et adoucir l'éclairage. Ces recommandations ont vocation à permettre l'échange avec les porteurs de projet dans l'objectif de réduire l'impact du projet sur l'environnement.

- **8-9 - Article UB 4 « volumétrie et implantations des constructions »** : OM 5 propose de modifier le paragraphe « implantation par rapport aux limites séparatives », soit en relevant la hauteur maximale de 3,20 m à 3,90 m voire idéalement à 4,50 m, soit en repoussant la distance de référence de 20 m. à au moins 40 m.

Réponse de la mairie :

Cette question de hauteur sur les limites séparatives sera étudiée de manière globale pour ne pas focaliser sur un seul zonage et avoir une cohérence d'ensemble.

- **9 - Bâtiments susceptibles de changer de destination pour habitat** :
Les demandes d'inscription sur cette liste, au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme sont les suivantes :
- OR 15 pour le bâtiment situé rue de la Coquinerie à la Planche au Bouin : desservi par le chemin communal et à l'intérieur de la zone urbaine, délimitée par le panneau d'agglomération ;

- OC 17 pour la cave, située à la Pommeraie, sur un jardinet AZ 115 de 265 m² ;
- OC 26 pour une cave de vinification au lieu-dit les Garotteries sur les parcelles ZC 3 et 24 ;
- OC 26 pour un bâtiment de 82 m² près de la D 1400, mitoyen de la parcelle 1575 en partie constructible (situation à préciser) ;
- OM 12 pour une de leurs dépendances à la Basse Vincée : rénovation et création de deux gîtes à l'étage, avec surélévation du bâtiment selon coupe dans le projet de faisabilité ; *par courrier du 4 juin 2025, vous m'avez indiqué la décision du CM du 6 février 2025 d'inscrire ce bâtiment sur la liste ;*
- ON 10 pour une grange située aux Rairies sur la propriété (zone agricole, intérêt architectural, potentiel de reconversion conforme aux objectifs du PLU) ;
- OR 21 constate qu'un bâtiment en pierre pouvant faire l'objet d'un changement de destination se situe sur la parcelle AV 69 à la Vincée.

Réponse de la mairie :
OR 15 ; effectivement, ce bâtiment constitue une petite maison en pierre caractéristique du secteur avec accès déjà existant via une voie communale sur la départementale en agglomération. Cela justifie pleinement sa prise en compte au titre du changement de destination.
OC 17 : ce bâtiment ne rentre pas dans nos critères de changement de destination.
OC 26 : ce bâtiment est déjà bien intégré dans les changements de destination possibles.
OM 12 : comme évoqué dans la réponse apportée au point 1, nous allons réétudier le classement du zonage du village de la Vincée. La faisabilité réglementaire de ce projet dépendra du zonage retenu.
ON 10 : ce bâtiment a été oublié, il sera réintégré en changement de destination possible.
OR 21 : comme évoqué dans la réponse apportée au point 1, nous allons réétudier le classement du zonage du village de la Vincée. La faisabilité réglementaire de ce projet dépendra du zonage retenu. Si le village reste en zone A, le bâtiment trop petit et trop bas ne pourra pas faire l'objet d'une proposition en changement de destination.

- **10 - Circulation routière et stationnement** :
  - **Rue Maurice Utrillo / pont sur l'Ognon** : par ON 16, ON 18, ON 19, ON 20, ON 22 et ON 23, les habitants du centre-bourg demandent la prise en compte de la densité de la circulation, de l'engorgement du centre-bourg, du non-respect des limitations de vitesse, de la limitation des véhicules supérieurs à 7,5 tonnes en centre-bourg, notamment sur la RD passant le pont sur L'Ognon ; dans le cadre des futurs projets de densification, il y a lieu de ne pas accroître le déficit en stationnement ; il y a lieu de réétudier la desserte de la zone du MIN par un barreau routier sud de la zone du Taillis à celle de la Brosse (les Sorinières), en associant la commune de Pont-Saint-Martin ;

Réponse de la mairie :
Les enjeux de circulation et de stationnement ont bien été pris en compte par les élus dans les réflexions de la révision générale du PLU et ont été évoqués lors des réunions publiques. Cependant, les effets du PLU sont limités. Ainsi, une partie des remarques ne concerne pas le PLU, notamment le respect des interdictions de circulation.

- **Rue des Sports** : par ON 2, les riverains de la rue des Sports demandent que cette rue suffisamment large soit accessible aux riverains du numéro 13 au 19, car ils subissent la décision de ce sens unique (sans concertation), qui implique un rallongement de parcours.

  Réponse de la mairie : Le schéma directeur de mobilité est opérationnel depuis de nombreuses années. Il a prouvé son efficacité en associant stationnement et circulation apaisée. Cependant, les effets du PLU sont limités et ne peuvent réglementer les sens de circulation.

- **11 - Itinéraire de randonnées pédestres et cyclables** :
  Par OR 6, l'association les Marchipontains demande la réintégration du document d'identification des circuits de randonnée possibles et des parcelles à acquérir dans le dossier de PLU, comme référence pour les décisions futures en terme d'amélioration des cheminements.
  OR 5 demande la suppression de l'itinéraire cyclable « Ménanties variante été » traversant deux propriétés dont la parcelle AP 235, telle qu'il figure en page 3 de l'OAP mobilité.

  Réponse de la mairie :
  OR 6 : le PDIPR sera annexé au PLU avec un document reprenant tous les tronçons nécessaires au développement de la randonnée pédestre au service de la santé publique.
  OR 5 : la variante sera réétudiée dans le cadre de la mise à jour du schéma directeur des mobilités douces.

- **12 – Emplacements réservés** :
  ON 3 demande des explications sur l'emplacement réservé n° 22 et sur les travaux prévus.
  ON 13 demande si l'ER n° 16 sur la parcelle AH 86 empêche une construction dessus.

  Réponse de la mairie :
  ON 3 : l'emplacement réservé n°22 a été mis en place afin de maîtriser les accès au cours d'eau de la Patouillère pour son entretien notamment. A ce jour, il n'est pas prévu de travaux.
  ON 13 : cet ER existait déjà au PLU de 2013, mais ne sera pas conservé.

- **13 – Divers** :
  - OR 13 souhaite être informé sur le projet de gendarmerie à Viais au fur et à mesure de son évolution, car sa maison a directement une vue sur le terrain d'implantation.

  - ON 9 demande la suppression du classement AOC pour les parcelles du secteur de la Chalandière, ou à défaut la suppression de la règle actuelle du retrait de 10 m, constatant que l'ensemble des vignes est arraché.

