



PONT SAINT MARTIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Rapport de présentation et notice explicative



SOMMAIRE

I – RAPPEL DES PROCEDURES ET EXPOSE DES MOTIFS.....P3

1.1 Rappel de la procédure.....P3

1.2 Cadre législatif.....P3

1.3 Objet de la modification....P5

II – Modifications apportées au PLU et leurs justifications....P6

2.1 Modifications apportées au règlement écrit....P6

2.1.1 Les erreurs matérielles.....P6

2.1.2 Modification du règlement concernant l'aspect des toitures en zone urbaine.....P12

2.1.3 Modification de l'article UA4 pour prendre en compte la topographie du terrain.....P14

III – CONCLUSION....P14

I – RAPPEL DES PROCEDURES ET EXPOSE DES MOTIFS

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Pont Saint Martin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 novembre 2025.

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont Saint Martin.

1.2 CADRE LEGISLATIF

A. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Au regard des articles L.153-31 et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut-être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique/littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

En outre, selon l'article L153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De déduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Considérant que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L153-31 du code de l'urbanisme et qu'il n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

- Article L.153.45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle et dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31, la modification peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

- Article L153-46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

- Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

- Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Considérant que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves

risques de nuisance) et qu'il n'entre pas dans le champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. En effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface urbaine ou à urbaniser.

Ce projet d'évolution du PLU de la commune de Pont Saint Martin relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

1.3 OBJET DE LA MODIFICATION

La procédure de Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Pont Saint Martin porte exclusivement sur des ajustements réglementaires visant à rectifier des erreurs matérielles et à compléter deux dispositions du règlement des zones urbaines sans pour autant entraîner une ouverture à l'urbanisation de secteurs jusque-là non urbanisable ou non constructibles. Les évolutions envisagées dans le règlement des zones urbaines n'ont aucune incidence sur la constructibilité.

Les motifs sont les 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 pas techniquement 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 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 arrêtée du 04/07/2025 (approbation prévue en mars 2026).
- 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.

Conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est juridiquement justifiée et conforme aux objectifs du PLU, sans nécessité de recourir à une procédure de modification de droit commun ou de révision.

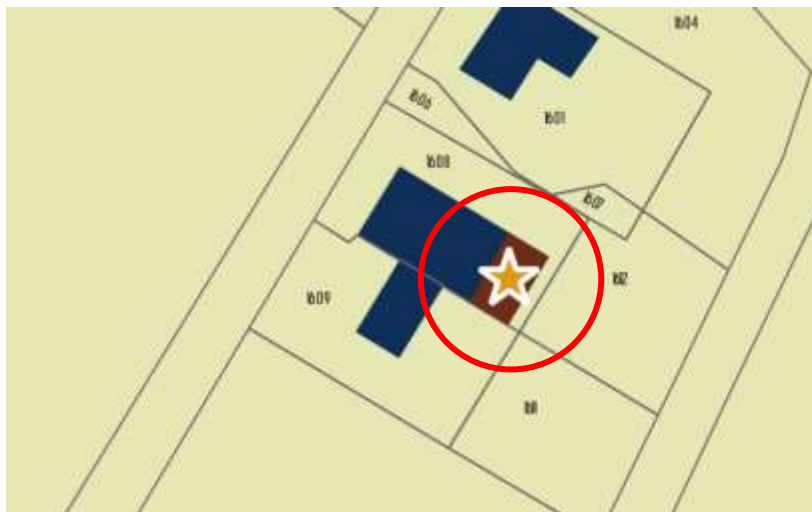
II – MODIFICATIONS APORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1 MODIFICATION APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

2.1.1 Les erreurs matérielles

A. Modification de l'annexe 2 du règlement écrit – liste des bâtiments susceptibles de changer de destination

Le bâtiment n°24 situé sur la parcelle D 1608 est repéré d'une étoile sur le plan graphique mais n'a pas été repris dans la carte des bâtiments susceptibles de changer de destination.



