

2017

E16000235/44

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Saint Mars de Coutais

ENQUÊTE PUBLIQUE
relative à l'élaboration du Plan Local
de l'Urbanisme de la commune de
Saint Mars de Coutais

RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

<u>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</u>	1
I. OBJET DE L'ENQUETE.....	3
A. PREAMBULE HISTORIQUE.....	3
B. CADRE JURIDIQUE DU PROJET	4
C. LA NATURE ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT MARS DES COUTAIS	15
D. LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LES AVIS EMIS	27
E. L'AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE , DES PAYSAGES ET DES SITES	34
F. L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	34
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	37
A. LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	37
B. LA PRESENTATION DU PROJET.....	37
C. ARRETE MUNICIPAL FIXANT LES MODALITES D'ENQUETE.....	38
D. L'INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	39
L'information par voie d'affichage	39
L'information par voie de presse.....	40
L'information par voie électronique.....	40
E. LA COMPOSITION DU DOSSIER MIS A ENQUETE PUBLIQUE	41
F. LA VISITE DU TERRITOIRE ET LA REUNION COMPLEMENTAIRE EN MAIRIE.....	44
G. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	50
H. LA CLOTURE DE L'ENQUETE:	53
III. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES.....	54
A. LA REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	54
B. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET LA REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINT MARS DE COUTAIS:	54
<u>CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</u>	81
<u>ANNEXES.....</u>	99
ANNEXE N°1: DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 15 SEPTEMBRE 2016	99
ANNEXE N°2: ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU 21 OCTOBRE 2016	102
ANNEXE N°3: CERTIFICAT D'AFFICHAGE ET DE PUBLICATION SUR LE SITE DE LA COMMUNE DE SAINT MARS DE COUTAIS ET PLANS LOCALISANT LES AFFICHAGES DES AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE	105
ANNEXE N°4: CONTENU DE L'AFFICHAGE SUR LE TERRAIN ET SUR LE SITE WWW.SAINTMARSDECOUTAIS.FR	108
ANNEXE N°5: EXTRAIT DES PHOTOS DES AVIS AFFICHES SUR LA COMMUNE.....	108
ANNEXE N°6: EXTRAIT DU SITE WWW.SAINTMARSDECOUTAIS.FR	111
ANNEXE N°7: EXTRAIT DES PUBLICATIONS 15 JOURS AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	111
ANNEXE N°8: EXTRAIT DES PUBLICATIONS DANS LES HUIT PREMIERS JOURS SUIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	113
ANNEXE N°9: PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU 21 DECEMBRE 2016.....	114
ANNEXE N°10: REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINT MARS DE COUTAIS DU 04 JANVIER 2017	125

I. OBJET DE L'ENQUETE

A. Préambule historique

Saint-Mars-de-Coutais est une commune de l'Ouest de la France, située dans le département de la Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire. Ses habitants s'appellent les Saint-Marins. La commune de Saint-Mars-de-Coutais est située à l'Ouest du Lac de Grand-Lieu, à une vingtaine de kilomètres au Sud-Ouest de Nantes. La commune est administrée par son maire, Monsieur Jean CHARRIER. En 2015, elle comptait 2600 habitants (*source INSEE*).

D'une superficie de 3 467 ha, le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais s'étire du pont de Bouaye, au Nord, entre le Lac de Grand-Lieu, à l'Ouest, et la rivière du Tenu, à l'Est, jusqu'au village de la Cour de la Forêt, au Sud, sur approximativement 15 km de long et 3 km de large. Le bourg est positionné au Nord de la commune. Saint Mars de Coutais a la particularité de comporter plus de quatre-vingt lieudits.

La commune de Saint Mars de Coutais appartenait jusqu'au 31 décembre 2016 à la Communauté de communes de Machecoul. Suite à la fusion de cette dernière avec la Communauté de Communes Loire-Atlantique Méridionale, elle appartient depuis le 1^{er} janvier 2017, à la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique.

La commune de Saint Mars de Coutais est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en le 30 septembre 1999 et modifié les 19 juin 2003, 07 juillet 2011, 08 septembre 2011 (modification simplifiée) et 16 octobre 2015. Son territoire est couvert par un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) approuvé par le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, le 28 juin 2013. De par sa contiguïté au Lac de Grand Lieu (plan d'eau de plus de 1000 hectares), la commune de Saint Mars de Coutais est assujettie à la loi Littoral en vertu de l'article L321-2 du code de l'environnement.

Par délibération de son conseil municipal, en date du 04 février 2010, la commune de Saint Mars de Coutais a prescrit la mise en révision de son POS afin de se doter d'un nouveau document d'urbanisme, le PLU (Plan Local de l'Urbanisme), pour répondre aux besoins de son territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

Les objectifs de la commune, mentionnés dans la délibération du 04 février 2010, sont de « maîtriser l'urbanisation, favoriser la mixité sociale, préciser les modalités d'application de la loi Littoral et améliorer l'attractivité économique de la commune dans une logique de développement durable. »

Ces objectifs ont été complétés par une délibération en date du 05 juin 2014 qui a précisé que la commune souhaite également « mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT (schéma de cohérence territoriale), assurer une réflexion sur la capacité d'accueil sur l'ensemble du territoire, en complément du projet ZAC, poursuivre l'effort de densification de densification de l'urbanisation en zone agglomérée, poursuivre la traduction du projet de ZAC dans le PLU et intégrer les mises à jour des plans de protection viticole ».

En effet, la commune a créée, le 13 décembre 2007, une procédure d'aménagement de type ZAC (zone d'aménagement concerté), à vocation d'habitat, de 10,5 hectares dans le secteur des Millauds. L'opération consiste à créer, dans un premier temps, 98 logements et, dans un deuxième temps, 124 logements. En mars 2011, la commune de Saint Mars de Coutais a confié cette opération d'aménagement à la société Loire Atlantique Développement-SELA.

Par un arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2015, ce projet a été déclaré d'utilité publique et les parcelles, concernées par la première tranche, cessibles, au profit de la société Loire Atlantique Développement-SELA.

Pour son projet de transformer son POS en PLU, la commune a fixé, dans sa délibération initiale du 04 février 2010, les modalités de concertation suivantes :

- une exposition et ouverture d'un registre, pendant un mois ;
- au minimum 2 réunions publiques
- une communication annuelle par l'intermédiaire du bulletin municipal et du site internet de la commune.

La procédure d'élaboration du PLU a été confiée par la commune à l'Agence CITTE CLAES, suite à une délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2011.

Les 03 juillet 2014 et 02 juillet 2015, le conseil municipal a débattu sur les orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du futur PLU.

Depuis le début de la procédure d'élaboration du PLU, la commune de Saint Mars de Coutais a :

- recueilli une dizaine de remarques sur le registre de concertation laissé à la disposition de mars 2010 au 04 mai 2016,
 - informé la population, au moins une fois par an, par le biais de son bulletin municipal et de son site internet,
 - organisé 3 ateliers de concertation à destination des membres de la société civile ;
 - mis en place une exposition permanente d'une synthèse du diagnostic de territoire en mairie à partir du mois d'avril 2013 ;
 - mis en ligne le PADD sur le site de la commune à partir de juillet 2014 ;
 - organisé deux réunions publiques le 24 juin 2014 et le 09 septembre 2015 ;
 - organisé deux réunions avec les personnes publiques associées les 03 juin 2013 et 29 juin 2015.
- La concertation a donc été au-delà du minimum fixé par la délibération du 04 février 2010.

Par délibération en date du 04 mai 2016, le conseil municipal de la commune de Saint Mars de Coutais a tiré le bilan de cette concertation et a arrêté son projet de PLU.

B. Cadre juridique du projet

En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

L'article 135 de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, publiée le 26 mars 2014, a posé le principe de la caducité des POS, au plus tard au terme des trois ans suivants son entrée en vigueur, lorsque la commune a prescrit l'élaboration d'un plan local de l'urbanisme avant le 31 décembre 2015.

Ainsi, si le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais n'est pas couvert, au plus tard le 26 mars 2017 par son PLU dont l'élaboration a été prescrite en 2010, elle ne pourra plus appliquer son POS et sera assujettie au règlement national d'urbanisme, à savoir les articles L et R 111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L153-8 du code de l'urbanisme dispose :

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. »

Contrairement aux statuts de la Communauté de Communes de Machecoul, la communauté de communes Sud Retz Atlantique, née le 1^{er} janvier 2017, est désormais compétente pour élaborer les plans locaux d'urbanisme.

En effet, l'article 5 et l'annexe de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016, portant fusion des communautés de communes de la région de Machecoul et de Loire Atlantique Méridionale et créant la communauté de communes Sud Retz Atlantique, disposent expressément que la communauté de communes Sud Retz Atlantique est compétente en matière de PLU.

Ainsi, si cette compétence, jusqu'au 31 décembre 2016, appartenait à la commune de Saint Mars de Coutais, tel n'est plus le cas depuis le 1^{er} janvier 2017.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L153-9 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Sud Retz Atlantique pourra décider, après accord de la commune concernée, d'achever la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence. En cas d'accord de la commune, elle se substituera de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, de la modification de son périmètre ou du transfert de la compétence.

A ce jour, la commune de Saint Mars de Coutais n'a pas donné son accord à la nouvelle communauté de communes Sud Retz Atlantique pour poursuivre la procédure d'élaboration du PLU de son territoire. La commune est donc toujours compétente pour la poursuivre.

La présente procédure d'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais reposait jusqu'au 31 décembre 2015, sur les articles L123-6 à L123-13 et R 123-15 à R123-20 du code de l'urbanisme

Depuis le 1^{er} janvier 2016, date d'entrée en vigueur de la réforme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, résultant de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, la procédure d'élaboration d'un PLU repose désormais sur les articles L153-11 à 153-26 et R153-1 à R153-10 du code de l'urbanisme.

Il convient toutefois de préciser que la structure du projet de règlement du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais correspond aux articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction au 31 décembre 2015 et, ce conformément aux dispositions de l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

En effet, le conseil municipal de Saint Mars de Coutais, ayant prescrit sa procédure d'élaboration de son PLU avant le 31 décembre 2015 sur le fondement de l'article L123-13 en vigueur à l'époque, n'a pas décidé de l'application de l'ensemble des actuels articles R151-1 à R151-55 du

code de l'urbanisme à sa procédure en cours. La structure du projet de règlement du PLU correspond, par conséquent, aux articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction au 31 décembre 2015, et ce conformément aux dispositions de l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Néanmoins, les articles R151-1 2°, R151-4, R151-23 1° et R151-25 1° du code de l'urbanisme, dans leur version en vigueur au 1^{er} janvier 2016, sont applicables au projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais ;

Conformément aux dispositions de l'actuel article L151-1 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1 al 1 phrase 1), le PLU se doit de respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3, à savoir les collectivités compétente en matière d'élaboration du PLU se doivent d'atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Selon l'article L151-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4, à savoir, les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, les programmes locaux de l'habitat, les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes. Le territoire de Saint Mars de Coutais est couvert par le SCOT du pays de Retz (schéma de cohérence territoriale) depuis le 28 juin 2013. Le programme local de l'habitat (PLH) est en cours d'élaboration par la communauté de communes. La commune n'est pas concernée par les autres documents visés à l'article L131-4 du code de l'urbanisme.

Tout projet de PLU se doit également de prendre en compte les documents énumérés à l'article L131-5 du code de l'urbanisme, à savoir : le plan climat-air-énergie territorial et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. La commune de Saint Mars de Coutais n'est actuellement pas concernée par les dispositions de l'article L131-5.

Il convient de préciser que selon l'article L 131-1 du code de l'urbanisme, seul le SCOT a une obligation directe de compatibilité avec la loi Littoral, codifiée désormais aux articles L et R121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Toutefois, les articles L121-21 et 22 du code de l'urbanisme comportent des dispositions spécifiques aux PLU des communes littorales.

Art L121-21 du cu

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

Art L121-22 du cu

« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais est assujéti à la réalisation d'une évaluation environnementale conformément aux dispositions des articles L et R104-1 et suivants du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R104-9 et R104-10. En effet, ces derniers imposent aux communes concernées par un site Natura 2000 et assujéti à la loi Littoral de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de l'élaboration de leur projet de PLU. La commune de Saint Mars de Coutais étant concernée par deux sites Natura 2000 et assujéti à la loi Littoral, puisqu'elle est riveraine du Lac de Grand Lieu (plan d'eau intérieur d'environ 3 500 hectares) a l'obligation de réaliser une évaluation environnementale de son projet de PLU.

Le contenu de l'évaluation environnementale à fournir est notamment régi par les articles R104-18 et 19 du code de l'urbanisme :

Article R104-18cu

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Article R104-19cu

« Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport de présentation.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :

- la demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;

- l'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas. »

Conformément aux dispositions des articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme (article L 300-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015), le projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais doit faire l'objet d'une concertation les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, et ce, tout au long de la procédure jusqu'à la délibération en tirant le bilan.

Selon l'article L123-6 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur en 2010, la délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme en précisant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, au syndicat d'agglomération nouvelle et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

Ainsi, la commune de Saint Mars de Coutais, compte tenu de son territoire et de son environnement réglementaire, a du associer à sa procédure d'élaboration de son PLU, les personnes publiques suivantes :

- le département de La Loire-Atlantique,
- la Région des Pays de la Loire,
- la Préfecture de la Loire Atlantique, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de La Loire Atlantique (DDTM 44),
- la Chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre des métiers et de l'artisanat,
- la chambre d'agriculture,
- la communauté de communes de Machecoul,
- l'INAO,
- le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz,
- les mairies avoisinantes, à savoir : Port St Père, Sainte Pazanne, Machecoul-St Même, St Lumine de Coutais, Bouaye, St Légers Les Vignes, St Philbert De Grand Lieu,
- La section régionale de la conchyliculture.

L'article L153-16 du code de l'urbanisme précise que lorsque le projet de PLU est arrêté, il est soumis pour avis :

« 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;
2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat. » (pas le cas pour la commune de Saint Mars de Coutais.

Les personnes publiques associées visées par les articles L132-7 et 9 du code de l'urbanisme sont :
« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de

l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »

Ainsi que :

- « 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

Selon l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté doit être soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement. L'article R 153-8 du code de l'urbanisme précise que le dossier soumis à enquête publique doit comprendre au minimum les pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Par ailleurs, en vertu de l'article L103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier de l'enquête.

Selon l'article L153-19 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, l'enquête publique doit être conduite conformément aux dispositions du code de l'environnement, et plus particulièrement son article R123-9 ;

L'article R 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, prévoit qu'un plan local d'urbanisme, élaboré par une commune, comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le plan local d'urbanisme est également accompagné d'annexes.

♦ L'article R123-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

En vertu de l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, ce qui est le cas pour la commune de Saint Mars de Coutais, le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »

Selon l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, il convient de rappeler que les dispositions des articles R151-1 2° et R151-4 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur sont également applicable à la composition du rapport de présentation du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais, à savoir:

- « Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4; » (art R151-1 2°)

- « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29 ». (art R151-4)

♦ L'article R123-3 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

♦ L'article R123-3-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

♦ L'article R123-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.* 123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée. »

L'article R123-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

L'article R123-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

L'article R123-7 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

--- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Selon l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, il convient de rappeler que les dispositions de l'article R151-23 1° du code de l'urbanisme actuellement en vigueur est également applicable à la rédaction du règlement du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais, à savoir :

-« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime; »

L'article R123-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.»

Selon l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, il convient de rappeler que les dispositions de l'article R151-25 1° du code de l'urbanisme actuellement en vigueur est également applicable à la rédaction du règlement du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais, à savoir :

-« Peuvent être autorisées, en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; »

L'article R123-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5. »

NB : les 5° et 14° de cet article ne sont plus applicables au PLU depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

L'article R123-11 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
 - b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
 - d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
 - e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
 - f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 - g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
 - h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
 - i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
 - j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. * 123-9.
- Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs. »

L'article R123-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

« Les documents graphiques prévus à l'article R. * 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;
- 2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- 3° Dans les zones N :
Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;
- 4° Dans les zones U et AU :
 - a) (Supprimé) ;
 - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
 - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
 - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;
 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
 - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

- 5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;
- 6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés. »

♦ L'article R123-13 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

- « Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
- 1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
 - 2° Les zones d'aménagement concerté ;
 - 3° Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 - 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
 - 5° Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;
 - 6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
 - 7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - 8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
 - 9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
 - 10° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
 - 11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
 - 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ;
 - 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
 - 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
 - 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
 - 16° Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2 ;
 - 17° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par arrêté préfectoral en application du II de l'article L. 332-11-3 ainsi que les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
 - 18° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas ;
 - 19° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
 - 20° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
 - 21° Les secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6 du code de l'environnement. »

L'article R123-14 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que :

- « Les annexes comprennent à titre informatif également :
- 1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
 - 2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 (nota) ;
 - 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
 - 4° Le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
 - 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
 - 6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;

NB

- 7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
 8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;
 9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5. »

NB : le 2° de cet article n'est plus applicable au PLU depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

C. La nature et les caractéristiques du projet de PLU de la commune de Saint Mars des Coutais

Au sein du rapport de présentation de son projet de PLU, la commune de Saint Mars de Coutais explique que la quasi-totalité de la commune fait partie du plateau bocager méridional, le reste est constitué de marais.

La position géographique de la commune, entre la vallée du Tenu et le Lac de Grand-Lieu, lui confère une grande richesse écologique, au travers de réservoirs de biodiversité aussi divers que les marais du lac et du Tenu, et que les plateaux agricoles et bocagers parcourus de vallons humides.

A l'origine, la partie agglomérée du bourg, sise au Nord de la commune, s'est constituée entre l'église et le château. Au fil des années, ce bourg, majoritairement composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, s'est développé linéairement le long des axes de circulation vers le Sud essentiellement.

Plus de 70% du territoire de la commune est composée de surfaces agricoles, soit 2 405 ha sur 3 467 ha du territoire total de la commune. Il y est précisé que la commune comporte 28 exploitations professionnelles. Sur les 20 IPCE (installations classées pour la protection de l'environnement), 17 sont agricoles.

Le projet de PLU précise que la commune a un patrimoine naturel riche et préservé par différents textes, à savoir :

- la loi Littoral exigeant le classement d'espaces boisés significatifs ;
- la Directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Loire du 21 mars 2006 (JO 19 juillet 2006 ;
- deux sites Natura 2000 riverains du Lac de Grand Lieu et au Nord de la commune. Il s'agit d'une ZSC (zone de conservation- Directive « habitats ») et d'une ZPS (Zone de Protection Spéciale- Directive « Oiseaux ») ;
- le Schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire du 30 octobre 2015 ;
- le SCOT du Pays de retz approuvé le 28 juin 2013;
- la ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique et faunistique et floristique) de type 1 « Lac de Grand Lieu » ;
- la ZNIEFF de type 2 « Vallée et marais du Tenu en amont de Saint Mars de Coutais » ;
- la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Machecoul » ;
- la ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) « Lac de Grand-Lieu » ;
- Les zones humides, notamment du Lac de Grand Lieu et du marais du Tenu ;
- Les sites inscrit et classé au titre du code de l'environnement ;
- les espaces naturels et sensibles institués par le département.

Il est précisé que la commune n'est pas concernée par un site archéologique.

Pour ce qui est des énergies renouvelables, le rapport de présentation rappelle que le SCOT et le plan climat énergie départemental affichent la volonté d'économiser l'énergie et de développer les

sources de production renouvelables. Si la commune de Saint Mars de Coutais n'est pas inscrite en zone favorable au développement de l'éolien par le schéma régional Eolien, du 8 janvier 2013, elle bénéficie d'un bon ensoleillement. Or l'énergie solaire reste peu exploitée sur le territoire. Quant à l'énergie bois, elle n'est pas, à ce jour, exploitée, alors que le bois, issu de l'entretien des bocages et des bosquets, pourrait être valorisé. La commune n'est pas dotée de chaudières bois pour la gestion de ses équipements. Malgré la présence d'élevage sur le territoire, il est noté qu'aucun projet de méthanisation n'a été envisagé à Saint Mars de Coutais.

Ainsi, après avoir développée dans sa première partie « l'état initial de l'environnement », la commune procède, dans la deuxième partie de son rapport de présentation, au « diagnostic du territoire ».

Au sein de cette deuxième partie, la commune rappelle les normes supra-communales susmentionnées qui s'imposent à sa procédure d'élaboration du PLU avant de rappeler les équipements actuellement présents sur son territoire (associations, services, commerces, infrastructures...).

Il est à noter que la commune n'est dotée d'une station d'épuration que depuis 2002, utilisée par environ la moitié de la population. Elle relie le bourg et les espaces urbanisés au Sud du Bourg (secteur du Vigneau et vers le Surchaud). Un projet d'extension de l'actuelle station d'épuration a été autorisé en 2015, afin notamment de répondre aux besoins d'aménagement de la ZAC des Millauds et de la zone actuellement à urbaniser du Vigneau / Rue Sainte Anne du Vigneau. La commune constate que sa population ne cesse de s'accroître depuis les années 1960. En 1968, elle comptait 1231 habitants, contre 2 600 en 2015.

Au vu des besoins répertoriés par la commune, elle estime que sa population en 2027 sera de 3110 habitants.

Compte tenu de la procédure de ZAC actuellement en cours et du projet d'urbanisation à Sainte Anne du Vigneau, elle estime que sur 12 ans, elle accueillerait environ 230 nouveaux logements et autoriserait environ 19 permis de construire par an. La commune précise qu'elle souhaite limiter la consommation des terres naturelles en augmentant la densité de construction de 7 logements/ha (pratiqué dans les années 2000) à une densité de 18 à 25 logements/ha.

La densité moyenne serait de 18 logements/ha contre 25/ha dans la ZAC des Millauds.

La commune souhaite favoriser la construction en « dents creuses » dans le bourg et les 5 hameaux suivants:

- Le Cormier, Châteaubridan, l'Effeterie,
- Grand-Lieu,
- La Guinanderie,
- La Renourie,
- Le Brandy

Ces 5 hameaux sont actuellement en zone NB au POS et permettent des constructions en « dents creuses ». Toutefois, l'article 5 de cet actuel règlement impose un minimum de 1200 m² pour que le terrain soit constructible, avec un minimum de 10 mètres de front sur voie. Le futur PLU ne peut imposer, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, de minimum parcellaire à la constructibilité d'un terrain.

Afin de toujours permettre des constructions en « dents creuses », ces 5 hameaux sont projetés en zone Uh au PLU.

La commune recense des besoins économiques (11ha) et d'équipements de loisirs (10ha).

La commune clos cette deuxième partie en présentant une synthèse des enjeux environnementaux du territoire de Saint Mars de Coutais et en précisant les enjeux urbains et environnementaux sous la forme d'orientation d'aménagement et de programmation pour la ZAC des Millauds, le secteur de Sainte Anne du Vigneau et la zone économique des Couëtis.

Dans la troisième partie de son rapport de présentation, la commune présente son projet de PLU en rappelant les quatre orientations retenues de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à savoir :

- Préserver l'environnement et les espaces naturels ;
- Valoriser le paysage communal et conforter son identité ;
- Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation ;
- Renforcer l'attractivité économique de la commune.

Voici la synthèse du PADD exposé dans le projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais :

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
Une commune soucieuse de la préservation de ses milieux naturels et de la prise en compte de la sensibilité des espaces dans la réflexion sur le développement du territoire	Préserver les espaces naturels sensibles et la ressource en eau	Protéger le réseau hydrographique et les zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leur fonctionnalité pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique et à la qualité des eaux de captage
	Valoriser les espaces boisés et plantés tout en favorisant la biodiversité	Valoriser les éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, boisements, et arbres isolés remarquables jouant un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager
Une commune attentive au maintien de son identité par la valorisation de ses paysages agricoles et remarquables	Préserver le caractère champêtre et rural du territoire	Protéger les espaces agricoles en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation et en favorisant la densification et l'épaississement du tissu urbain
	Intégrer le caractère littoral du territoire	Traduire la loi littoral sur le territoire
	Préserver le patrimoine bâti et historique	Protéger le patrimoine historique et le petit patrimoine Autoriser les réhabilitations et les changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, dès lors qu'il n'y a pas de gêne pour l'activité agricole Pérenniser le bâti existant dans les hameaux par la possibilité d'extension mesurée et de constructions d'annexes
	Inciter à la découverte du territoire, de ses paysages et de son patrimoine	Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces mettant en valeur les espaces naturels, de loisirs, etc. sur l'ensemble de la commune Préserver les haies bocagères qui qualifient le paysage et accompagnent les cheminements doux
Une commune renforçant son attractivité économique pour assurer la pérennité des activités existantes et l'implantation de nouvelles entreprises	Conforter le rôle de centralité du bourg	Favoriser l'activité commerciale du centre-bourg en facilitant la pérennité ou l'installation de commerces
	Maintenir l'activité agricole et viticole sur le territoire	Maintenir des secteurs à vocation agricole et interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles hors le bourg Conforter l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles
	Conforter l'activité artisanale dans la zone existante	Conforter la zone d'activité artisanale existante du Couëtis
	Assurer la connectivité du territoire	Développer les moyens de communication numérique

<i>Une commune s'engageant dans un développement urbain durable pour poursuivre l'accueil d'une population recherchant la proximité des équipements, services et commerces qu'offre le territoire communal</i>	<i>Conforter l'urbanisation au sein de la zone agglomérée et renforcer son attractivité</i>	<p>Développer l'urbanisation (secteur d'habitat) de deux secteurs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ZAC des Millauds : en entrée sud de la zone agglomérée, cette opération recherche une densité importante et une mixité des formes et typologies d'habitat ; • le site de Sainte Anne du Vigneau : en frange sud-ouest de la zone agglomérée, cette opération travaille sur une densité de bâti pour recréer du lien entre des tissus urbains lâches. <p>Concentrer les équipements et services publics ou d'intérêt général dans la zone agglomérée</p>
	<i>Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée</i>	<p>Etablir une typologie d'habitat variée par la réalisation de constructions neuves</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la zone agglomérée en dents creuses ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non ; - dans certains hameaux constructibles en dents creuses. <p>Conforter la mixité intergénérationnelle en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logement adapté aux personnes âgées et aux jeunes ménages...) et des services associés (pôle médical ...)</p> <p>Assurer une mixité sociale de l'habitat, par</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire, • la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans le bourg et les hameaux, • la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée, • la mise en place d'une offre en localif, tant privé que public sur le territoire <p>Assurer la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée du bourg par la possibilité d'exercer des activités de commerces et services compatibles avec l'habitat</p>
	<i>Limiter l'étalement des hameaux et de l'urbanisation</i>	<p>Interdire les constructions nouvelles en dehors de la zone agglomérée du bourg et des dents creuses dans les hameaux constructibles</p>
	<i>Favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité</i>	<p>Conforter les liaisons douces vers les infrastructures de transport et développer le maillage de cheminements doux vers les communes limitrophes</p> <p>Limiter les déplacements automobiles à l'échelle de la zone agglomérée en concentrant l'urbanisation et en développant le maillage de continuités douces</p>
	<i>Préserver les ressources naturelles</i>	<p>Permettre et encourager le développement des énergies renouvelables</p> <p>Assurer l'intégration des problématiques déchets et énergie dans les nouvelles opérations</p>

Comme le précise le rapport de présentation, le règlement du projet de PLU, dans sa partie écrite et graphique, prévoit :

- **5 zones urbaines :**

Ua	Zone déjà urbanisée, à caractère central du bourg, d'habitat dense, de services et d'activités liées à la vie urbaine où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone comprend un secteur Uap, secteur à vocation dominante d'habitat à caractère patrimonial
Ub	Zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités liées à la vie urbaine sont autorisées. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation.
Uh	Zone de hameaux où sont autorisées les constructions en dents creuse, les extensions mesurées ; les réhabilitations les changements de destinations et les annexes
Uea	Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services et d'artisanat de la zone économique de Couëtis en entrée Est du bourg Les équipements publics existent.
Uec	Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services et de commerces, dans le centre bourg. Les équipements publics existent.
Ui	Zone destinée à accueillir les équipements collectifs ou d'intérêt général à vocation sportive, de loisirs et de tourisme

- **4 zones à urbaniser :**

1AUb	Ce secteur, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation à court et moyen termes. Il n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'une certaine importance. Il correspond au Vigneau au sud-est du bourg et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
1AUh	Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines. Ces zones, compris dans le périmètre de la ZAC des Millauds font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
1AUea	Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné aux activités économiques, et réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce.
2AU	Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à accueillir de l'urbanisation à long terme, après évolution du document d'urbanisme.

- **3 zones agricoles:**

A	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole.
Ac	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole ou viticole des terres, concernée par les coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral, dans lesquels la construction neuve est interdite.
Av	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole et surtout viticole des terres.

- 7 zones naturelles:

N	Zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère.
NL146-6	Zone naturelle stricte qui compte des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L 146-6) et au titre du réseau Natura 2000
Nc	Zone naturelle dans laquelle existe une carrière de graviers
Ne	Secteurs affectés aux stations d'épurations et aux aires de traitement et stockage de déchets, ainsi qu'aux terrains utilisés par les services municipaux
Ni	Zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère et inondable.
Ni L146-6	Zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère et inondable. Cette zone compte des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L 146-6) et au titre du réseau Natura 2000
NI	Zone naturelle de loisirs où sont autorisés les aménagements légers.

Voici le tableau récapitulatif des superficies approximatives des zones du PLU de Saint Mars de Coutais :

POS en cours		Projet PLU			△
Type de zone au POS actuel	Surface en ha	Type de zone au projet de PLU	Surface en ha	%	
Nca/NCb/NCab	1195,40	A Ac Av	1622,87 275,15 86,24	46,99 7,97 2,50	
Total	1195,40	Total zones A	1984,26	57,46	+788,86 ha
NDa	2107,88	N Nc Ne Ni NI NL146-6 NiL146-6	65,99	1,91	
NCC	8,85		4,79	0,14	
NDf/NOg	4,25		4,97	0,14	
NDI	4,90		178,63	5,17	
			5,81	0,17	
Total	2125,88		Total zones N	1338,61	38,76
UA	3,00	Ua Uap	5,51	0,16	
UB	23,14		2,89	0,08	
UL	12,25	Ub	58,82	1,70	
UE	1,50	Uj	4,22	0,12	
UF	2,40	Uea	4,95	0,14	
UC	16,50	Uec	0,85	0,02	
NB	50,49	Uh	33,68	0,98	
Total	109,28	Total zones U	110,92	3,21	1,64 ha
NAb	16,33	1AUb	1,77	0,05	
NABm	13,12	1AUh	11,52	0,33	
NAe	7,50	1AUea	3,56	0,10	
		2AU	2,76	0,08	
Total	36,95	Total zones AU	19,61	0,57	-17,34 ha
Total	3467,51	Total	3453,40		

EBC	83,7	EBC	73,57 ha	+117,9 ha
		EBr surface	127,99 ha	
		Haies à protéger	175 km	+175 km

La différence de surface totale entre le POS en cours et le PLU projeté vient du changement du système de projection du cadastre. Ces surfaces doivent être prises comme des ordres de grandeur et non comme valeur exacte.