  Réponse de la mairie :

  OR 13 : ce stade, nous sommes en attente de l'arrêté ministériel autorisant le projet. Une concertation des riverains sera organisée dès autorisation et avancement du projet et une coupure verte entre la gendarmerie et les constructions existantes pourra être prévue.

  ON 9 : la parcelle est effectivement classée en AOC par l'INAO, le déclassement n'est pas prévu et les règles de retrait sont imposées par l'INAO. Par ailleurs, le changement de zonage en zone constructible constituerait une extension d'urbanisation.

Orvault, le 25 juillet 2025
le commissaire enquêteur

Gérard LAFAGE

Seconde partie :

Conclusions et avis

1 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique unique porte sur l**a révision générale du plan local d'urbanisme – PLU de la commune de Pont-Saint-Martin.**

Contexte communal

La commune de Pont-Saint-Martin se situe à 13 km au sud de Nantes et à 12 km à l'ouest de Saint-Philbert de Grand-Lieu, dans le pays traditionnel du Pays de Retz et dans le pays historique du Pays nantais.

Elle fait partie de la communauté de communes de Grand-lieu, cette communauté est intégrée au Pays de Retz dont le schéma de cohérence territoriale – SCoT est en révision ; le 4 juillet 2025, son pôle d'équilibre territorial et rural – PETR a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision. La commune appartient également à l'unité urbaine de Nantes, de part sa proximité et sa continuité avec les communes de la métropole.

Sur une superficie de 21,9 km² , la population martipontaine s'élevait à 7 243 habitants en 2024, soit une densité de 331 habitants / km². Le bourg regroupe près de 3 800 habitants et la commune est marquée par la dispersion de l'habitat en dehors du bourg dans de gros villages (Viais, le Champsiôme ...)

La commune se situe sur les marges du lac de Grand-Lieu et est traversée par la rivière l'Ognon, un de ses principaux affluents, dont les affluents secondaires maillent le territoire communal.

Située à l'interface de la métropole nantaise et de Grand-Lieu, la commune compte deux zones d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, Viais et la Nivardière.

Avec une surface agricole utile de 794 hectares soit 36,5 % du territoire communal, l'activité agricole est en évolution : polyculture – élevage grâce au bio, viticulture en difficulté, maraîchage en développement.

La commune dispose des équipements d'enseignement primaire, de culture et de loisirs, de commerces et de services, concentrés principalement au bourg.

Décisions municipales

- Le plan local d'urbanisme en vigueur a été approuvé par le Conseil municipal le 10 octobre 2013 ; depuis, il a fait l'objet de deux modifications, quatre modifications simplifiées, d'une déclaration de projet et de deux révisions allégées ;
- Lors de sa séance du 3 février 2022, le Conseil municipal a décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables – PADD a été débattu et approuvé à l'unanimité des membres du Conseil municipal le 16 novembre 2023 ;
- Lors de sa séance du 6 février 2025, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Projet de plan local d’urbanisme arrêté

Les choix retenus pour établir le **projet d'aménagement et de développement durables** - PADD portent sur :

- Un accueil maîtrisé des nouveaux habitants, favorable au parcours résidentiel :
- Un cadre naturel, incontournable du bien vivre :
- Une petite ville qui s’assume :
- Un rôle économique d’interface entre Grand-Lieu et la métropole :
- Une offre de mobilité qui s’étoffe :

Le règlement graphique du PLU comprend un zonage du territoire établi en fonction des orientations du PADD et en conformité avec le code de l'urbanisme :

- Les **zones U** :
  - **Secteur UA** correspondant aux deux centralités de la commune, le bourg et le village de Viais ;
  - **Secteur UB** correspondant à l’urbanisation récente de la commune ; il coïncide avec les quartiers périphériques du centre bourg dont le Frety et les Ménanties, à la partie non centrale du village de Viais, à la Bénétière, aux sites du Champsiôme et de la Planchette ;
  - **Secteur UL** correspondant aux principaux sites d’équipements publics de la commune ;
  - **Secteur UE** correspondant aux deux zones d’activités de la commune, la zone artisanale de la Nivardière et le parc d’activités de Viais ;
- Les **zones AU** :
  - **Secteur AUh** ayant une fonction essentiellement résidentielle, correspondant aux secteurs « Jardin sud » et « Grand-Fief », au sud-est du bourg ;
  - **Secteur AUe** correspondant au secteur à vocation économique situé au sud de l’échangeur de Viais et en continuité du parc d’activités existant ;
  - **Secteur AUg** correspondant au secteur à vocation d’accueil de l’équipement de la gendarmerie à Viais ;
- La **zone A** ou zone agricole
- Les **zones N** ou zones naturelles et forestières :
  - **Secteur N** correspondant aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d’espaces naturels et forestiers ;
  - **Secteur Nl** correspondant aux espaces à vocation d’activités et d’équipements situés en espaces naturels dont cinq secteurs de taille et de capacité d’accueil limités – STECAL :
  - **Secteur Ntf** correspondant aux STECAL à vocation de terrains familiaux locatifs destinés à l’habitat des gens du voyage ;

- **Secteur NS** correspondant aux terrains peu artificialisés composés des espaces naturels et forestiers les plus sensibles de la commune, en particulier l'embouchure de l'Ognon et le marais de l'île.

Les **orientations d'aménagement et de programmation – OAP** comprennent :

- **Quinze OAP sectorielles**, précisant les modalités d'aménagement sur l'agglomération et les villages, avec une échéance de 1 à 10 ans :
  - **Six en densification du centre bourg :** rue de Nantes (80 logements et une crèche sur environ 1 hectare), rue du Pays de Retz – ouest (10 à 20 logements sur 4 400 m²), rue du Pays de Retz – est (13 à 21 logements sur 5 600 m²), rue des Fossés (12 à 20 logements sociaux sur 2 000 m²), Jardins sud (25 à 35 logements seniors ou habitats partagés, sociaux, sur 1,8 hectare), Haugard (extensions possibles des maisons sur 3,5 hectares)
  - **Une en extension du bourg à vocation résidentielle :** Grand Fief, opération d'ensemble de 150 logements, à moyen terme, dont 35 % de logements sociaux, sur 2,9 hectares ;
  - **Une en extension à vocation économique :** Viais sud, sur 11 hectares, en assurant une complémentarité et une diversification possible des activités avec la zone de la Nivardière ;
  - **Une en extension à vocation d'équipement : g**endarmerie, sur 0,8 hectare, au sud du village de Viais ;
  - **Trois en densification modérée de villages :** le Champsiôme, la Planchette, les Ménanties ;
  - **Trois en valorisation paysagère, naturelle et agricole :** le cœur bocager de Champsiôme sur 8,8 hectares, la Planche au Bouin sur 11,3 hectares, les Grapilles sur 0,84 hectare en cœur de bourg.
- **Six OAP thématiques** : continuités écologiques, bien construire, agriculture, énergies renouvelables, mobilités.

