

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept novembre, le Conseil Municipal de la Commune de Pont Saint Martin, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yannick FETIVEAU, Maire,

Présents : Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Bernadette GRATON, Monsieur Christian CHIRON, Madame Marie-Anne DAVID, Madame Isabelle DUC, Monsieur Nicolas BERTET, Madame Lucie PELLETIER, Monsieur Fabien GODARD, Madame Laure MICHOT, Monsieur Bernard GENDRONNEAU, Madame Murielle CHAUVET, Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Madame Fabienne HALLIER, Madame Corine PHILIPPE, Monsieur Steve LANDAIS, Madame Sylvie DUBOIS, Monsieur Yann BORGNIC, Monsieur Claude-François BARRÉ, Monsieur Michel BARRÉ.

Pouvoirs : Monsieur Youssef KAMLI donne procuration à Monsieur Christian CHIRON, Madame Sonia JAOUEN donne procuration à Madame Marie-Anne DAVID, Monsieur Jean-Charles VERDALLE donne procuration à Monsieur Christophe LEGLAND, Monsieur Simon AUDINEAU donne procuration à Madame Martine CHABIRAND, Madame Eléonore GERO donne procuration à Madame Isabelle DUC, Madame Manéva POGU donne procuration à Madame Bernadette GRATON.

Absent : Monsieur Guillaume GAUTREAU

Madame Martine CHABIRAND a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 21 Novembre 2025

Présents : 21

Pouvoirs : 6

Absent : 1

Votants : 27

**1 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme de Pont Saint Martin et mise en place du droit de préemption urbain**

Christophe LEGLAND expose :

Par délibération du 3 février 2022, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La délibération prescrivant la révision a aussi défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avant l'arrêt du PLU : la population, les associations locales et les autres personnes concernées ont pu, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, être tenus informés.

Un débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a eu lieu au sein du conseil municipal le 16 novembre 2023.

Par délibération du 6 février 2025, le conseil municipal tirait le bilan de la concertation et arrêtaient le projet du PLU.

Le PLU arrêté a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées, de la CDPNAF et de la MRAE puis à enquête publique.

Le dossier a été soumis à enquête publique du 26 mai au 27 juin 2025 inclus.

Durant cette période d'une durée de 33 jours, le dossier du projet arrêté ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de la CDPENAF et de la MRAE sont restés à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences a été faite par voie de presse, par affichage, sur le site de la commune, sur Facebook de la commune ainsi que par une information dans le bulletin municipal.

Pendant le déroulement des 5 permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus d'une centaine de personnes, seules ou en groupe. Cent trois observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique détaillées comme il suit :

- Vingt et une observations ont été portées sur les registres d'enquête,
- Trente-trois observations ont été communiquées par courrier en mairie,
- Dix-sept observations ont été communiquées par mail,
- Vingt-quatre observations ont été faites sur le registre numérique,
- Huit observations ont été présentées oralement lors des permanences.

Les remarques contenues dans les observations et courriers au cours de l'enquête publique sont de plusieurs ordres et se détaillent comme suit :

- Classement des villages de la Vincée, la Bauche Tue Loup et du Patis en zone agricole (A),
- Demandes de constructibilité en zone agricole (A),
- Demandes d'inconstructibilité en centre bourg,
- Demandes de constructibilité en centre bourg,
- Opération d'aménagement d'ensemble (OAP),
- STECAL,
- Demande de passage de zone A en zone de loisirs,
- Règlement écrit,
- Bâtiments susceptibles de changer la destination pour habitat,
- Circulation routière et stationnement,
- Itinéraire de randonnées pédestres et cyclables,
- Emplacements réservés,
- Divers.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet arrêté assorti d'une réserve : reprendre les principes généraux d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 du Grand Fief, son périmètre et ses voies de desserte.

A l'issue de l'enquête, le PLU peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Ces modifications sont approuvées par le conseil municipal lors de l'approbation.

Les observations résultant de l'enquête publique, présentée dans l'annexe 1, jointe à la présente délibération, justifient que des adaptations, compléments et corrections mineures soient apportées au projet de PLU.

Les modifications apportées au projet de PLU ne remettent pas en cause son économie générale.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme modifié est joint en annexe via un lien de téléchargement un lien de téléchargement reçu avec la convocation au conseil municipal.

En outre, le droit de préemption urbain doit être confirmé sur les zones U et AU par application des articles L.211-1, R.211-1 du Code de l'Urbanisme.