La commune prévoit de classer 73,6 ha en EBC (espaces boisés classés) comprenant les espaces boisés significatifs de la loi littoral et des boisements remarquables au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, devenu l'article L113-1 depuis le 1^{er} janvier 2016.

Au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, la commune envisage de protéger 128 ha et 175 km d'EBR (espaces boisés remarquables).

Graphiquement, la commune a représenté également les zones humides, les mares et les plans d'eau, les cours d'eau à préserver, des fonds de jardin à préserver, une zone restrictive liée à la station d'épuration, du patrimoine bâti pouvant être réhabilité ou changé de destination sous condition, un secteur à projet en plein bourg à vocation mixte commerces/habitat en limitant la constructibilité pendant 5 ans.

La commune projette d'instituer 23 emplacements réservés à son bénéfice afin d'y réaliser essentiellement des aménagements de voirie et des aménagements de loisirs. Elle les a représenté sur le règlement graphique du PLU.

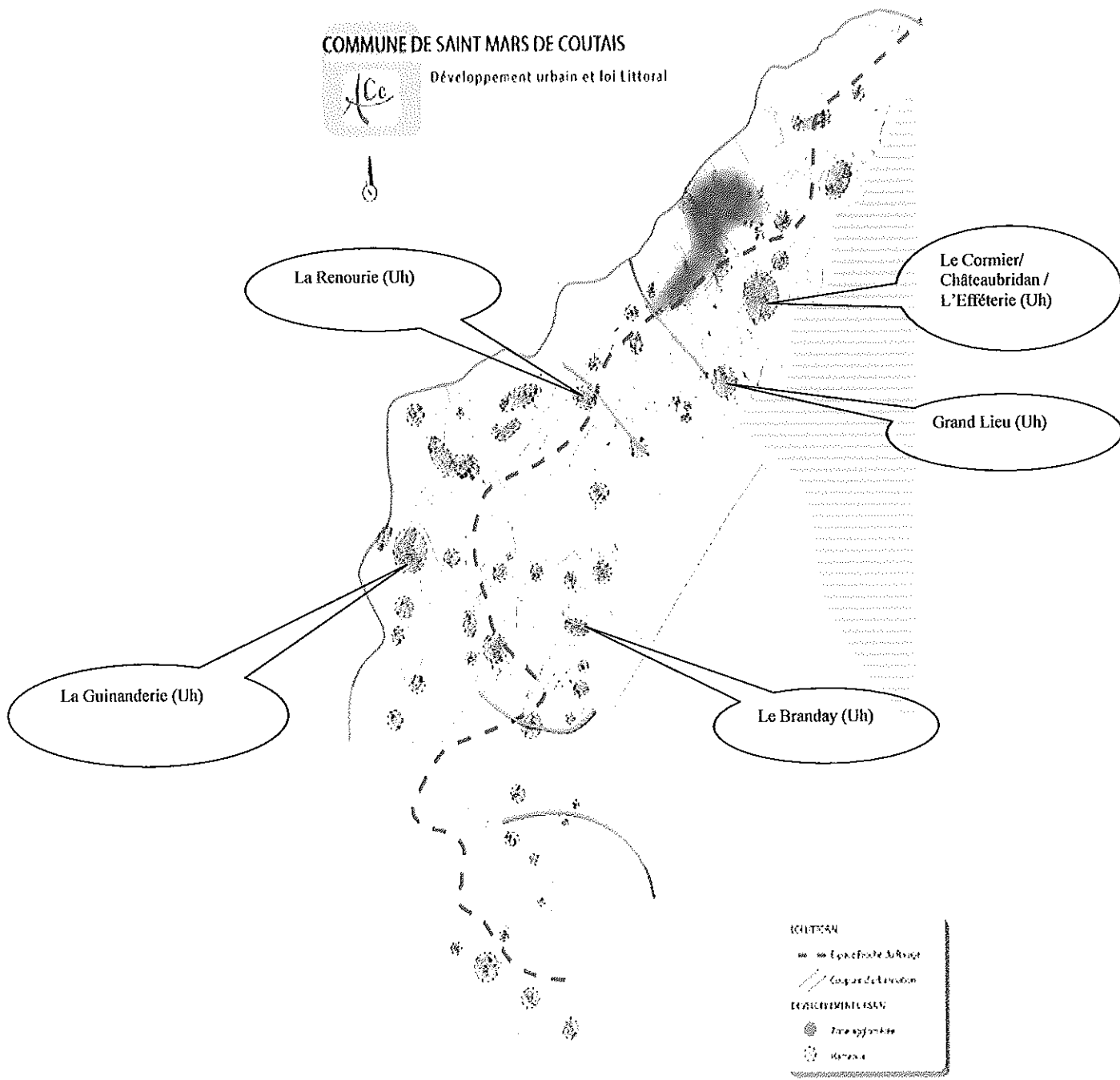
Le rapport de présentation comporte une évaluation environnementale du PLU mesurant les impacts de ce projet d'aménagement sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du PLU avec des indicateurs de suivi du PLU.

Dans sa quatrième partie, le rapport de présentation comporte un résumé non technique, puis il est suivi d'un inventaire des zones humides et du patrimoine de la commune.

Ce résumé non technique rappelle l'application de la loi Littoral sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais, notamment avec le plan figurant à la page suivante.

Il y est représenté la limite de l'Espace proche du rivage et les deux coupures d'urbanisation retenues.

Sur les plus de 80 lieudits répertoriés sur le territoire de la commune ce plan fait apparaître quasiment 50 hameaux comportant des constructions. Pour une meilleure visualisation et compréhension, j'y ai ajouté le nom des 5 hameaux projetés en zone Uh.



Le rapport de présentation du projet de PLU de la commune comporte également les tableaux suivants qui synthétisent l'analyse faite par la commune des incidences de son projet de PLU sur les différentes thématiques environnementales :

NM

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE AUTRES MESURES PRISES HORS DU CADRE DU PLU
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
Loi Littoral			
Continuité de l'urbanisation	Étalement urbain maîtrisé	-	Zones 1AU et 2AU projetées en continuité des zones U du bourg Village de l'Éfeterie classé en Uh, secteur de taille et de capacité d'accueil limité, comptant 3 dents creuses. Zone limitée au nord pour éviter une extension du hameau. Ponctuellement étendue au nord-ouest pour intégrer une construction existante sans pour autant permettre une extension de hameau. Limitée vers l'ouest afin d'éviter un développement du hameau par une extension en second rideau.
Coupures d'urbanisation	Maintien de deux espaces majeurs de respiration paysager du territoire communal	-	La coupure d'urbanisation au sud du territoire est entièrement en zone Ac. Dans cette nouvelle zone du PLU, les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées, excepté les équipements publics et collectifs. Sont seulement autorisés les aménagements, extensions et restauration des constructions existantes et leurs annexes sous conditions afin de limiter l'impact sur l'environnement. La coupure d'urbanisation au sud de la zone agglomérée est ponctuée de zones N et d'EBC dans le cas de boisements remarquables au titre de la Loi Littoral, d'une zone Nc pour permettre l'extraction ponctuelle de sable et de micro zones A positionnées autour des exploitations agricoles existantes faisant état de projets connus. La zone Ac s'interrompt au profit des zones NL146-6 correspondant aux espaces remarquables de la Loi Littoral et des zones NI le long du Tenu.
Espaces remarquables	Protection des milieux naturels humides et des habitats d'oiseaux d'intérêt communautaire (nichage et hivernage)	-	Classement spécifique en zone NL146-6 et NI146-6 au projet de PLU : seuls des aménagements légers y sont autorisés Protection des zones humides et des haies par une trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5
Espaces boisés significatifs	Protection de la trame boisée du territoire de Grand-Lieu	-	Protection en Espace Boisé Classé par une trame spécifique au zonage au titre du L.130-1
Espaces proches du rivage (EPR)	Développement du bourg majoritairement en dehors des EPR	ZAC des Millauds et réserve foncière pour les terrains de sports pour partie dans les EPR	Les zones du Vigneau et des Couetils sont situées hors périmètre EPR. La zone d'urbanisation des Millauds et la zone à vocation d'équipements sont classées pour partie en EPR : 6 ha pour la première et 1 ha pour la zone 2AU de la Berthauderie (terrains de sports). La zone 1AUh correspond à la ZAC des Millauds, dernier secteur d'extension significative et de densification possible de l'agglomération de Saint-Mars. Sa création a été entérinée par le SCoT du Pays de Retz qui l'a reconnue et justifiée comme le secteur de projet d'intérêt majeur pour le renforcement des centralités. La zone de la Berthauderie classée en UL au POS est reclassée en UL au PLU sur sa partie aménagée, la réserve de terrain au Sud-Est est refermée à l'urbanisation ; l'extension d'un hectare en EPR est clairement limitée.

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE AUTRES MESURES PRISES HORS DU CADRE DU PLU
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
Natura 2000			
Habitats et espèces dans le site	Protection des milieux naturels humides et des habitats d'oiseaux d'intérêt communautaire (nichage et hivernage)		<p>Classement en zone N146-6 et N146-6 (secteur de protection loi Littoral, Znieff, Zico, ENS, zones humides, DTA et zones inondables)</p> <p>Prescriptions pour interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides</p> <p>Affouillements, exhaussements exclusivement autorisés pour l'entretien des cours d'eau, pour les actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides</p> <p>Autorisation d'installations liées aux usages agricoles (parcs de contentlon, abris pour animaux, ...) sous réserve d'être intégrés et réversibles</p> <p>Protection des haies et bosquets par une trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5</p>
Abords du site Natura 2000	Protection des milieux naturels et des habitats d'espèces d'intérêt local (bocage)	Risques de nuisances et pollutions	<p>Classement en zone N et A (secteurs agricoles et secteurs de protection des paysages et milieux naturels de qualité, des zones humides)</p> <p>Prescriptions pour réglementer toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides, notamment celles autorisées pour les activités agricoles</p> <p>Affouillements, exhaussements exclusivement autorisés pour l'entretien des cours d'eau, pour les actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides</p> <p>Protection des haies bocagères par une trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5</p> <p>Développement des zones agricoles limitrophes soumis aux autres réglementations (ICPE, déchets, loi sur l'eau)</p> <p>Autorisation d'installations liées aux usages agricoles (parcs de contentlon, abris pour animaux, ...) sous réserve d'être intégrés et réversibles</p> <p>Prescriptions pour la gestion des eaux usées et pluviales issues des zones agricoles et hameaux limitrophes</p> <p>Constructibilité limitée à 3 hameaux limitrophes du Lac, classés en zone Uh, secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, comptant quelques dents creuses.</p>
Autres secteurs du territoire communal		Incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau	<p>Prescriptions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p> <p>Protection des zones humides et des cours d'eau (zonage et règlement)</p> <p>Contrôle et suivi du dépôt de la station d'épuration et des installations satellites.</p>

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN CEUVRE AUTRES MESURES PRISES HORS DU CADRE DU PLU
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
La Trame Bleue			
Réseau hydrographique	Protection des cours d'eau	-	Trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U. Eloignement de toute construction à au moins 5m des rives Affouillements, exhaussements autorisés pour l'entretien des cours d'eau
	Lutte contre les pollutions	-	Prescriptions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
Zones humides	Protection des zones humides locales	-	Classement en zones N et A Trame spécifique au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U. Prescriptions pour Interdire, conformément au SDAGE et aux SAGE, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides
Inondations	Atlas des zones inondables	2 secteurs urbanisés peuvent être touchés par les inondations : le Port Saint Mars dans le bourg et le Port Faisan	Classement en zones Ni et Ni146-6 des secteurs repérés comme inondables Evolution du bâti existant en Ni permise à condition de ne pas aggraver l'inondabilité Protection de plusieurs haies sur talus pour leur rôle d'écran physique contre les inondations au titre du L.123-1-5 du C.U.
	Ruisselements	Réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Laux Pluviales (SDAP) en parallèle du PLU	Imperméabilisation liée à l'urbanisation et risque d'aggravation des Inondations par ruissellement des eaux pluviales Consommation modérée de l'espace et étalée dans le temps (1AU, 2AU) Modification des modelés de terrain si la topographie l'exige Prescriptions liées au respect de l'article 640 du code civil Prescriptions de recherche de solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales (rétention/infiltration/récupération) Prescriptions sur les coefficients d'imperméabilisation, conformément au SDAP Prescriptions de débits de fuite maximum en aval, conformément au SDAP Emplacements réservés au zonage pour des aménagements hydrauliques Cours d'eau, zones humides, linéaires de haies préservés par une trame spécifique dans les Orientations d'Aménagement et au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U.
Eaux usées	Lutte contre les pollutions (aspects sanitaires et environnementaux)	-	Interdiction de rejet d'eaux non traités dans les milieux naturels Zonage d'assainissement compatible avec le PLU Selon les zones, obligation de raccordement au réseau ou obligation de filière individuelle en fonction des orientations du schéma directeur Nouvelle station d'épuration en cours de construction (contrôle et suivi) du rejet de la station d'épuration et des installations individuelles

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN CEUVRE AUTRES MESURES PRISES HORS DU CADRE DU PLU
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
La Trame Verte			
Espaces naturels et agricoles	Limitation de l'atteinte au bocage reconnus dans les inventaires et le SRCE, le SCoT et protégés par Natura 2000 et par la Loi Littoral	-	Consommation modérée de l'espace Classement en zones A et N à l'exception des zones déjà urbanisées Prescriptions et trame spécifique des cours d'eau, des zones humides au zonage au titre du L.123-1-5 du C.U.
Bois et haies	Préservation des fonctions paysagère, récréative, écologique, hydraulique ... des boisements et haies	-	Trames spécifiques dans les OAP et au zonage comme Espaces Boisés Classés au titre du L.130-1 du C.U. et comme Espaces Boisés Remarquables au titre du L.123-1-5 du C.U. Mesures garantissant les continuités écologiques (passage à faune, ...)
Trame verte et bleue du SRCE	Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	-	
La Trame Jaune agricole			
La Trame Jaune	Limitation des atteintes à l'agriculture Préservation du potentiel agronomique des terres agricoles	-	Consommation modérée de l'espace, en continuité de la zone agglomérée et étalée dans le temps (1AU, 2AU) n'empêchant pas l'usage agricole Classement en zones agricoles et naturelles des espaces agricoles permettant le développement des exploitations Classement en zones Av et Ac non constructibles et 2AU fermées à l'urbanisation pour des secteurs aménageables au-delà de l'échéance du PLU Respect des reculs sanitaires entre les bâtiments d'élevage et les tiers
Le climat, l'air et les énergies			
	Principe d'économie de l'espace et de développement urbain cohérent pour favoriser de moindres dépenses énergétiques et pour limiter les émissions de gaz à effet de serre	-	Renouvellement urbain privilégié et densification de l'habitat Extensions urbaines, en continuité de la zone agglomérée Cohérence entre l'urbanisation et les réseaux de transports (diminution des temps de parcours, utilisation des transports collectifs, covoiturage) Développement des liaisons douces Prescriptions favorables au développement des énergies renouvelables
Les risques et les nuisances (la Trame Orange)			
Mouvements de sols	-	Aléa sismique modéré et Aléa de retrait-gonflement des argiles faible à fort	Respect des prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 déterminant les règles parasismiques en fonction de la classification des bâtiments et du Code de la construction
Installations classées	-	Risques, nuisances et pollutions	ICPE autorisée : agricole à plus de 100m des tiers ; zones d'activités compatibles avec l'environnement en évitant les risques et les nuisances ; près des habitations si nécessaire aux besoins de quartier et si non polluantes. Station d'épuration cernée d'un périmètre sanitaire de 100 m
Bruits	Limitation de l'exposition aux nuisances sonores	-	ICPE autorisées avec dispositions pour éviter les nuisances sonores Respect des reculs sanitaires entre les bâtiments d'élevage et les tiers

D. Les personnes publiques associées et les avis émis

La commune de Saint Mars de Coutais a associé tout au long de sa procédure d'élaboration de son PLU, avant de leur transmettre en juin 2016, son projet de PLU arrêté, les personnes publiques suivantes :

- le département de La Loire-Atlantique,
- la Région des Pays de la Loire,
- la Préfecture de la Loire Atlantique, le secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de La Loire Atlantique, et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de La Loire Atlantique (DDTM 44),
- la Chambre de commerce et d'industrie de Nantes et Saint Nazaire,
- la chambre des métiers et de l'artisanat,
- la chambre d'agriculture,
- la communauté de communes de Machecoul,
- l'INAO,
- le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz,
- les mairies avoisinantes, à savoir : Port St Père, Sainte Pazanne, Machecoul-St Même, St Lumine De Coutais, Bouaye, St Légers Les Vignes, St Philbert De Grand Lieu.

♦ Aucune de ces dernières n'a répondu dans le délai de 3 mois, ainsi leur avis est réputé favorable en vertu de l'article R153-5 du code de l'urbanisme.

♦ Le département de La Loire-Atlantique a répondu par un courrier du 09 septembre 2016 reçu le 13 septembre 2016 en mairie, en émettant en conclusion, un avis favorable, à savoir :

Conclusion

Le Département partage l'ambition de votre commune de limiter la consommation foncière et vous encourage à favoriser un développement progressif de votre urbanisation. Aussi, je vous invite à donner des indications plus précises au sein des orientations d'aménagement, notamment en matière de phasage de l'urbanisation, d'habitat et de maîtrise des dépenses d'énergie.

Les dispositions du schéma routier départemental ayant été globalement bien reprises, je vous invite à prendre en compte les remarques émises afin de garantir la cohérence du document.

Aussi, ce projet de PLU appelle de la part du Département un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques précitées.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Concernant les remarques émises par le département dans son courrier très détaillé et étayé de neuf pages, la commune a intérêt à apporter les précisions demandées et de corriger les contradictions relevées.

Par ailleurs, outre le fait que le projet de PLU se doit de faire référence aux articles du livre 1^{er} du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 1^{er} janvier 2016 (et non au 31 décembre 2015, sauf pour les articles R123-1 à 14), il serait bon que les documents graphiques, notamment du règlement nomment expressément les 4 routes départementales traversant le territoire et le nom des lieudits.

♦ La Région des Pays de la Loire, par un courrier reçu en mairie le 27 juillet 2016, n'a pas formulé d'observation particulière sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint Mars de Coutais.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

◆ Le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, en charge du SCOT, a donné, par délibération en date du 07 septembre 2016, arrivée en mairie le 19 septembre 2016, un avis favorable au projet de PLU arrêté par la commune, assorti des remarques suivantes :

- Au regard des orientations du SCOT du Pays de Retz, certains points mériteraient d'être éclaircis ou développés dans le projet de PLU arrêté par la commune :
 - L'estimation des capacités d'urbanisation en renouvellement urbain, notamment dans le bourg
 - La comptabilisation du nombre de logements potentiellement constructibles dans les hameaux
 - Les éléments chiffrés permettant de justifier que la réduction de la consommation d'espace respecte les exigences du SCOT : -30% pour les zones d'habitat et mixtes, et -10% pour les zones d'activités
 - L'intégration dans le rapport de présentation et/ou les OAP de l'objectif minimum de production de 10% de logements locatifs sociaux
 - La prise en compte des objectifs d'aménagement numérique
 - La mise en place le cas échéant de linéaires commerciaux
- En outre, le zonage U des hameaux constructibles (STECAL) interroge au regard des caractéristiques des secteurs concernés.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Concernant les points soulevés par le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, ils méritent, en effet, d'être éclaircis et /ou développés par la commune.

La commune devra intégrer, au sein de son rapport de présentation et de ses orientations d'aménagement et de programmation, l'objectif minimum de 10% de logements locatifs sociaux pour être compatible avec les objectifs du SCOT

Pour ce qui de la remarque sur le zonage U, il est regrettable que le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz n'est pas précisé le sens de son interrogation.

Je suppose que ce qu'il l'interroge, tout comme moi, c'est d'utiliser le terme de STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) pour un zonage U.

En effet, il y est précisé que : « *La zone Uh est un secteur déjà urbanisé correspondant aux STECAL de la commune. Le caractère de constructibilité limitée et ponctuelle de la zone justifie que les constructions autorisées ne nécessitent pas d'extension ou de renforcement et que les réseaux soient en capacité suffisante.*

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles. »

Par principe, les STECAL, sont réservées aux zones A ou N d'un PLU, comme l'en dispose l'article L123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme dans sa rédaction au 31 décembre 2015. Par ailleurs, la commune de Saint Mars de Coutais préconise un zonage Uh, à savoir une zone urbaine. L'article R123-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dispose que « *Les Zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Or, le projet de règlement (article Uh2.1 prévoit que sont autorisés « *Les constructions nouvelles, les changements de destination ou les extensions des constructions existantes à condition d'être à vocation habitation ou d'hébergement touristique, et à condition que les réseaux soient en capacité suffisante c'est-à-dire ne nécessitent pas d'extension ou de renforcement.* »

Il appartient donc à la commune, si elle souhaite garder un zonage Uh, de retirer les mentions de « STECAL » et « *à condition que les réseaux soient en capacité suffisante c'est-à-dire ne nécessitent pas d'extension ou de renforcement.* ».

♦ La Préfecture de la Loire Atlantique et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de La Loire Atlantique (DDTM 44) ont communiqué le 13 septembre 2016, l'avis favorable, émis à l'unanimité, par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de La Loire Atlantique, en précisant toutefois que :

- sur les cinq STECAL proposés, seul le STECAL situé au lieu-dit l'Efféterie peut recevoir un zonage UH, celui-ci étant desservi par l'assainissement collectif. Les quatre autres devront recevoir un zonage Ah ou Nh en fonction de la zone qui les entoure (A ou N).

- les abris pour animaux sont autorisés uniquement en zone N.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Concernant les précisions demandées par la CDPENAF, il convient de préciser que le lieu-dit l'Efféterie n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

Comme je l'ai indiqué, suite à l'avis émis par le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, en charge du SCOT, la commune a intérêt de retirer le terme de STECAL à la zone UH et à réécrire son règlement de manière à limiter de nouvelles constructions uniquement dans les « dents creuses » possibles compte tenu des réseaux existants.

Il n'est pas obligatoire pour classer un terrain en zone U qu'il soit desservi par de l'assainissement collectif. Dès lors que l'eau, l'électricité, la voirie soient suffisamment dimensionnées et que la construction ait la possibilité de s'assainir individuellement, cela suffit.

Pour les 5 hameaux choisis, la commune m'a précisé, lors de notre rencontre le 09 décembre dernier, que les réseaux existants suffisaient aux 12 logements possibles dans les dents creuses rappelées dans le rapport de présentation.

Lors de cette réunion, elle m'a remis une réponse écrite à mes éléments demandés par mon courrier du 30 novembre 2016 (cf annexe n°9) dans laquelle elle précise que la commission urbanisme va réfléchir à distinguer 2 zones, l'une Uh (pour les 2 plus gros hameaux : la Guinanderie et Châteaubridan/le Cormier/L'Efféterie) et Ah (pour le Branday, la Renourie et Grand Lieu).

Pour ma part, la motivation de la CDPENAF de classer 4 de ces hameaux en zone Ah ou Nh en fonction de la zone qui les entoure est surprenante, et ce d'autant plus qu'aucun de ces zonages n'existent dans le règlement projeté par la commune.

Selon moi, les hameaux « Grand Lieu », « le Branday », « la Renourie » n'ont pas les caractéristiques d'un STECAL, compte tenu du faible nombre de constructions principales (moins de 15). Le rapport de présentation ne motive pas suffisamment le choix de ces lieux-dits en zone Uh/STECAL par rapport à d'autres, tels la Gohélière qui présente plus de constructions et de diversité de destinations. Ces trois lieux-dits ne peuvent être qualifiés de STECAL et devraient, à mon sens, être tous classés en zone A.

Par ailleurs, les lieux-dits « Grand Lieu » et « Le Branday » sont en site inscrit au titre du code de l'environnement et également en espace proche du rivage. Ils méritent par conséquent d'être protégés et de limiter une urbanisation de ces secteurs conformément à l'esprit de la loi Littoral.

Ainsi, seuls deux hameaux répondent aux critères d'un STECAL et peuvent accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses, à savoir : « la Guinanderie » et « Châteaubridan/le Cormier/L'Efféterie ». Ces deux secteurs suffiront à atteindre les objectifs de 12 logements de l'actuelle zone Uh. En effet, les terrains actuellement construits sont de grande superficie et sont donc potentiellement divisibles. Les « dents creuses identifiées » en rouge aux pages 46 à 48 du présent rapport peuvent accueillir chacune 2 logements.

Néanmoins, un zonage U pour ces deux zones ne se justifie pas au regard de la loi Littoral puisqu'elles ne répondent pas à la définition de village, mais de hameaux. Ainsi, un zonage agricole à vocation d'habitat (Ah, par exemple), en tant que STECAL, serait bien plus adapté.

Par contre, il conviendra de revoir la rédaction du règlement de la zone Uh (ou Ah), qui permet, le cas échéant, des constructions derrière les constructions existantes, à savoir « des logements en double rideaux ».

Il conviendrait pour éviter cela et pour répondre aux objectifs annoncés dans le rapport de présentation (à savoir 12 logements nouveaux possibles dans ces hameaux) de modifier la rédaction du PLU, peut-être en se dotant d'un règlement fixant les constructions principales dans une bande de 20 mètres maximum de la voirie existante.

Pour respecter les objectifs fixés pour ces hameaux ainsi que pour les autres classés en zone A, il conviendrait également d'encadrer un peu mieux les changements de destination, lorsqu'ils consistent à transformer un bâtiment existant en habitation à en limiter le nombre de logement en résultant. En effet, il conviendrait de limiter le nombre de logements possibles suite à un changement de destination à un seul.

Quant à la demande la CDPENAF de préciser que les abris pour animaux soient autorisés uniquement en zone N, elle est curieuse. En effet, les communes, assujetties à la loi Littoral, ne peuvent réaliser de constructions nouvelles en zone A et N. Par conséquent, les abris pour animaux nouveaux ne peuvent être prévus ni en zone A, ni en N. Dans ces zones, les abris pour animaux pourraient être possibles, soit par changement de destination, soit par la construction d'annexes de maximum 40 m², soit par les extensions des constructions existantes.

♦ La DDTM 44 a transmis un exemplaire du projet de PLU arrêté à la SNCF IMMOBILIER de Nantes qui lui a répondu le 27 juillet 2016. La mairie a reçu une copie de ce courrier le 29 juillet 2016. Visiblement la SNCF IMMOBILIER s'est trompée, puisqu'elle préconise des modifications du PLU de la commune pour tenir compte d'une voie ferrée qui ne passe absolument pas sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais. Il n'y a donc pas lieu de détailler les remarques souhaitées par la SNCF IMMOBILIER. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

♦ La DDTM 44 a également transmis un exemplaire du projet de PLU arrêté à la société ORANGE de Nantes qui lui a répondu le 21 juillet 2016. La mairie a reçu une copie de ce courrier le 26 juillet 2016. La société ORANGE demande à ce que le PLU, dans les dispositions de son règlement des zones UA, UB, UE, UL, 1AUh, 1AUb et 1AUea, n'oblige pas la Sté ORANGE à réaliser ses câbles en souterrain systématiquement. Par ailleurs, elle préconise que les promoteurs réalisent leurs réseaux en souterrain. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Les craintes de la société Orange ne sont pas totalement fondées, puisque les zones visées précisent que « les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés quand le réseau principal correspondant est enterré » et ce « **dans les opérations d'ensemble** ».

Ainsi, cette disposition s'adresse bien aux aménageurs/promoteurs et non à ORANGE.

Toutefois, il serait plus judicieux de prévoir dans le règlement desdites zones que « pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf impossibilité technique ». En effet, si le réseau principal est aérien alors le promoteur/aménageur ne serait pas contraint d'enfouir ses câbles. Cela serait, à mon sens regrettable, compte tenu de l'assujettissement de la commune à la loi Littoral et du classement d'une bonne partie de son territoire en site inscrit, voire classé.

Il est à noter que les branchements électriques et téléphoniques ne sont pas assujettis à une obligation d'enfouissement.

Par ailleurs, le règlement de la zone Uh ne comporte aucune disposition concernant « électricité-téléphone-télédistribution », il doit s'agir vraisemblablement d'un oubli de la commune. Il serait utile de compléter ce point du règlement.

◆ La DDTM 44 a également transmis un exemplaire du projet de PLU arrêté à la société RTE Nantes qui lui a répondu le 19 juillet 2016. La mairie a reçu une copie de ce courrier le 21 juillet 2016. La société RTE s'est déclarée non concernée par le projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

◆ La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Nantes et Saint Nazaire a émis un avis favorable par un courrier reçu en mairie le 14 septembre 2016.

Le PADD rappelle aussi la nécessité d'organiser la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée et de la zone rurale par le maintien de l'activité économique de proximité dans les hameaux et dans le centre-bourg. Nous sommes tout à fait favorables à cette orientation : la vitalité économique de nombreuses communes s'appuie sur ce tissu d'entreprises éparses, notamment artisanales, que le règlement de PLU ne doit pas contraindre dans son développement.

Nous soutenons par ailleurs votre volonté de développer la zone d'activités (UEa) située à l'est du centre-bourg. Nous en approuvons également les grands principes d'aménagement, tels qu'ils sont proposés dans l'OAP, notamment la volonté d'éviter tout conflit d'usage avec la zone d'habitat contiguë, par la mise en place de zones tampon. La petite taille et la vocation affirmée du site, orientée vers l'artisanat en excluant les commerces de détail, nous paraissent également pertinentes.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Si l'avis de la CCI semble conforter la nécessité de développer l'activité économique, il n'en demeure pas moins que le rapport de présentation est muet sur les besoins répertoriés en matière économique dans la zone des Couëtis. Aussi, comme l'a également souligné l'autorité environnementale, il convient de compléter le rapport de présentation sur ce point.

◆ La chambre des métiers et de l'artisanat a émis un avis favorable par un courrier reçu en mairie le 9 juillet 2016. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

◆ La chambre d'agriculture la Loire Atlantique a émis le 23 septembre 2016, reçu en mairie le 24 septembre 2016, un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

PLAN DE ZONAGE

Zonage Uh

Nous apprécions la décision communale de limiter les constructions dans les hameaux, afin d'assurer une maîtrise de l'urbanisation et stopper le mitage des espaces agricoles.