Extrait du règlement graphique

Modifications apportées entourées en rouge :



Liste et localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-II 2° du code de l'urbanisme

N°	Nom
1	la Pommerais
2	la Pommerais
3	la Bauche du Bois
4	la Haute-Ménantie
5	l'Esart
6	la Coquinerie
7	la Colleterie
8	la Raudière
9	les Garutones
10	les Rarès
11	le Pas Rivière
12	la Haute-Gaubinière
13	la Joudonerie
14	le Moulin Robert
15	la Malabrie
16	les Plantes
17	la Hougardière
18	Bel Air
19	la Petite Ménantie
20	la Marsoise
21	la Joudonerie
22	la Marionnière
23	les Rarès
24	L'Emilière

Il est précisé que ce bâtiment est bien listé à la suite parmi les bâtis décrits dans l'annexe 2 :



Extrait règlement écrit page 125

B. Mise en cohérence du règlement écrit de la zone NI

Chaque zone du PLU dispose d'une page de présentation définissant la zone et l'essentiel du règlement sous forme de pictogrammes indiquant les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites.

Dans la zone NI, le secteur NI 3 précise que l'industrie est autorisée sous condition ce qui n'est pas indiqué dans la page de présentation de la zone :

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone






















DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	 	 	      							
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination	         									

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le pictogramme « interdit » est remplacé par le pictogramme « autorisé sous condition » afin que la page de présentation de la zone soit en adéquation avec l'article N11 :

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	 	 	      							
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination	         									

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

C. Mise en cohérence du règlement écrit de la zone UE

Chaque zone du PLU dispose d'une page de présentation définissant la zone et l'essentiel du règlement sous forme de pictogrammes indiquant les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites. La page de présentation de la zone UE indique que la destination artisanat et commerce de détail est autorisée sous conditions, or cette sous-destination n'est pas reprise dans l'article UE1 listant les destinations et sous destinations autorisées sous conditions. Il est proposé d'ajouter l'artisanat et commerce de détail sous réserve d'être compatible avec les usages des zones d'activités économiques.

Article UE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Restauration- Commerce de gros,- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,- Hôtels,- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,- Salles d'art et de spectacles,- Équipements sportifs,- Lieux de culte,- Autres équipements recevant du public- Industrie,- Entrepôt,- Bureau,- Centre de congrès et d'exposition- Cuisine dédiée à la vente en ligne Sont autorisées les constructions ou agrandissements d'équipements et infrastructures d'intérêt général
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Artisanat et commerce de détail sous réserve d'être compatible avec les usages des zones d'activités économiques et sous réserve qu'ils soient prévus dans une centralité inscrite au SCOT.

D. Correction de l'article UB4 pour raison technique

L'article UB4 précise 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. Or une hauteur de 3,20 mètres au faîtage ne permet pas techniquement de réaliser une toiture à pente. Il est proposé de porter cette hauteur à 4,50 mètres tel que cela est autorisé pour les annexes.

Article UB4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative. Pour les constructions édifiées à 20m ou plus de l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative est imposé, dès lors que la hauteur de la construction est supérieure à 3,20 4,50 mètres au faîtage ou point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas aux annexes. Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...). Concernant les annexes, d'autres implantations sont possibles. Les extensions des constructions existantes non implantées selon la règle sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon des dites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.
--	--

E. Correction de fautes de frappe

Dans le règlement écrit de la zone NL, page 62 :

Article N2 :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension, sans toutefois dépasser 40m² d'emprise au sol par unité foncière à date d'approbation du PLU et à la condition et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le règlement écrit de la zone A, page 81 :