Il sera aussi nécessaire de confirmer le droit de préemption urbain renforcé sur le centre bourg comprenant l'ensemble des champs d'action précisés dans l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme sur le périmètre du centre bourg défini sur le plan joint et tel qu'il a été par ailleurs précisé dans les pièces constitutives du PLU. Ce DPU renforcé permettra de conforter l'activité économique en conservant un tissu commercial dense en cœur de bourg et en conséquence de pouvoir préserver une activité commerciale dans les pas de porte.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-24,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-35, R. 104-21 à R. 104-25, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants concernant le droit de préemption urbain ainsi que celui renforcé,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en date du 28 juin 2013 et modifié le 21 février 2022,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu le débat au sein du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2023 sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 6 février 2025 arrêtant le projet du PLU et tirant le bilan de la concertation,

Vu l'arrêté municipal n° 2025-071URB en date du 10 avril 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet du PLU arrêté,

Vu les avis des personnes publiques associées (PPA),

Vu les réclamations et observations portées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 mai au 27 juin 2025,

Vu les conclusions du commissaire enquêteur et ses recommandations en date 27 juillet 2025 ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des résultats de l'enquête publique,

Considérant que la prise en compte des remarques effectuées par les PPA, la CDPENAF et la MRAE, les résultats de ladite enquête et les recommandations du commissaire enquêteur, justifient des adaptations mineures du projet PLU ;

Considérant que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme,


Considérant que la commune de Pont Saint Martin souhaite préserver le commerce de proximité du centre bourg et lui permettre son développement.

Les membres du conseil municipal à l'unanimité :

- approuvent le PLU arrêté tel que modifié après recueil des avis des PPA, enquête publique et recommandations du commissaire enquêteur, conformément aux indications portées dans la présente délibération,
- confirment le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ainsi que le droit de préemption urbain renforcé en centre bourg pour préserver le commerce de proximité et lui permettre son développement tel qu'il est annexé à la présente délibération et selon les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme,
- décident que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-21 et R.153-22 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département, d'une publication au recueil des actes administratifs, et d'une publication sur le portail national de l'urbanisme.
- décident que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Pont Saint Martin aux heures et jours habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune et sur le portail national de l'urbanisme,
- décident que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après sa réception par le Préfet et l'accomplissement des formalités évoquées,
- décident qu'en application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme relatif au droit de préemption urbain, copie de la présente délibération sera notifiée :
  - à Monsieur le préfet de Loire-Atlantique,
  - à Monsieur le Directeur départemental des finances publiques,
  - à la chambre départementale des notaires,
  - aux barreaux constitués près le tribunal judiciaire,
  - au greffe du même tribunal.
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Martine CHABIRAND

Secrétaire de séance



Le Maire,

Yannick FETIVEAU





EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le 3 février, le Conseil Municipal de la Commune de Pont Saint Martin, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yannick FETIVEAU, Maire,

Présents : Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Bernadette GRATON, Madame Marie-Anne DAVID, Monsieur Youssef KAMLI, Madame Isabelle YVON, Monsieur Nicolas BERTET, Madame Lucie PELLETIER, Monsieur Fabien GODARD, Madame Laure MICHOT, Monsieur Bernard GENDRONNEAU, Madame Murielle CHAUVET, Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Madame Fabienne HALLIER, Madame Corine PHILIPPE, Madame Eléonore GERO, Monsieur Steve LANDAIS, Madame Emmanuelle DESCHAMPS, Monsieur Guillaume GAUTREAU, Madame Sylvie DUBOIS, Monsieur Yann BORGNIC, Monsieur Claude-François BARRE, Monsieur Michel BARRE.

Pouvoirs : Madame Martine CHABIRAND donne procuration à Monsieur Christophe LEGLAND, Monsieur Christian CHIRON donne procuration à Madame Bernadette GRATON, Madame Sonia JAOUEN donne procuration à Madame Marie-Anne DAVID, Monsieur Jean-Charles VERDALLE donne procuration à Monsieur Fabien GODARD, Monsieur Simon AUDINEAU donne procuration à Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Madame Manéva POGU donne procuration à Madame Isabelle YVON.

Madame Lucie PELLETIER a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 28 janvier 2022

Présents : 23  
Pouvoirs : 6  
Votants : 29

**18 - Mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme et détermination des objectifs poursuivis ainsi que des modalités de concertation**

Christophe LEGLAND expose :

Il est rappelé que la commune de Pont Saint Martin est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 octobre 2013 par délibération du conseil municipal.

Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 le 20 novembre 2014, d'une modification simplifiée n°1 le 7 juillet 2017, d'une déclaration de projet n°1 le 21 décembre 2017, d'une modification simplifiée n°2 le 22 février 2018, d'une révision allégée n°1 le 18 octobre 2018, d'une modification n°2 le 2 juillet 2020, d'une modification simplifiée n°3 le 10 décembre 2020, d'une modification simplifiée n°4 – n°5 – n°6 le 8 juillet 2021 et d'une révision allégée n°2 le 2 décembre 2021.

Accusé de réception en préfecture  
044-214401309-20220203-CM-2022-02-18-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

Compatible avec les différents documents intercommunaux existants dont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH), le PLU contient un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales bâtissant le projet urbain de la commune.

Les orientations actuelles du PADD visent :

- à renforcer l'identité de Pont Saint Martin, commune plaçant l'homme au cœur de ses préoccupations, au bénéfice d'une meilleure qualité de vie,
- à protéger et valoriser le patrimoine naturel et urbain en assurant un équilibre entre les perspectives de développement harmonieux au centre bourg et le développement des filières économiques sur le territoire communal.

Parmi les orientations figurent également les modes de déplacement urbain et les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains.

Toutefois, afin d'intégrer les nouvelles lois promulguées depuis l'approbation du PLU en 2013, notamment la loi ALUR, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, la loi ELAN, la loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte, et plus récemment la loi Climat et Résilience, il est nécessaire d'envisager une révision générale du PLU qui mettra en scène une nouvelle stratégie d'aménagement de la commune au service de l'accueil de nouveaux habitants, très nombreux à rejoindre le Département de Loire Atlantique, tout en répondant aux grands enjeux sociétaux et environnementaux.

La réalisation de la quasi-totalité des secteurs ayant fait l'objet d'orientations d'aménagements programmés et la nécessaire adaptation de cette cartographie communale, compte-tenu des difficultés à aménager certains secteurs, nécessitent cette révision. L'abandon de certains espaces urbanisables au regard de l'intégration des enjeux de biodiversité et notre obligation de créer des logements sociaux accessibles au plus grand nombre pour atteindre les objectifs de la loi SRU imposent cette révision générale. Le renouvellement urbain ne peut à lui seul répondre à ces objectifs.

Maintenir nos capacités d'accueil aux portes de l'agglomération et notre dynamique démographique restent des objectifs majeurs de nos communes en capacité d'intégrer de nouvelles populations désireuses de trouver un cadre de vie résilient, en harmonie avec la nature.

Enfin, la volonté de participer à l'intégration de populations spécifiques et de développer une offre touristique partagée avec les autres communes situées au pourtour du Lac ; en permettant notamment de l'habitat insolite, nécessitent également de reconsidérer le PLU de la ville de Pont Saint Martin.

Dans ce contexte, il est proposé d'engager la procédure de révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire communal. Cette procédure vise à adapter les orientations du PADD et à adapter en conséquence le plan de zonage, le règlement du PLU et les OAP. Il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable (climat, transition écologique...), conformément aux principes généraux énoncés par les articles L.101-1 à L.101-2-1 du code de l'urbanisme.

Cette révision va permettre aussi d'intégrer les évolutions réglementaires qui sont intervenues depuis l'approbation du PLU.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la commune de Pont Saint Martin, dans leurs grandes lignes, sont les suivants :

|  |
|--|
| Accusé de réception en préfecture<br>044-214401309-20220203-CM-2022-02-18-DE<br>Date de télétransmission : 09/02/2022<br>Date de réception préfecture : 09/02/2022 |
|--|

- 1. Renforcer le sentiment d'appartenance et de solidarité au sein de la communauté villageoise de Pont St Martin en plaçant l'humain au cœur du projet de développement, notamment**
  - a. En renforçant l'offre de services publics au service du plus grand nombre
  - b. En créant de nouveaux équipements et espaces publics favorisant les lieux de rencontres et d'échanges
  
- 2. Favoriser l'épanouissement de chacun au cœur d'un cadre de vie naturel, résilient et préservé, notamment**
  - a. En préservant et renforçant la biodiversité sur le territoire communal
  - b. En préservant et valorisant le patrimoine dont les espaces naturels
  - c. En intégrant l'habitat dans un cadre environnemental harmonieux
  - d. En développant l'offre associative, culturelle, sportive, touristique, et de loisirs
  