Ainsi, en application de la loi Alur, la commune a défini 5 hameaux constituant les STECAL ; dans ces espaces, seules quelques constructions en dents creuses seront admises.

S'agissant des secteurs du Branday, La Gulnanderle, La Renourle et Grand-lieu, ceux-ci constituent de par leur configuration, des hameaux et ont vocation à être classés en zone Ah dans le document d'urbanisme.

Concernant plus particulièrement Le Branday, la délimitation de l'enveloppe urbaine serait à diminuer parcelle n°207 dont la profondeur du terrain est de l'ordre de 50 m ; une profondeur d'une vingtaine de mètres conduirait à limiter l'aire urbaine tout en permettant les annexes.

Zones AU

Pour assurer la préservation des activités agricoles, il serait souhaitable que les OAP intègrent l'implantation d'espace tampon végétalisé ou non en lisière avec la zone agricole.

REGLEMENT D'URBANISME

De manière générale, la commune a bien pris en compte les préconisations de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Zone U

S'agissant de l'instauration d'une zone tampon en frange des zones urbaines, le règlement impose une marge de recul de 10 m par rapport à la limite de la zone Ac ou Av, pour toute création de logement en zone Ub et Uh.

Pour répondre à la préservation de tous les types d'activité agricole, il serait souhaitable que cette mesure soit applicable également en zone A strict.

En zone A

Articles A2.3 et A2.5

Comme le précise la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, pour les activités de diversification telles que gîtes, chambres d'hôtes, locaux pour la restauration, les activités pédagogiques ou de loisirs, nous demandons que celles-ci soient réalisées dans des bâtiments existants représentatifs du patrimoine local situés sur le siège principal de l'exploitation agricole.

Article A9

En application de l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme, nous demandons qu'en zone A, les abris pour animaux ne soient autorisés qu'à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Comme je l'ai expliqué lors de l'analyse de l'avis de la CDPENAF (page 29), seuls les hameaux de « la Guinanderie » et « de L'Efféterie/Châteaubridan/Le Cormier » peuvent recevoir de nouvelles constructions dans les « dents creuses ». Les hameaux « Le Branday », « La Renourie » et « Grand Lieu » devraient recevoir un zonage A, comme les autres hameaux de la commune.

Ainsi, la parcelle n°207 du lieudit « Le Branday » serait intégralement en zone A. Si la commune souhaite laisser ce secteur en zonage Uh, il va de soi, comme le souligne, la chambre d'agriculture, que cette parcelle ne peut en totalité rester en zonage Uh. Le zonage Uh ne pourrait concerner au maximum que la moitié de la parcelle.

Concernant la remarque relative au zonage AU, les OAP intègrent déjà un traitement paysager en limite de ces zones.

Quant à la remarque relative à l'instauration d'une zone tampon (marge de recul de 10 mètres), il est à signaler qu'elle n'existe pas en zone Ac et Av. Il appartiendra à la commune de juger si elle estime cela nécessaire.

Les articles A2.3 et A2.5 répondent déjà aux objectifs de la Charte.

Concernant les abris pour animaux, il convient de préciser que l'article R151-23 n'est pas applicable à la présente procédure. De plus, comme je l'ai déjà mentionné dans mes remarques suite à l'avis de la CDPENAF, les abris pour animaux nouveaux ne peuvent être prévus ni en zone A, ni en N dans les communes littorales. Dans ces zones, les abris pour animaux pourraient être possibles, soit par changement de destination, soit par la construction d'annexes de maximum 40 m², soit par les extensions des constructions existantes.

♦ La communauté de communes de Machecoul a notifié le 15 juillet 2016 à la mairie de Saint Mars de Coutais son avis favorable émis par le conseil communautaire, le 6 juillet 2016. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

◆ L'Institut Nationale de l'Origine et de la Qualité a adressé un courrier daté du 27 octobre 2016, à la mairie de Saint Mars de Coutais, suite à la transmission le 18 juillet 2016 d'un dossier du PLU arrêté à l'INAO DT OUEST. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Pour les zones 1AUb :

Suite à la saisine du Ministère de l'agriculture en février 2013 dans le cadre du code de l'expropriation, l'INAO avait émis un avis favorable à l'encontre de la ZAC du Millaud, et ceci malgré la présence de terrains classés en AOC « Muscadet », « Muscadet Côtes de Grandlieu » et « Gros Plant du Pays nantais ».

Cet avis faisait suite à la concertation entre la Mairie, l'INAO, les représentants de la Chambre d'Agriculture et le SDAOC, qui concluait à la nécessité d'une urbanisation dense pour sécuriser et protéger les autres secteurs agricoles et viticoles de la commune d'une part et d'autre part fermer l'urbanisation au sud du bourg en utilisant ces terrains qui pour l'essentiel n'étaient pas cultivés. Le chiffre de 220 logements présenté à l'époque avait alors été retenu. Force est de constater que le projet de PLU transmis aujourd'hui fait état de 160 logements sur la zone de Millaud au lieu des 220 possibles. La volonté de densification n'a donc pas été encore atteinte.

Sur l'OAP de Saint Anne du Vignaud située en secteur AOC, l'INAO a validé l'urbanisation d'une partie de ces terrains qui ne sont plus plantés en vigne aujourd'hui. Il est important de souligner que la partie restante encore dans le périmètre de la délimitation de l'AOC « Muscadet », « Muscadet Côtes de Grandlieu » et « Gros Plant du Pays nantais » est située sur les coteaux de la vallée du Tenue et que ces terrains sont très qualitatifs et qu'il est donc primordial de les protéger.

Aujourd'hui sur ce secteur, il est prévu la construction de 30 logements. En raison des débats actuels visant à instaurer des ZNT (Zones Non Traitées avec des produits phytosanitaires) en périphérie des lieux d'habitation, l'INAO subordonne son avis favorable à l'insertion d'une zone tampon d'au moins 20 mètres à laquelle il conviendra d'ajouter la création de haies, de murs ou de merlons d'au moins 2 mètres de haut pour séparer efficacement la zone Av de la zone 1AUb.

Pour le règlement du PLU :

Toujours en raison des débats actuels sur l'instauration de ZNT pour prévenir des risques liés aux travaux agricoles avec les lieux d'habitation, l'INAO demande l'insertion d'une disposition supplémentaires au point 7 du règlement des zones A, N, AU et U. Celle-ci devra viser à éloigner l'édification des constructions nouvelles des limites séparatives des zones cultivées A et N (en particulier des secteurs Av), par une zone tampon d'au moins 20 mètres à laquelle il conviendra d'ajouter la création de haies, de murs ou de merlons d'au moins 2 mètres de haut

En conséquence sous réserves que le PLU intègre les préconisations concernant l'OAP de Sainte-Anne-du-Vignaud et le règlement du PLU, l'INAO émettra un avis favorable à l'encontre de ce projet.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Concernant la ZAC des Millauds, l'arrêté préfectoral déclarant cette opération d'utilité publique a précisé que ce secteur est destinée à accueillir 98 logements dans une première tranche et 124 dans une deuxième tranche. La commune précise à la page 238 de son rapport de présentation qu'elle estime que pour la durée de vie du PLU (en moyenne entre 10 et 15 ans) elle comptera 165 logements. Cela ne signifie pas qu'elle renonce à réaliser dans ce secteur les 220 logements. Il convient de rappeler que ce n'est qu'en 2018 que son extension de station d'épuration sera effective. La procédure de ZAC est une procédure d'aménagement longue.

Concernant l'aménagement du secteur du Vigneau, une zone tampon serait à étudier pour la partie jouxtant le zonage Ac.

Quant à la remarque relative à l'instauration d'une zone tampon pour l'édification d'une nouvelle construction en limite de zone Av, il appartiendra à la commune de juger si elle estime cela nécessaire en réétudiant au cas par cas ses planches graphiques.

Il est à noter que la commune de Saint Mars de Coutais a transmis son projet de PLU arrêté aux personnes publiques normalement associées à une procédure d'élaboration de PLU. Toutefois, comme toute commune assujettie à la loi Littoral en vertu de l'article L321-2 du code de l'environnement, elle a omis de transmettre son projet à la section régionale de la conchyliculture comme le prévoit l'article L153-16 du code de l'urbanisme et plus particulièrement l'article L132-7 du même code.

La commune et son bureau d'études « l'Agence CITTE CLAES » ont pu légitimement penser que cette section n'était pas à consulter compte tenu de l'absence manifeste d'activités conchylicoles sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais et du Lac de Grand Lieu.

Néanmoins, afin de réparer cette omission, il appartient à la commune de transmettre son projet de PLU pour avis à la section régionale de la conchyliculture dont elle dépend, et ce avant toute approbation de son PLU.

E. L'avis de la commission départementale de la nature , des paysages et des sites

Par un courrier daté du 20 juin 2016, la commune de Saint Mars de Coutais a déposé, le 24 juin 2016, un dossier spécifique accompagné d'un CD de son projet de PLU auprès de la commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) de La Loire-Atlantique. Cette dernière a demandé un complément d'information, qui a été fourni, le 03 octobre 2016.

La CDNPS s'est réunie le 19 octobre 2016 afin de donner son avis, au titre de l'article L121-27 du code de l'urbanisme sur le classement proposé par le PLU des espaces boisés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, des parcs et ensemble boisés existants les plus significatifs de la commune. Le Maire de la commune de Saint Mars de Coutais assistait à la séance.

La CDNPS a émis un avis favorable à l'unanimité au projet de classement des espaces boisés significatifs du PLU de Saint Mars de Coutais, sous réserve de maintenir la protection actuelle de l'arbre remarquable de la « Basse Cour » figurant actuellement au POS. Le Maire, lors de cette séance, s'est engagé en séance à classer cet arbre. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'avis émis par la CDNPS et de l'engagement pris par Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais, le projet de PLU est conforme aux attentes réglementaires.

F. L'avis de l'autorité environnementale

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a été saisie pour avis du projet de PLU arrêté de la commune de Saint Mars de Coutais, le 22 juillet 2016.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du code de l'urbanisme, ont été consultés, le 25 juillet 2016, la déléguée territoriale de l'agence régionale de santé de Loire Atlantique ainsi que le directeur départemental des territoires et de la mer du département de la Loire Atlantique.

La MRAe (la Mission régionale de l'environnement) des Pays de la Loire s'est réunie le 20 octobre 2016 afin d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale du projet de PLU de la commune de Saint de Coutais. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique et comporte en synthèse les éléments suivants :

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Mars-de-Coutais. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU pour son territoire le 12 mai 2016. Ce PLU est soumis à évaluation environnementale, du fait de la présence du site Natura 2000 du lac de Grand-Lieu et de son statut de commune soumise à l'application de la loi littoral¹. Les principaux enjeux identifiés concernent la consommation d'espace, et la bonne prise en compte des enjeux écologiques et paysagers des espaces naturels liés au lac de Grand-Lieu et des risques inondations.

Avis sur la qualité des informations fournies

Dans sa structuration globale, le dossier de projet de PLU est d'une appréhension aisée. Il présente de façon détaillée le diagnostic et l'état initial de l'environnement, avec notamment une bonne description globale des enjeux environnementaux.

Sur le plan formel, la présentation relative à la compatibilité du PLU avec les autres plans et programmes est inaboutie. Des précisions relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années et aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain seraient nécessaires. Par ailleurs, l'état initial des zones d'urbanisation futures devra être réalisé afin de déterminer les enjeux environnementaux de ces secteurs.

La MRAe recommande de compléter le dossier qui sera mis à l'enquête publique par les éléments précités.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

Si la collectivité affiche sa volonté de préserver les secteurs à enjeux environnementaux de son territoire, la rédaction retenue pour le règlement du projet de PLU ne permet pas de garantir pleinement l'atteinte de cet objectif, notamment en terme de protection effective des zones humides, des espaces remarquables au titre de la loi littoral, du site Natura 2000 et du site classé du lac de Grand-Lieu.

La MRAe recommande de modifier la rédaction des règlements associés aux zones humides, aux haies et aux boisements ainsi que de ceux associés aux zonages concernés par la présence des espaces protégés précités afin de mieux répondre aux objectifs de leur préservation.

¹ Commune soumise à la loi « littoral » car riveraine d'un plan d'eau intérieur d'une superficie de plus de 1 000 hectares.

Au vu du potentiel de construction de logements dans la ZAC des Millauds et en dents creuses, le zonage du secteur de Sainte-Anne-du-Vigneau doit être réétudié. En l'état, le potentiel de logements rendus possibles par le projet de PLU est plus important que l'objectif affiché par la commune dans son PADD.

Par ailleurs, en fonction des besoins - à justifier - en terme de foncier à vocation économique, les zonages 1AUe et 2AUe devront être modifiés.

La MRAe recommande de modifier le zonage du secteur de Sainte-Anne-du-Vigneau et de reporter les projets d'urbanisation des zones à vocation économique en l'absence d'un besoin justifié d'accueil ou d'extension d'entreprises, mis en perspective à l'échelle de l'intercommunalité.

Point de vue du commissaire enquêteur :

Concernant les remarques émises sur la qualité des informations fournies, je les partage et n'ai pas compris pourquoi, malgré ma demande également, la commune de Saint Mars de Coutais et son bureau d'études n'ont pas souhaité apporter ces compléments au dossier mis à enquête publique. Afin de répondre aux attentes de l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, la compatibilité du projet de PLU avec les normes supra-communales, notamment le SCOT et la Loi Littoral devront être plus détaillées. Un diagnostic écologique des futures zones AU serait le bienvenu dans le futur PLU pour compléter le rapport de présentation.

Comme le souligne la MRAe, l'ensemble du projet de PLU devra intégrer les nouveaux articles en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Seuls les articles R123-1 à 14 dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015 peuvent apparaître. Le PLU ayant été arrêté 5 mois après l'entrée en vigueur du nouveau livre 1^{er} du code de l'urbanisme, il est difficilement concevable que ce changement n'ait pu être opéré par la mairie et son bureau d'études au préalable.

Je partage entièrement l'avis de la MRAe sur le fait que les documents graphiques doivent comporter le nom des hameaux. Pour ma part, je recommande d'y ajouter le nom des rues principales.

Concernant l'avis émis sur la prise en compte de l'environnement, il est vrai que le règlement du PLU ne traduit pas tous les objectifs attendus non seulement de la loi Littoral, mais aussi des autres dispositions réglementaires à enjeux environnementaux.

Quant au zonage 1AUB du secteur de Sainte-Anne-de-Vigneau, s'il doit être maintenu, il sera nécessaire de le justifier plus amplement, car actuellement sa motivation est quasi-inexistante, tout comme celle des zones 1AUe ET 2AUe, à vocation économique.

Il appartiendra à la commune de décrire ses réels besoins répertoriés et la nécessité de ces périmètres à urbaniser.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A. La désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée au Tribunal Administratif de Nantes le 08 septembre 2016, Monsieur le Maire de la commune de Saint Mars de Coutais a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Saint Mars des Coutais ».

Par décision en date du 15 septembre 2016, n°E16000235/44, le Président du Tribunal Administratif m'a désignée comme commissaire enquêteur titulaire. Le commissaire enquêteur suppléant désigné par le Tribunal Administratif est Monsieur Jean DUBOIS (annexe n°1).

Inscrite sur la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs, tout comme mon suppléant, j'ai déclaré sur l'honneur au Tribunal Administratif préalablement à ma désignation que les activités exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique. J'ai déclaré également ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre mon impartialité en cause, conformément aux dispositions de l'article R123-4 du code de l'environnement.

B. La présentation du projet

Le Tribunal Administratif m'ayant notifiée sa décision, accompagnée du projet de PLU arrêté par la commune de Saint Mars de Coutais, j'ai eu un contact téléphonique, le 21 septembre 2016, avec cette dernière afin de recueillir les avis des personnes publiques associées à la procédure et préparer les modalités de l'enquête publique.

J'ai demandé à la commune de bien vouloir adresser un dossier du PLU arrêté à soumettre à enquête publique au commissaire enquêteur suppléant, accompagné des mêmes avis des personnes publiques associées. Monsieur Dubois a bien reçu ces éléments.

Après avoir pris connaissance du dossier à soumettre à enquête publique, j'ai sollicité auprès de la mairie un entretien préalable avec Monsieur le Maire, son bureau d'études, l'Agence CITTE CLAES et mon suppléant. Je tenais à ce que la mairie me présente les caractéristiques principales de son PLU et convenir des modalités de l'enquête publique.

La réunion a eu lieu en mairie, la matinée du 21 octobre 2016. Après avoir évoqué, les points concernant, mon suppléant s'est retiré. La mairie et son bureau d'études ont pu répondre en partie à mes questions. Même si lors de cette réunion, l'avis de la MRAe ne nous était pas parvenu (puisque'il est arrivé en début d'après-midi), nous avons pu convenir ensemble du projet d'arrêté prescrivant l'enquête publique et de la composition du dossier à soumettre à enquête.

Ainsi, j'ai été destinataire par courrier électronique des copies des courriers et récépissés adressés aux personnes publiques qui ont été associées par la commune à cette procédure. J'ai également reçu les avis de l'autorité environnementale et de la CDNPS. Les avis émis sur le projet de PLU arrêté ont été joints au dossier d'enquête.

Les personnes publiques associées qui ont émis un avis exprès, sur le projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais, sont le département de La Loire-Atlantique, la Région des

Pays de la Loire, la Préfecture de la Loire Atlantique, le secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de La Loire Atlantique, et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de La Loire Atlantique (DDTM 44) (la SNCF, la société ORANGE), la Chambre de commerce et d'industrie de Nantes et Saint Nazaire, la chambre des métiers et de l'artisanat, la chambre d'agriculture, la communauté de communes de Machecoul, l'INAO, le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz,

Les mairies avoisinantes, à savoir : Port St Père, Sainte Pazanne, Machecoul-St Même, St Lumine De Coutais, Bouaye, St Légers Les Vignes, St Philbert De Grand Lieu ont émis un avis réputé tacite au terme des trois mois de consultation qui a eu lieu en juin 2016.

C. Arrêté municipal fixant les modalités d'enquête

Ainsi en concertation avec les élus et services de la mairie de Saint Mars de Coutais et du commissaire enquêteur suppléant, j'ai accepté le déroulement de l'enquête publique du samedi 19 novembre 2016 au lundi 19 décembre 2016, avec cinq permanences fixées comme il suit:

- samedi 19 novembre 2016 de 09h00 à 12h00
- jeudi 24 novembre 2016 de 16 h 00 à 19 h 00
- mercredi 30 novembre 2016 de 14 h 30 à 17 h 30
- vendredi 9 décembre 2016 de 09 h 00 à 12 h 00
- lundi 19 décembre 2016 de 14 h 30 à 17 h 30

J'ai reçu par courrier électronique, le 21 octobre 2016 après-midi, l'arrêté de Monsieur le Maire n°2016-10-02 du 21 octobre 2016 prescrivant une enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Saint Mars de Coutais.

Dans le respect de l'article R123-9 du code de l'environnement, cet arrêté a été pris quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et contient les mentions requises par ledit article.

Par ailleurs, la durée de l'enquête publique au sein de l'arrêté municipal est de 31 jours et respecte ainsi les dispositions de l'article R123-6 du code de l'environnement qui dispose que la durée ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois par principe.

Pour information, la mairie de Saint Mars de Coutais est ouverte :

- Lundi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 30
- Mardi de 9 h 00 à 12 h 30
- Mercredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 30
- Jeudi de 14 h 00 à 18 h 30
- Vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 30
- Samedi de 9 h 00 à 12 h 00

Ainsi, les permanences ont été suffisantes compte tenu de l'objet de l'enquête et respecté les dispositions de l'article R123-10 du code l'environnement, puisqu'en plus des jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie de Saint Mars de Coutais, une permanence a eu lieu en mairie le jeudi 24 novembre 2016 de 16h00 à 19h00, alors que la mairie ferme habituellement ses portes à 18h30.

D. L'information effective du public

L'information par voie d'affichage

Comme en atteste le certificat de Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais (annexe n°3), son arrêté pris le 21 octobre 2016, prescrivant les modalités de déroulement de l'enquête publique a été affiché en mairie, à l'endroit officiel des affichages, du 21 octobre au 19 décembre 2016 inclus. Lors de mes déplacements en mairie, j'ai pu en constater la présence.

L'enquête portant élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais couvrant le territoire de Carquefou doit également, conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement, faire l'objet d'un affichage de l'avis d'enquête publique. Ce dernier doit avoir lieu 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et être maintenu en place pendant toute sa durée.

La commune m'a informée, le 03 novembre 2016, que l'affichage sur le territoire de la mairie avait été fait. Elle m'a communiquée par voie électronique les photos prises par ses soins de ces panneaux et du lieu de leur emplacement. La commune a installé plus de 40 affiches sur son territoire comme en atteste le plan figurant en annexe n°3. Elle en a disposé à l'entrée de son territoire, sur les axes passants, près des lieux fréquentés (école, mairie, supérette, stade...) mais aussi dans les villages en choisissant comme support les barrières encadrant les plateformes d'apport des poubelles de tri. Ces lieux et support d'implantation ont donc permis à la population de prendre connaissance de l'avis d'enquête publique, dont le contenu est celui figurant en annexe n°4.

Afin de constater la réalité de ces affichages, je m'y suis rendue le 03 novembre à 17 h00 afin d'en constater la présence. J'ai ainsi pu constater que l'affichage présent sur le territoire de Saint Mars de Coutais était bien suffisant et sur fond jaune et lettres noires, et au format A2 comme le prévoit l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 (cf annexe n°5 pour des extraits des photos prises sur le terrain).

Aucun incident d'affichage ne m'a été signalé avant l'enquête et durant celle-ci.

Ainsi, ces modalités d'affichage, sur la forme et le fond, respectent bien les dispositions des articles R123-11 du code de l'environnement, ainsi que celles de l'arrêté du 24 avril 2012.

Monsieur le maire, Jean CHARRIER, a pu certifier de cet affichage réalisé au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (cf annexe n°3).

Par ailleurs, pour compléter cet affichage réglementaire, la commune a également affiché à ses entrées d'agglomération le message suivant : « ENQ – PUBLIQUE PLU DU 19 NOV AU 19 DEC », et ce, dès le 03 novembre jusqu'au 19 décembre inclus (cf annexe n°5). J'ai pu moi-même le constater le 03 novembre à 17h00, lors de mon arrivée sur le territoire de Saint Mars de Coutais pour contrôler la présence de l'affichage réglementaire, et le 19 décembre 2016, à l'issue de l'enquête publique.

Ainsi, les Saints-Marins ont bien été informés, par voie d'affichage, de la réalisation d'une enquête publique relative au PLU de la commune.

L'information par voie de presse

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal daté du 21 octobre 2016, un avis destiné à l'information du public a été publié, dans la rubrique des annonces légales, diffusées dans l'ensemble du département de la Loire Atlantique, le 27 octobre 2016, dans les journaux Ouest France Loire-Atlantique et Presse Océan.

Ainsi, ces publications, dont un extrait est joint en annexe n°7, respecte bien les dispositions de l'article R123-11 code de l'environnement dans le sens où cette publication a bien eu lieu au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Dans ces mêmes journaux, a eu lieu une seconde parution, le lundi 21 novembre 2016, dont un extrait est joint en annexe n°8. Cette seconde publication, réalisée dans les huit premiers jours de l'enquête, respecte l'article R123-11 code de l'environnement.

Le contenu de ces avis respectifs est celui figurant en annexe n°4. L'information du public par voie de presse est donc régulière et satisfaisante.

Il convient également de souligner qu'en plus de ses obligations règlementaires, la commune de Saint Mars de Coutais, dans son bulletin municipal d'octobre 2016, a informé ses habitants de la réalisation d'une enquête publique relative au PLU du 19 novembre au 19 décembre 2016.

Ainsi, les Saints-Marins ont bien été informés, par voie de presse, de la réalisation d'une enquête publique relative au PLU de la commune.

L'information par voie électronique

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 21 octobre 2016 et à l'article R123-11 code de l'environnement, le contenu de l'avis d'enquête publique mentionné en annexe n°4 a été également publié sur le site internet de la commune www.saintmarsdecoutais.fr (cf annexe n°6).

La mairie a mis également en ligne la copie de l'arrêté n°2016-10-02 de Monsieur la Maire de Saint Mars de Coutais du 21 octobre 2016 relatif à cette enquête publique.

Ces éléments sont demeurés en ligne du 28 octobre 2016 au 19 décembre 2016 comme en atteste le certificat du 20 décembre 2016, signé par Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais (annexe n°3).

Pour ma part, ignorant que ces informations avaient été mises dès le 28 octobre, j'ai pu en constater la présence sur le site de la commune, le 02 novembre 2016, soit quinze jours avant le début de l'enquête publique. Durant l'enquête publique, j'ai régulièrement consulté le site de la commune où ces informations étaient toujours bien présentes.

Par ailleurs, aucun incident ne m'a été signalé avant l'enquête et durant celle-ci.

Les moyens mis en œuvre pour informer la population de ce projet soumis à enquête publique ont été respectueux des dispositions de l'arrêté du 21 octobre 2016 et du code de l'environnement, suffisants et adaptés à l'objet du projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars des Coutais.

E. La composition du dossier mis à enquête publique

Le dossier du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais, dans sa version arrêtée au 12 mai 2016, comporte les pièces suivantes :

- **une chemise intitulée « 0 - Pièces administratives et de Concertation »**
Elle contient un document « 0.1- pièces administratives » composé :
 - de la délibération du conseil municipal de Saint Mars de Coutais du 04 février 2010 et son certificat d'affichage ;
 - du compte-rendu de la réunion du 03 juin 2013 portant présentation des diagnostics et du PADD aux personnes publiques ;
 - de la délibération du 05 juin 2014 fixant des objectifs complémentaires à la procédure de révision du PLU et son certificat d'affichage;
 - du compte-rendu de la réunion publique du 24 juin 2014 ;
 - du compte-rendu du débat du conseil municipal sur le PADD du 03 juillet 2014
 - du compte-rendu de la réunion de présentation du zonage et règlement aux personnes publiques associées du 29 juin 2015;
 - de la délibération du conseil municipal de Saint Mars de Coutais du 25 juin 2015 incluant dans le PADD la zone agglomérée du secteur du Vigneau et son certificat d'affichage;
 - du compte-rendu de la réunion publique du 09 septembre 2015
 - de la délibération du conseil municipal de Saint Mars de Coutais du 12 mai 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU (en deux exemplaires) suivi d'un tableau intitulé « bilan de la concertation »Elle contient un document « 0.2- concertation » composé notamment des différents extraits des parutions relatives au PLU dans le bulletin municipal de la commune et sur son site.

- **Un document intitulé « 1- Rapport de présentation »**

- **une chemise intitulée « 2 – PADD et OAP »**
Elle contient un document « 2.1- PADD », à savoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et un document intitulé « 2.2 - OAP » à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation du territoire de Saint Mars de Coutais ;

- **un document intitulé « 3 – Règlement »**

- **une chemise intitulée « 4 – Zonage »** composée de 4 planches graphiques :
 - 4.1 : zonage Nord
 - 4.2 : zonage Centre
 - 4.3 : zonage Sud
 - 4.4 : zonage Bourg

- **une chemise intitulée « 5 – Annexes »** composée de 3 sous-documents nommés ainsi :
 - « 5.1 - annexes sanitaires » :
Elles sont composées du rapport annuel 2014 du délégataire Véolia, gestionnaire de l'assainissement de Saint Mars de Coutais, du rapport annuel de 2014 du service public d'élimination des déchets de la communauté de communes de la région de Machecoul et du rapport final du schéma directeur de la gestion des eaux pluviales « zonage des eaux pluviales » de la commune de Saint Mars de Coutais réalisée par GEODIA.

 - « 5.2 - servitudes »
Sont présents dans cette chemise, les éléments écrits des codes alphanumériques pour les servitudes d'utilité publique répertoriées sur le territoire de la commune de Saint Mars de

Coutais ainsi que deux planches graphiques représentant les servitudes d'utilité publique sur le territoire de Saint Mars de Coutais, l'une pour le secteur Nord, l'autre pour le secteur Sud ; Un plan format A4 en noir et blanc, quasiment illisible, censé représenter les périmètres respectifs des sites classés et inscrits présents sur le territoire.

Les 2 grands plans des servitudes représente les sites protégés au titre du code de l'environnement « AC2 » sans préciser ce qui relève du site inscrit du site classé.

→ « 5.3 - divers »

Sont présents sous ce document le périmètre de la ZAC des Millauds et celui de la DUP ; un courrier de l'INAO du 27 février 2012, des cartographies de la DTA, des ZNIEFF, de l'atlas des zones inondables, des AOC, un courrier du SDAOC du 29 juin 2015, la délibération du conseil municipal de Saint Mars de Coutais du 06 janvier 1999 approuvant l'inscription de chemins au plan départemental des itinéraires et de randonnées ainsi que la délibération du département de Loire Atlantique accompagné d'un plan quasiment illisible du périmètre de préemption des espaces naturels et sensibles institué sur le territoire de la commune.

En sus, ont également été joints au dossier d'enquête publique :

- L'arrêté du Maire de Saint Mars de Coutais n°2016-10-02 du 21 octobre 2016 prescrivant les modalités de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de Saint Mars de Coutais ;
- Un tableau récapitulatif des consultations effectuées par la commune et les copies des avis reçus des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et de la CDNPS ;
- Une note d'information complémentaire.

En effet, lors de la réunion du 21 octobre 2016, j'ai invité la commune à compléter son dossier de PLU arrêté en mai 2016 à soumettre à enquête publique :

- de l'arrêté prescrivant les modalités de l'enquête publique ;
- des avis des personnes publiques associées reçus ainsi que les avis émis par l'autorité environnementale et de la CDNPS. Cela a été réalisé dans un document intitulé « Consultation et avis des personnes publiques associées » où se trouve un tableau la date et les personnes consultées sur le projet de PLU ainsi que les dates de consultation et avis joints de l'autorité environnementale et de la CDNPS.

- d'une note complémentaire visant pour une meilleure compréhension du dossier par le public :

- à indiquer la nouvelle référence des articles du code de l'urbanisme utilisés dans le projet de PLU en vigueur au 1^{er} janvier 2016 depuis la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme ;

- à lister les sigles et abréviations utilisés dans le dossier de PLU et à en donner la signification ;

- à fournir une cartographie comportant le nom des lieudits du territoire et du nom des principaux axes du territoire. En effet, le projet de PLU soumis à enquête, dans ses éléments graphiques, ne comporte aucun numéro de parcelle cadastrale, aucun nom de lieudit et des voies principales (aucune RD, n'est mentionnée). Par conséquent, il est difficile de se repérer, et ce d'autant plus que la commune comporte près de quatre-vingt lieudits parfois très rapprochés.

