

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq juin, 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, Madame Isabelle DUC, Monsieur Yannick OLIVIER, Madame Julie LE CARS, Monsieur Laurent FREMONT, Monsieur Julien LUCALY, Madame Anne-Sophie COSTARD, Monsieur Karim MEGAOUEL, Madame Corine PHILIPPE, Monsieur Steve LANDAIS, Madame Florence FAVERET, Monsieur Louis-Marin DUFOUR, Madame Christelle DUBLET-HALET, Monsieur Claude-François BARRE, Madame Laure MICHOT, Monsieur Joël BARDY, Madame Alexandra SAUTEGEAU, Monsieur Pierre-Nicolas MARTIN, Monsieur Patrick PANCARTE, Madame Irène GUILLIN, Monsieur Nicolas PESIGOT, Monsieur Alain MESSU.

Pouvoirs : Monsieur Youssef KAMLI donne procuration à Monsieur Julien LUCALY, Madame Murielle CHAUVET donne procuration à Monsieur Laurent FREMONT, Madame Lucie PELLETIER donne procuration à Madame Laure MICHOT, Monsieur Bernard GENDRONNEAU donne procuration à Madame Julie LE CARS, Madame Sylvaine SUREAU donne procuration à Madame Martine CHABIRAND.

Absente : Madame Marie POULIQUEN

Madame Alexandra SAUTEGEAU a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 12 juin 2026

Présents : 23
Pouvoirs : 5
Absente : 1
Votants : 28

20 - Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire expose :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 27 novembre 2025.

L'objectif poursuivi par la collectivité dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée est d'apporter certaines évolutions mineures afin de clarifier la rédaction actuelle du PLU, de l'améliorer et d'en faciliter l'application pour les motifs suivants :

- Correction d'erreurs matérielles :

- Un bâtiment repéré pour changement de destination au plan graphique n'a pas été repris dans l'annexe 2 du règlement écrit,
- Dans le règlement écrit de la zone NI, mise en cohérence du pictogramme industrie de la page 64 avec le règlement du secteur NI3 autorisant l'industrie sous condition,
- Dans le règlement écrit de la zone UE, mise en cohérence de l'article UE1 avec la liste des pictogrammes destinations et sous destinations, autorisant l'artisanat et le commerce de détail sous conditions,
- Dans la zone UB modification de l'article UB4 précisant que pour les constructions édifiées à 20m ou plus de l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait de 3 mètres de la limite séparative est imposé, dès lors que la hauteur de la construction est supérieure à 3,20 mètres au faîtage ou point le plus haut. En effet, cette hauteur de 3,20 mètres ne permet techniquement pas de réaliser une toiture à double pente ou mono-pente,
- Correction de fautes de frappe aux pages 62 et 81 du règlement écrit,
- L'OAP thématique Agriculture ne présente pas la bonne version de la carte des Espaces Agricoles Pérennes affichée dans le SCOT du Pays de Retz dans sa version arrêté du 04/07/2025,
- Modification du règlement concernant l'aspect des toitures en zone urbaine :
 - Le règlement écrit ne permet pas actuellement la réalisation de toiture-terrasse dans les étages.
- Modification du règlement de la zone UA permettant une dérogation de la hauteur maximale d'un bâtiment selon la topographie du terrain, sur justification technique.

Le dossier de modification simplifiée n°1, a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) le 15 avril 2026, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme. Les avis suivants ont été émis :

- La Chambre du Commerce et de l'Industrie Nantes St-Nazaire invite la commune à préciser davantage les conditions d'acceptation de la sous-destination « artisanat et commerce de détail »,
- La Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Département, la Mairie des Sorinières et la Mairie de Saint-Aignan de Grand Lieu ont émis un avis favorable,
- Les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas répondu.

Par délibération en date du 9 avril 2026, le Conseil Municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU. Les dispositions sont les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 sur la période 11 mai au 12 juin inclus, en mairie de Pont Saint Martin aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi que sur le site Internet de la commune,
- Ouverture d'un registre permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée, pendant toute la période de mise à disposition, en mairie de Pont Saint Martin, aux jours et heures habituels d'ouverture.

- Possibilité d'adresser un courrier à l'attention du Maire ou d'envoyer un mail à l'adresse consultation.plu@mairie-pontsaintmartin.fr.

A l'issue de cette mise à disposition du public, le bilan est présenté au conseil municipal :

- Le public a été informé par la presse (Ouest France du mercredi 29 avril 2026) de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1,
- L'avis de mise à disposition du public a été affiché sur le site Internet de la commune et en mairie,
- Aucune observation n'a été portée dans le registre papier, ni par courrier.
- Une observation a été émise sur l'adresse mail dédiée par Monsieur Alain Bourcier. Monsieur Bourcier demande une évolution des articles UA8 et UB8 portant sur les conditions de desserte des terrains privés, pour lesquels la largeur de voie de circulation desservant plus d'un logement doit être de 4,5m minimum. Cette observation ne concerne pas les évolutions mineures inscrites dans le dossier de mise à disposition du public de la Modification simplifiée n°1, il n'y a donc pas lieu d'en tenir compte dans cette modification.
- Concernant l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie Nantes St-Nazaire, invitant la commune à formuler la règle de la manière suivante : « Destination et sous destinations autorisées sous conditions : Artisanat et commerce de détail *sous réserve d'être lié à une activité de production industrielle ou artisanale autorisée dans la zone.* ». La commune est d'accord sur ce principe, mais pour autant, il n'y a pas de modification spécifique de rédaction à faire puisque de fait, en ADS, les activités commerciales annexes à des activités présentes dans la zone sont déjà autorisées. En effet, l'activité accessoire de commerce ne requiert pas d'autoriser les commerces, le local conserve bien la destination de l'activité principale.

Cependant, la formulation initiale « artisanat et commerce de détail sous réserve d'être compatible avec les usages des zones d'activités économiques » sera complétée de la manière suivante : *et sous réserve qu'elle soit prévue dans une centralité inscrite au SCOT* ».

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13-3 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé en date du 2 mars 2026,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2026 fixant les modalités de mise à disposition du public,

Vu l'avis tacite de la MRAE en date du 16 avril 2026 impliquant qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Considérant que la notification aux PPA n'a fait l'objet d'aucune objection,

Considérant que le bilan de la mise à disposition du public du dossier n'a fait l'objet d'aucune observation sur les évolutions proposées,

Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Les membres du conseil municipal à l'unanimité :

- approuvent le bilan de la mise à disposition du public en confirmant que la concertation relative au projet de modification simplifiée du PLU de Pont Saint Martin s'est déroulée conformément aux modalités prévues,
- approuvent la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont Saint Martin annexée à la présente délibération,
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Alexandra SAUTEGEAU

Secrétaire de séance



Le Maire,

Yannick PETIVEAU