2 - Conclusions

2.1 - Conclusions sur la concertation préalable, le déroulement de l'enquête publique et l'information du public

Concertation préalable :

Au cours de la préparation de la révision du projet de PLU, les modalités de concertation préalable ont été les suivantes :

- Publication dans la presse locale : avis administratifs des 18 mars 2023 dans Ouest-France et Presse-Océan ;
- Publication d'articles dans le magazine municipal « Vue du pont » : 9 publications bimestrielles entre mai 2022 et février 2025 ;
- Organisation de cinq réunions publiques d'échanges avec la population, les :

- 1 mars 2023 : échanges sur la vision de la commune dans 10 ans, étapes de la concertation ;
- 31 mai 2023 : échanges sur le diagnostic du territoire ;
- 27 septembre 2023 : échanges sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 24 janvier 2024 : échanges sur les évolutions réglementaires ;
- 22 janvier 2025 : présentation des évolutions du projet de PLU avant son arrêt.

- Mise à disposition du public de registres papier et numérique d'observations et d'une adresse mail spécifique : 4 observations papier et aucune numérique, 22 mails.
- Affichage de panneaux d'information en mairie et lors des réunions publiques ;
- Organisation de six ateliers de concertation avec les instances citoyennes, comme le conseil des sages et le conseil des citoyens :
  - 25 mars 2023 : balade urbaine ;
  - 3 mai 2023 : inventaire du patrimoine ;
  - 9 juin 2023 : enjeux du PLU avec le conseil municipal des enfants ;
  - 22 juin 2023 : PADD et évolution des secteurs de la commune ;
  - 13 décembre 2023 : conditions d'acceptabilité des projets dans les différents tissus du bourg ;
  - 10 janvier 2024 : insertion des projets et OAP « bien construire ».
- Organisation de cinq réunions avec les personnes publiques associées, les 20 juin 2023, 19 septembre 2023, 25 janvier 2024, 20 février 2024 et 18 décembre 2024.

Conclusions du commissaire-enquêteur :
Si le bilan est très moyen pour la mise à disposition des registres et adresse mail, le bilan est positif pour les réunions publiques, les ateliers de concertation et la mise à disposition des documents. J'estime que la concertation préalable a été correctement menée.

Enquête publique :

Tout d'abord, la notification du projet de PLU arrêté a été faite par la commune de Pont-Saint-Martin aux personnes publiques associées – PPA et à la Mission régionale d'autorité environnementale, plus de trois mois avant le démarrage de l'enquête, avec communication du dossier.
Les modalités de l'enquête publique ont été précisées dans l'**arrêté du maire du 10 avril 2025.**

L'enquête publique s'est déroulée du 26 mai 2025 au 27 juin 2025, soit sur une durée de trente deux jours consécutifs.

J'ai assuré cinq permanences, régulièrement espacées sur les cinq semaines d'enquête, durant une demi-journée, les lundi 26 mai, mardi 3 juin, mercredi 11 juin, samedi 21 juin et

vendredi 27 juin 2025.
Lors de l'enquête, la consultation des plans affichés du règlement graphique a été laborieuse, en absence de références cadastrales (trop petites) et d'indications toponymiques des principaux hameaux. Un zoom sur ordinateur et l'utilisation du Géoportail ont été bénéfiques, lorsque le temps disponible le permettait.

Informations obligatoires : (certificat d'affichage et de publicité du 2 juin 2025 du maire)
L'arrêté d'ouverture d'enquête a été affiché en mairie à compter du 11 avril 2025.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage ou d'une publication :

- En 23 emplacements répartis sur la commune, à compter du 25 avril 2025 ;
- En ligne sur le site internet de la commune et sur sa page facebook à partir du 25 avril 2025 ;
- Dans le bulletin municipal « Vue du pont » de mai - juin 2025 ;
  soit plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête.

La publication dans les actes administratifs de deux journaux régionaux (Ouest-France et Presse-Océan) a été faite les 9 mai 2025 et 28 mai 2025 ; la première publication a été faite plus de quinze jours avant le début de l'enquête et la seconde publication durant la première semaine de l'enquête.

Consultation du dossier et consignation des observations :
Le dossier étaient consultable en format papier et sur un poste informatique en mairie et sur le site internet de la commune.
Chacun pouvait consigner ses observations et propositions :

- Soit sur le registre mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;
- Soit sur le registre d'enquête électronique sur le site internet de la commune www.mairie-pontsaintmartin.fr ;
- Soit par courrier en mairie, à l'attention du commissaire-enquêteur ;
- Soit pat voie dématérialisée à l'adresse enquetepublique@mairie.pontsaintmartin.fr.

Conclusions du commissaire enquêteur :
L'information du public par la presse, par voie d'affichage sur le lieu de l'enquête et in situ, et sur le site internet de la commune de Pont-Saint-Martin, a donc été satisfaisante et conforme à la réglementation (articles R. 123-6 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement).

J'estime que les personnes concernées, principalement habitants de Pont-Saint-Martin, bien averties par les informations municipales et les panneaux d'affichage in situ, ont pu s'informer sur le dossier. Chacun a pu s'exprimer.

Cent-trois (103) observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique :

- Vingt-et-une (21) observations ont été portées sur le registre d'enquête : *OR 1 … 21* ;

- Trente-trois (33) observations ont été communiquées par courrier en mairie de Pont-Saint-Martin : *OC 1 … 33* ;
- Dix-sept (17) observations ont été communiquées par mail : *OM 1* … 17 ;
- Vingt-quatre (24) observations ont été faites sur le registre numérique : *ON 1 … 24* ;
- Huit (8) observations ont été présentées oralement lors des permanences : *OO 1 … 8*.

Beaucoup de personnes, soit environ 100 intervenants, seuls ou en groupe, se sont déplacées lors des cinq permanences afin de consulter le PLU, écrire sur le registre, s'exprimer oralement, ou avant d'envoyer un courrier ou un courriel, ou d'écrire sur le registre numérique. Cela a nécessité de prolonger les trois premières permanences pendant une demie-heure, ainsi que la dernière d'un heure, deux personnes s'étant présentées à 16 h 58. **L'enquête s'est cependant tenue dans de bonnes conditions relationnelles. Mais, une sixième permanence aurait été très bénéfique.**

2.2 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique, les observations recueillies lors de l'enquête, les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées par la commune

2.2.1 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique

Sur la forme :
Les pièces administratives comportent :

- Les délibérations du Conseil municipal sur la prescription de la révision du PLU, l'approbation du PADD et l'arrêt du projet comportant le bilan de la concertation ;
- **Les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées,** dans leur intégralité.