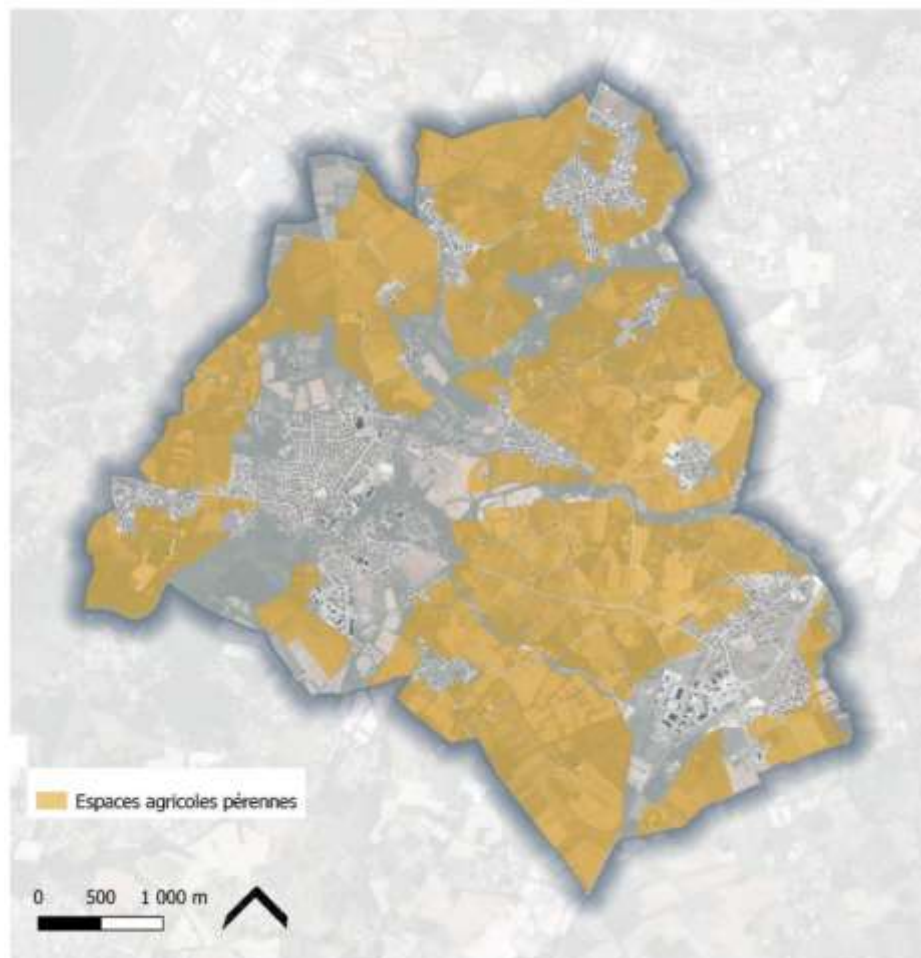
Article A2 :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension, sans toutefois dépasser 40m² à date d'approbation du PLU et à la condition et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