- à fournir un plan des servitudes d'utilité publique distinguant bien les emprises des sites inscrits et des sites classés au titre du code de l'environnement.

A l'issue de la réunion du 21 octobre 2016, l'agence CITTE CLAES s'est engagée à rédiger cette note complémentaire.

Le 24 octobre 2016, au sein de cette note, j'ai invité également la commune à préciser des définitions aux termes utilisés dans son projet de règlement de PLU, tels que "surface perméable", "surface de vente", "caractéristique d'une place de stationnement", et a apporté les compléments d'informations sollicités par l'autorité environnementale.

La note projetée à joindre au dossier d'enquête m'a été communiquée par voie électronique le 08 novembre 2016. Si elle comportait bien la signification des différents sigles, il n'en demeure pas moins qu'elle était plus qu'incomplète sur les articles utilisés par l'ancienne codification et leur correspondance dans le nouveau code de l'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016.

L'agence CITTE CLAES ne souhaitant visiblement pas en faire plus, et pour ma part, jugeant insuffisant le contenu de cette note, il a été convenu avec la mairie, lors de ma venue en mairie du 09 novembre 2016 d'y ajouter les tableaux de correspondance réalisés par les services de l'Etat. Même si tous les articles présents au sein de ce tableau ne s'appliquent pas à la présente procédure, ces tableaux ont au moins le mérite de permettre à toute personne venant consulter le dossier mis à enquête de retrouver la nouvelle codification des articles évoqués dans le projet de PLU dans sa version au 31 décembre 2015.

Dans la note complémentaire jointe au dossier d'enquête, il y figure bien également deux cartes (comprenant les lieudits et nom des principaux axes) sur lesquelles le bureau d'études à reporter le cadre de délimitation des planches graphiques du zonage de son règlement (zonage Nord / zonage Centre / zonage Sud).

Est également présent le plan des servitudes distinguant bien les sites inscrits des sites classés.

Par contre, la commune et son bureau d'études n'ont pas souhaité y apporter les compléments sollicités par l'autorité environnementale et les définitions des termes mentionnés dans son règlement. Je trouve cela regrettable car ces informations n'auraient pu qu'améliorer la compréhension du public du dossier.

Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais a ouvert un registre d'enquête publique, que j'ai côté et paraphé, accompagnant ainsi le dossier mis à enquête publique consultable en mairie et composé de l'intégralité du dossier de PLU arrêté par le conseil municipal le 12 mai 2016, à savoir:

- une chemise intitulée « 0 - Pièces administratives et de Concertation »
- un document intitulé « 1- Rapport de présentation »
- une chemise intitulée « 2 – PADD et OAP »
- un document intitulé « 3 – Règlement »
- une chemise intitulée « 4 – Zonage »
- une chemise intitulée « 5 – Annexes »

En sus, ont également été joints au dossier d'enquête publique :

- L'arrêté du Maire de Saint Mars de Coutais n°2016-10-02 du 21 octobre 2016 prescrivant les modalités de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de Saint Mars de Coutais ;
- Un document intitulé « Consultation et avis des personnes publiques associées » ;
- Un document intitulé « note d'information complémentaire »

J'ai pu viser la quasi-totalité de ce dossier le 09 novembre 2016. Le 19 novembre 2016, à l'ouverture de l'enquête, outre le registre, j'ai visé la note complémentaire et le dossier « Consultation et avis des personnes publiques associées ». Pour éviter une trop grande manipulation des grands plans et pour une meilleure lisibilité, les 4 planches de zonage identiques à celles figurant au dossier d'enquête ont été affichées dans la salle du conseil de la mairie, lieu de consultation du dossier et du registre. Ont été joints au registre au fur et à mesure de leur réception les 17 courriers reçus. Le registre et le dossier d'enquête présents en mairie sont restés consultables, pendant toute la durée de l'enquête, par toute personne s'y rendant et souhaitant les consulter aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public. Aucun incident ne m'a été signalé. Lors de mes permanences j'ai pu constater la présence de toutes les pièces susmentionnées.

F. La visite du territoire et la réunion complémentaire en mairie

J'ai découvert les caractéristiques du territoire de Saint Mars de Coutais, à savoir un territoire très étendu sur peu de largeur et un bourg excentré au Nord, lors de ma venue à la réunion préalable du 21 octobre 2016.

Le 03 novembre 2016, lors de la vérification de la présence des affichages des panneaux jaunes portant « avis d'enquête publique », j'ai pu mesurer la multiplicité des petits hameaux, comportant souvent moins de dix bâtiments.

Lors de ma venue également en mairie le 09 novembre, j'ai continué à découvrir les différents hameaux et les caractéristiques du bourg de Saint Mars de Coutais.

A l'ouverture de ma troisième permanence, le 30 novembre 2016, j'ai remis un courrier en mairie à l'attention de Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais, lui demandant notamment des précisions sur la rédaction du projet de règlement de zone UH, qui comporte certaines contradictions.

Extrait de mon courrier du 30 novembre 2016 :

« En effet, il y est précisé que : *« La zone Uh est un secteur déjà urbanisé correspondant aux STECAL de la commune. Le caractère de constructibilité limitée et ponctuelle de la zone justifie que les constructions autorisées ne nécessitent pas d'extension ou de renforcement et que les réseaux soient en capacité suffisante.*

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles. »

Par principe, les STECAL, sont réservées aux zones A ou N d'un PLU, comme l'en dispose l'article L123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme dans sa rédaction au 31 décembre 2015. Je ne comprends pas pourquoi, vous rattachez cette terminologie à un projet de zonage U. Pouvez-vous m'apporter des précisions sur ce point ?

Par ailleurs, votre commune préconise un zonage UH, à savoir une zone urbaine. L'article R123-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction au 31 décembre 2015 dispose que *« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Or, votre projet de règlement (article UH2.1 prévoit que *« Les constructions nouvelles, les changements de destination ou les extensions des constructions existantes à condition d'être à vocation habitation ou d'hébergement touristique, et à condition que les réseaux soient en capacité suffisante c'est-à-dire ne nécessitent pas d'extension ou de renforcement. »*

Pouvez-vous me préciser si la commune, en cas de réseaux insuffisants, prendrait bien à sa charge, ces extensions comme le sous-entend un zonage « U » ? Est-ce que la capacité des réseaux (eau, électricité, voire assainissement collectif) de ces secteurs UH est déjà suffisamment dimensionnée, ou bien avez-vous le projet de les réaliser ?

Dans le rapport de présentation (p167), il est mentionné que 12 nouveaux logements seraient potentiellement constructibles. Pouvez-vous m'indiquer leurs localisations potentielles ?

Pouvez-vous m'indiquer, à quel endroit, dans votre projet de règlement, je peux trouver comment ces futures constructions ne devront pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral ?

Concernant votre projet de règlement, je vous remercie de bien vouloir me préciser notamment les termes suivants : *surface de vente, salle de restaurant, espaces verts, essences bocagères locales, surface perméable, une simplicité d'aspect, moyens de fortune, matériaux de démolition et de récupération*. Ces termes sont utilisés dans votre projet de règlement, mais ne comportent pas de définition.

Par ailleurs, suite aux différentes remarques émises par les personnes publiques associées, pouvez-vous m'indiquer celles que vous entendez suivre ?

Pour une meilleure appréhension du dossier de ma part, je vous remercie de bien vouloir me communiquer les éléments complémentaires que vous avez fournis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Loire-Atlantique. »

Suite à ce courrier, il a été convenu une réunion complémentaire le 09 novembre 2016, à 16h00, en mairie avec Monsieur le Maire, son Adjointe à l'urbanisme et moi-même. Préalablement, j'ai pu me déplacer sur le territoire afin de voir les lieux des problèmes soulevés par les personnes rencontrées durant mes quatre premières permanences.

Lors de la réunion du 09 décembre 2016, j'ai reçu les éléments complémentaires fournis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Loire-Atlantique et les éléments suivants remis par Monsieur le Maire :

Réponse au commissaire enquêteur - courrier du 30 novembre 2016

Le projet de PLU organise le développement de l'urbanisation sur son territoire en le concentrant essentiellement dans la zone agglomérée. Toutefois, afin de permettre une certaine diversité de l'offre d'habitat, la commune autorise la construction neuve en dent creuse dans certains hameaux. Afin de répondre à la législation en vigueur et assurer le caractère exceptionnel de cette urbanisation, le projet de PLU ne prévoit l'urbanisation que de 5 hameaux répondant à la règle simple de contenir des terrains en dent creuse situés en dehors de périmètre de réciprocity agricole, de zones humides inventoriées et de protections environnementales réglementaires.

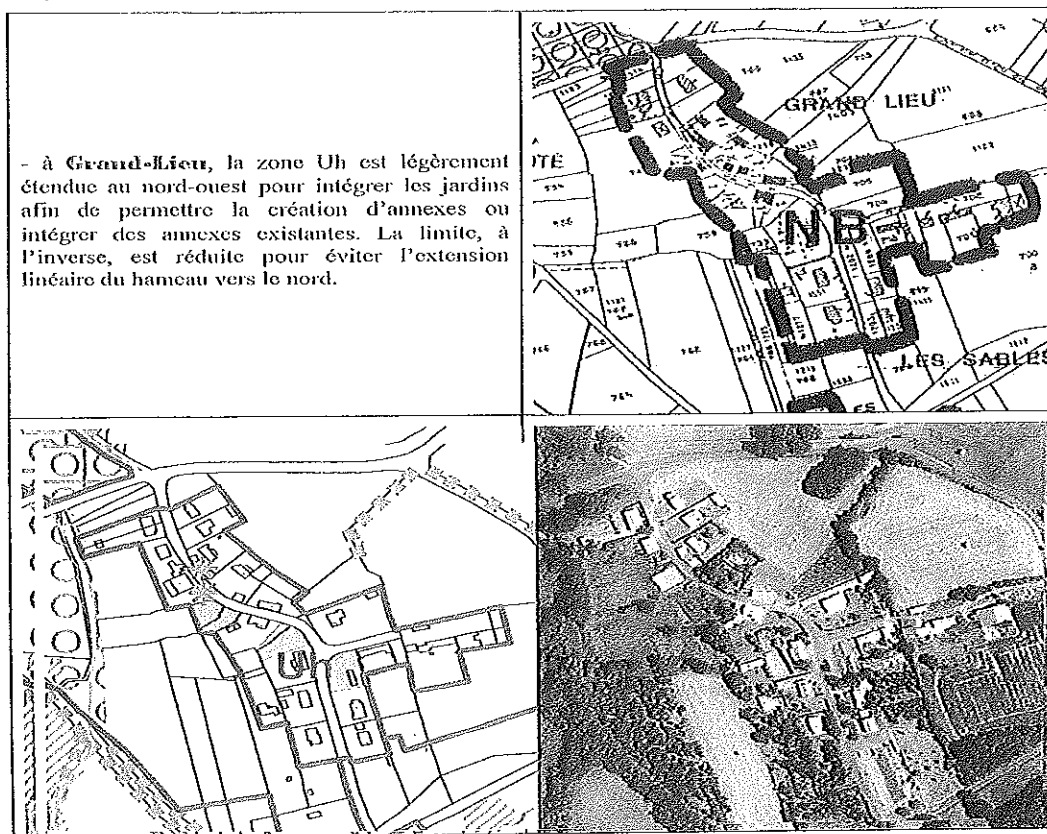
Sur ces 5 hameaux, 2 présentent un tissu urbain dense et important qui se prête à un zonage U : la Guinanderie et le regroupement des lieux-dits Châteaubridan -- le Cormier -- l'Effeterie. En effet, le premier est aménagé entre des panneaux d'agglomération et le second est situé aux portes de la zone agglomérée. Les 3 autres hameaux, la Renourie, le Brandy et Grandlieu, présentent un tissu urbain plus lâche et une dimension plus modeste. Pour autant, les règles d'urbanisation sur ces 5 hameaux restent similaires puisqu'elles ont pour objectif de canaliser leur développement et de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles. Il apparaissait donc pertinent de classer ces 5 hameaux dans une zone unique Uh pour correspondre au caractère des 2 plus gros hameaux. Pour autant, la CDPENAF a soulevé la même interrogation que vous et la réflexion de la commission urbanisme va se porter sur une distinction de 2 zones, l'une Uh et l'autre Ah qui répondrait plus spécifiquement à la définition des STECAL.

L'ensemble de ces hameaux est desservi par les différents réseaux (hors assainissement collectif). Les terrains potentiels étant des dents creuses, ils sont ainsi déjà desservis.

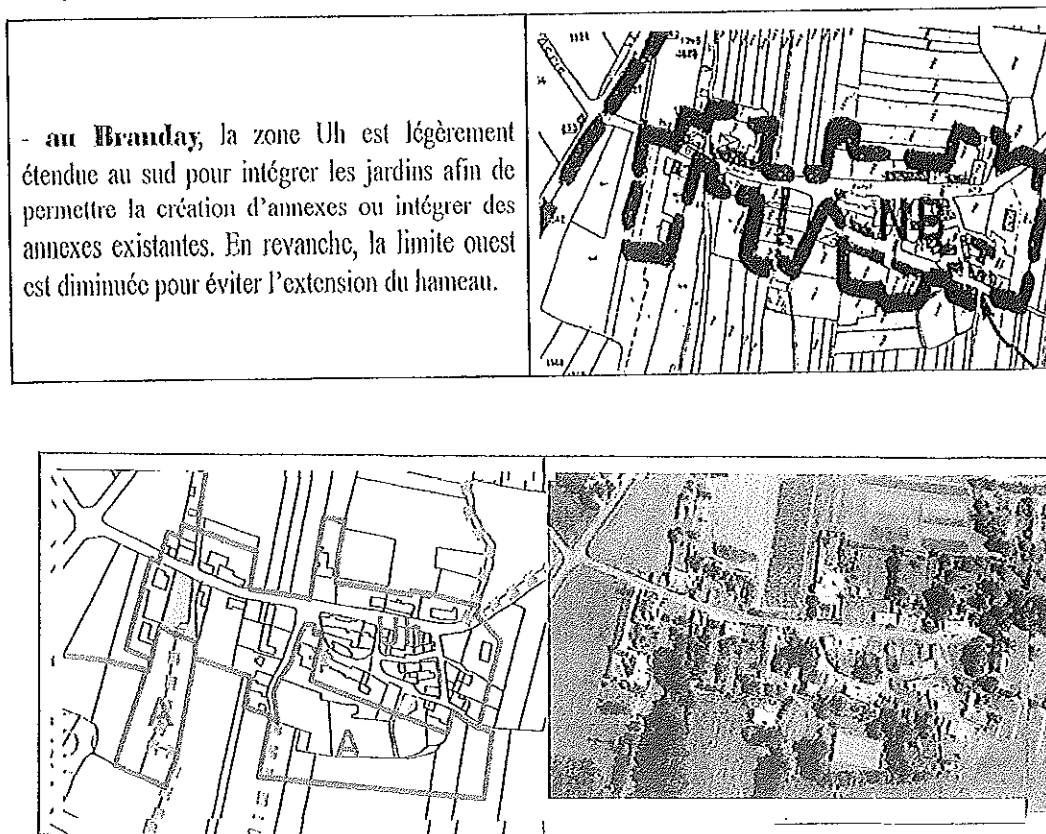
Le projet de règlement graphique et écrit permet d'assurer que cette urbanisation des hameaux ne sera pas constitutive d'extension par une délimitation du zonage au plus près des habitations en respectant la trame de jardin puis par une obligation d'implantation des constructions principales à 5m de recul par rapport à l'alignement de la voie (25m en cas de RD) et des annexes à 15m maximum de la construction principale (Art 6.1 et 2.6).

Ci-dessous vous sont présentés les évolutions du zonage par rapport au POS et le zonage actuel avec l'indication des dents creuses potentielles.

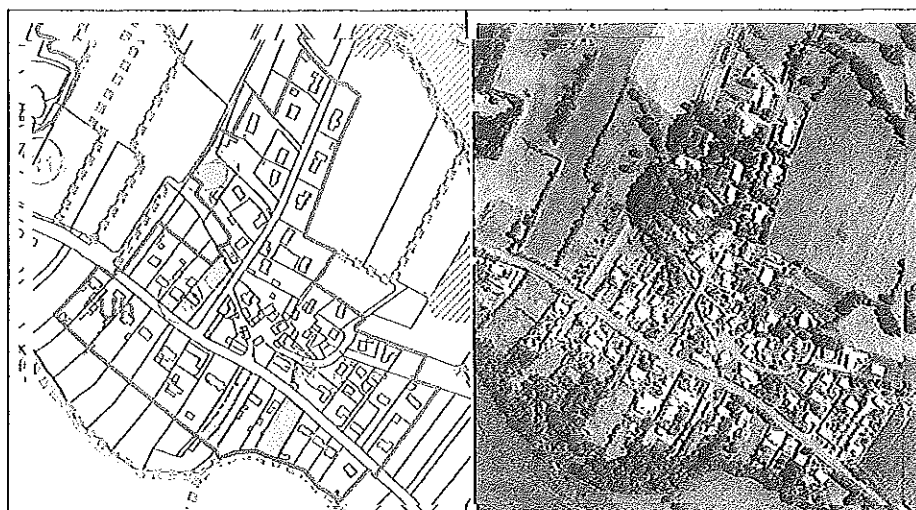
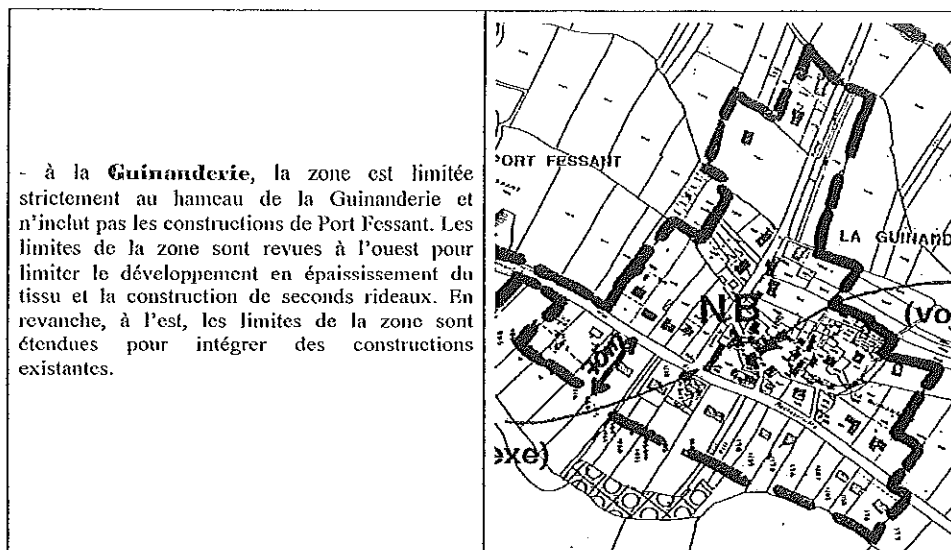
- Le zonage du hameau de « Grand-Lieu » au POS, puis au PLU



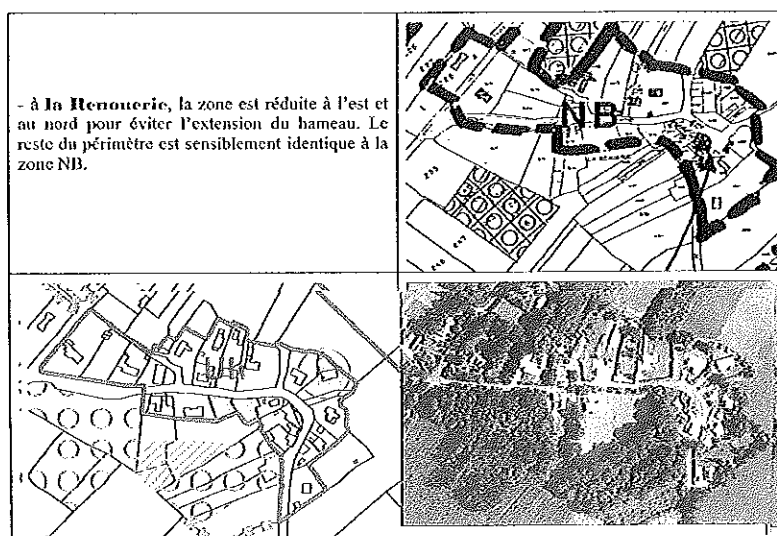
- Le zonage du hameau « Le Branday » au POS, puis au PLU



- Le zonage du hameau de « La Guinanderie» au POS, puis au PLU

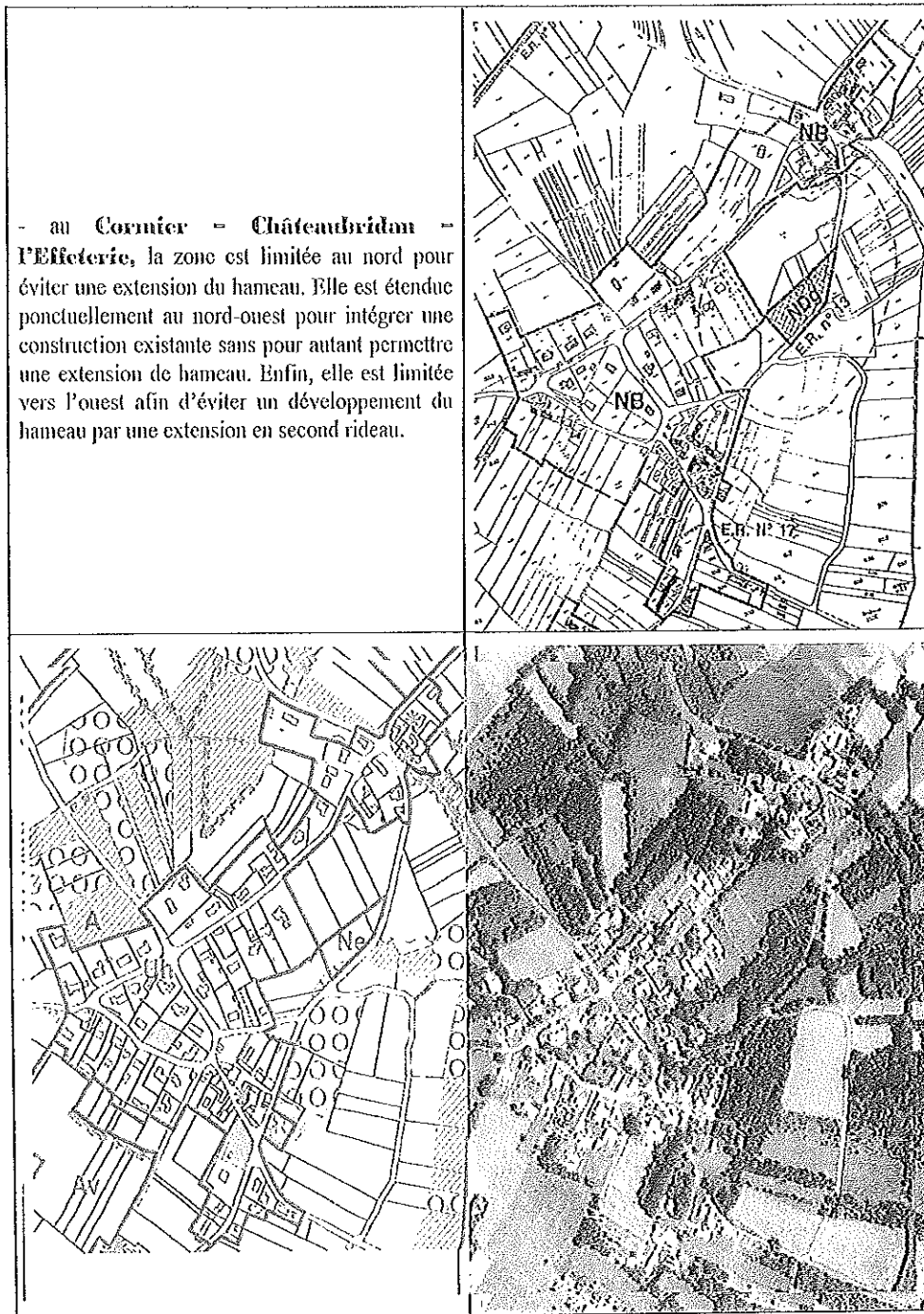


- Le zonage du hameau de « La Renourie» au POS, puis au PLU



Note : la présence d'une exploitation agricole à l'est limite la possibilité constructible sur la parcelle en dent creuse en entrée de hameau.

- Le zonage du hameau de « Châteaubridan/Le Cormier/L'Efféterie » au POS, puis au PLU



L'urbanisation est donc limitée en nombre d'une part (pas de second rideau possible) et est concentrée au sein d'un tissu existant d'autre part. Elle ne constitue donc pas une extension au sens de la loi littoral.

Concernant le règlement, les termes que vous demandez sont pour la plupart des termes usuels, communément utilisés en urbanisme. En dehors de la surface perméable qui est sans doute une terminologie plus spécifique et difficile à appréhender par tout un chacun, les termes indiqués ne seront pas définis dans le règlement afin de laisser une certaine souplesse au service instructeur.

En revanche, nous pouvons vous indiquer l'esprit dans lequel ces termes sont utilisés dans le projet de règlement :

Surface perméable : qualité du sol assurant l'infiltration naturelle des eaux pluviales

Surface de vente : surface bâtie dédiée à la valorisation des produits et services mis à la vente. Ne comprend pas l'espace de stockage ou de production. La surface de vente permet d'évaluer le volume commercial et donc la masse de clientèle et donc le stationnement nécessaire.

Salle de restaurant : surface dédiée à l'accueil et au service des clients dans le cadre d'une activité de restauration. Ne comprend pas les cuisines si celles-ci sont distinctes. La surface de la salle de restaurant permet de déduire la masse de la clientèle attendue et donc le stationnement nécessaire.

Espace vert : espace aménagé ou non, non bâti, à dominante végétale.

Essence locogère locale : espèce végétale issue des trames de haies arbustives et arborées locales, à l'état naturel, en opposition aux haies d'arbustes horticoles ou exotiques monospécifiques (thuyas, lauriers palmes, cyprès...).

Simplicité d'aspect : la simplicité d'aspect des clôtures permet d'éviter la mise en place de clôtures offrant une multiplicité de traitement et de matériaux sur un même linéaire.

Moyens de fortunes : assemblage aléatoire de matériaux sans homogénéité d'ensemble.

Matériaux de démolition et de récupération : matériaux non appropriés à la construction.

L'étude des remarques émises par les PPA seront étudiées prochainement par la commission urbanisme. Nous ne pouvons donc pour l'instant vous indiquer les réponses qui seront formulées.

Lors de cette réunion, j'ai signalé également à Monsieur le Maire et son Adjointe, des difficultés de compréhension des administrés et de moi-même sur les changements de destination répertoriés sur les planches graphiques et les éléments figurant au sein d'un inventaire du rapport de présentation précisant les changements de destination potentiel (en vert), les logements existants (en beige) et le petit patrimoine (en violet). La commune m'a précisé que manifestement ce document ne comportait pas tous les logements existants.

Concernant les éléments fournis dans la réponse écrite de la mairie remise le 09 décembre 2016, il en ressort, à mon sens :

- que la mairie a manifestement sous-estimé le potentiel d'habitation possibles dans ces secteurs.

En effet, les dents creuses représentées en rouge pourraient accueillir plus de 12 logements.

En effet, les terrains identifiés, s'ils constituent bien des dents creuses, ils sont relativement grands. Or, si le POS n'autorise, en zone NB, les constructions que sur un terrain d'au minimum de 1 200 m², une telle rédaction n'est pas envisagée et ne peut l'être, depuis le loi ALUR du 24 mars 2014, au sein d'un PLU.

- que dans son règlement de la zone Uh, la mairie n'a pas interdit les « seconds rideaux », à savoir la construction de nouveaux logements à l'arrière de construction existante. En effet, le règlement impose seulement une implantation de la construction en retrait de de 5 mètres minimum.

Néanmoins, la loi Littoral notamment par son article L121-8 (ex-L146-4 I) directement opposable aux autorisations d'urbanisme permettra de refuser de tels projets constitutifs d'une extension de l'urbanisation. Afin de mettre le PLU en compatibilité avec la loi Littoral et de ne pas laisser penser aux administrés que leur terrain peut accueillir plusieurs logements, il serait bon de compléter le règlement de la zone Uh en limitant la construction de nouveau logement dans une bande de 20 mètres de l'alignement et en limitant les réhabilitations des annexes existantes à un seul logement.

- que seuls les deux plus gros hameaux « la Guinanderie » et « Châteaubridan/Le Cormier/L'Efféterie » correspondent à la dénomination de STECAL, compte tenu de la présence

du densification plus importante et de la présence de réseaux suffisamment dimensionnés, selon la commune.

Les 3 autres hameaux ne présentent nullement les caractéristique d'un STECAL et doivent être classés en zone A comme les autres hameaux du territoire.

-que la commune n'a nulle part, dans les documents qui seront opposables lors de l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme, identifié les exploitations agricoles et leurs périmètres de réciprocité. Par conséquent, il conviendrait d'y remédier.

-qu'il est regrettable que la commune ne souhaite pas définir dans son projet de PLU les définitions aux termes utilisés, et par conséquent sujets à contentieux lors de la gestion des autorisations d'urbanisme.

Néanmoins, il convient de préciser que si le projet du règlement de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais est régi par les dispositions de l'article R123-9 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, il ne peut prévoir des dispositions différentes selon les destinations. A titre d'exemple, dans la destination commerce, la commune ne peut réglementer différemment les places de stationnement selon la nature du commerce.

Il est rappelé à la commune et à son bureau d'études que, selon la jurisprudence constante, un règlement de PLU ne peut réglementer la nature des matériaux.

De même, comme en dispose l'article A424-8 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Aussi, la commune ne peut laisser dans son règlement, pour conditionner des projets d'implantation, la référence à « aucune gêne pour le voisinage (vue, ensoleillement,...) ».

G. Le déroulement de l'enquête

Comme j'ai pu le préciser également au sein de mon procès-verbal de synthèse des observations (annexe n°9) remis à Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais le 21 décembre 2016, j'ai tenu en mairie de Saint Mars de Coutais cinq permanences aux jours et heures suivants :

- samedi 19 novembre 2016 de 09h00 à 12h00
- jeudi 24 novembre 2016 de 16 h 00 à 19 h 00
- mercredi 30 novembre 2016 de 14 h 30 à 17 h 30
- vendredi 9 décembre 2016 de 09 h 00 à 12 h 00
- lundi 19 décembre 2016 de 14 h 30 à 17 h 30

L'enquête publique s'est donc déroulée du 19 novembre au 19 décembre 2016.