Positionné en début du dossier, **Le résumé non technique** est accessible aux personnes souhaitant avoir une vision globale du projet, sans consulter l'ensemble du dossier ; il présente les synthèses du diagnostic et des enjeux, du projet d'aménagement et de développement durables, de la justification du projet urbain et foncier et de sa consommation de l'espace ; il comporte un résumé de l'évaluation environnementale, avec la compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur.

Le rapport de présentation est bien présenté et développé en trois parties :

1. **Le diagnostic** fait une approche thématique de la commune par rapport aux territoires avoisinants puis présente l'évolution, l'organisation et le « fonctionnement » du bourg et des villages ;
2. Après un rappel des documents cadres sur l'environnement, **l'état initial de l'environnement** développe le socle physique et l'eau, le patrimoine naturel et la biodiversité, les composantes paysagères, les nuisances et les risques ;
3. Après un rappel des principaux enjeux territoriaux, **la notice explicative des choix retenus** justifie le projet urbain et foncier pour le bourg et les villages ; les différents zonages du PLU sont présentés, avec pour chacun les destinations et sous-destinations autorisées ; l'articulation du PLU avec les documents cadres de rang

supérieur est développée ; il est ensuite fait une analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement.

Je note que de nombreux secteurs ont été analysés pour l'accueil des projet d'habitat en extension, la volonté étant de privilégier la continuité du bourg pour des raisons écologiques et sociales ; des critères environnementaux, de localisation, d'accessibilité, de qualités agronomiques ont permis de retenir ou pas les secteurs d'accueil.

Le document du projet d'aménagement et de développement durables – PADD présente les thèmes de développement retenus : accueil maîtrisé de nouveaux habitants, cadre naturel du « bien vivre », une petite ville qui s'assume, rôle économique d'interface entre la métropole nantaise et Grand-Lieu. **J'estime qu'un carte de synthèse aurait été bénéfique.**

Après un glossaire utile, **le règlement écrit** présente les dispositions générales notamment sur la gestion des eaux pluviales, puis les dispositions spécifiques à chaque zone ; **je le considère parfaitement exploitable par les pétitionnaires de permis de construire et les instructeurs du droit des sols.**

Le règlement graphique présente le zonage du PLU à l'aide de quatre planches (secteurs ouest, nord-est, sud-est, focus bourg) avec une échelle scalaire.

Les annexes comportent les servitudes d'utilité publique et le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Après les annexes, les **orientations d'aménagement et de programmation sont détaillées :**

- **Les six OAP thématiques ;**
- **Les quinze OAP sectorielles.**

Ces OAP feront l'objet d'avis et d'observations dans le chapitre suivant.

Je recommande de :

- Établir une présentation synthétique et explicative des zones humides en annexe de la pièce « état initial de l'environnement », comme le demande la MRAe des Pays de la Loire, car cette annexe regroupe des inventaires de zones humides faites entre 2011 et 2022 ;
- Compléter la légende du règlement graphique par les zonages absents (UB …) comme je l'ai demandé en début d'enquête, une légende corrigée ayant alors été jointe aux plans affichés ; la toponymie des villages, principaux lieux-dits et des routes favoriserait la consultation du document ;
- Remonter les OAP avant les annexes, voire avant le règlement écrit, dans le dossier, au vu de leur importance ;
- Mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux pluviales, datant de 2019 ;
- Intégrer le zonage d'assainissement des eaux usées, absent, dans les annexes ; il y a lieu de suivre la recommandation de la MRAe sur le phasage de réalisation des travaux nécessaires sur les stations d'épuration, notamment celle de Beau-Prêtre, en

fonction de la programmation des nouveaux logements et équipements.

Sur le fond,

Le plu vise à :

- Accompagner une évolution démographique d'environ 1,5 % de croissance annuelle moyenne, soit une production de l'ordre de 50 logements par an en fonction des opérations immobilières ; cela correspond à une population de l'ordre de 8 000 habitants en 2035 ; **j'estime que ce chiffre sera largement dépassé ;**
- Poursuivre les efforts en faveur du développement d'une offre à loyers maîtrisés en assurant au moins 30 % de logements locatifs sociaux ;
- S'inscrire dans une dynamique de modération de la consommation foncière inférieure à 24,5 ha sur la période 2021-2031, soit une consommation au moins inférieure à 50 % de ce qu'elle a connue sur les dix années précédentes (2011-2021).

J'estime que le projet de révision du PLU prend en compte trois éléments importants :

- **Le parcours résidentiel de la population :** le projet de PLU assure une diversité de la production résidentielle et recherche une optimisation des surfaces associées, en faisant notamment émerger une offre de logements de petite taille, bien située, en location et en accession ; son objectif est de permettre le logement des jeunes célibataires, des jeunes couples, des couples avec enfants, des familles recomposées et enfin des anciens, au bourg et dans les villages ;
- **Le maintien et le développement de l'agriculture :** le PLU confirme l'importance des activités agricoles, tout en tenant compte des sensibilités environnementales et paysagères de certains secteurs ; le projet agricole et alimentaire, de mars 2025, vise une agriculture nourricière et durable, en déclinant un programme d'actions, dont des acquisitions foncières dans les secteurs agricoles fragilisés, la conduite d'opérations de remise en culture dans les secteurs en déprise agricole ...
- **La protection et la mise en valeur des milieux naturels :** le territoire communale est irrigué par la rivière l'Ognon jusqu'à proximité du lac de Grand-Lieu et par un réseau secondaire de ruisseaux avec des zones humides d'accompagnement, comme le marais de l'île ; Le PLU y identifie les réservoirs de biodiversité et les relie entre eux par des corridors écologiques et des continuités de qualité ; il préserve le caractère naturel du bourg, des villages et des hameaux en assurant notamment la préservation d'îlots naturels ; dans le marais de l'île, 26 hectares de parcelles disséminées sont identifiées comme emplacements réservés afin que la commune puisse les acquérir, si les propriétaires le souhaitent, et les protéger dans un ensemble homogène, en y menant des modes de gestion agropastorale.

En conclusion, le projet de PLU est conforme avec la réglementation en vigueur (articles L.151-1 à L.151-43 du code de l'urbanisme) et avec les documents de portée supérieure . Il est conforme avec la loi « accès au logement et urbanisme rénové » - ALUR du 24 mars 2014 et avec la loi « climat et résilience » du 24 août 2021.

2.2.2 - Conclusions sur la prise en compte des avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, et des observations recueillies, dans les réponses de la commune au procès-verbal de synthèse

Les conclusions sont données selon les thèmes développés dans le procès-verbal de synthèse des observations, en regroupant, le cas échéant, les avis des PPA et de la MRAe et les observations de particuliers.