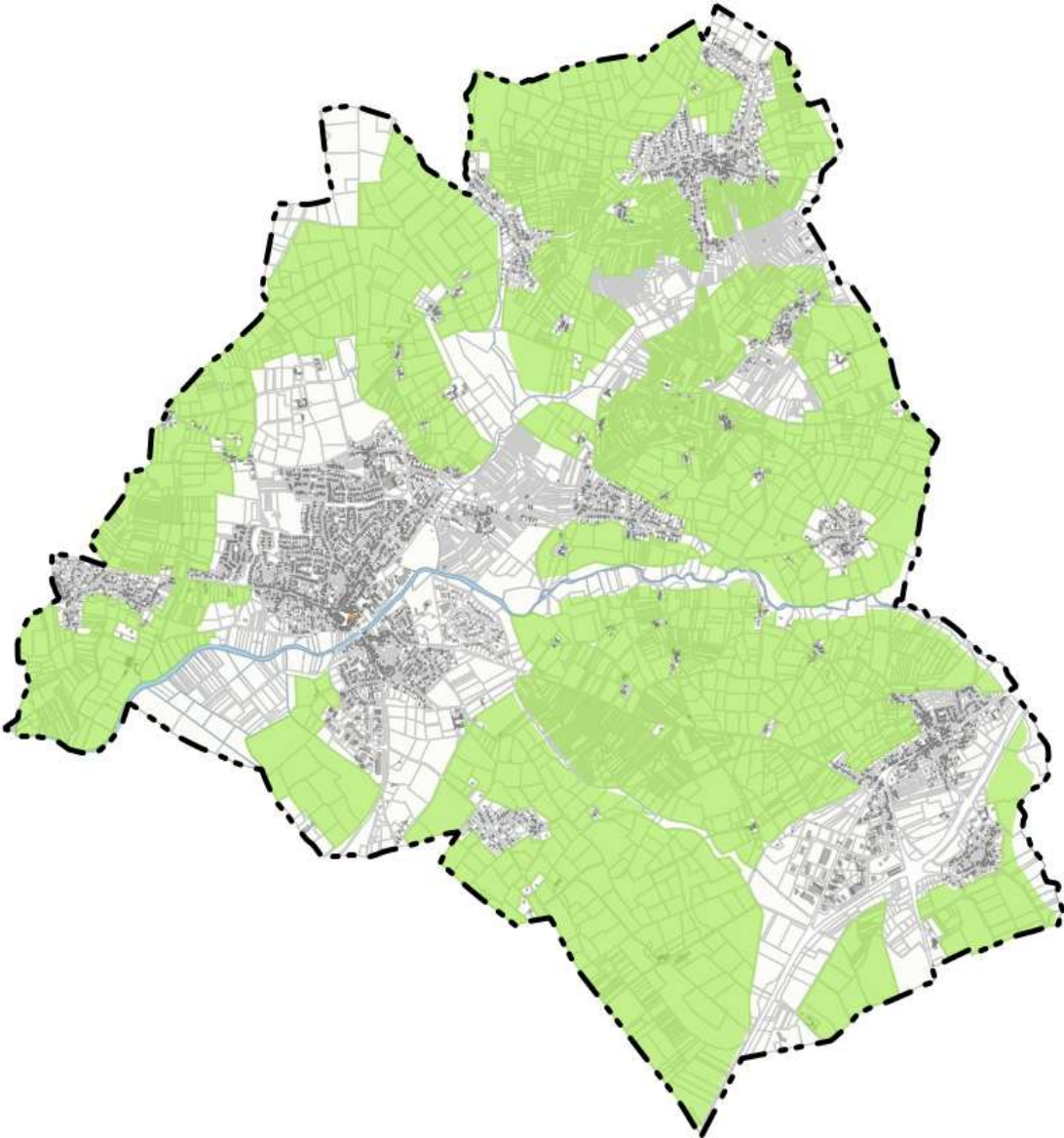
F. Correction de la carte des Espaces Agricoles Pérennes dans l'OAP thématique Agriculture

L'OAP thématique Agriculture ne présente pas la bonne version de la carte des Espaces Agricoles Pérennes (EAP) affichée dans le SCOT du Pays de Retz dans sa version arrêtée du 04/07/2025 (approbation prévue mars 2026). En effet, la carte ci-dessous correspond à une carte en version de travail, dans laquelle les hameaux et habitations isolées étaient classés en EAP par erreur.

Carte du PLU : *Cartographie des espaces agricoles pérennes.*



Carte du SCOT arrêté et intégrée à l'OAP thématique agriculture :



2.1.2 Modification du règlement concernant l'aspect des toitures en zone urbaine

Le règlement tel que rédigé dans sa version actuelle ne permet pas la réalisation de toitures-terrasses qu'en rez-de-chaussée uniquement. La commune souhaite que ce principe reste la règle générale afin de favoriser les toitures à tuiles caractéristiques de la région pour les projets de logement individuel. Cependant pour des constructions de logements collectifs, d'activités économiques et d'usages mixtes, il est souhaité pouvoir permettre la réalisation de toitures-terrasses à tous les étages sous condition d'une intégration urbaine et paysagère qualitative.

Cette exception est ajoutée en zone UA et UB.

Article UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Toitures :

Les toitures du volume principal seront à plusieurs pentes.

Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...).

Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.

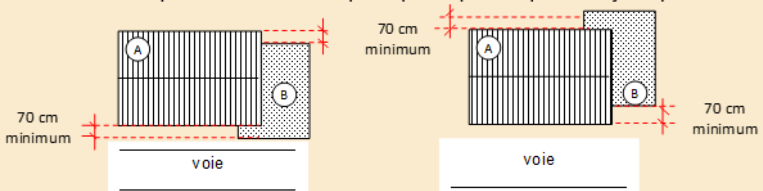
Le zinc, pour toute construction, et le bac acier, uniquement pour les annexes, pourront être autorisés dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les toitures terrasse, y compris pour les annexes, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- En rez-de-chaussée uniquement
- Sur au maximum 50% de l'emprise au sol du volume principal.
- Sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse.