Durant mes permanences,

-permanence du 19 novembre 2016:

Quatre personnes sont venues consulter, en ma présence, le dossier d'enquête, à savoir :

- Madame GIRAUDEAU Maryvonne et, son fils, Monsieur GIRAUDEAU Alain, demeurant à Saint Lumine de Coutais, et propriétaires d'un terrain au lieudit « Le Branday » ;
 - Monsieur REVEAU, demeurant lieudit « Grand lieu » à Saint Mars de Coutais
 - Madame CLAVIER Yolande, demeurant lieudit « l'Anfrenière » à Saint Mars de Coutais.
- Elles n'ont pas consigné leurs observations dans le registre.

-permanence du 24 novembre 2016 :

Treize personnes sont venues consulter, en ma présence, le dossier d'enquête, à savoir :

- Madame Colette MOSSARD, demeurant dans le bourg de Saint Mars de Coutais, pour un terrain sis à la Rennerie
- Monsieur et Madame MOSSARD Joseph, demeurant dans le bourg de Saint Mars de Coutais ;
- Monsieur DOUILLARD François, demeurant Saint Mars de Coutais ;
- Messieurs GIRAUDEAU Alain et MONNIER Paul, demeurant à Saint Lumine de Coutais ;

-Monsieur HERVOUET, demeurant à BOUAYE ;
-Monsieur ORDUREAU demeurant à la Picotterie à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur GUILLET Nicolas, demeurant au lieudit Le Branday à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur et Madame GOURDON, demeurant à Châteaubridan, n°16, à Saint Mars de Coutais ;
-Madame PIOVANETTI, demeurant 10 rue Sainte Anne du Vignaud à Saint Mars de Coutais ;
-Madame GRILL, demeurant au lieudit La Bourrière, à Saint Mars de Coutais ;
Seules les quatre dernières personnes susmentionnées ont consigné leurs observations dans le registre mis à disposition.

-permanence du 30 novembre 2016 :

Dix-sept personnes sont venues consulter, en ma présence, le dossier d'enquête, à savoir :

-Monsieur CANIVET Alain et Madame CAMPHORT Annie, demeurant 5 Port Faissant à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur PERNOT Jean-Claude, demeurant 18 L'Effeterie à Saint Mars de Coutais ;
-Madame GUILBAUD Régine demeurant 4 rue de la Poterie à Saint Mars de Coutais, m'a remise une lettre à mon attention que j'ai annexée au registre, en complément de ses observations portées sur le registre le 25 novembre 2016;
-Monsieur GUTTENEY Frédéric demeurant 2 Place de l'Eglise à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur RICHARDEAU demeurant au lieudit « Grand-Lieu » à Saint Mars de Coutais ;
- à nouveau, Monsieur DOUILLARD François, pour me remettre un courrier à mon attention, je l'ai donc annexé au registre d'enquête;
-Monsieur AVERTY Pierre, accompagné de son maître d'œuvre ;
-Monsieur GUILBAUD Martial, demeurant 4 la Berderie à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur BINET Pierre-Marie demeurant rue Sainte Anne du Vigneau à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur et Madame CORBINEAU, demeurant à Corcoué sur Logne ;
-Mesdames ANDRIET Marie-Jo et MOSSARD Marie-Anne demeurant à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur et Madame RAINGEARD André demeurant 10 bis Châteaubridan à Saint Mars de Coutais ;
-Madame NAULIN Véronique, demeurant à BOUAYE ;

Seules les trois dernières personnes susmentionnées ont consigné leurs observations dans le registre, dont l'une d'entre elles, Madame NAULIN, m'a remise la copie de la lettre, adressée le 02 avril 2016 à Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais. Cette copie étant libellée à mon attention, je l'ai donc annexée au registre d'enquête publique .

-permanence du 09 décembre 2016:

Douze personnes sont venues consulter, en ma présence, le dossier d'enquête, à savoir :

-A nouveau, Monsieur PERNOT Jean-Claude, pour son compte et celui de sa voisine, Madame PERAUD;
-Monsieur PADIOU Bernard, demeurant au 9, Le Clody à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur LIDUREAU demeurant à La Baule ;
-Monsieur Le GENTIL, demeurant au 16 rue du Château à Saint Mars de Coutais ;
-Monsieur et Madame CLAVIER demeurant à Saint Philbert de Grand Lieu ;
-Madame ROBICHON, demeurant à la Boubatière, et sa fille Marie-Paule RYCKEBOER
-Madame COLIN, demeurant à Nantes ;
-Messieurs Hervé HEYTE, Claude GUITTENY et GOUARD, propriétaires en indivision respectivement de trois parcelles au lieudit « le Cormier », m'ont remis également un courrier annexé au registre;

Lors de cette permanence, seul Monsieur HEYTE Hervé a consigné ses observations sur le registre pour des parcelles dont il est propriétaire en indivision au lieudit « l'Effeterie » à Saint Mars de Coutais ;

-permanence du 19 décembre 2016:

Treize personnes sont venues consulter le dossier d'enquête, à savoir :

- Monsieur RICHARD Guy, propriétaire aux Coins aux Rats à Saint Mars de Coutais ;
- Monsieur CALVANO, demeurant au lieudit La Bourrière, à Saint Mars de Coutais ;
- Madame PERRUCHAS, demeurant Le Bois du Drouillet à Saint Mars de Coutais, qui m'a remise une lettre à mon attention que j'ai annexée au registre;
- Monsieur CHAUVET Michel, représentant sa mère, propriétaire d'un terrain au lieudit « Grand-Lieu » à Saint Mars de Coutais ;
- Monsieur EDARD Eric, lotisseur-aménageur « FONCIM » ;
- Monsieur GUILLET Roland, demeurant à Saint Philbert de Grand Lieu ;
- Madame GUIHAL Josette et son fils, Gérard, propriétaires de terrains à la Guinanderie et la Guibretière à Saint Mars de Coutais;
- Monsieur LEPINE demeurant à IGNY et propriétaire d'un terrain à la Gohélière, à Saint Mars de Coutais ;
- Madame COLIN SEJOURNE Marie-Thérèse demeurant au lieudit « le Cormier » à Saint Mars de Coutais, qui m'a remise une lettre à mon attention que j'ai annexée au registre;
- Madame MOLLE et Monsieur ROSSEAU demeurant la Tancherie à Saint Mars de Coutais ;
- Madame LARBAIGT Céline demeurant à l'Ecurie à Saint Mars de Coutais ;

En dehors de mes permanences

D'autres personnes sont venues consulter le dossier d'enquête, dont certaines plusieurs fois.

Ainsi, **cent-vingt-quatre personnes différentes** sont venues consulter le dossier mis à enquête publique. Sur ces 124 personnes, **j'en ai rencontré cinquante-six** qui m'ont fait part de leurs observations oralement. Certaines personnes les ont consignées.

Le registre comporte ainsi **quatorze observations consignées** et **dix-sept courriers** y ont été annexés.

En effet, ont été annexés au registre les courriers suivants adressés à l'attention du Commissaire Enquêteur:

Annexe n°1/ Courrier de Madame Régine GUILBAUD RECOUILLE reçu le 30/11/2016 ;

Annexe n°2/ Courrier de Monsieur François DOUILLARD reçu le 30/11/2016 ;

Annexe n°3/ Courrier de Madame NAULIN et Monsieur NAULIN reçu le 30/11/2016 ;

Annexe n°4/ Courrier des Consorts HEYTE, GUITTENY et GOUARD daté et reçu le 09/12/2016 ;

Annexe n°5/ Courrier de Monsieur Daniel CHENAIS du 09/12/2016, déposé le même jour en mairie;

Annexe n°6/ Courrier de Monsieur et Madame ORAIN David du 11/12/2016, arrivé en mairie le 13 décembre 2016;

Annexe n°7/ Courrier de Monsieur Jean LEPINE du 12/12/2016, arrivé en mairie le 14 décembre 2016 ;

Annexe n°8/ Courrier de Monsieur ORDUREAU Louis-Marie du 16/12/2016, reçu en mairie le 16/12/2016 ;

Annexe n°9/ Courrier de Madame ROBICHON Marie-Jeanne du 09/12/2016, reçu en mairie le 16/12/2016 ;

Annexe n°10/ Courrier de Monsieur François DOUILLARD du 15/12/2016, reçu en mairie le 16/12/2016 ;

Annexe n°11/ Plan joint aux commentaires de Monsieur GUITTENY, figurant à la page 9/16 du registre ;

Annexe n°12/ Courrier des Consorts HEYTE du 17 décembre 2016, arrivé en mairie le 19/12/2016 ;

Annexe n°13/ Courrier de Marc le Bon du 16 décembre 2016, arrivé en mairie le 19/12/2016 ;

Annexe n°14/ Courrier de Monsieur et Madame MOSSARD Guy daté du 15/12/2016 reçu le 19/12/2016;

Annexe n°15/ Courrier de Monsieur et Madame ANDRIET Etienne et Renée daté du 15/12/2016 et déposé en mairie le 19/12/2016;

Annexe n°16/ Courrier de Monsieur et Madame PERRUCHAS daté 15/12/2016 reçu le 19/12/2016 ;

Annexe n°17/ Courrier de Madame Marie-Thérèse COLIN SEJOURNE reçu le 19/12/2016

Ainsi, l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais du 21 octobre 2016. Le dossier mis à enquête accompagné de son registre (accompagné des annexes au fur et à mesure de leurs réception) ont toujours été à la disposition du public en mairie, et ce pendant toute la durée de l'enquête. Aucun incident ne m'a été signalé sur ce point.

H. La clôture de l'enquête:

A l'issue de ma dernière permanence du lundi 19 novembre 2016, à 17h30, j'ai clôturé ladite enquête publique en mairie de Saint Mars de Coutais, soit 31 jours après son ouverture.

Ainsi, le dossier mis à enquête publique portant élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais accompagné du registre respectif a été en ma possession immédiatement après la clôture de l'enquête.

Compte tenu de la durée de l'enquête, de son déroulement, de la tenue des cinq permanences et de la nature des observations émises, je n'ai pas jugé nécessaire d'en solliciter une prolongation au titre de l'article R123-6 du code de l'environnement.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES

A. La remise du procès-verbal de synthèse des observations

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement j'ai remis le 21 décembre 2016, à 14h00, à Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais, le procès-verbal des observations formulées durant l'enquête publique (annexe n°9).

A l'issue de la lecture de ce document ensemble, je l'ai invité à me faire part, sous un délai de quinze jours, de ses observations éventuelles». J'ai reçu, le 05 janvier 2017, un courrier portant réponses aux différentes questions soulevées par les personnes venues consulter le dossier du projet de PLU de Saint Mars de Coutais (annexe n°10).

B. Synthèse des observations et la réponse de la commune de Saint Mars de Coutais:

Comme je l'ai souligné dans mon procès-verbal de synthèse, **cent-vingt-quatre personnes différentes** sont venues consulter le dossier mis à enquête publique. Sur ces 124 personnes, **j'en ai rencontré cinquante-six** qui m'ont fait part de leurs observations oralement. Certaines les ont consignées. Le registre comporte ainsi **quatorze observations consignées** et **dix-sept courriers** y ont été annexés.

Voici la synthèse de ces observations :

◆ Les observations orales reçues

Observations sans réelle contestation du projet de PLU, accompagnées parfois de demande de précisions

DATE DE VISITE	NOM	SECTEUR CONSULTE (parcelles cadastrales)	ZONAGE PROJETE	OBSERVATIONS O : observations orales R : observations sur le registre C : observations par un courrier
19/11/2016	Mme GIRAUDEAU Maryvonne et, son fils, M. GIRAUDEAU Alain	Le Brandy section YC n°182	Uh	O La famille GIRAUDEAU envisage de construire ou de faire construire sur ce terrain une maison à usage d'habitation. Le zonage projeté de leur terrain est le zonage Uh qui permet la construction de nouvelles habitations. Toutefois, après avoir pris connaissance du projet de PLU, principalement du règlement, elle ne manifeste pas d'objection au projet de PLU, mais aimerait être rassurée sur la possibilité de construire une maison d'habitation sur la parcelle YC n°182.
24/11/2016	M. GIRAUDEAU Alain, et son beau-frère, M. MONNIER Paul.			

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me confirmer que le projet de la famille Giraudeau est envisageable au vu du règlement projeté de la zone Uh de votre PLU ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« La parcelle YC 182 est classée en zone Uh au projet de PLU. Elle est donc théoriquement constructible, à condition de respecter le règlement. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Comme je l'ai déjà indiqué, le lieudit « Le Brandy » n'a pas vocation, selon moi, à rester en zonage Uh, et ce compte tenu du faible nombre de constructions existantes de ce hameau, de sa présence en espace proche du rivage et en site inscrit.

De plus, même si la commune décide de laisser la parcelle YCn°182 en zone Uh, la construction d'une habitation serait théoriquement possible, mais en réalité difficilement réalisable compte de sa petite superficie (156 m²).

19/11/2016	M. REVEAU	Grand-Lieu ZL 207 et 208	Uh	O M.REVEAU est venu prendre connaissance du futur zonage projeté au PLU de son terrain et celui de sa voisine, afin de savoir si ces derniers pouvaient recevoir des constructions à usage d'habitation ; Après avoir pris connaissance du projet de règlement Uh. M. REVEAU n'a pas formulé de désaccord sur le projet de PLU et, indépendamment de la présente procédure, envisage de contractualiser sur le plan privé des servitudes de non aedificandi avec sa voisine.
------------	-----------	-----------------------------	----	---

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me confirmer qu'un logement sur une partie de la parcelle n° 208 (partie angle de rue et jouxtant la ZL n°207) serait possible au vu du règlement projeté de la zone Uh de votre PLU ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Les parcelles ZL 207 et 208 sont classées en zone Uh au projet de PLU. Elles sont donc théoriquement constructibles, à condition de respecter le règlement. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Comme je l'ai déjà indiqué, le lieudit «Grand Lieu » n'a pas vocation, selon moi, à rester en zonage Uh, et ce compte tenu du faible nombre de constructions existantes présentes dans ce hameau, de sa présence en espace proche du rivage et en site inscrit.

Ainsi, si la commune opte pour un zonage A, aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera possible.

19/11/2016	Mme CLAVIER Yolande,	l'Anfrenière section n°19, 23, 40, 42 et 43	A	O Après avoir pris connaissance du projet de règlement, elle semble rassurer de la possibilité de pouvoir changer la destination de certains de ses bâtiments, autrefois agricoles en habitation.
------------	-------------------------	--	---	---

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si les éléments figurant dans le rapport de présentation « inventaire du patrimoine » sont bien exhaustifs ? Tous les logements existants ne semblent pas identifiés.

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« L'inventaire du patrimoine présente un listing des bâtiments visibles depuis l'espace public, jugés patrimoniaux répertoriés à l'occasion d'un recensement réalisé par la commission urbanisme. Il a pour objectif de préciser les bâtiments annexes ou dépendances pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Pour éviter toute confusion, les logements existants seront supprimés de l'inventaire. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La commune a répondu aux questions posées.

24/11/2016	Madame Colette MOSSARD	La Rennerie ZT 205	A	O Après avoir pris connaissance du projet de règlement, elle n'a pas formulé d'objection au projet de PLU.
24/11/2016	M. et Mme MOSSARD Joseph	la Poterie section ZT n°149	A	O Après avoir pris connaissance du projet de règlement, ils n'ont pas formulé d'objection au projet de PLU.
24/11/2016	M HERVOUET	Le Branday section YC n°205	Uh	O Après avoir pris connaissance du projet de règlement, il n'a pas formulé d'objection au projet de PLU.
24/11/2016	Monsieur ORDUREAU Bernard	La Picoterie section ZR n°166	A	O Souhaitant éventuellement pouvoir construire devant chez lui, après avoir pris connaissance du projet de règlement, il prend conscience, sans réelle opposition au projet de PLU, que de nouvelles constructions ne seront plus possibles au PLU (sauf dépendances ou extensions limitées et encadrées). Sa propriété est actuellement en zone NB au POS.
24/11/2016	Mme GRILL	La Bourrière Section n°ZT 165, 29, 44, 161, 164	Ni et zone humide pour ZT 29 et A pour les autres	O-R Après avoir pris connaissance du projet de règlement, elle souhaiterait que le règlement de la zone A permette la construction d'une activité libérale (médecin) conjointement à la culture de plantes médicinales. Les annexes (40 m ² max) prévues dans le projet de règlement ne sont que des annexes liées aux habitations, les changements de destination envisagés ne visent que l'habitation et l'hébergement touristique.

19/12/2016	M. CALVANO			<p>O L'époux de Mme GRILL souhaiterait savoir si le bâtiment existant, annexe à leur logement, pourrait être aménagé pour y accueillir un autre logement. La lecture de l'article 2.11 semble le laisser entendre. M. CALVANO souhaiterait savoir si avec le nouveau PLU, il pourrait détacher de son unité de foncière une partie de terrain nu avec ce bâtiment afin de le proposer à la vente pour qu'il soit aménagé en nouveau logement.</p>
------------	------------	--	--	--

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Pouvez-vous me préciser si vous entendez accéder à la demande de Mme GRILL ?
- Pouvez-vous également me préciser si l'article 2.11 du règlement A projeté inclus la possibilité lors de la réhabilitation la possibilité de créer un nouveau logement en plus de celui existant ? Le projet de M. CALVANO serait-il envisageable ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« a/ La Bourrière est un hameau isolé qui ne répond pas aux critères permettant d'autoriser la construction neuve, y compris à vocation d'activité. La construction ne pourra être autorisée que si elle est à usage agricole.

B/ En revanche, si le bâtiment est répertorié à l'inventaire du patrimoine, il pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement. Le règlement n'interdit pas la création d'un nouveau logement lors de ce changement de destination. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Si la commune semble répondre par la négative à la demande formulée par Mme GRILL, elle ne répond nullement à la question posée par M. CALVANO.

Il convient de rappeler que les parcelles, cadastrées section n°ZT 165, 44, 161 et 164, constituent une unité foncière en zone A et supportent la maison d'habitation et un bâtiment annexe appartenant à Monsieur CALVANO et Madame GRILL. En vertu des dispositions de l'article R421-17b du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal. Cela signifie que le bâtiment annexe est dans la destination « habitation » au sens de l'article R123-9 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

Ainsi, transformer l'annexe présente sur le terrain de Monsieur CALVANO et Madame GRILL ne constitue pas un changement de destination.

Le règlement de la zone A soumis à enquête permet le projet envisagé par Monsieur Calvano, à savoir la création d'un nouveau logement au sein d'un bâtiment à usage d'habitation existant.

Pour des projets similaires pouvant se présenter, il serait bon que la collectivité complète son règlement des zones A, Ac en limitant la réhabilitation de bâtiment existant déjà compris dans la destination « habitation » à la création au maximum d'un seul logement en plus de celui déjà existant. Dans son rapport de présentation la commune n'a pas vraiment appréhendé la création de logements supplémentaires au sein de bâtiments déjà à usage d'habitation. Il lui appartiendra d'y apporter des précisions sur ce point.

J'en profite également pour signaler des erreurs matérielles de rédaction du règlement de la zone A : dans ses articles A1, A4.1, A4.5 la commune mentionne à tort « A1 », il s'agit en fait de « A2 ».

De même, dans le respect de la loi Littoral, en zones agricoles, naturelles et « STECAL », la commune devrait mieux encadrer, dans son règlement, la construction des annexes, en précisant que les 40 m² (préciser si surface de plancher et/ou emprise au sol) sont un maximum cumulé sur l'unité foncière (et non 40 m² par annexe projetée sur cette même unité foncière).

Concernant le projet de Mme GRILL, s'il est possible de cultiver ses plantes médicinales sur son unité foncière, elle ne peut, compte tenu de la vocation d'une zone agricole, prétendre implanter une activité libérale accueillant du public dans cette zone, et ce, même à l'intérieur d'un bâtiment existant lui appartenant déjà. Ce dernier est répertorié dans la destination habitation.

24/11/2016	M. GUILLET Nicolas	Le Branday section YC n°168, 169, 170, 171 et 51	Uh pour les parcelles YC n° 51 en partie 168,169 et 170 et UH et A pour l'autre partie de YC 51 et 171	O Après avoir pris connaissance du projet de règlement, il prend conscience que de nouvelles constructions à usage d'habitation ne seraient possibles que sur la partie de la parcelle YC n° 51 uniquement dans le zonage Uh. Il n'a pas formulé d'objection au projet de PLU.
30/11/2016	Monsieur CANIVET Alain et Madame CAMPFORT Annie	Port Faissant section ZV n°156	Ni	O Le projet de zonage semble logique à M. Canivet et Mme Camphort. Ils sont ravis qu'aucune construction ne puisse voir le jour dans ce secteur compte tenu de son caractère inondable. Toutefois, ils souhaiteraient savoir si la commune à l'intention de mettre l'assainissement collectif dans leur secteur et celui de la GUINANDERIE

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si la commune à l'intention de mettre l'assainissement collectif à Port Faissant et dans le secteur de la Guinanderie ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Le zonage d'assainissement ne prévoit pas le raccordement du secteur du Port Faissant au réseau d'assainissement collectif. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Il convient de préciser que le règlement de la zone N ne prévoit pas la possibilité d'y implanter ou de réhabiliter un assainissement autonome pour les constructions existantes. Il s'agit vraisemblablement d'un oubli de la part de la commune qui lui appartiendra de corriger.

30/11/2016 09/12/2016	M. PERNOT Jean-Claude	L'Effeterie (ZI 136, 161, 158, 152, 151, 150, 140, 283, 284, 147, 17, 20, 24, 25, 144, 148 Le Surchaud (ZB 91)	Uh pour : ZI 283, 284 et 144 (emplacement réservé pour la ZI n°144) NL146-6 pour les ZI 91, 136, 161, 158, 152, 151, 150, 142, 147, 148. N pour les ZI	O Monsieur PERNOT est venu prendre connaissance, pour ses terrains et ceux de sa voisine Madame PERAUD, des zonages respectifs et des limites au droit de propriétés projetées (espaces boisés classés, remarquables, haies à préserver). Monsieur PERNOT n'a pas émis d'objection aux zonages et éléments graphiques projetés ;
--------------------------	--------------------------	--	--	--

			17, 20, 24. NC pour la ZI 25.	
25/11/2016 30/11/2016 12/12/2016	M. RICHARDEAU	Grand-Lieu section ZL 220, 222 et 231	Uh pour 220, 231 et une partie de la 222. Plus de la moitié de la 222 est en zone A	O Monsieur Richardeau est inquiet sur les changements de destination possibles; Graphiquement, le règlement prévoit le changement de destination possible que pour deux bâtiments visés dans le rapport de présentation. Toutefois, ce dernier ne fait pas état des logements existants. S'il ne conteste pas les limites de zonage, il aimerait avoir des précisions sur les bâtiments présents sur ses parcelles, et leur devenir possible.

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser la destination actuelle des bâtiments de Monsieur RICHARDEAU et ceux qui pourront faire l'objet de changement de destination ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« L'inventaire du patrimoine présente un listing des bâtiments, visibles de l'espace public, jugés patrimoniaux répertoriés à l'occasion d'un recensement réalisé par la commission urbanisme. Il a pour objectif de préciser les bâtiments annexes ou dépendances pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au zonage par une étoile rouge. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La commune a répondu précédemment vouloir supprimer tous les logements existants de son inventaire.

30/11/2016	Monsieur AVERTY Pierre,	ZI 241, 242 et 145	Uh pour les 241, 242 et en partie pour la 145, le surplus est en zone NL146- 6	O Il n'a pas formulé d'objection au zonage projeté;
21/11/2016 30/11/2016	M. GUILBAUD Martial, demeurant 4 à Saint Mars de Coutais	4 la Berderie Section YC 232, 139, 128, 147 et 148.	A	O M. GUILBAUD s'interroge sur les changements de destination possibles des bâtiments dont il est propriétaire. N'exerçant plus d'activité agricole et n'ayant pu vendre ses bâtiments à un repreneur agricole. Il se demande pourquoi seul le bâtiment n°8 au rapport de présentation pourrait faire l'objet de changement de destination. Il s'étonne que dans ce document son logement ne soit pas répertorié comme logement existant (couleur beige).

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser la destination actuelle des bâtiments de Monsieur GUILBAUD et ceux qui pourront faire l'objet de changement de destination ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« L'inventaire du patrimoine présente un listing des bâtiments, visibles de l'espace public, jugés patrimoniaux répertoriés à l'occasion d'un recensement réalisé par la commission urbanisme. Il a pour objectif de préciser les bâtiments annexes ou dépendances pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au zonage par une étoile rouge. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Comme l'a indiqué la commune en réponse aux remarques de Mme CLAVIER, elle envisage « pour éviter toute confusion », de supprimer les logements existants figurant à l'inventaire pour n'y faire état que des bâtiments pouvant faire l'objet de destination. Ainsi, les bâtiments répertoriés en rouge sont actuellement dans la destination agricole et sont potentiellement transformable en habitation ou hébergement hôtelier.

30/11/2016 05/12/2016 06/12/2016	M BINET Pierre- Marie	17 rue Sainte Anne du Vigneau Section ZK 179	Ub	O Il semble favorable au zonage le concernant. Néanmoins, il souhaiterait savoir s'il pourrait diviser sa parcelle en deux, afin de vendre un terrain à bâtir, pour une maison, avec accès sur la RD.
--	--------------------------	--	----	---

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me confirmer que votre projet de PLU permet bien le projet envisagé par Monsieur BINET ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« La parcelle ZK 179 est classée en zone Ub au projet de PLU. Elle est donc théoriquement constructible, à condition de respecter le règlement, notamment les notions d'implantation et d'accès. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Ce n'est qu'à l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme que la mairie et le département (propriétaire de la voie) pourront se prononcer.

30/11/2016	M et Mme CORBINEAU	la Garnerie section YD n°71, 75,76	A	O Ils n'ont pas formulé d'objection au projet de PLU, ni sur la haie à préserver. Néanmoins, ils souhaiteraient être rassurés sur le fait que la parcelle YD n°75 permette toujours l'activité exercée par la CUMA et que cette dernière pourrait éventuellement s'agrandir, voire construire de nouveaux bâtiments.
------------	-----------------------	--	---	--

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous répondre aux attentes de Monsieur et Madame CORBINEAU ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« En zone agricole, le règlement autorise la construction et les installations classées à condition d'être liées à l'activité agricole.»

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Les époux CORBINEAU peuvent donc être rassurés sur le fait que la CUMA correspond aux activités permises dans cette zone. Néanmoins, pour moins d'ambiguïté, il conviendrait d'autoriser expressément « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole »

09/12/2016	Monsieur PADIOU Bernard ;	9, Le Clody Section ZE 282, 381, 357, 355, 354, 352	A	O Il n'a pas formulé d'objection au zonage projeté
------------	---------------------------	--	---	--

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Pouvez-vous me confirmer que les changements de destination envisagés dans ce secteur sont bien tous répertoriés au règlement graphique du PLU ?
- Pouvez-vous me préciser les logements existants non répertoriés dans le rapport de présentation?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« L'inventaire du patrimoine présente un listing des bâtiments, visibles de l'espace public, jugés patrimoniaux répertoriés à l'occasion d'un recensement réalisé par la commission urbanisme. Il a pour objectif de préciser les bâtiments annexes ou dépendances pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au zonage par une étoile rouge. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La commune de Saint Mars de Coutais a répondu aux questions posées, notamment dans ses réponses précédentes, en précisant qu'elle entend supprimer de l'inventaire les logements existants.

09/12/2016	M. Le GENTIL	16, Rue du Château Section AK n°12, 11, 14 et 15	Ua	O Même s'il semble être contrarié par le fait que son voisin pourrait, en théorie, construire un bâtiment de niveau R+1+C, il n'a pas formulé d'objection au zonage projeté. Il apprécie que le périmètre AC1 entraînant la consultation de l'architecte des bâtiments de France soit toujours là.
09/12/2016	M. et Mme CLAVIER	Les Sablières (Sainte Marie) Section ZP 189	Ac	O Même s'ils auraient apprécié que ce terrain devienne constructible, ils ne sont pas surpris par ce zonage agricole et ne le contestent pas.
09/12/2016	M. LIDUREAU	Châteaubridan Section ZL n° 105	A	O Après avoir pris connaissance du projet de règlement, il prend conscience que de nouvelles constructions ne seront pas possibles (sauf dépendances ou extensions limitées et encadrées).
09/12/2016	Mme COLIN	Le Surchaud : section ZE	A pour les ZE 45, 51, ZI 61.	O Elle n'a pas formulé d'objection au

		n°72, 69, 51, 45 La Noé : ZI 105 et 173 (la Grève) Le Coin aux rats : ZI n° 61, 90.	NL146-6 pour les ZE 105, 173, 72 et 73 AV ZI 90	zonage projeté pour ses différentes parcelles.
19/12/2016	M.EDARD Eric	Les zones à urbaniser	AU	O Il n'a pas formulé de remarques particulières sur le projet de PLU.
19/12/2016	Mme GUIHAL et son fils, Gérard	La Guinanderie Section YE n°31 et la Guibretière Section YK n°4 et 5	A	O Ils n'ont pas formulé d'objection au zonage projeté pour leurs différentes parcelles.
19/12/2016	Mme MOLLE et M. ROSSEAU	La Tancherie Section YDn°157, 158,159	A	O S'ils n'ont pas formulé d'objection à leur zonage, toutefois, ils souhaiteraient savoir s'ils pourraient aménager le bâtiment annexe existant sur leur parcelle en un nouveau logement. Le règlement projeté semble l'autoriser.

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si le projet de M. ROSSEAU et Mme MOLLE serait possible à la lecture de l'article 2.11 du règlement A ? Leur projet est identique à celui de de M. CALVANO.

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Si le bâtiment est répertorié à l'inventaire du patrimoine, il pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement. Le règlement n'interdit pas la création d'un nouveau logement lors de ce changement de destination. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Comme je l'ai indiquée sur les éléments fournis par la commune en réponse à la demande similaire de M. CALVANO, la commune n'a nullement répondu à la question posée par M. ROSSEAU et Mme MOLLE. Il convient de rappeler que les parcelles, cadastrées section n° YD n°157, 158,159, constituent une unité foncière en zone A et supportent la maison d'habitation et un bâtiment annexe leur appartenant. En vertu des dispositions de l'article R421-17b du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal. Cela signifie que le bâtiment annexe est dans la destination « habitation » au sens de l'article R123-9 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

Ainsi, transformer l'annexe présente sur le terrain de Monsieur ROSSEAU et Madame MOLLE ne constitue pas un changement de destination.