- **1 - Classement des villages de la Vincée, du Patis et de la Bauche-Tue-loup en zone constructible U :**

  Plusieurs observations indiquent leur incompréhension et considèrent que le classement de ces trois villages en zone A, avec impossibilité de division des parcelles, constitue, sans information individuelle des habitants, une rupture dans le projet patrimonial des personnes et une rupture d'égalité de traitement vis-à-vis des villages identiques classés UB.

  Dans sa réponse détaillée au procès-verbal de synthèse, la mairie indique qu'il lui semble important de réétudier le classement des villages de la Vincée, du Patis et de la Bauche-Tue-Loup en zone constructible et que, par ailleurs, une jurisprudence du Conseil d'État n°435178 rendue le 24 novembre 2021 confirme la pertinence d'un classement en zone U pour des villages considérant que la zone A n'est pas adaptée pour leur forme urbaine.

  Conclusion du commissaire-enquêteur :

  je souscris pleinement à cette proposition de classer ces trois villages de la Vincée, de la Bauche-Tue-loup et du Pâtis en zone constructible UB, à condition de bien définir leur enveloppe constructible sans extension sur les terres agricoles.

  Comme indiqué par une observation, le développement de ces villages entamé dans les années 70 / 80 fait partie de l'héritage historique de la commune et ce sont maintenant des ensembles de plusieurs dizaines d'habitations ; leur habitat est de nature semblable à celui de la Planchette ou de la Bénétière, essentiellement pavillons avec jardins ; les divisions de parcelles ont conduit à une densification progressive ; les constructions en dents creuses ne créeraient pas d'emprise sur les zones agricoles.

  Comme l'indique la mairie, les potentiels de constructions éventuelles dans ces villages, n'impactent pas le programme résidentiel de la commune, de l'ordre de 50 à 60 logements par an, puisqu'ils relèvent de projets particuliers qui pourraient ne pas être réalisés durant les 12 prochaines années ; les potentiels de mutation sont d'ailleurs faibles, de l'ordre de 17 constructions pour la Vincée, 7 pour le Pâtis et 4 pour la Bauche-Tue-loup, à comparer au total de 96 constructions pour les six villages déjà classés en UB.

- **2 - Demandes de constructibilité en zone A :**

  Plus de la moitié des observations relevées durant l'enquête porte sur la demande de constructibilité en hameaux et dans les villages classés en zone agricole – A.

  Dans sa réponse détaillée au procès-verbal de synthèse, la mairie analyse chaque

parcelle et précise que les terrains situés en extension urbaine du bourg ou des villages classés en UB, élargissant les enveloppes urbaines existantes, n'ont pas vocation à devenir constructibles, afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

La proposition d'inconstructibilité aux abords des zones UB correspond aux observations suivantes :

- Pour le secteur du Fréty et de la rue de Retz : OC 15, OC 19 et ON 8 ;
- Pour le secteur des Ménanties et la Planche au Bouin : OC 27, OM 7, OM 13, ON 1 ;
- Pour le secteur de la Planchette : OC 2, OC 11, OC 17, OC 22 ;
- Pour le secteur de Champsiome : OC 7, OC 8, OC 9, OC 12, OC 16, OC 17, OC 33, OM 6, OM 10, OM 17 ;
- Pour le secteur de Viais – la Bénétière : OR 4, OR 16, OC 10, OC 20, OC 26, OC 30 ;
- Pour le secteur de la Nivardière : OC 21.

La constructibilité aux abords des zones UB est envisageable, en totalité ou partiellement pour les observations suivantes :

- Pour le secteur du Fréty : OC 1 / OC 18 (création d'un STECAL sur la parcelle A 93, voir plus loin) ;
- Pour le secteur des Ménanties et la Planche au Bouin : OO 2 (lotissement possible en cœur de village, mais compensation si atteinte aux arbres) ;
- Pour le secteur de la Planchette : OC 6 (cohérence avec l'enveloppe urbaine) ;
- Pour le secteur de Champsiome : OR 10 et OC 4 (cohérence avec l'enveloppe urbaine), OM 9 (reclassement partiel) ;
- Pour le secteur de Viais – la Bénétière : OR 14 (cohérence avec l'enveloppe urbaine), OC 29 (parcelle en UB).

Pour les trois villages objet d'un reclassement envisagé en UB, une étude précise de définition de l'enveloppe urbaine sera menée pour confirmer ou infirmer :

- La Vincée :
  - dans l'enveloppe : OR 17, OR 21 ;
  - en extension : OR 20, ON 5 ;
- La Bauche-Tue-loup :
  - dans l'enveloppe : OR 21 ;
  - en extension : OR 1, OC 25 ;
- Le Pâtis :
  - dans l'enveloppe : OM 16.

Pour le secteur de la Grande Bauche : la parcelle proposée par OC 13 est en partie constructible ; pour OM 4, la commune ne peut déroger à la marge de recul de la RD 76.

En conclusion, je souscris aux propositions d'inconstructibilité ou de constructibilité de parcelles, établies par la mairie.

- **3 - Demande d'inconstructibilité en centre-bourg :**
  - **Jardins de l'Ouche Cartière :** l'erreur matérielle sera corrigée ; l'ancien périmètre de protection sera repris et les parcelles seront bien définies comme « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ».

  - **Parcelles à proximité de la rue des Fossés :**
    Une partie des riverains de la rue des Fossés fait la demande de retour de l'inconstructibilité des parcelles AB 798, 37, 338 et 339, comme elles étaient au POS, au motif de la proximité de la rivière Ognon, du maintien de la trame verte et bleue.
    La mairie indiquent qu'elles sont déjà inscrites en zone constructible dans le PLU en vigueur et précise qu'aucun document ne stipule que le haut de ces parcelles soit situé dans le lit majeur de l'Ognon.

    En conclusion, je confirme que ces terrains restent constructibles, aux conditions :
    - **de réaliser un seul lot constructible pour que son accès soit au plus près de la rue des Fossés ;**
    - **de positionner le portail d'entrée en retrait, afin de permettre l'arrêt d'un véhicule dans l'attente de l'ouverture, sans boucher le passage ;**
    - **de préserver le mur de pierre le long du chemin intégré dans un circuit de randonnée.**

- **4 – Demande de constructibilité en centre-bourg :**
  - A l'Ouche Cartière, l'erreur est corrigée et la parcelle AB 909 reste constructible ;
  - Rue du Moulinier, l'erreur est corrigée et la parcelle AO 81 reste en UB.
- **5 - Opérations d'aménagement et de programmation – OAP sectorielles et logements locatifs sociaux :**
  - **OAP 7 – Grand Fief :**
    Une observation demande l'intégration de la parcelle AE 198 dans la zone constructible du Grand Fief, considérant son exclusion incompréhensible : sondages pédologiques moins favorables dans le zone d'étude *retenue* que sur la parcelle AE 198.
    En réponse, la mairie fait un rappel des critères à retenir pour la définition des zones humides selon le code de l'environnement. Ainsi, à ce jour, le critère pédologique n'est plus cumulatif et la jurisprudence évoquée dans le courrier OC 14 est mal interprétée. Si les études montrent la présence de zones humides avérées sur l'ensemble du secteur pour le critère pédologique (voir carte dans le rapport ci-avant), le périmètre retenu pour l'OAP du Grand Fief correspond au secteur le moins humide pour réduire l'impact du projet sur l'environnement.