Les volumes concernés par des toitures terrasses, lorsqu'ils sont accolés au volume principal, sont de préférence imbriqués avec le volume principal et pas simplement juxtaposés.

Les volumes concernés par des toitures terrasses, lorsqu'ils sont accolés au volume principal, sont de préférence imbriqués avec le volume principal et pas simplement juxtaposés.



A = volume principal couvert à 2 pentes
B = volume secondaire

Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus :

Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :

- Pour les équipements publics, sans autre condition,
- Pour les opérations d'ensemble et les constructions mixtes (destinations multiples), sous condition d'une intégration urbaine et paysagère qualitative
- Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative.

Article UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Toitures :

Les toitures du volume principal seront à plusieurs pentes.

Pour les toitures à 2 pentes, le faîtage sera parallèle au plus grand côté de la construction.

Les toitures monopente sont autorisées pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...) ainsi que pour les annexes.

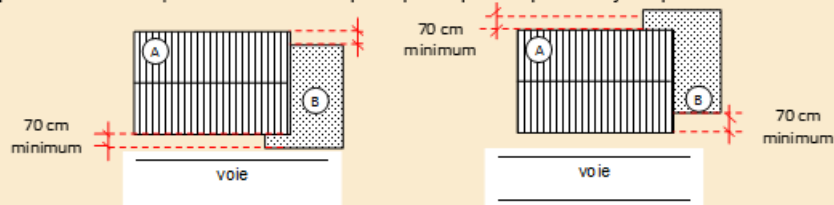
Les toitures seront recouvertes soit de tuiles traditionnellement employées dans la région (les tuiles de tons mêlés ou de tons vieillis sont admises), soit d'ardoise. Les tuiles noires sont également admises.

Le zinc, pour toute construction, et le bac acier, uniquement pour les annexes, pourront être autorisés dans le cas de projets particuliers portant sur des projets significatifs et intégrés à leur environnement.

Les toitures terrasse, y compris pour les annexes, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- En rez-de-chaussée uniquement
- Sur au maximum 50% de l'emprise au sol du volume principal.
- Sous réserve d'une composition en volume et en élévation harmonieuse.

Les volumes concernés par des toitures terrasses, lorsqu'ils sont accolés au volume principal, sont de préférence imbriqués avec le volume principal et pas simplement juxtaposés.



A = volume principal couvert à 2 pentes

B = volume secondaire

Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus :

Les projets en toiture terrasse intégrale (y compris en étage) sont autorisés par exception et aux conditions suivantes :

-Pour les équipements publics, sans autre condition,

-Pour les opérations d'ensemble et les constructions mixtes (destinations multiples), sous condition d'une intégration urbaine et paysagère qualitative

-Lorsque la construction principale existante est déjà en totalité en toiture terrasse, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative.

2.1.3 Modification de l'article UA4 pour prendre en compte la topographie du terrain

L'ancien PLU disposait, dans le règlement de la zone UA, de la possibilité d'une dérogation de la hauteur maximale d'une construction nouvelle selon la topographie du terrain. La commune souhaite reprendre cette règle pour faciliter l'intégration urbaine des bâtiments selon topographie et sur justification technique.

Article UA4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut, sont précisées dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou point le plus haut et 9 mètres au sommet des façades.</p> <p>Une dérogation est possible, selon la topographie du terrain, auquel cas, la hauteur au sommet des façades des constructions concernées peut être portée à 9,5 mètres sur justification technique.</p> <p>Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, la hauteur au sommet des façades des constructions concernées peut être portée à 9,5 mètres.</p> <p>Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou point le plus haut.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
---------------------------	---

III – CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Pont Saint Martin sera mise à disposition du public durant un mois. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD). Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU initial et s'inscrit dans le cadre d'une évolution normale du document approuvé.