Le règlement de la zone A soumis à enquête autorise le projet envisagé par Monsieur ROSSEAU et Madame MOLLE, à savoir la création d'un nouveau logement au sein d'un bâtiment à usage d'habitation existant.

Pour des projets similaires pouvant se présenter, il serait bon que la collectivité complète son règlement des

zones A, Ac en limitant la réhabilitation de bâtiment existant déjà compris dans la destination « habitation » à la création au maximum d'un seul logement en plus de celui déjà existant. Dans son rapport de présentation, la commune n'a pas vraiment appréhendé la création de logements supplémentaires au sein de bâtiments déjà à usage d'habitation. Il lui appartiendra d'y apporter des précisions sur ce point.

19/12/2016	Mme LARBAIGT Céline	L'Efféterie Section ZIn°264	Uh	O Elle n'a pas formulé d'objection au zonage projeté pour sa parcelle. Elle souhaiterait, le cas échéant, y faire construire une maison d'habitation.
------------	---------------------------	-----------------------------------	----	---

◆ Les observations écrites reçues

DATE DE CONSULTATION	NOM	SECTEUR CONSULTE (parcelles cadastrales)	ZONAGE PROJETE	OBSERVATIONS O : observations orales R : observations sur le registre C : observations par un courrier
21/11/2016 24/11/2016 30/11/2016	M. DOUILLARD François	Sainte Anne du Vignaud La Carrière	Ub pour les parcelles en indivision de M. douillard.	O - C (annexes n° 2 et 10) Il ne conteste pas le zonage projeté de ses terrains indivis, cadastrés section ZK n°203, 204, 205, 206, 189 et 190.
			1Aub (avec une OAP, notamment de 18 logements /ha), pour les parcelles jouxtant la propriété indivise de M. Douillard	-Il conteste le zonage 1Aub des terrains à côté des parcelles susmentionnées, et surtout la densité simulée à la page 150 du rapport de présentation (il propose 12 logements maximum à l'hectare). Dans son courrier daté du 15/12/2016, il propose : « -25% des lots de moins de 800m ² avec des haies de 2 m avec plusieurs espèces ; -50% des lots entre 800 et 1000m ² avec quelques arbres de moyenne taille. -25% des lots de plus de 1200m ² avec obligation de planter quelques arbres » -Il a l'impression que les arbres à planter figurant dans cette simulation de projet, seront sur son terrain et à sa charge. Il suggère que des arbres soient plantés sur les voies internes à la zone 1Aub
			A pour la ZK n°194 appartenant en indivision	-Pour ce terrain et ceux autour, M. Douillard propose un zonage pour recevoir des hébergements touristiques (camping, mobil-

			à M. DOUILLARD	home,...) -M. Douillard propose de prévoir au PLU un « couloir de biodiversité de la Davidière au hameau du DROUILLET, » ce qui permettrait, selon lui, « un sentier de qualité utile : pédestre, VTT, équestre pour un passage Lac au Tenu de 2km et pour traverser les marais menant à Saint Lumine de Coutais et pourquoi pas vers une traversée vers Planète sauvage par passerelle ».
--	--	--	-------------------	---

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Pouvez-vous me préciser les suites que vous entendez donner aux contestations et contre-propositions soulevées par Monsieur Douillard ?
- Pouvez-vous me préciser pourquoi vous avez fait le choix de ne pas inclure les parcelles, cadastrées section ZK n°203, 204, 205, 206, en zone 1AUb avec une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) et de les mettre en zone Ub ?
- Pouvez-vous m'indiquer si une procédure d'aménagement a été accordée sur les terrains cadastrés section ZK n° 112, 97 et 96 (actuellement en zone INAb au POS) ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« a/ L'OAP et la zone 1AUb répondent à un principe d'aménagement dans l'intérêt général avec le respect d'une densité de logements attendue par les services de l'Etat, le PLH et le SCoT. L'OAP précise l'aménagement des franges de cette opération comme principe à respecter par l'aménageur et non par les riverains du projet.

b/ Les parcelles ZK 203, 204, 205 et 206 font partie d'une unité foncière sur laquelle une construction est existante. La commune n'a pas souhaité impacté l'aménagement actuel de cette parcelle.

c/ à l'heure actuelle, aucune opération d'aménagement n'a été accordée sur le secteur de Ste Anne du Vigneau. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La commune de Saint Mars de Coutais a répondu aux questions posées par Monsieur DOUILLARD, mais ne s'est pas prononcée sur les contrepropositions qu'il a pu faire. Elle aurait pu notamment préciser que les aménagements et cheminements proposés ne sont pas possibles en pleine coupure d'urbanisation.

03/12/2016	M et Mme FORCIER	Lieudit « le Vigneau »	1AUb	R Ils contestent le zonage projeté au lieudit « le Vigneau ». Ils ne souhaitent pas de lotissement dans le secteur. Ils souhaitent garder un environnement de campagne.
------------	---------------------	---------------------------	------	---

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Pouvez-vous me préciser si vous entendez renoncer au zonage 1AUb ?
- Si oui, quel zonage envisagez-vous ?
- Si non, pourquoi estimez-vous nécessaire la réalisation de logements nouveaux (18 logements à l'hectare dans ce secteur) ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Le développement de l'urbanisation du bourg est essentiellement concentré dans l'opération de la ZAC des Millauds. Cette procédure spécifique assure un rythme et une maîtrise des constructions dans un cadre précis. La commune souhaite offrir une diversité de logements par la possibilité d'un nouvel espace à vocation d'habitat qui compléterait l'offre de la ZAC dans la durée de vie du PLU (la ZAC étant légèrement décalée par rapport au PLU). Par ailleurs, ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La commune de Saint Mars de Coutais a répondu aux questions posées. Il n'en demeure pas moins que la commune devra justifier plus amplement le zonage choisi pour ce secteur au sein de son rapport de présentation.

21/11/2016 24/11/2016	M. et Mme GOURDON	16 rue Châteaubridan Section n°306 et 107	Uh pour la 306 A pour la ZI n° 107	O-R Ils ne contestent pas le zonage de la parcelle n°306, mais ils souhaiteraient que ce zonage soit étendu à leur parcelle ZI n°107. Ils ont pour éventuel projet la construction de logements locatifs à l'arrière de leur maison. Toutefois, ils souhaiteraient éviter de créer un accès le long de leur maison et envisageraient un accès par le chemin longeant la parcelle ZI n°107. Par ailleurs, ils ne comprennent pas pourquoi ils subissent un décroché dans ce zonage par rapport aux parcelles voisines 307 et 302.
--------------------------	----------------------	--	---	--

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Pouvez-vous me préciser si vous envisagez de passer la totalité de la parcelle n°107 en zone Uh ?
- Pouvez-vous me préciser si, au minimum, vous envisagez de supprimer le décroché en prolongeant par un trait droit le zonage UH de la parcelle 307 à 302, ce qui inclurait une partie de la parcelle 107 en zone Uh ?
- Pouvez-vous me préciser si un ou plusieurs logements seraient possibles par le 16 rue Châteaubridan comme semble le permettre votre projet de règlement de la zone Uh de votre PLU ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

- « a/ La parcelle en question est en second rideau, elle constitue une extension de hameau.
- b/ La limite de la zone Uh s'appuie ici sur la limite parcellaire.
- c/ La zone Uh est constructible à condition de respecter le règlement et notamment les implantations et largeur d'accès. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Si la commune justifie bien le fait que la parcelle cadastrée section ZI n°107 se doit de rester en zone A, car cela constituerait une extension de l'urbanisation selon la loi Littoral, elle sous-entend que toute construction en zone Uh peut être obtenue dès lors que le projet respecte les dispositions du règlement. Or, ce dernier ne respecte pas les dispositions de la Loi Littoral, dans le sens où il n'est nulle part précisé que pour être autorisées les nouvelles constructions ne devront pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation, au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
Par ailleurs, en admettant que dans sa rédaction actuelle le règlement permette sur la parcelle 306 plusieurs

logements nouveaux, la commune a sous-estimé le nombre de logement possible en zone Uh dans son rapport de présentation.

Elle permettrait ainsi, par exemple, sur la parcelle voisine « 305 » une nouvelle habitation en second rideau. Un tel projet serait constitutif d'une extension de l'urbanisation et refusé au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Dans le but de répondre aux objectifs de la loi Littoral et des besoins répertoriés dans le rapport de présentation, la commune a intérêt de préciser le règlement de la zone Uh en limitant l'implantation des constructions principales à usage d'habitation à une bande maximum de 20 mètres de la voie et en limitant la réhabilitation de bâtiment existants annexes à des habitations à un seul nouveau logement.

24/11/2016	Madame PIOVANETTI	10 rue Sainte Anne du Vignaud Section ZK 129 et 35	Ub pour la 129 et A pour la 35	O-R Elle ne conteste pas le zonage de la parcelle n°129, mais elle souhaiterait que ce zonage soit étendu à sa parcelle ZI n°35, afin d'y réaliser une maison (ou de vendre ce terrain à bâtir) en sollicitant un passage éventuellement sur la ZK n°36. Par ailleurs, après avoir pris connaissance du projet de règlement de la zone Ub, elle conteste la possibilité de pouvoir édifier des constructions de R+2+C (9 mètres à l'égout du toit) pour les logements collectifs, hébergement...Elle estime cette hauteur trop élevée par rapport aux constructions avoisinantes (max R+1). Elle souhaiterait que la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit (R+1+C) soit appliquée à toutes les destinations et pas seulement aux habitations.
------------	----------------------	--	--------------------------------------	--

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Pouvez-vous me préciser si vous envisagez de passer la totalité de la parcelle n°35 en zone Ub ?
- Entendez-vous modifier votre projet de règlement concernant la hauteur des constructions en zone Ub et faire droit à la demande de Mme PIOVANETTI de ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« a/ L'arrière de la parcelle 35 correspond à un second rideau qui sort de l'enveloppe urbaine et qui pose la question de l'accès.

b/ La hauteur des constructions précisée dans le règlement a été édictée afin de répondre aux principes de densification attendus par les services de l'Etat. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La parcelle 35 se doit de rester en zone A, et ce même si elle était desservie par un accès. En effet, mettre cette parcelle en zone Ub constituerait une extension de l'urbanisation selon la loi Littoral et ne permettrait pas de limiter l'étalement urbain et de protéger les ressources naturelles souhaitées par le législateur.

Pour ce qui est du règlement de la hauteur de la zone Ub, le règlement ne prévoit pas de changement par rapport au règlement actuel de la zone UB du POS.

30/11/2016	Madame NAULIN Véronique	Sainte Anne du Vigneau Section ZK n°36	A	O-R-C (annexe n°3) Madame NAULIN demande à ce que la propriété de ses parents, cadastrée section ZK n°36, passe du zonage A envisagé à un zonage Ub. Elle estime que cette parcelle, hors zone inondable, est desservie par de la voirie et des réseaux et pourrait ainsi accueillir une construction à usage d'habitation. Elle précise que les frais de raccordements seraient à la charge du titulaire de l'autorisation.
------------	-------------------------------	--	---	---

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si vous envisagez de passer la totalité de la parcelle n°36 en zone Ub ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Cette parcelle est en second rideau qui sort de l'enveloppe urbaine. L'accès étant communal, le raccordement aux réseaux serait obligatoirement à la charge de la commune. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La parcelle 36 se doit de rester en zone A, et ce, même si elle était desservie par un accès. En effet, mettre cette parcelle en zone Ub constituerait une extension de l'urbanisation selon la loi Littoral et ne permettrait pas de limiter l'étalement urbain et de protéger les ressources naturelles souhaitées par le législateur.

25/11/2016 30/11/2016	Madame GUILBAUD Régine	4 rue de la Poterie Section ZS n°71 et 72	A	O-R-C (annexe n°1) Mme Guilbaud, si elle ne conteste pas le zonage agricole, souhaiterait que ses bâtiments existants puissent faire l'objet de changement de destination (passer notamment d'annexes à l'habitation à hébergement touristique, hôtelier). Son fils et elle souhaiteraient, également pouvoir aménager les dépendances en nouveau(x) logement(s) locatif(s) touristique(s) ou permanent(s).
--------------------------	------------------------------	--	---	---

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si vous entendez accéder à la demande de Madame GUILBAUD, en permettant le changement de destination de ses bâtiments?

-Pouvez-vous également me préciser si l'article 2.11 du règlement A projeté, inclus la possibilité lors de la réhabilitation de bâtiment la possibilité de créer un nouveau logement en plus de celui existant ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« a/ La construction principale étant une ancienne habitation, elle ne nécessite pas d'être repérée pour faire l'objet d'une réhabilitation. La dépendance sera ajoutée à l'inventaire.
 b/ Le règlement n'interdit pas la création d'un nouveau logement lors de ce changement de destination ».

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La dépendance, située sur la même unité foncière que la construction principale répertoriée dans la destination « habitation » ne peut être étoilé en rouge, puisque par ce repérage, la commune entend permettre le changement de destination de bâtiment dans la destination « agricole » en « habitation » ou « hébergement hôtelier ».

De par la rédaction de l'article R421-17b du code de l'urbanisme, la dépendance de Mme GUILBAUD et de son fils est dans la destination « habitation ». Si elle peut être transformée en un logement nouveau, elle ne peut être transformée en hébergement hôtelier. Le règlement de la zone Uh, dans sa rédaction, ne permet pas aux habitations d'être transformées en hébergement hôtelier. Cela constitue un changement de destination non prévu par la rédaction du règlement de la zone Uh.

Comme je l'ai déjà indiqué, dans le but de répondre aux objectifs de la loi Littoral et des besoins répertoriés dans le rapport de présentation, la commune a intérêt de préciser le règlement de la zone A et Ac en limitant la réhabilitation de bâtiment existants annexes à des habitations à un seul nouveau logement.

28/11/2016 30/11/2016 16/12/2016	Monsieur GUITTENY Frédéric	2 Place de l'Eglise Section AK n°154 et 155	Ua Avec la présence d'un emplacement réservé (ERn°1) sur le garage actuel présent sur la parcelle AK n° 154 Et un secteur à projet sur les parcelles AK n°154 et 155	O-R-C (annexe n°11) Monsieur GUITTENY est venu prendre connaissance du projet de PLU le 28/11/2016 et a souhaité me rencontrer lors de ma troisième permanence pour me faire part de son désaccord sur l'ERn°1 et le projet à secteur envisagé sur ses propriétés. Il souhaiterait trouver un accord avec la mairie pour réduire ces périmètres de non constructibilité projetée en échange de la cession d'une partie du foncier concerné. Comme, il en fait état sur le registre avec son épouse, il demande la suppression de l'emplacement réservé et du secteur à projet sur l'intégralité de la parcelle n°154 et propose que seule une partie de la parcelle AK n° 155 (environ 700m ²) soit concernée par le secteur à projet.
--	----------------------------------	--	--	--

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si vous entendez accéder à la demande et propositions de Monsieur et Madame GUITTENY ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Le périmètre à projet fige l'occupation des sols afin de permettre à la collectivité d'approfondir la réflexion sur la mise en place d'un projet d'intérêt général. Au regard de la proposition de M. Guitteny, le périmètre à projet et l'emplacement réservé sont modifiés pour lui permettre de réaliser son projet de terrain à bâtir tout en maintenant la continuité douce et le parking au nord et la réalisation de commerce à l'Est. »

<u>Point de vue du Commissaire Enquêteur :</u> La commune a donc intérêt à réduire son secteur à projet uniquement aux parties du foncier appartenant à M et Mme GUITTENY nécessaire à l'étude de son projet.				
30/11/2016	Monsieur et Madame RAINGEARD André	10 Chateaubridan ZL 312 et 106 ZL 188	Uh pour la ZL 312 A pour les ZL 106 et 188	O-R M et Mme RAINGEARD demandent à ce que leur parcelle 106 (zonage A) ait le même zonage que leur maison attenante (Uh). Ils souhaitent pouvoir y édifier notamment un préau. Ils demandent également que la propriété de la mère de Monsieur RAINGEARD soit constructible (Uh).
<u>Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :</u> -Pouvez-vous me préciser votre position au sujet des demandes de Monsieur et Madame RAINGEARD ?				
<u>Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :</u> « La parcelle 106 est une extension de hameau et ne peut être mise en constructible. La parcelle 312 présente une surface suffisante pour aménager un préau. »				
<u>Point de vue du Commissaire Enquêteur :</u> Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais a répondu à la question posée. La parcelle 106 ne peut recevoir un zonage A.				
03/12/2016	M et Mme EVEILLARD	12 la Marzelle YC n° 6	NL146-6	R M et Mme Eveillard demandent à ce que cette parcelle est le même zonage A que leur maison (YB n°125). A priori, il y aurait des bâtiments existants en cours de rénovation.
<u>Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :</u> -Pouvez-vous me préciser votre position au sujet de la demande de Monsieur et Madame EVEILLARD? -Y-a-t-il des bâtiments sur cette parcelle Yn°6 ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme de votre part ?				
<u>Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :</u> « a/ La parcelle est en partie concernée par le site classé et un espace boisé remarquable. b/ Aucun bâtiment n'est reporté sur le cadastre. Pour autant, une autorisation a été accordée pour rénover la façade de l'annexe. »				
<u>Point de vue du Commissaire Enquêteur :</u> Cette construction séparée de la maison par la route ne peut prétendre au même zonage que la maison d'habitation des Epoux EVEILLARD. En effet, compte tenu des éléments paysagers répertoriés sur cette parcelle et de son éloignement de la route, il y a lieu de laisser la parcelle Y n°6 en zone NL146-6 (zonage à actualiser en raison du nouvel article L121-23 du code de l'urbanisme).				

05/12/2016 19/12/2016	M. GUILLET Roland	La Picoterie Section ZR 17, 167, 20 et 163	A avec un emplacement réservé n°6 sur la parcelle n°163	O-R M. GUILLET, apprécie le changement de destination possible, mais demande à ce que des constructions nouvelles à usage d'habitation puissent avoir lieu sur les parcelles ZR 17 et 167. Il demande également si la commune entend maintenir son emplacement réservé, car il envisage de rénover la toiture du bâtiment présent sur la parcelle ZR n°163.
<p>Questions du Commissaire Enquêteur au Maire : -Pouvez-vous me préciser votre position au sujet des demandes de Monsieur GUILLET ? Entendez-vous y faire droit ?</p>				
<p>Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais : « Le hameau de la Picoterie est une urbanisation linéaire non dense qui ne présente par les critères afin d'être constructible au PLU. De plus, la seconde parcelle demandée correspond à une extension de hameau. L'emplacement réservé a vocation à permettre la sécurisation du carrefour, la commune n'entend pas le supprimer. »</p>				
<p>Point de vue du Commissaire Enquêteur : La commune a répondu aux questions posées. Le zonage A et l'emplacement réservé projeté sont à conserver.</p>				
06/12/2016 (M. GOUARD) 08/12/2016 (M. HEYTE) 09/12/2016	Messieurs Hervé HEYTE, Claude GUITTENY et GOUARD	Section n°ZI 199, 198 et 197	A	O-C (annexes n°4 et 12) Pour le compte de leurs coindivisaires respectifs, Messieurs Hervé HEYTE, Claude GUITTENY et GOUARD sollicitent le maintien de leurs parcelles respectives en zone constructible Uh. Ces trois parcelles sont actuellement en zone NB au POS. Le règlement de la zone NB permet des constructions nouvelles, contrairement au règlement de la zone A projetée. N'ayant pu obtenir d'autorisation d'urbanisme pour cause de problème d'enclavement, d'obstruction à leur droit de passage en cours de traitement devant le juge judiciaire, les coindivisaires HEYTE, GUITTENY et GOUARD demandent le classement de ces 3

parcelles en Uh.

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si vous entendez mettre ces 3 parcelles en zone Uh ?

-Pouvez-vous me préciser pourquoi les coindivisaires restent dans l'attente d'une réponse à leurs demandes de certificat d'urbanisme de 2006 et 2007 (CU447806B4031 et CU 4417806B4032) ? Le délai de réponse est d'un mois, voire 2 mois pour les certificats d'urbanisme opérationnels. N'ont-ils (ou des tiers) pas déposé de nouvelle demande de certificat d'urbanisme depuis le 1^{er} octobre 2007 ? Si oui, je vous remercie de bien vouloir me les communiquer.

-Pouvez-vous me préciser si les coindivisaires HEYTE/ GUITTENY/GOUARD déposaient chacun une demande de permis de construire ou une demande de certificat d'urbanisme pour réaliser une habitation, sous le régime du POS faisant apparaître un accès par la parcelle 200, pourraient-ils obtenir un accord de votre part ou non ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

Les CUB ont été refusés en 2007 au regard de l'application de la loi Littoral (notion d'extension d'urbanisation). Le projet de PLU ne fait qu'appliquer la loi Littoral à ce niveau.

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Même si les terrains cadastrés section ZI 197, 198 et 199 apparaissent en zone NB dans l'actuel POS, ils n'en demeurent pas moins que ces terrains ne sont pas constructibles au regard de la loi Littoral. Ainsi, le projet de PLU vise à se mettre en compatibilité avec la loi Littoral. Le zonage A est donc adapté.

Après vérification, les certificats d'urbanisme évoqués ont bien fait l'objet, le 22 février 2007, d'une réponse négative pour les motifs indiqués par la mairie.

08/12/2016 09/12/2016	Hervé, (Christian, Alain et Louis) HEYTE	Secteur de l'Efféterie Section ZL n°124 et 123	A	O-R-C (annexe n° 12) Monsieur Hervé HEYTE, représentant ses frères, souhaite que leurs parcelles indivises passent en zone Uh. Il considère qu'elle a les caractéristiques d'une « dent creuse » et non d'une extension de hameau. En plus des constructions visibles sur le projet de document graphique du PLU, il précise que la parcelle ZL n°121 et 301 comporte des constructions, respectivement un bâtiment et une piscine. Il précise que les parcelles ZL n° 124 et 123 ne peuvent être considérées comme des coupures d'urbanisation.
--------------------------	---	---	---	---

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Quelles suites entendez-vous donner aux coindivisaires HEYTE ? Que pensez-vous des arguments avancés par leurs soins pour motiver un zonage Uh des parcelles ZLn°123 et 124?

Existe-t-il des constructions sur les parcelles n°121 et 301 ? Si oui, sont-elles été régulièrement édifiées en vertu d'une autorisation d'urbanisme ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

a/ Les parcelles 123 et 124 ne sont pas considérées comme des dents creuses mais bien comme des extensions de hameau.

b/ Les constructions mentionnées sont des piscines et ne peuvent donc être considérées pour justifier d'une dent creuse.

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Dans le respect de la Loi Littoral et des dispositions législatives visant à lutter contre l'étalement urbain et à protéger les espaces agricoles et naturelles, les parcelles ZL n° 123 (3 739 m²) et 124 (4202m²) ne peuvent recevoir en totalité un zonage Uh. Compte tenu de leur superficie, elles ne peuvent être considérées comme « une dent creuse ». Je tiens à préciser qu'une partie de la parcelle 124 est en zone Uh et non l'intégralité. Les parcelles ZL 124p et 123 n'ont pas été répertoriées en coupure d'urbanisation, et c'est pour cela qu'elles ont un zonage A et non Ac.

Mettre l'intégralité de ces parcelles en zone Uh, qui sont également en espace proche du rivage, serait constitutive d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme et ne respecterait pas les objectifs fixés à l'article L101-2 du même code, notamment celui « d'une utilisation économe des espaces naturels... ».

09/12/2016	Madame ROBICHON et sa fille Marie-Paule RYCKEBOER	La Boubatière Section ZL notamment les 176, 174 et 58	A	O-C (annexe n°9) Madame Robichon et sa fille demandent à ce que non seulement des changements de destination puissent avoir lieu, mais aussi de pouvoir construire une maison neuve dans le secteur de la Boubatière.
		Châteaubridan Section ZI n° 298	A	Madame Robichon et sa fille demandent à ce que cette parcelle 298 soit rattachée à la zone Uh.
		ZAC des Millauds AL n°9	1AUh pour la parcelle AL n°9	Madame Robichon et sa fille demandent à ce que la parcelle AL n°9 puisse être aménagée par leurs soins avec un accès direct sur la RD, selon le code civil.

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Quelles suites entendez-vous donner aux demandes de Madame ROBICHON et de sa fille.
- Pouvez-vous me préciser les logements existants et ceux susceptibles de changement de destination dans le secteur de la Bourbatière ? Votre rapport de présentation semble être incomplet sur ce point.

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« a/ L'absence de statut actuel d'exploitant agricole ne permet pas d'obtenir une dérogation afin de construire un logement en zone agricole.

La parcelle ZI 298 est en extension de hameau.

La ZAC a été validée, la DUP a fait l'objet d'une enquête publique et intègre la parcelle en question.

b/ L'inventaire du patrimoine présente un listing des bâtiments, visibles de l'espace public, jugés patrimoniaux répertoriés à l'occasion d'un recensement réalisé par la commission urbanisme. Il a pour objectif de préciser les bâtiments annexes ou dépendances pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au zonage par une étoile rouge. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La commune a répondu aux questions posées.

06/12/2016 09/12/2016	M. Daniel CHENAIS	Le BUTAY Section n° ZE 364, 250, 249 et 252	A	C (annexe n°5) M. CHENAIS souhaite que les bâtiments existants sur ses parcelles puissent faire l'objet d'un changement de destination en habitation.
--------------------------	----------------------	--	---	---

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Envisagez-vous de modifier votre PLU pour autoriser le changement de destination des anciens bâtiments agricoles de M. CHENAIS en habitation ?
- Pourquoi seulement deux bâtiments sont répertoriés dans le secteur du Butay pour un éventuel changement de destination ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« a/ L'inventaire du patrimoine pourrait être amendé pour rajouter certains bâtiments.
b/ Les logements existants ne sont pas inventoriés sauf cas particulier de bâtiments imbriqués. Dans le cas de la Butay, il existe de nombreux bâtiments, il n'est pas toujours facile de distinguer les vocations des bâtiments. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la commune n'est pas très claire et mérite d'être précisée.

13/12/2016	M et Mme ORAIN	La GUINANDERIE	Uh	C (annexe n°6) Après avoir soulevés des problèmes de sécurité publique et de tranquillité publique, M et Mme ORAIN souhaite que le règlement de la zone permette des clôtures en bois d'un seul tenant d'1.80m de haut et l'installation de panneaux anti-bruit le long de voie publique, la toiture sans tuile pour les abris de jardin. Ils sollicitent également l'assainissement collectif dans leur lieudit.
------------	-------------------	-------------------	----	--

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

- Pouvez-vous apporter des éléments de réponses aux attentes formulées par les époux ORAIN ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Les toitures ne sont pas règlementées en zone Uh.
Les règles sur les clôtures sont édifiées afin de limiter la fermeture des paysages.
Les panneaux anti-bruit ne sont pas du ressort du PLU.
L'assainissement collectif n'est pas envisagé sur le secteur. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la commune est incomplète.
Il est regrettable que M et Mme ORAIN avant d'écrire ce courrier ne soient pas venus consulter le projet de PLU en mairie.
Ils auraient ainsi pu constater que le projet de règlement de la zone Uh, s'il ne règlemente pas « la nature et la pente des toitures », il n'en demeure pas moins que le projet de construire sans tuile des abris de jardin pourrait être refusé au titre de l'article R111-21 du code de l'urbanisme (article R111-27 depuis le 01/01/2016) comme en fait état les dispositions générales du règlement.

M et Mme ORAIN peuvent en limite séparative prétendre installer des panneaux de clôture en bois d'1.80m, sauf en fonds de parcelle qui jouxte la zone A.
 Concernant l'assainissement collectif, il convient de compléter les annexes du PLU des schémas des réseaux d'eau, d'eaux usées et pluviales existants sur le territoire, et ce conformément à l'article R 123-14 3° dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

12/12/2016 19/12/2016	M. LEPINE Jean	La Gohélière Section AH n°39	A	O-C (annexe n°7) Monsieur LEPINE souhaite que sa parcelle puisse accueillir de nouvelles constructions (2 maisons). Il estime que la voirie et les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions. Il ne comprend pas pourquoi cette parcelle entourée de constructions, ne pourrait pas recevoir de nouvelles constructions.
--------------------------	-------------------	---------------------------------	---	---

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous apporter des éléments de réponses aux attentes formulées par Monsieur LEPINE et préciser si vous entendez accéder à sa demande de modification de zonage?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Le hameau ne répond pas aux critères des STECAL. De plus, la parcelle est trop importante pour être considérée comme une dent creuse. La desserte est jugée difficile et insuffisante au regard du trafic induit par le nombre important de constructions qui seraient possibles sur cette parcelle. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La commune a répondu aux questions posées. La parcelle AH n°39 (5 307m²), également en espace proche du rivage, doit rester en zone A.

Mettre l'intégralité de cette parcelle en zone constructible serait constitutive d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme et ne respecterait pas les objectifs fixés à l'article L101-2 du même code, notamment celui « d'une utilisation économe des espaces naturels... ».