    Conclusion du commissaire-enquêteur
    tout d'abord, je ne remets pas en cause le principe d'aménagement d'un quartier de 150 logements au Grand Fief car il a été défini après comparaison avec d'autres secteurs, écartés pour des raisons environnementales.
    Je constate la nature « zone humide », selon le critère pédologique en absence de

critère floristique, de l'ensemble de la zone comprise entre la rue du Vignoble / RD 11 et la rue du Plessis, hormis la partie centrale de la parcelle retenue pour le projet.
Ensuite, j'estime que le choix d'une zone rectangulaire, pour l'implantation d'un quartier de 150 logements, est non adapté au contexte local d'habitat (quartier de la rue du Grand Fief) et de voirie existante.
A partir du moment où la desserte viaire du nouveau quartier serait limitée sur la rue du Grand Fief, il est difficile d'imaginer une desserte par la rue du Plessis se raccordant par un giratoire sur la RD 11, du fait de la présence d'un ruisseau et d'une zone naturelle boisée à cet endroit. Je recommande plutôt une desserte depuis la RD 11 par un giratoire raccordant également la rue des Nénuphars ; l'emplacement réservé n° 9 pour un aménagement sécuritaire serait ainsi inutile ; un giratoire à ce niveau marquerait bien l'entrée sur l'agglomération ; afin de ne pas empiéter sur les parcelles construites de la résidence du Lac, il faudrait le décaler au sud de la RD existante. La parcelle AE 198 serait ainsi intégrée à l'aménagement.
In fine, je recommande donc d'intégrer la parcelle AE 198, au moins en partie, dans l'OAP Grand Fief, car il faut également prévoir un bassin d'écrêtement des eaux pluviales et des espaces séparatifs paysagers avec le quartier existant du Grand Fief. La compensation des zones humides affectées par l'aménagement du quartier pourrait ainsi se faire sur place par des aménagements paysagers avec des noues d'infiltration dans les secteurs les plus humides. Il y a lieu de poursuivre la définition des zones humides dans le cadre de l'approfondissement technique du projet d'OAP.

Il s'agit donc de reprendre complètement les principes généraux d'aménagement du secteur, qui comportent, rappelons-le, un seul accès depuis la rue du Grand Fief. Il serait aussi intéressant d'intégrer la longue parcelle située entre le projet et la rue du Plessis pour des aménagements paysagers en relation avec l'architecte des Bâtiments de France pour atténuer la covisibilité avec le château du Plessis.
Comme l'indique la mairie, cette opération fera l'objet comme toutes les autres opérations d'habitat sur la commune, de concertation avec les riverains et de présentation du projet aux étapes clés.

- **OAP 14 – la Planche au Bouin :** la parcelle AP 290 sera effectivement exclue du projet de l'OAP car c'est une parcelle construite.

- **OAP de la rue de Nantes :** sur le volet commerce, la Chambre de commerce et d'industrie invite à densifier les pôles existants au nord et au sud plutôt que le long de cet axe ; en réponse, la mairie indique que la programmation s'envisage à long terme avec des commerces déjà positionnés.
En conclusion, je considère que l'implantation de commerces, ou plutôt de services, le long de cet axe assurerait une jonction entre les deux pôles commerciaux du bourg.

- **Echanciers des OAP :**

  La DDTM demande de préciser à quel pas de temps sont associées les notions de court, moyen et long terme, en lien avec l'engagement de la commune de ne pas consommer plus de 11 hectares d'ici 2031 et de définir un échéancier pour l'OAP des Jardins sud. La MRAe recommande également un échéancier d'ouverture des secteurs.

  La mairie confirme que la programmation des OAP sera précisée et l'échéancier avant 2031 sera clairement indiqué.

  En conclusion, je recommande que les échéanciers de l'ensemble des OAP soient effectivement précisés pour la période avant 2031 mais également ensuite.

- **Logements locatifs sociaux :**

  Ils sont traités dans ce chapitre car seuls les OAP sont en mesure de les accueillir majoritairement.

  Tout d'abord, je note avec intérêt que le lotissement d'un terrain doit accueillir un logement locatif social à partir de la création de trois lots, ce qui indique le volontarisme de la commune comme le souligne la DDTM.

  La DDTM indique cependant qu'à l'horizon 2036, si les prévisions du PLU sont effectivement mises en œuvre, le taux de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU atteindrait seulement 11 % de l'ensemble des logements de la commune, contre 7,13 % actuellement, très en-deça de l'objectif réglementaire de 25 %, soit un déficit d'environ 470 logements sociaux.

  Conclusion du commissaire-enquêteur : je comprends les difficultés exprimées en réponse par la commune, qui prend en charge une part importante des logements locatifs sociaux à l'échelle de de la communauté de communes, de part sa situation à proximité de l'agglomération nantaise. **Il y a donc lieu d'être compatible avec le programme local de l'habitat – PLH** de Grand-Lieu communauté, arrêté en décembre 2024, fixant un objectif de 35 % de LLS. Comme l'indique la mairie, en retirant les logements en diffus et ceux de la gendarmerie, la production programmée est de 162 logements sociaux pour 450 logements, soit 36 %, ce qui respecte le PLH.

  A l'instar de la DDTM, j'invite la commune à poursuivre sa politique de diversification de la taille des logements sociaux, afin de pouvoir accueillir tous les ages et structures familiales de la population.

  Comme demandé par la MRAe, il y a lieu d'être compatible également avec le SCoT du Pays de Retz ; la mairie y répond favorablement en proposant d'intégrer au PLU les futures orientations du SCoT arrêté le 4 juillet 2025.

- **6 - STECAL :**
  - **STECAL de la Championnière :**

    Le propriétaire, constatant que seule une partie de la parcelle AE 357 sera classée en STECAL, demande la réalisation du projet initial : intégrer dans le classement les parcelles 357 de 3 090 m², 359 de 940 m² et une partie des parcelles 356 et 358 d'environ 3 / 4 000 m², pour le projet de camping.