- 3. Développer une « petite-ville de demain » moderne et connectée, de manière responsable et innovante, en préservant sa singularité et la qualité de vie de ses habitants à proximité de la Métropole, notamment**
  - a. En développant une offre de logements diversifiés pour tous les publics, à tous les moments de la vie
  - b. En déployant une offre de logements plus dense, par grappe, à la verticalité maîtrisée
  - c. En confortant les qualités de l'harmonie paysagère de Pont Saint Martin, notamment son bâti et sa hauteur
  - d. En intégrant des extensions urbaines au service de l'habitat en lisière dans le respect des objectifs de limitation de consommation d'espace, structurant ainsi les périmètres entre les secteurs déjà urbanisés et la campagne
  - e. En portant une attention à l'éco-construction et la maîtrise des ressources
  
- 4. Favoriser le développement « d'une petite-ville du quart d'heure » pour offrir aux habitants un rythme de vie apaisé, limitant les mouvements pendulaires et contribuant à limiter la production des gaz à effet de serre, notamment**
  - a. Par la création de nouveaux secteurs d'emplois visant le rapprochement domicile/travail
  - b. Par le renforcement de l'offre de commerces/services et d'un parcours de santé efficient
  - c. Par le développement d'un projet agricole favorisant les circuits courts et le PAT (Plan Alimentaire Territorial)
  - d. Par la mise en œuvre du schéma directeur des déplacements doux visant à diminuer les déplacements automobiles de courtes distances

Cette révision du PLU doit s'effectuer conformément à la procédure prévue à la section III du chapitre 3 du titre V du Livre 1<sup>er</sup> de la partie législative du code de l'urbanisme. Il convient notamment d'organiser une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Une concertation sera instaurée tout au long de l'élaboration du projet jusqu'à la délibération qui arrêtera ce dernier et qui tirera le bilan de la concertation.

Cette concertation permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet de PLU et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par la commune.

Reçu de réception en préfecture  
044-214401309-20220203-CM-2022-02-18-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

Les modalités de concertation proposées sont les suivantes :

- Mise à disposition du public en mairie d'un dossier relatif aux travaux de révision du PLU et d'un registre offrant la possibilité au public de consigner ses observations écrites et ses suggestions tout au long de la procédure ;
- Mise en place sur le site internet de la commune d'un registre d'observations numérique ;
- L'organisation d'au moins :
  - 2 expositions présentant les travaux réalisés dans le cadre de la procédure de révision,
  - 2 réunions publiques aux phases clés de la procédure : les enjeux du diagnostic/le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et avant l'arrêt du projet,
- Information sur la procédure de révision dans le magazine municipal « vue du Pont » ainsi que dans un journal diffusé dans le département, invitant les personnes intéressées à venir consulter les documents en mairie ;
- Insertion d'articles relatifs à la procédure de révision sur le site internet de la commune et sur le magazine municipal « vue du Pont » ;
- Organisation de temps d'échanges en lien avec les instances citoyennes comme le conseil des citoyens, le conseil des Sages, etc....

Le bilan de cette concertation sera soumis, en même temps que l'arrêt du projet de révision, à délibération du conseil Municipal, avant que le projet de PLU soit soumis à l'avis des personnes publiques associées puis à la procédure d'une enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme, la révision du PLU sera soumise à évaluation environnementale.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la commune pourra décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seront de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'aura eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées dans le respect des exigences du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera également publiée sur le portail national de l'urbanisme (article R. 153-21 du code de l'urbanisme).

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-8, L. 153-31, L. 153-32 et suivants et L. 103-2

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé en date du 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 octobre 2013 et modifié les 20 novembre 2014, 7 juillet 2017, 21 décembre 2017, 22 février 2018, 18 octobre 2018, 2 juillet 2020, 10 décembre 2020, 8 juillet 2021 et 2 décembre 2021 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,

Les membres du conseil municipal, à l'unanimité :

- prescrivent la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,
- approuvent les objectifs poursuivis par la commune et les modalités de concertation, définis ci-dessus,
- sollicitent de l'État qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU conformément à l'article L. 132-15 du code de l'urbanisme,
- inscrivent les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré en section investissement,
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant à procéder aux formalités nécessaires et à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,

Yannick FETIVEAU