16/12/2016	M. ORDUREAU Louis-Marie	7 rue du Grand Pré Section AI n°81	Ub et Av	C (annexe n°8) M. ORDUREAU sollicite le maintien de sa parcelle dans le même zonage unique que celui existant actuellement au POS, à savoir UB.
------------	----------------------------	--	----------	---

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si vous entendez accéder à la demande de M. ORDUREAU ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« Le classement en zone Av répond au classement de terrains protégés par l'INAO « zones viticoles en Appellations d'Origine Contrôlée ». Le terrain mentionné est un jardin aménagé. De plus, lors de l'élaboration, un accord de déclassement de ces terrains avait permis de zoner ce terrain en UB. Au projet de PLU, il est donc cohérent de maintenir le classement Ub sur cette parcelle et de maintenir en zone agricole la parcelle cultivée voisine. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :				
La commune a répondu à la question posée. Il y a lieu, à mon sens, de reprendre la limite actuelle de la zone UB du POS qui ne couvre pas la totalité de la parcelle AI n°81, mais qui est plus importante que celle proposée par le PLU. Le surplus restera en zone Av.				
19/12/2016	Mme VIOSQUE Martine	12 Guinanderie Section n°ZV n°167	La Uh et A	R Madame VIOSQUE demande à ce que la totalité de sa parcelle soit en zonage Uh.
Question du Commissaire Enquêteur au Maire :				
-Pouvez-vous me préciser si vous entendez accéder à la demande de Mme VIOSQUE ?				
Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :				
« La limite du zonage est peut-être un peu proche des constructions et pourrait être décalée sur la limite parcellaire et la clôture existante. Ce décalage ne donne pas de droit à construire en l'absence d'accès. »				
Point de vue du Commissaire Enquêteur :				
Pour tenir compte des bâtiments existants sur sa parcelle, et pour lui permettre le cas échéant une extension de ces derniers, il est envisageable de reculer d'environ 5 mètres la limite de la zone Uh.				
19/12/2016	Marc Le BON	Châteaubridan ZI n°7	A (partiellement en zone humide et une haie à préserver en fond de parcelle.)	C (annexe n°13) Monsieur Le BON demande à ce que sa parcelle soit constructible.
Question du Commissaire Enquêteur au Maire :				
-Pouvez-vous me préciser si vous entendez accéder à la demande de M. LE BON ?				
Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :				
« La parcelle en question est en extension de l'enveloppe agglomérée, en espace proche du rivage. »				
Point de vue du Commissaire Enquêteur :				
Compte tenu de l'absence de construction sur ce terrain et de sa séparation par la route des constructions avoisinantes, la parcelle de Monsieur Le Bon ne peut devenir constructible et doit rester en zone A.				
16/12/2016 19/12/2016	M et Mme MOSSARD Guy	La Baffrie Section n°ZS n°91 et 68	Ni pour ZS n°68 A pour ZS n°91	C (annexe n°14) M et Mme MOSSARD demandent à ce que leur maison et garage sortent du zonage Ni (pour un zonage vraisemblablement A même si cela n'est pas dit dans le courrier, c'est le seul qui jouxte la parcelle). Ils contestent la présence de la haie à préserver puisque selon eux, elle n'existe pas. Ils souhaitent que les bâtiments

				de la parcelle ZS n°91, jouxtant la maison non rénovée, puissent faire l'objet de changement de destination.
--	--	--	--	--

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si vous entendez accéder aux requêtes des époux MOSSARD ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« La parcelle en question fait partie de la zone inondable. Il faudrait mener une expertise pour la sortir de la zone inondable. La haie est classée au titre de la loi sur l'eau, elle est donc maintenue. Le bâtiment a été oublié dans le report sur le zonage a priori. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la commune est plus qu'incompréhensible et non étayée par rapport aux éléments figurant dans le PLU. Je ne peux valider, en l'état, le changement de zonage projeté.

19/12/2016	M. RICHARD Guy	Le Coin aux Rats Section ZI n°59 La Gohélière ZE n°255	A	O-R M. RICHARD souhaite que la parcelle ZI n° 59 actuellement bitumée à usage de parking passe en zonage Uea afin d'y édifier un bâtiment artisanal. Il ne conteste pas le zonage de la parcelle ZE n°255.
------------	-------------------	--	---	---

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si vous avez l'intention de passer la parcelle ZI 59 en zone Uea ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« La parcelle en question correspond à une extension de l'urbanisation. Une zone économique est aménagée à proximité immédiate au nord pour accueillir les activités artisanales. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Même si cette parcelle n'était pas dans une commune assujettie à la loi Littoral, sa construction ne peut-être envisagée compte tenu de la dangerosité des lieux (angle de rues).

19/12/2016	M. CHAUVET	Grand Lieu Section ZL n°166	A	O-R M. Chauvet demande à ce que la parcelle de sa mère, ZL n°166, bénéficiant d'un droit de passage la reliant à la voie, soit classée en zone Uh et non en zone A. Il précise que cette parcelle est en « dent creuse » et est entourée de parcelles bâties (propriétés de M. AVERTY). Par ailleurs, il se plaint de ne pas avoir eu de réponse à son courrier adressé à la mairie en décembre 2015. Il estime que ce n'est pas normal que le PLU ne mentionne
------------	------------	-----------------------------------	---	---

pas les lieudits et parcelles cadastrales.

Question du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si vous avez l'intention de passer la parcelle ZL n°166 en zone Uh ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« La parcelle Zl 166 est en retrait de la voie. Elle correspond à une extension du hameau. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Comme j'ai pu l'indiquer précédemment, selon moi, l'intégralité du hameau de Grand-Lieu ne peut recevoir un zonage Uh, mais A. Par conséquent, je ne peux accéder favorablement à la demande de Monsieur CHAUVET.

Je tiens à préciser, tout comme Monsieur Chauvet, beaucoup de personnes rencontrées ont écrit bien avant l'enquête pour faire part de leurs doléances à Monsieur le Maire. Toutes ont également déploré n'avoir jamais reçu de réponse. Il est regrettable que la mairie n'ait pas respecté les dispositions de la loi du 12 avril 2000, codifiée désormais au sein du code des relations entre le public et l'administration.

23/11/2016 30/11/2016 19/12/2016	M et Mme ANDRIET Etienne et Renée Mesdames ANDRIET Marie-Jo et MOSSARD Marie-Anne	La Sauzaie Section YM 54, 49 et 47	A	O+ C (annexe n°15) Les filles ANDRIET sont venues prendre connaissance du zonage projeté pour les propriétés de leurs parents. Si elles ne contestent pas le zonage projeté, elles ne comprennent pas pourquoi l'un des bâtiments de leurs parents est répertorié comme petit patrimoine dans le rapport de présentation et changement de destination sur les éléments graphiques du règlement. Elles souhaitent savoir, tout comme leurs parents, si le bâtiment répertorié « petit patrimoine » peut-être transformé en habitation.
		Le Moulin Section K n°154	A	La famille ANDRIET conteste ce zonage et demande son classement en zone Ub puisqu'il est à proximité d'habitation et termine le fond de village.
		La Berthauderie Section AL n°74	2AU	La famille ANDRIET conteste ce zonage et demande son classement en zone Ub puisqu'il est dans le prolongement de la maison existante et donne sur la route de la Berthauderie.

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser la destination actuelle des bâtiments de « la Sauzaie » de M. et Mme ANDRIET et ceux qui pourront faire l'objet de changement de destination ? Le rapport de présentation mentionne un bâtiment répertorié comme « petit patrimoine », alors que le règlement l'identifie comme bâtiment pouvant changer de destination : qu'en est-il ?

-Pouvez-vous me préciser si vous envisager de passer les parcelles 154 et 74 en zone Ub ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« a/ Les étoiles du zonage indiquent la possibilité de changement de destination comme précisé sur l'inventaire. Le petit patrimoine ne fait pas quant à lui l'objet de changement de destination. L'inventaire sera modifié pour corriger l'erreur de la Sauzaie. Parallèlement, le zonage est revérifié pour une cohérence globale et corriger les erreurs éventuelles.

b/ Le bout du secteur du Moulin est considéré comme une extension de l'urbanisation vers un secteur sensible. Il n'a pas semblé cohérent de l'inclure dans la zone Ub.

La parcelle de la Berthauderie est classée en zone 2AU afin de permettre un projet à vocation d'équipement. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La commune a répondu aux questions posées.

Il est à noter que le règlement de la zone 2AU ne traduit pas cette vocation d'équipement de cette réserve.

Seul le rapport de présentation, à la page 174, fait état de cette vocation dans ce secteur, et de celle à vocation économique des Couëtis.

Il serait bon de le préciser dans le règlement dans sa partie écrite et graphique.

15/12/2016 19/12/2016	M et Mme PERRUCHAS	Le Bois Drouillet Section ZM 123 et 124	Ac	O-C (annexe n°16) Mme PERRUCHAS, qui sans contester le zonage proposé au PLU de ses parcelles, s'interroge sur le bienfondé de cette procédure, puisqu'actuellement la mairie ne veille pas à faire respecter les dispositions quasi-similaires prévues au POS actuelles. Elle demande à ce que la mairie fasse respecter les dispositions actuelles du POS et, le cas échéant, du futur PLU. Pour ce qui est du PLU, la rédaction de l'article 2.1 du règlement de la zone Ac, lui laisse craindre la possible régularisation des constructions irrégulières présentes sur les parcelles 122 et 121 (caravanes, mobil-homes). En effet, les termes « loisirs et hébergements » utilisés lui laissent penser que vous envisagez de régulariser les constructions avoisinantes.
--------------------------	-----------------------	--	----	--

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si les constructions évoquées par M. et Mme PERRUCHAS sont irrégulières et si vous entendez les régulariser suite à l'approbation du PLU ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« La question de M. Perruchas n'est pas du ressort du PLU. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

Les questions posées par Mme PERRUCHAS sont bien du ressort du PLU et du Maire.

Il appartient à Monsieur le Maire de veiller au bon respect des dispositions du règlement d'urbanisme de son document d'urbanisme sur son territoire.

La commune aurait pu rassurer Mme PERRUCHAS en lui précisant que les termes « loisirs et hébergements » utilisés dans le règlement Ac sont liés à l'exercice d'une activité viticole ou agricole.

Ainsi, les constructions irrégulières et voisines de Mme PERRUCHAS ne peuvent prétendre être régularisées au titre du PLU.

19/12/2016	Mme COLIN SEJOURNE Marie-Thérèse	La Renourie ZM 170 (189 inconnue)	Uh et A	O-C (annexe n°17) Mme COLIN SEJOURNE demande à ce que toute sa parcelle, à usage non agricole, soit en zone Uh dans le même alignement que la parcelle voisine : ZM 168.
		Le Surchaud ZE n°311 et 35	A	Mme COLIN SEJOURNE ne conteste pas ce zonage.
		Le Cormier ZI n°233	Uh	Mme COLIN SEJOURNE ne conteste pas ce zonage. Elle envisage de diviser son terrain pour y implanter une nouvelle habitation.

Questions du Commissaire Enquêteur au Maire :

-Pouvez-vous me préciser si entendez accéder à la demande de Madame COLIN SEJOURNE ?

Réponse du Maire de Saint Mars de Coutais :

« La parcelle en question est importante et le zonage essaie de limiter la surface des hameaux constructibles. L'arrière de la parcelle n'est pas bâti. C'est une extension de hameau. »

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

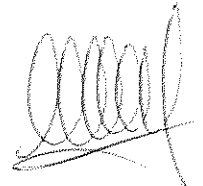
Comme j'ai pu l'indiquer précédemment, selon moi, l'intégralité du hameau de La Renourie ne peut recevoir un zonage Uh, mais A. Par conséquent, je ne peux accéder favorablement à la demande de Madame COLIN.

Ainsi s'achève mon présent rapport sur l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars des Coutais.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté n°2016-10-02 du 21 octobre 2016, je l'adresse ce jour à Monsieur le Maire et en transmets une copie au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à Château-Thébaud, le 14 janvier 2017

Le commissaire enquêteur,



Natalie REBOUL-BELLOUARD

2017

E16000235/44

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Saint Mars des Coutais

ENQUÊTE PUBLIQUE
relative à l'élaboration du Plan
Local de l'Urbanisme de la
commune de Saint Mars de
Coutais

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR COMPLETEES
A LA DEMANDE DU
TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Vu la délibération du 04 février 2010 du conseil municipal de Saint Mars de Coutais prescrivant la transformation de son plan d'occupation des sols (POS) en plan local de l'urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation ;

Vu les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU débattu par le conseil municipal de Saint Mars de Coutais les 03 juillet 2014 et 02 juillet 2015;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Mars de Coutais du 12 mai 2016 tirant le bilan de la concertation réalisée et arrêtant le projet de PLU de la commune ;

Vu le projet de PLU arrêté par la commune de Saint Mars de Coutais le 12 mai 2016;

Vu les courriers de notification, du projet de PLU arrêté adressés pour avis, en juin 2016, aux personnes publiques associées par la commune depuis le début de la procédure ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-11 à L153-26 et R 153-1 à 10 relatifs à la procédure d'élaboration d'un PLU ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant réforme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016 ;

Vu la loi Littoral n° 86-2 du 03 janvier 2016 codifiée aux articles L et R 121-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « ALUR », et plus particulièrement son article 135 ;

Vu le chapitre III du livre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement et plus particulièrement les articles R123-1 et suivants ;

Vu la décision en date du 15 septembre 2016, n°E16000235/44, du Président du Tribunal Administratif me désignant commissaire enquêteur titulaire, et pour suppléant Monsieur Jean DUBOIS, afin de procéder à une enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Saint Mars de Coutais (annexe n°1)»;

Vu l'arrêté n°2016-10-02 de Saint Mars de Coutais du 21 octobre 2016 (annexe n°2) prescrivant les modalités d'ouverture de l'enquête publique, du 19 novembre 2016 au 19 décembre 2016, relative à l'élaboration du PLU de la commune;

Vu le dossier mis à enquête publique et à la disposition du public du 19 novembre 2016 au 19 décembre 2016 à la mairie de Saint Mars de Coutais, comprenant :

- une chemise intitulée « 0 - Pièces administratives et de Concertation »
- un document intitulé « 1- Rapport de présentation »
- une chemise intitulée « 2 – PADD et OAP »
- un document intitulé « 3 – Règlement»
- une chemise intitulée « 4 – Zonage»
- une chemise intitulée « 5 – Annexes »

- L'arrêté du Maire de Saint Mars de Coutais n°2016-10-02 du 21 octobre 2016 prescrivant les modalités de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de Saint Mars de Coutais ;
- Un document intitulé « Consultation et avis des personnes publiques associées »;
- Un document intitulé « note d'information complémentaire »

Vu les avis, joints au dossier d'enquête sous le document intitulé « Consultation et avis des personnes publiques associées », du département de La Loire-Atlantique, de la Région des Pays de la Loire, la Préfecture de la Loire Atlantique, le secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de La Loire Atlantique, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de La Loire Atlantique (DDTM 44) transmettant ceux de la SNCF, RTE et ORANGE, la Chambre de commerce et d'industrie de Nantes et Saint Nazaire, la chambre des métiers et de l'artisanat, la chambre d'agriculture, la communauté de communes de Machecoul, l'INAO, le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, de l'autorité environnementale (MRAe) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ;

Vu les avis réputés favorables des mairies avoisinantes, à savoir : Port St Père, Sainte Pazanne, Machecoul-St Même, St Lumine De Coutais, Bouaye, St Légers Les Vignes, St Philbert De Grand Lieu ;

Vu l'affichage, en mairie de Saint Mars de Coutais, de l'arrêté 2016-10-02 du 21 octobre 2016 à l'endroit officiel des affichages, et ce, du 21 octobre 2016 au 19 décembre 2016 inclus (annexe n°3);

Vu l'avis d'enquête publique publié sur le site internet de la commune de Saint Mars de Coutais, dès le 28 octobre 2016, et demeuré en ligne pendant toute la durée de l'enquête (annexes n°3, 4 et 6) ;

Vu les panneaux d'affichages jaunes de format A2 portant avis d'enquête publique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012, présents sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais, à plus de 40 endroits différents du territoire de la commune, et ce, dès le 03 novembre au plus tard et pendant toute la durée de l'enquête (annexes n°3, 4 et 5);

Vu le certificat d'affichage de l'avis d'enquête de Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais précisant que la commune a bien affiché en mairie l'arrêté, sur son territoire l'avis d'enquête et publié ledit avis sur le site internet de la commune (annexe n°3) ;

Vu l'avis d'enquête publique publié dans les éditions départementales des journaux « Ouest France Loire-Atlantique » et « Presse Océan » les 27 octobre 2016 et 21 novembre 2016 (annexes n°7 et n°8) ;

Vu le registre d'enquête, mis à la disposition du public du 19 novembre 2016 au 19 décembre 2016 pour consignations des observations, et les 17 courriers qui y ont été annexés;

Vu mon procès-verbal de synthèse des observations remis le 21 décembre 2016 à Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais (annexe n°9);

Vu la réponse de Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais en date du 04 janvier 2017, reçue le 05 janvier 2017 (annexe n°10);

Vu l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016 portant fusion des communautés de communes de la Région de Machecoul (à laquelle appartenait la commune de Saint Mars de Coutais jusqu'au 31 décembre 2016) et de Loire Atlantique Méridionale et créant, au 1^{er} janvier 2017, la communauté de communes Sud Retz Atlantique, et plus particulièrement son article 5 et annexe ;

Vu mon rapport en date du 14 janvier 2017 ;

Vu les éléments fournis le 09 décembre 2016 par la commune et mentionnés de la page 45 à 49 de mon rapport d'enquête du 14 janvier 2017;

Vu la copie du courrier de la section régionale de la conchyliculture reçue par la mairie de Saint Mars de Coutais le 18 janvier 2017 ;

Vu la lettre du Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes me demandant de compléter mes conclusions du 14 janvier 2017 afin d'y améliorer la motivation et la clarté de leur présentation, tout en retirant des réserves émises, celles qui présenteraient plus le caractère de recommandations ;

Considérant qu'il y a lieu effectivement, dans un souci d'une meilleure compréhension par tous, de mieux structurer la présentation de mes conclusions du 14 janvier dernier afin d'en faire ressortir plus aisément la motivation. Ainsi, le présent document se substitue intégralement à mes précédentes conclusions émises le 14 janvier 2017.



Sur la compétence de la commune pour l'élaboration du PLU

Jusqu'au 31 décembre 2016, la commune de Saint Mars de Coutais, membre de la communauté de communes de Machecoul, n'avait pas transféré à cette dernière la compétence « plan local d'urbanisme ». C'est à juste titre, que le conseil municipal de Saint Mars de Coutais a décidé, le 04 février 2010, d'élaborer son PLU et que le maire de Saint Mars de Coutais, Monsieur Jean CHARRIER, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, par un arrêté en date du 21 octobre 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté de communes Sud Retz Atlantique, dont est membre désormais la commune de Saint Mars de Coutais, est compétente pour l'élaboration du PLU. Toutefois, en vertu des dispositions de l'article L153-9 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Sud Retz Atlantique ne peut poursuivre l'actuelle procédure, qu'après accord de la commune de Saint Mars de Coutais. A ce jour, cette dernière n'a pas donné son accord à la communauté de communes Sud Retz Atlantique de poursuivre la procédure en cours. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L153-9 du code de l'urbanisme, la commune de Saint Mars de Coutais est toujours compétente pour poursuivre la procédure d'élaboration de son PLU et son courrier, réponse au procès-verbal de synthèse des observations, du 04 janvier 2017 est parfaitement recevable.

Par conséquent, la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais était bien de la compétence de la commune et le demeure toujours.



Sur les caractéristiques du projet de PLU

La commune de Saint Mars de Coutais est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 30 septembre 1999 et modifié les 19 juin 2003, 07 juillet 2011, 08 septembre 2011 (modification simplifiée) et 16 octobre 2015. Son territoire est couvert par un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) approuvé par le Pôle équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, le 28 juin 2013. De par sa contiguïté au Lac de Grand Lieu (plan d'eau de plus de 1000 hectares), la commune de Saint Mars de Coutais est assujettie à la loi Littoral en vertu de l'article L321-2 du code de l'environnement.

Par délibération de son conseil municipal, en date du 04 février 2010, la commune de Saint Mars de Coutais a prescrit la mise en révision de son POS afin de se doter d'un nouveau document d'urbanisme, le PLU (Plan Local de l'Urbanisme), pour répondre aux besoins de son territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

Les objectifs de la commune, mentionnés dans la délibération du 04 février 2010, sont de « maîtriser l'urbanisation, favoriser la mixité sociale, préciser les modalités d'application de la loi Littoral et améliorer l'attractivité économique de la commune dans une logique de développement durable. »

Ces objectifs ont été complétés par une délibération en date du 05 juin 2014 qui a précisé que la commune souhaite également « mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT (schéma de cohérence territoriale), assurer une réflexion sur la capacité d'accueil sur l'ensemble du territoire, en complément du projet ZAC, poursuivre l'effort de densification de l'urbanisation en zone agglomérée, poursuivre la traduction du projet de ZAC dans le PLU et intégrer les mises à jour des plans de protection viticole ».

En effet, la commune a créée, le 13 décembre 2007, une procédure d'aménagement de type ZAC (zone d'aménagement concerté), à vocation d'habitat, dans le secteur des Millauds. L'opération consiste à créer, dans un premier temps, 98 logements et, dans un deuxième temps, 124 logements.

La commune a retenu, pour son projet de PLU, quatre orientations d'aménagement et de développement durables, à savoir :

- Préserver l'environnement et les espaces naturels ;
- Valoriser le paysage communal et conforter son identité ;
- Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation ;
- Renforcer l'attractivité économique de la commune.

Pour y parvenir, la commune propose de découper son territoire en cinq zones urbaines (Ua, Ub, Uh, Uea, Uec et Ul), quatre zones à urbaniser (1AUB, 1AUh, 1AUea et 2AU), trois zones agricoles (A, Ac et Av) et sept zones naturelles (N, NL146-6, Nc, Ne, Ni, NiL146-6 et NI) : Le PLU arrêté contient deux coupures d'urbanisation et délimite son espace proche du rivage, et ce, dans respect des dispositions du SCoT du Pays de Retz et de la loi Littoral.

Compte tenu de la procédure de ZAC actuellement en cours et du projet d'urbanisation à Sainte Anne du Vigneau, la commune de Saint Mars de Coutais estime que sur 12 ans, elle va accueillir environ 230 nouveaux logements et autoriser environ 19 permis de construire par an. Elle précise qu'elle souhaite limiter la consommation des terres naturelles en augmentant

la densité de construction de 7 logements/ha (praticué dans les années 2000) à une densité de 18 à 25 logements/ha. La densité moyenne serait de 18 logements/ha, contre 25/ha dans la ZAC des Millauds.

Ces choix de développement et de valorisation du patrimoine retenus par la commune de Saint Mars de Coutais ont pour objectifs de porter la population, en 2027, à 3110 habitants (contre 2600 en 2015).

Ces objectifs annoncés dans le rapport de présentation sont jugés, pour ma part, comme étant compatibles avec le SCoT qui couvre le territoire de la commune et la loi Littoral. Ils sont atteignables et louables dans le sens où ils visent à optimiser l'espace, limiter l'étalement urbain tout en préservant les ressources naturelles du territoire. La commune étant à l'initiative du projet de la ZAC, même si elle en a confié la réalisation à la société Loire-Atlantique Développement- SELA, elle peut ainsi veiller, dans la commercialisation des terrains à bâtir à respecter le nombre de permis à déposer par an, de manière à ce que ses équipements publics (école, restaurant scolaire,...) suivent.

Ce projet est également cohérent dans le sens où la capacité de la station d'épuration de la commune va être augmentée en 2018 pour répondre, non seulement aux constructions existantes en agglomération, mais aussi pour celles à venir dans les zones à urbaniser. Le zonage au PLU prend d'ailleurs en compte le projet d'extension de la station d'épuration validés en 2015.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat projetées visent globalement à reprendre déjà celles existantes au POS.

Si leurs localisations en continuité de l'agglomération et de la zone Ub (à vocation d'habitat) respectent la loi Littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme) et sont cohérentes, il n'en demeure pas moins que leurs motivations restent insuffisantes, à mon sens, pour la zone IAÜb du Vigneau (1,77 ha).

En effet, cette zone est inscrite en zone à urbaniser depuis l'origine du POS, 1999, et n'a pas été urbanisée depuis. Si l'un des freins évoqués à son urbanisation est l'insuffisance de la station d'épuration, il n'est pas démontré clairement en quoi cette zone doit être maintenue, et ce, surtout depuis le projet de la ZAC déclarée d'utilité publique, par arrêté préfectoral, le 15 octobre 2015, dans le secteur des Millauds, au Sud de l'agglomération.

S'il n'y a pas de doute sur le fait que les travaux d'extension de l'actuelle station d'épuration, validés en 2015, pourront répondre à ces deux zones à urbaniser à vocation d'habitat, tel n'est pas le cas sur le maintien de la zone à urbaniser dans le secteur de Sainte Anne du Vigneau.

Le PLU de la commune, notamment son rapport de présentation, ne motive pas suffisamment la nécessité de maintenir la zone à urbaniser des Vigneaux (30 logements attendus), compte tenu de la ZAC des Millauds (165 logements attendus sur la durée de vie du PLU et 220 à terme selon la DUP).

Il est indispensable que la commune apporte des précisions pour justifier du maintien de la zone du Vigneau en zone à urbaniser à vocation d'habitat, même si l'orientation d'aménagement et d'orientation projetée pour ce secteur est de bonne qualité environnementale.

Le projet de la ZAC du Millaud (11,52 ha en zone 1AUh) ayant été déclaré d'utilité publique en 2015, son zonage 1AUh est pleinement justifié, même si une partie se situe en espace proche du rivage. Les besoins répertoriés en matière d'habitat dans ce secteur sont donc fondés, contrairement à ceux de la zone du Vigneau.

L'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC des Millauds reprend les objectifs de densification annoncés dans le rapport de présentation (20 à 25 logements par hectare), tout en fixant des mesures environnementales de qualité pour préserver ceux qui vont y résider et ceux hors zone. Ainsi, la zone 1AUh vise à économiser l'espace et les ressources naturelles conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que si le règlement répond dans sa globalité aux articles R123-4 à R123-12 du code de l'urbanisme dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015, il n'en demeure pas moins qu'il pourrait, dans sa rédaction, tendre vers des objectifs tenant compte de l'économie de l'espace et de la densité des constructions projetées. En effet, il est regrettable que dans les secteurs 1AUb et 1AUh, destinés à recevoir entre 18 et 25 logements à l'hectare, les annexes soient assujetties aux mêmes distances d'implantation que les constructions principales (soit en limite, soit au minimum à trois mètres de la limite séparative). Pour tenir compte de la faible superficie des terrains, une implantation des annexes soit en limite, soit à un mètre de la limite séparative serait plus adaptée.

Pour ce qui est des zones à urbaniser en matière d'activité économique, même si la commune les a localisées dans le prolongement de la zone d'activités existante, ce qui est cohérent et répond aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, en ce qu'elle constitue une extension régulière et cohérente en continuité de l'agglomération, elle ne justifie nullement dans son dossier de besoins répertoriés en matière d'activités économiques.

Le fait, d'avoir retenu comme orientation d'aménagement le souhait de « renforcer l'attractivité économique de son territoire », ne suffit pas à justifier le choix de la commune de réserver 3,56 hectares à urbaniser immédiatement (1AUea) et 2,76 hectares à urbaniser à terme (2AU).

Même si la chambre de commerce et d'industrie approuve ces choix, il n'en demeure pas moins que le périmètre et ces choix de zonage sont insuffisamment justifiés dans le rapport de présentation. Le projet de PLU ne justifie pas de besoins répertoriés en matière d'activité économique sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais.

Aussi, même si « renforcer l'attractivité économique de la commune » fait partie des axes du projet d'aménagement et de développement durables du PLU, il appartient à la commune de compléter la motivation de ces choix de zonage, en terme de demande et de superficie ;

Par ailleurs, le zonage 2AU, en plus de l'activité économique, correspond également à une réserve foncière destinée à la réalisation d'équipement de loisirs. Si en zone 2AU, il est impossible de construire, il convient néanmoins de distinguer, par des sous-secteurs, celui relatif à l'activité économique, de celui nécessaire aux équipements de loisirs.

En plus de cette précision, la commune devra également justifier de ses choix en matière économique et de loisirs. En l'absence de besoins répertoriés déjà actuellement en matière économique, il est difficile de comprendre également le choix de réserver une partie des 2.76

hectares en zone 2AU, zone non urbanisable immédiatement, aux activités économiques. Il est indispensable que la commune étaye également son projet sur ce point.

Graphiquement, la commune a représenté également un secteur à projet en plein bourg à vocation mixte commerces/habitat en limitant la constructibilité pendant 5 ans. Compte tenu de son emplacement, à proximité des commerces existants, son implantation est cohérente, même si la commune envisage de le réduire légèrement, suite aux remarques formulées durant l'enquête, pour l'adapter au plus près de ses besoins.

La commune projette également d'instituer 23 emplacements réservés à son bénéfice afin d'y réaliser essentiellement des aménagements de voirie et des aménagements de loisirs. Elle les a représentés sur le règlement graphique du PLU. Compte tenu de la configuration des lieux concernés par ces réserves, je les estime pleinement adaptées et justifiées.

Si le projet de PLU de la commune vise à concentrer son urbanisation au sein de son agglomération et dans sa continuité conformément aux objectifs définis par le SCOT et ceux de la Loi Littoral, il tient compte également du bâti existant en dehors de l'agglomération, réparti sur plus de cinquante hameaux. Le projet de PLU a repéré du bâti, anciennement à usage agricole, qui va pouvoir faire l'objet d'un changement de destination en habitation ou hébergement hôtelier. Même s'il appartient à la commune de corriger les quelques erreurs relevées à son inventaire, il est bien fondé de pouvoir valoriser ce patrimoine bâti existant qui n'est plus à usage agricole.

La commune prévoit de classer 73,6 ha en espaces boisés classés comprenant les espaces boisés significatifs de la loi littoral et des boisements remarquables au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, devenu l'article L113-1 depuis le 1^{er} janvier 2016.

Au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, la commune envisage de protéger 128 ha et 175 km d'espaces boisés remarquables. Graphiquement, la commune a représenté également les zones humides, les mares et les plans d'eau, les cours d'eau à préserver, des fonds de jardin à préserver.

Compte tenu de leurs localisations, la commune répond largement aux objectifs de la loi Littoral et de préservation de son territoire, même s'il lui appartiendra de compléter, des éléments formels sollicités par la MRAe (Mission régionale de l'environnement), l'évaluation environnementale présente dans le rapport de présentation afin de faire mieux ressortir la compatibilité du PLU avec le SCOT et la Loi Littoral. Pour ma part, il ne fait aucun doute que le PLU projeté est globalement compatible avec ces normes supra-communales.

Si l'objectif d'atteindre 3110 habitants est cohérent de par le choix avancé par la commune de permettre la construction de nouveaux logements au sein de la ZAC des Millauds, des quelques dents creuses de l'agglomération et de certains hameaux (12 nouveaux logements maximum), il n'en demeure pas moins que cet objectif affiché dans le rapport de présentation de la commune doit pouvoir être atteint et contenu dans les autres documents du PLU et notamment le règlement d'urbanisme.

Ce dernier, dans sa partie écrite, est certainement le document le plus inabouti des pièces composant le dossier de PLU. En effet, sa rédaction, souvent inspirée de celle figurant au POS actuellement, est souvent maladroite, inappropriée et surtout contraire, pour les dispositions de la zone Uh et A, aux objectifs annoncés dans le rapport de présentation et à la loi Littoral.

En effet, la commune souhaite favoriser la construction de logements dans les « dents creuses » du bourg et des 5 hameaux suivants:

- Le Cormier, Châteaubridan, l'Effeterie,
- Grand-Lieu,
- La Guinanderie,
- La Renourie,
- Le Branday

Si les zonages du bourg et de sa partie agglomérée, Ua, Uap et Ub, sont cohérents et constituent bien une agglomération pouvant accueillir des nouvelles constructions, celui des 5 hameaux choisis « Uh » n'a pas les caractéristiques d'une zone urbanisée, et ce, d'autant plus que la commune utilise une terminologie contradictoire pouvant être utilisée en zone naturelle et/ou agricole, mais pas en zone urbanisée.