    La commune indique que ce projet a reçu un avis favorable de la CDPENAF,

sous réserve de planter une haie bocagère en franges nord et est, mais elle n'estime pas nécessaire cette plantation du fait de la qualité existante du site avec un boisement en arrière-plan.
Conclusion du commissaire-enquêteur : je suis d'accord avec la mairie que le secteur doit rester de taille limitée. Cependant, ce projet est pertinent avec un accès rapide depuis la route départementale et surtout par sa proximité avec l'itinéraire de randonnée autour du lac de Grand-Lieu. **Dans le respect des conditions d'accueil du public pour les différentes activités proposées (brasserie, gîtes, camping …), je recommande que le STECAL puisse être agrandi pour permettre la création d'un petit camping** et l'agrandir le cas échéant en fonction de sa fréquentation.

- **STECAL pour habitat léger pour gens du voyage :**
  L'association départementale des gens du voyage citoyens de Loire-Atlantique – ADGVC44, pour des personnes possédant des terrains en zone agricole près de la Bénétière, et un particulier pour un terrain au Petit Pâtis demandent la création de STECALs à vocation de terrains familiaux.

  La mairie indique qu'elle prévoit déjà un STECAL (Ntf) pour l'habitat des gens du voyage ce qui doit répondre à une partie des obligations de Grand Lieu Communauté, sur le secteur du Champsiome, rue de la Cra. Par ailleurs les aménagements évoqués ont été réalisés de manière illégale en zone agricole, sans autorisation.

  En conclusion, je note que la commune respecte le schéma départemental d'accueil des gens du voyage – SDAGV, qui préconise la réalisation de 12 lots d'habitat adapté sur Grand-Lieu Communauté.

- **Projet de STECAL au Petit Fréty :**
  Deux copropriétaires demandent la constructibilité les parcelles AI 93 et 95, comportant d'anciens bâtiments agricoles vétustes et amiantés.
  Au regard de la situation d'imperméabilisation déjà existante de la parcelle, de la présence des réseaux, de sa proximité avec l'exploitation maraîchère et de la difficulté pour les exploitants de loger notamment leurs saisonniers, la commune propose la création d'un STECAL sur la parcelle A93.

  Conclusion du commissaire-enquêteur : je suis très favorable à la création de ce STECAL. Ce sera la possibilité de loger les travailleurs agricoles saisonniers dans de bonnes conditions. Ce sera aussi pour les propriétaires des terrains l'occasion de détruire des bâtiments agricoles non utilisés depuis longtemps, vétustes et amiantés, sur les parcelles AI 93 et 95.
  La parcelle AI 95, entièrement boisée, a effectivement vocation à être préservée pour maintenir une coupure verte, avec une protection au titre du L151-23 envisagée.

- **7 – Demande de passage de zone A en zone de loisirs** :
  Une observation souhaite que le classement de ses parcelles OA 1569, 183 et 1568 passent de zone agricole - A en zone de loisirs.
  La mairie répond que ces parcelles n'ont pas vocation à accueillir des activités de loisirs au regard de leur potentialité agricole et de la proximité avec un siège d'exploitation agricole.

- **8 - Règlement écrit :**
  - **Extension d'habitat en zone agricole :** la mairie maintient la surface maximale admise à 40 m², suivant les préconisations des services de l'État et en cohérence avec les villes voisines de même strates.

  - **Annexes en zone agricole :** la zone A a vocation à favoriser le maintien des habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, qui peuvent évoluer dans les conditions indiquées au règlement, mais à ne pas accueillir de nouvelles activités non agricoles. **Dans le cas présent, je recommande de maintenir l'activité existante, en pouvant la passer de l'habitation à l'annexe.**
  Les annexes doivent s'inscrire dans un rayon de 30 m de la construction principale, le rayon étant calculé à partir de l'angle du bâtiment. Dans le respect de cette limite, la taille des piscines n'est pas réglementée.

  - **Même unité foncière en UB et A** : la mairie envisage une évolution du règlement pour les unités foncières à cheval sur les zones UB et A, notamment pour la création d'annexe.

  - **Habitat léger en zone agricole – A** : la commune encourage l'habitat réversible mais son développement doit se faire dans le cadre réglementaire défini ; ainsi, l'habitat léger est autorisé en zone U (à condition de respecter le règlement de la zone considérée) mais n'a pas vocation à se développer dans la zone A hormis dans certains secteurs délimités (STECAL). **En conclusion, je recommande que l'habitat léger puisse être autorisé temporairement en zone agricole, à proximité d'habitation existante, afin de faciliter l'accès au logement de jeunes.**

  - **Panneaux solaires sur annexe ou au sol en zone agricole – A :** ils sont autorisés sur annexe ainsi qu'au sol sur parcelle accueillant une habitation.

  - **Renforcer la biodiversité :** le règlement écrite et l'OAP continuité écologique seront complétés par les points évoqués dans les observations détaillées, lorsqu'ils ne sont pas encore traités.

  - **Imperméabilisation autour des habitations :** le règlement concernant l'imperméabilisation des sols et les surfaces de pleine terre défini en zones U sera également appliqué en zone A avec des seuils différents cependant.

  - **Article UB 4 « volumétrie et implantations des constructions »** : cette question sera étudiée.

- **9 - Bâtiments susceptibles de changer de destination pour habitat** :

  Lorsqu'ils respectent les critères d'acceptabilité, les bâtiments suivants ont été ou seront rajoutés après visite de la commission communale idoine : bâtiment rue de la Coquinerie, cave de vinification aux Garotteries, bâtiment de 82 m² mitoyen de la parcelle 1575, dépendance à la Basse Vincée, grange aux Rairies.

  La faisabilité réglementaire du projet d'aménagement de la dépendance de la Basse Vincée et de la création d'une orangerie dépendra du zonage retenu pour le village de la Vincée.

  Je rappelle que les projets d'aménagement de ces bâtiments sont soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A et à celui de la CDNPS en zone N.

- **10 - Circulation routière et stationnement, routes départementales et projet** :

  - **Rue Maurice Utrillo / pont sur l'Ognon** : aux questionnements d'habitants du centre-bourg sur la dangerosité de la circulation routière notamment de poids lourds, la mairie répond que les enjeux de circulation et de stationnement ont bien été pris en compte par les élus dans les réflexions de la révision du PLU mais que les effets du PLU sont limités.
  J'ai effectivement constaté ce fort trafic de poids lourds et de véhicules pouvant provenir d'autres communes. L'aménagement des OAP du Grand Fief et de Jardins sud ne feront qu'augmenter la circulation. **Je recommande d'étudier cette problématique avec les gestionnaires de voirie comme le Département de la Loire-atlantique, et en concertation avec la population riveraine.**

  - **Rue des Sports** : à la demande des riverains de la remettre à double sens, la mairie répond que le schéma directeur de mobilité est opérationnel depuis de nombreuses années et a prouvé son efficacité en associant stationnement et circulation apaisée.

  - **Routes départementales, projet de doublement de la RD 178 entre Viais et l'autoroute 83 :**
  Dans son avis le Conseil départemental de la Loi-Atlantique demande à la commune :
  - de faire référence au nouveau schéma directeur des mobilités approuvé par l'assemblée départementale le 14 octobre 2024, afin de justifier la traduction réglementaire de ces nouvelles dispositions dans le règlement du PLU ;
  - d'appliquer des prescriptions d'urbanisme aux abords des routes départementales selon leur classement dans ce schéma ;

  - de prendre en compte le projet départemental de doublement de la RD 178 entre Viais et l'A83 avec mise en place en voie de droite d'une voie réservée ; ce projet départemental fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Cette mise en compatibilité est en cours d'instruction et s'est appuyée sur la version actuellement en vigueur du PLU. Si la

révision générale du PLU est approuvée et applicable avant l'enquête publique relative au projet d'aménagement de la RD 178 prévue en septembre 2025, le dossier de mise en compatibilité sera obsolète. C'est pourquoi, il est important que le PLU intègre de manière explicite le projet de la RD 178.

- d'intégrer le plan de prévention du bruit dans l'environnement - PPBE du Département.

Ayant déjà pris contact avec le Département pour le projet de la RD 178, la mairie répond que ses préconisations seront prises en compte tant pour ce projet routier que pour les règles d'urbanisme aux abords des routes départementales.
En conclusion, il s'agit que les deux projets, révision du PLU et projet routier, soient compatibles.

- **11 - Itinéraire de randonnées pédestres et cyclables** :
  A la demande de l'association les Marchipontains de réintégrer le document d'identification des circuits de randonnée possibles et des parcelles à acquérir dans le dossier de PLU, la mairie répond que le PDIPR (plan départemental) sera annexé au PLU avec un document reprenant tous les tronçons nécessaires au développement de la randonnée pédestre.
  l'itinéraire cyclable « Ménanties variante été » sera réétudié dans le cadre de la mise à jour du schéma directeur des mobilités douces.
  Je recommande que la mise à jour du schéma et les aménagements sur le terrain soient réalisés en collaboration avec l'association.
  Par ailleurs, la mairie répond favorablement à l'avis de la commune de Saint-Aignan de Grand-Lieu par l'ajout d'un lien entre les deux communes dans le schéma départemental des mobilités douces ; la connexion est bien inscrite dans l'OAP mobilités douces.

- **12 – Emplacements réservés** :
  L'emplacement réservé n° 22 a été mis en place afin de maîtriser les accès au cours d'eau de la Patouillère pour son entretien notamment.
  L'emplacement réservé n° 16 ne sera pas conservé.

- **13 – Divers** :
  - **Projet de gendarmerie :** l'arrêté ministériel autorisant le projet est en attente ; une concertation des riverains sera organisée dès autorisation et avancement du projet ; une coupure verte entre la gendarmerie et les constructions existantes pourra être prévue.
  - **Déclassement de parcelles AOC :** les règles de retrait sont imposées par l'INAO.

2.3 - Conclusion générale

Trois modifications ou compléments structurants seraient apportés au projet de PLU arrêté :

- **Propositions de la mairie :**
  - **Le classement des villages de la Vincée, du Patis et de la Bauche-Tue-loup en zone constructible U :** la particularité de la commune est son développement en villages en plus du bourg ; ceux-ci ont maintenant atteint une taille importante, sans siège d'exploitation agricole. La constructibilité serait limitée à l'enveloppe urbaine, sans extension possible ; le potentiel de partition des terrains serait faible, inférieur à trente constructions ;
  - **La création d'un STECAL sur une parcelle de 2 220 m², en totalité ou en partie, au Petit Fréty :** possibilité de loger les travailleurs agricoles saisonniers de la tenue maraîchère proche dans de bonnes conditions ; occasion de détruire des bâtiments agricoles non utilisés et amiantés ;
- **Réserve du commissaire-enquêteur sur l'OAP du Grand Fief :** reprendre complètement les principes généraux d'aménagement du secteur, son périmètre et ses voies de desserte.

En conclusion, je considère que ces trois modifications ne modifient pas l'économie générale du projet de PLU arrêté.

La consommation supplémentaires d'espaces naturels, agricoles et forestiers – ENAF resterait limitée, et la consommation foncière totale dans la prochaine décennie resterait inférieure à 50 % de la consommation foncière de la précédente décennie, respectant ainsi la loi climat et résilience.

3 - Avis du commissaire enquêteur

Considérant que :

- La concertation préalable a été menée de façon satisfaisante ; :
- L'ensemble des formalités de publicité et d'affichage de l'enquête publique a bien été effectué ;
- Le dossier était complet et a pu être consulté facilement sur le lieu d'enquête en mairie et sur le site internet de la commune ;
- Les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables sont respectés et conformes à la loi climat et résilience du 24 août 2021 ;
- Le projet de PLU est compatible avec les documents supra-communaux : plan local de l'habitat - PLH de Grand-Lieu communauté, schéma de cohérence territoriale - SCoT du Pays de Retz, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE 2022 - 2027 du bassin Loire – Bretagne, schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Logne Boulogne Ognon et Grand-Lieu, schéma régional de cohérence écologique – SRCE des Pays de la Loire ;
- Les avis de la Mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées sont prises en compte par la commune ;
- Les observations des pétitionnaires sont prises en compte par la commune, lorsque ces observations sont conformes avec les principes du projet d'aménagement et de développement durables et le règlement écrit et graphique du PLU arrêté, ainsi qu'avec la réglementation en vigueur ;
- Les différentes propositions de modifications émises dans le chapitre 2 précédent peuvent être prises en compte, sans remettre en cause l'économie générale du projet de PLU arrêté ; les deux principales modifications sont :
  - Le classement en zone constructibilité des villages de la Vincée, de la Bauche-Tue-loup et du Pâtis, à condition de bien définir leur enveloppe constructible sans extension sur les terres agricoles ;
  - La création d'un STECAL au Petit Fréty pour le logement de travailleurs agricoles saisonniers ;

j'émets, en conséquence, un avis favorable au projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Saint-Martin,

assorti d'une réserve : reprendre les principes généraux d'aménagement de l'OAP n° 7 du Grand Fief, son périmètre et ses voies de desserte.

Orvault, le 25 juillet 2025

le commissaire enquêteur
Gérard LAFAGE