En effet, la commune, par des termes antinomiques, a classé ces cinq hameaux décrits en zone urbaine « Uh », comme étant des STECAL (secteurs de taille et de capacité limités). Or en vertu de l'article L123-15 II 6° du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, les STECAL ne sont réservés qu'aux zones A (agricoles) et N (naturelles).

Les STECAL sont des secteurs qui doivent présenter une certaine densité des constructions existantes pour pouvoir y accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses afin de pouvoir répondre aux besoins répertoriés et aux capacités du territoire. Aussi, contrairement à une zone « U », zone dite urbaine, les réseaux publics (voirie, eau, électricité, voire assainissement collectif) n'ont pas à être apportés, en STECAL, par la commune en cas d'insuffisance.

Même s'il n'est pas à ce stade démontré que les réseaux publics seraient insuffisants dans les cinq hameaux de zonage « Uh », il n'est alors pas normal que dans son projet de règlement la commune y conditionne la constructibilité, dans les dents creuses, à la présence de réseaux suffisants. Par un classement en zonage « Uh », la commune se doit d'apporter les réseaux publics, à ses frais, contrairement à un zonage de STECAL.

De surcroît, les cinq hameaux projetés en zonage Uh étant séparés de la partie agglomérée par des zonages agricoles et/ou naturels, il n'est pas cohérent de les mettre en zone urbaine puisqu'ils ne constituent ni des villages ou agglomérations, mais des hameaux au sens de la loi Littoral. En effet, ces hameaux sont de faible densité, surtout pour trois d'entre eux, et ne présentent pas d'éléments de vie collective. Par conséquent, ils ne peuvent, selon moi, recevoir un zonage « Uh », et ce même si les réseaux publics y sont suffisants.

Il est à noter que ces cinq hameaux sont actuellement en zone NB au POS, à savoir une zone naturelle comportant du bâti et pouvant accueillir des nouvelles constructions à vocation d'habitat, sous réserve que les réseaux publics soient suffisamment dimensionnés pour les projets de construction.

Ainsi, un zonage de STECAL serait plus approprié à ces hameaux qu'un zonage urbain « Uh ». Toutefois, contrairement aux objectifs annoncés, de 12 constructions nouvelles dans ces hameaux, dans le rapport de présentation, le règlement « Uh » de ces hameaux permet plus de logements que ceux indiqués. La commune a sous-estimé, selon moi, le nombre de logements possibles dans ces hameaux. Elle n'a pas recensé les logements possibles issus des

divisions de terrains actuellement bâtis et les dents creuses, répertoriées dans son rapport de présentation, peuvent aisément recevoir au moins deux logements.

Actuellement, les dents creuses repérés au PLU, ne peuvent recevoir en zone NB au POS de nouvelles constructions, puisque l'article 5 de cet actuel règlement impose un minimum de 1200 m² pour que le terrain soit constructible, avec un minimum de 10 mètres de front sur voie.

Il est à noter que le futur PLU ne peut imposer, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, de minimum parcellaire à la constructibilité d'un terrain. Le projet de règlement du PLU respecte bien cette disposition en ne fixant aucun minimum parcellaire à la constructibilité d'un terrain. Si cette contrainte de minimum parcellaire limite actuellement le développement de ces secteurs, tel ne sera plus le cas lors du PLU. Aussi, pour respecter ses besoins répertoriés de 12 logements hors de la partie agglomérée et des zones à urbaniser, il y a lieu de limiter, à mon sens, le nombre de hameaux pouvant accueillir de nouvelle construction.

Ce choix est d'autant plus aisé à réaliser que les hameaux retenus ne présentent pas tous les caractéristiques d'un STECAL. En effet, ce dernier, pour accueillir de nouvelles constructions en dents creuses, doit être caractérisé par la présence d'un nombre de constructions existantes suffisantes.

Or, les hameaux « Grand Lieu », « le Branday », « la Renourie » n'ont pas les caractéristiques d'un STECAL, compte tenu du faible nombre des constructions principales répertoriés (moins de 15). Il est à noter d'ailleurs que le rapport de présentation ne motive pas suffisamment le choix de ces lieudits en zone « Uh/STECAL » par rapport à d'autres, tels « la Gohélière » qui présente plus de constructions et de diversité de destinations.

Ainsi, les trois lieudits, « Grand Lieu », « le Branday », « la Renourie », ne peuvent être qualifiés de STECAL et doivent, à mon sens, être classés en zone A, puisque c'est ce zonage qui les entoure et qui est appliqué aux autres hameaux du territoire. De plus, les lieudits « Grand Lieu » et « Le Branday » sont en site inscrit au titre du code de l'environnement et également en espace proche du rivage. Par conséquent, ils méritent d'avoir une urbanisation limitée et ce, conformément à l'esprit de la loi Littoral. Un zonage A sera plus adapté pour les préserver.

Pour ma part, seuls deux hameaux répondent aux critères d'un STECAL, compte tenu de leur densité plus importante, et peuvent, de surcroît, accueillir de nouvelles constructions dans les dents creuses. Il s'agit des deux plus gros hameaux du territoire, à savoir : « la Guinanderie » et « Châteaubridan/Le Cormier/L'Efféterie ». De plus, ces deux hameaux en recevant un zonage de STECAL pourront à eux seuls atteindre l'objectifs de 12 logements nouveaux sur le territoire puisque la commune a manifestement sous-estimé le nombre de constructions possible en dents creuses et celles issues de la division des terrains actuellement bâtis. En effet, les terrains bâtis étant de plus de 1200m², il sera aisé d'en réaliser la division pour y implanter de nouveaux logements, et ce d'autant plus qu'il n'est plus prévu de minimum de 10 mètres de front sur voie dans la partie écrite du règlement.

Aussi, il appartiendra à la commune de créer un zonage de STECAL, « Ah », comme suggéré par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), compte tenu du zonage « A » entourant les actuels zones « Uh ».

Il est à noter que ce règlement « Ah » devra être plus encadré que celui proposé par l'actuel zonage « Uh » pour être plus en conformité avec la loi Littoral. En effet, le règlement de la zone Uh n'interdit pas les « seconds rideaux », à savoir la construction de nouveaux logements à l'arrière de construction existante. Le règlement impose seulement une implantation de la construction en retrait de de 5 mètres minimum.

Ce type de rédaction laisse entendre la possibilité aux Saints-Marins d'obtenir un permis de construire pour un nouveau logement à l'arrière d'une habitation existante. D'ailleurs un certain nombre de personnes rencontrées durant l'enquête m'ont fait part d'un tel projet.

Même si un tel projet pourrait être refusé au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, directement opposable aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions d'un document d'urbanisme, le PLU de la commune de Saint Mars de Coutais se doit néanmoins de respecter les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme en prévoyant une rédaction non constitutive d'une extension de l'urbanisation.

Aussi, le règlement de la zone STECAL « Ah » devra être compatible avec la loi Littoral en encadrant l'emplacement de la construction principale à usage d'habitation dans une bande de 20 mètres maximum de l'alignement. Pour tenir compte des jardins et des assainissements autonomes présents dans les hameaux, la commune a fait le choix de fixer un zonage qui suit les limites cadastrales. Etant donné que les propriétés de ces secteurs n'ont pas toutes la même profondeur depuis les voies existantes, il n'est pas normal de laisser penser au public que la constructibilité puisse s'exercer indifféremment sur l'ensemble de la parcelle. C'est pourquoi, je préconise d'encadrer l'emplacement des nouvelles constructions principales dans une bande de 20 mètres maximum de l'alignement. Une telle présentation sera ainsi compatible avec la loi Littoral, et avec les objectifs de constructions limitées dans les STECAL annoncés dans le rapport de présentation. Surtout, elle sera moins discriminante entre les propriétés concernées.

Il est à noter que l'actuel règlement « Uh/ STECAL » ne limite pas le nombre de logements possibles suite à la transformation de bâtiments attenants ou non à des habitations existantes en logement nouveau. Or, pour respecter les douze logements potentiels annoncés dans le rapport de présentation, le règlement de la zone STECAL « Ah » devra limiter la réhabilitation des bâtiments existants à la création d'un seul logement maximum. En effet, même s'il est louable de vouloir valoriser le bâti existant, il convient d'en limiter le nombre de logement en résultant, afin de respecter le caractère rural de ces secteurs et de respecter les objectifs annoncés dans le rapport de présentation.

Il est à noter que si la commune de Saint Mars de Coutais ne permet pas la possibilité de nouvelles constructions à usage d'habitation en zone naturelle et agricole, ce qui est pleinement justifié compte tenu des secteurs concernés à préserver, il n'en demeure pas moins que la commune ne limite pas la réhabilitation de bâtiment existant à usage d'habitation à un seul logement. Pour respecter le caractère naturel des secteurs A et Ac et les objectifs de 12 logements nouveaux affichés dans le rapport de présentation, je préconise de limiter la réhabilitation des bâtiments existants, déjà dans la destination habitation, à un seul logement nouveau.

De même, toujours pour respecter les objectifs décrits au sein du rapport de présentation, en zone agricole, il conviendrait également d'encadrer un peu mieux les changements de destination possibles.

Pour valoriser son patrimoine bâti, la commune a repéré, sur les planches de zonage de son règlement graphique, par des étoiles rouges, les bâtiments toujours répertoriés dans la destination agricole, alors que l'activité agricole a cessé. Si je suis favorable à la mise en valeur de ce patrimoine, il n'en demeure pas moins qu'il convient d'en limiter le nombre de logements issus de cette réhabilitation afin de préserver le caractère naturel et rural des secteurs où sont répertoriés les bâtiments anciennement à usage agricole.

En effet, ces bâtiments répertoriés peuvent, selon les dispositions du règlement PLU arrêté, faire l'objet d'un changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier. Or, les dispositions de l'article A2.6 du règlement ne limite pas le nombre de logement pouvant en résulter.

Aussi, pour respecter les objectifs du nombre de logement limité dans les hameaux, mentionnés dans le rapport de présentation, il convient, à mon sens, en cas de changement de destination d'un bâtiment en habitation, de limiter le nombre de logement en résultant à un seul au maximum.

Il est à noter que pour une appréhension plus fine du projet, notamment pour apprécier la transformation des logements nouveaux, la commune devrait reporter sur les documents graphiques du règlement de son PLU, les périmètres des exploitations agricoles actuelles identifiées dans son rapport de présentation et surtout les périmètres de réciprocité qui en résultent.

Comme je l'ai déjà souligné, le règlement, dans sa partie écrite, est le document du projet de PLU le plus inabouti. Même s'il répond globalement aux attentes des dispositions de l'article R123-9 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, il n'en demeure pas moins que sa lecture en est compliquée par la présence de contradictions, d'incertitudes et de dispositions illégales qui ne pourront être appliquées.

En effet, la commune envisage de réglementer différemment les places de stationnement selon la nature du commerce. Une telle disposition ne respecte pas l'article R123-9 du code de l'urbanisme et pourra aisément être modifiée par la commune lors de l'approbation de son PLU. Tout comme le fait que certaines dispositions du règlement du PLU visent à réglementer, non pas l'aspect extérieur, mais la nature des matériaux. si, de par la jurisprudence constante, de telles dispositions illégales ne pourront être appliquées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il appartient à la commune de retirer du projet de PLU de telles mentions.

En vertu des dispositions de l'article A424-8 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers (droit privé notamment). Or, le projet de règlement du PLU ne peut, pour conditionner des projets d'implantation, faire référence à « aucune gêne pour le voisinage (vue, ensoleillement,...) ». Une telle disposition illégale, car faisant référence à des points de droit privé, devra être retirée par la commune puisqu'elle ne pourra être légalement revendiquée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, si dans son projet de règlement écrit la commune a donné des définitions des termes utilisés, ce qui est appréciable, il n'en demeure pas moins que des termes utilisés n'ont pas été définis, tels « *surface de vente* », « *salle de restaurant* », « *espaces verts* », « *essences* »

bocagères locales », « surface perméable », « une simplicité d'aspect, moyens de fortune, matériaux de démolition et de récupération ».

Si la commune m'a précisée durant l'enquête ce qu'elle entendait derrière ces termes, je trouve regrettable qu'elle ne souhaite pas noter dans son projet de PLU les définitions de ces termes utilisés. L'absence de définition, sera, à mon sens, source de contentieux lors de la gestion des autorisations d'urbanisme.

De plus, certaines des définitions données dans les dispositions générales du PLU m'interpellent par rapport à la rédaction des dispositions figurant zone par zone. En effet, le règlement du PLU définit les annexes comme étant un bâtiment et/ou une construction non jointif(s) à la construction principale, tel un garage, un abri de jardin et une piscine. Or, en ayant considéré les piscines comme une annexe, il est curieux que la commune distingue ensuite dans son règlement des dispositions différentes des annexes pour les piscines.

Le règlement de PLU projeté autorise pour les zones Uh, A et Ac « la construction d'annexes liées aux habitations existantes, à conditions d'être sur le même îlot de propriété, d'être de 40 m² maximum de surface de plancher (termes non présents en A et Ac), et que le point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 mètres au plus de la construction principale ».

Ainsi, pour le règlement STECAL/Uh, une piscine non couverte de 100 m², par exemple, pourrait être implantée, puisque ne constituant pas de surface de plancher, mais uniquement de l'emprise au sol selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme. Or, un tel projet serait vraisemblablement constitutif d'une extension de l'urbanisation, contraire aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'environnement.

Les piscines, alors qu'elles sont des annexes selon les dispositions générales, bénéficient de dispositions spécifiques aux articles A2.9 et Ac2.4 ne limitant pas leur taille, mais régissant uniquement une implantation à 15 mètres. Cette rédaction est plus que curieuse et surtout, de telles dispositions ne respectent pas, à mon sens, l'esprit de la loi Littoral interdisant toute construction en dehors des espaces urbanisés.

Aussi, pour être autorisées, tout en respectant les objectifs de la loi Littoral, la construction de toutes annexes (y compris les piscines), en zone STECAL « Ah », A et Ac, devra être limitée à 40 m² maximum d'emprise au sol (R420-1 du code de l'urbanisme) et/ou de surface de plancher (R111-22 du code de l'urbanisme). Cette limite de 40 m² doit constituer un maximum à ne pas dépasser, soit pour une annexe, soit par le cumul de plusieurs constructions.

Il est également à noter que les dispositions des articles A8 et Ac8 sont en contradiction avec celles figurant aux articles A2.9 et Ac2.9 du projet de règlement, puisqu'elles prévoient que les annexes seront implantées à 25 mètres de la construction principale et non à 15 mètres. Pour ma part, je considère qu'une implantation à 15 mètres maximum de la construction principale doit être retenue pour répondre aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme et ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, la commune dans les articles A9 et Ac9 aborde les abris pour animaux en les limitant à 30 m² maximum d'emprise au sol lorsqu'ils sont projetés dans le cadre autre que celui d'une exploitation agricole. Dans une telle hypothèse, ils constituent une annexe à la

construction principale et ne justifient pas, à mon sens, de dispositions spécifiques. Aussi, je considère que dans ces zones, les abris pour animaux pourront être possibles, soit par changement de destination, soit par la construction d'annexes de maximum 40 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, soit par les extensions des constructions existantes. Il est à noter que dans les communes assujetties à la loi Littoral, hormis le cas des annexes limitées, aucune construction nouvelle ne peut être réalisée, en zone agricole et naturelle, pour abriter des animaux.

Ainsi, si dans sa globalité le projet de PLU de la commune est adapté à son territoire en terme de préservation et de développement de son territoire, il me paraît indispensable que la commune :

- justifie ses choix de zonage à urbaniser, 1 AUb, 1AUea et 2AU et distingue, par la création de deux sous-secteurs, un zonage 2 AU à vocation économique et un zonage 2 AU à vocation d'équipement de loisirs.

- ne retienne que deux hameaux sur les cinq STECAL (secteurs de taille et de capacité limités) proposés au sein du PLU arrêté, à savoir les hameaux les plus importants de « La Guinanderie », « Le Cormier/ Châteaubridan/ l'Effeterie » en leur attribuant un zonage « Ah ». Les trois autres envisagés, les hameaux « Grand-Lieu », « La Renourie », et « Le Branday », devront recevoir un zonage A, comme les autres hameaux.

Pour tenir compte des objectifs fixés au sein du rapport de présentation et de la loi Littoral :

- Le règlement de la zone « Ah », inspiré de celui de l'actuel « Uh », devra prévoir :
 - une implantation des constructions principales dans une bande de 20 mètres maximum de l'alignement ;
 - limiter la transformation des bâtiments existants à un seul logement maximum ;
 - limiter la possibilité de construire des annexes, quelles qu'elles soient, à 40 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher cumulées sur une même unité foncière, dont l'implantation sera au maximum à 15 mètres de la construction principale.

- Le règlement des zones A et Ac devra être corrigé et prévoir ainsi de :
 - limiter la transformation des bâtiments existants à un seul logement maximum, y compris en changement de destination pour la zone A;
 - limiter la possibilité de construire des annexes, quelles qu'elles soient, à 40 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher cumulées sur une même unité foncière, dont l'implantation sera au maximum à 15 mètres de la construction principale.

◆ ◆ ◆

Sur le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU avant la mise à enquête publique

Selon les dispositions de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais est bien assujéti à évaluation environnementale. Le rapport de présentation comporte une évaluation environnementale du PLU, globalement de qualité, mesurant les impacts de ce projet d'aménagement sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du PLU avec des indicateurs de suivi du PLU. Son contenu respecte bien, selon moi, les dispositions de l'article R104-18 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R104-19 du code de l'urbanisme, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est consultée sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport de présentation. La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a été saisie pour avis du projet de PLU arrêté de la commune de Saint Mars de Coutais, le 22 juillet 2016. Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du code de l'urbanisme, ont été consultés, le 25 juillet 2016, la déléguée territoriale de l'agence régionale de santé de Loire Atlantique ainsi que le directeur départemental des territoires et de la mer du département de la Loire Atlantique.

La MRAe (la Mission régionale de l'environnement) des Pays de la Loire s'est réunie le 20 octobre 2016 afin d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale du projet de PLU de la commune de Saint de Coutais. Cet avis, reçu en mairie le 21 octobre 2016, a été joint au dossier mis à enquête publique.

Si l'absence des éléments demandés par la MRAe à joindre au dossier d'enquête, est regrettable dans un souci de transparence de l'information, il n'en demeure pas moins que cette absence n'a pas nui à la bonne compréhension globale du dossier par le public.

Même s'il n'en fait aucun doute pour ma part, le PLU de la commune de Saint Mars de Coutais, comme le souligne dans son avis la MRAe, devra être renforcé sur la démonstration qu'il est bien compatible avec le SCoT (qui lui-même respecte les normes supra communales) et ce, en vertu de l'article L131-4 du code de l'urbanisme.

Pour améliorer la compréhension de son projet, il appartiendra à la commune de Saint Mars de Coutais de compléter le rapport de présentation des éléments demandés par la MRAe, à savoir l'apport de précisions relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années et aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi que la réalisation d'un descriptif de l'état initial des zones à urbaniser afin d'en déterminer les enjeux environnementaux. L'absence de ces éléments n'a pas nui, à mon sens à la compréhension globale du projet de la commune, même si leurs présences auraient été appréciables.

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté par la commune de Saint Mars de Coutais a bien été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Loire Atlantique, dont l'avis a été joint au dossier d'enquête.

La commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) de La Loire-Atlantique (CDNPS) s'est réunie le 19 octobre 2016 afin de donner son avis, au titre de l'article L121-27 du code de l'urbanisme sur le classement proposé par le PLU des espaces boisés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, des parcs et ensemble boisés existants les plus significatifs de la commune.

La CDNPS a émis un avis favorable à l'unanimité au projet de classement des espaces boisés significatifs du PLU de Saint Mars de Coutais, sous réserve de maintenir la protection actuelle de l'arbre remarquable de la « Basse Cour » figurant actuellement au POS. Le Maire de Saint Mars de Coutais, présent lors de cette réunion, s'est engagé en séance à classer cet arbre, et ne manquera pas de corriger cette omission.

Comme j'ai pu le souligner préalablement, l'ensemble des propositions contenues dans le projet de PLU visant à classer et à préserver les éléments paysagers du territoire est de qualité et adapté au territoire de la commune de Saint Mars de Coutais.

Au moins trois mois avant l'ouverture de l'enquête publique, les personnes publiques associées par la commune ont été destinataires du projet de PLU arrêté. Les avis exprès des personnes publiques associées, joints au dossier d'enquête publique, ont été reçus par la commune dans le délai de trois mois. Ils sont tous favorables, même si certains comportent des prescriptions et/ou des recommandations.

Toutefois, compte tenu de son assujettissement à la loi Littoral, la commune de Saint Mars de Coutais se devait d'associer et transmettre son projet de PLU arrêté à la Section Régionale de la Conchyliculture, conformément aux dispositions des articles L153-16 et L132-7 du code de l'urbanisme (L121-4 dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015). En effet, la commune de Saint Mars de Coutais, riveraine du Lac de Grand Lieu (plan d'eau intérieur de plus de 1 000 hectares) est, de ce fait, assujettie à la loi Littoral au titre de l'article L321-2 du code de l'environnement.

Or, la Section Régionale de la Conchyliculture n'a pas été associée à la procédure d'élaboration du PLU de la commune et n'a pas été destinataire du PLU arrêté le 12 mai 2016, ni avant et ni pendant l'enquête publique.

Il est à noter que si la commune et son bureau d'études « l'Agence CITTE CLAES » ont pu légitimement penser que cette section n'était pas à consulter compte tenu de l'absence manifeste d'activités conchyliques sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais et du Lac de Grand Lieu, la délibération du 04 février 2010, prescrivant l'élaboration du PLU de la commune et dénommant les personnes publiques associées, aurait dû être transmise à la Section Régionale de la Conchyliculture.

L'Etat, destinataire de cette délibération au titre du contrôle de légalité et de personne associée, n'a nullement demandé à la commune d'associer à sa procédure la Section Régionale de la Conchyliculture.

Si la Section Régionale de la Conchyliculture n'a pas demandé à être associée à la procédure, la commune lui a néanmoins transmis son dossier de PLU, arrêté le 12 mai 2016, pour avis le 10 janvier 2017, soit après l'enquête publique. Le 18 janvier 2017, la mairie de Saint Mars de Coutais a reçu la réponse de la Section Régionale de la Conchyliculture qui n'a pas émis d'observation sur le projet de PLU de la commune. Ce courrier, ne s'opposant pas au projet et

ne contestant pas le défaut de consultation antérieure, conforte la nécessité de poursuivre la procédure de PLU malgré cette erreur de procédure.

En effet, outre l'avis de section régionale de la conchyliculture, absent faute de consultation préalable, le dossier mis à enquête publique, portant sur l'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais, a comporté les pièces et avis exigés par le code de l'urbanisme dans le cadre d'une telle procédure d'élaboration de PLU et du chapitre III du livre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement et plus particulièrement l'article R123-8 du code de l'environnement.

Compte tenu du courrier, sans observation, de la section régionale de la conchyliculture reçu le 18 janvier 2017, arrivé postérieurement à la remise de mon rapport, j'estime que sa présence au dossier d'enquête n'aurait apporté rien de plus au projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais.

Il est à noter que l'article 135 de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, publiée le 26 mars 2014, a posé le principe de la caducité des POS, au plus tard au terme des trois ans suivants son entrée en vigueur, lorsque la commune a prescrit l'élaboration d'un plan local de l'urbanisme avant le 31 décembre 2015.

Ainsi, si le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais n'est pas couvert, au plus tard le 26 mars 2017 par son PLU dont l'élaboration a été prescrite en 2010, elle ne pourra plus appliquer son POS et sera assujettie au règlement national d'urbanisme, à savoir les articles L et R 111-1 et suivants du code de l'urbanisme, ce qui serait préjudiciable, à mon sens, pour la gestion de ses autorisations d'urbanisme et le développement de son territoire.

Compte tenu de cet état de fait, il est indispensable, selon moi, que la commune de Saint Mars de Coutais soit couverte par un PLU rapidement afin de répondre aux objectifs de préservation et de développements de son territoire, notamment ceux de la ZAC des Millauds et de l'extension de sa station d'épuration.

◆ ◆ ◆

Sur l'information du public sur le projet de PLU

L'article L153-19 du code de l'urbanisme dispose que « le projet de PLU arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre 1^{er} du code de l'environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire.

Comme je l'ai indiqué précédemment, l'élaboration du PLU étant jusqu'au 31 décembre 2016 de la compétence communale, il appartenait bien au Maire de Saint Mars de Coutais d'en prescrire les modalités de l'enquête publique. Ainsi, l'arrêté du 21 octobre 2016, pris par ces soins, contient les dispositions requises par le code de l'environnement, et notamment celles visées à l'article R123-9.

Pour prévenir la population de la tenue de cette enquête publique du 19 novembre au 19 décembre 2016, soit 31 jours consécutifs, l'arrêté de Monsieur le Maire, daté du 21 octobre 2016, a été bien été affiché au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de cette dernière, à la mairie, lieu ordinaire d'affichage de ses actes administratifs, et

ce, conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 octobre 2016 et du code de l'environnement.

Par une présence au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, les modalités d'affichage de l'avis d'enquête publique ont bien respecté les dispositions de l'arrêté de la commune de Saint Mars de Coutais du 21 octobre 2016, celles de l'article R123-11 du code de l'environnement et de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012. Compte tenu du nombre d'affiches jaunes, au format A2, à savoir plus de quarante, les Saints-Marins n'ont pu ignorer la tenue de l'enquête publique du 19 novembre au 19 décembre 2016.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une publication départementale dans les journaux « Ouest France Loire-Atlantique » et « Presse Océan » les 27 octobre 2016 et 21 novembre 2016, et respecte ainsi, par une publication au moins quinze jours avant et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête, les dispositions de l'arrêté du 21 octobre 2016 et celles de l'article R123-11 du code de l'environnement.

En plus de ces dispositifs réglementaires obligatoires, la commune a également prévenu ses habitants des dates de l'enquête publique dans son bulletin municipal d'octobre 2016 et par un affichage sur les deux panneaux d'information disposés à l'entrée de l'agglomération (cf annexe n°5).

L'avis de l'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune www.saintmarsdecoutais.fr, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, dans le respect des dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement et de l'arrêté du 21 octobre 2016.

Durant l'enquête publique, du 19 novembre 2016 au 19 décembre 2016, soit durant 31 jours consécutifs, respectant ainsi l'article R123-6 du code de l'environnement, toute personne venant en mairie de Saint Mars de Coutais a pu consulter les dossiers d'enquête, lors de mes permanences et durant les jours et heures d'ouvertures de la mairie, et consigner, le cas échéant, ses observations sur le registre.

Durant l'enquête publique, toute personne qui est allée sur le site internet de la commune de Saint Mars de Coutais a pu prendre connaissance non seulement de l'avis d'enquête publique, mais aussi de l'arrêté municipal n°2016-10-02 du 21 octobre 2016 prescrivant les modalités de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint de Coutais.

En dehors de mes permanences, j'ai consulté à plusieurs reprises le site de la commune, et n'ai eu aucun problème à consulter l'avis d'enquête publique et l'arrêté municipal n°2016-10-02 du 21 octobre 2016 prescrivant les modalités de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint de Coutais.

Lors de mes permanences et à la clôture de l'enquête, j'ai constaté la présence de toutes les pièces susmentionnées au dossier. Le registre est resté à la disposition du public avec le dossier, pendant toute la durée de l'enquête. Les courriers qui m'ont été adressés ont été annexés au registre au fur et à mesure de leur arrivée.

Il est à noter qu'aucun incident ne m'a été signalé sur le contenu du dossier et du registre durant l'enquête.

Ainsi, l'information du public sur la tenue de l'enquête est, pour ma part, jugée régulière et satisfaisante.



Sur la composition du dossier mis à enquête publique

Dans le respect des dispositions des articles L153-19 du code de l'urbanisme et R123-8 du code de l'environnement, le dossier du PLU arrêté et mis à la disposition du public comportait bien l'évaluation environnementale et son résumé non technique, les avis recueillis dans le cadre de la procédure ainsi que le bilan de la concertation.

Le projet de PLU arrêté de la commune de Saint Mars de Coutais, mis à enquête publique, comporte bien l'ensemble des pièces requise par le code de l'environnement et la structure du projet de PLU, dans sa composition, répond bien aux attentes des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme, dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015, tout en mettant en avant les préoccupations de développement et de préservation du territoire de la commune de Saint Mars de Coutais.

En effet, le dossier de PLU arrêté mis à l'enquête publique était composé de :

- une chemise intitulée « 0 - Pièces administratives et de Concertation »
- un document intitulé « 1- Rapport de présentation »
- une chemise intitulée « 2 – PADD et OAP »
- un document intitulé « 3 – Règlement »
- une chemise intitulée « 4 – Zonage »
- une chemise intitulée « 5 – Annexes »

Toutefois, si sur le fond les choix de la commune en terme d'aménagement et de préservation des ressources sont facilement accessibles, la lecture des différents documents du PLU est perturbée par la présence d'articles obsolètes et l'absence de noms de rue et des lieudits sur les documents graphiques.

En effet, la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais a été prescrite avant le 1^{er} janvier 2016, date d'entrée en vigueur de la réforme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, résultant de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Le conseil municipal de Saint Mars de Coutais n'a pas décidé de l'application des actuels articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme à sa procédure en cours, la structure du projet de règlement du PLU correspond, par conséquent, aux articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction au 31 décembre 2015 et ce, conformément aux dispositions de l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Néanmoins, les articles R151-1 2^o, R151-4, R151-23 1^o et R151-25 1^o du code de l'urbanisme, dans leur version en vigueur au 1^{er} janvier 2016, sont applicables au projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais.

Le projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais, s'il a été certes prescrit avant le 31 décembre 2015, il a été arrêté le 12 mai 2016, soit postérieurement à l'entrée en vigueur du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Si les articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction au 31 décembre 2015 sont pleinement applicables au PLU arrêté de Saint Mars de Coutais le 12 mai 2016, il n'en demeure pas moins que tous les autres articles

évoqués dans le PLU arrêté doivent comporter la nouvelle numérotation entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. La présence d'articles obsolètes, depuis le 1^{er} janvier 2016, dans le PLU arrêté le 12 mai 2016 en complique la lecture et la compréhension.

Même si ce point a été amélioré par l'ajout au sein du dossier d'enquête, d'une « note d'information complémentaire » comportant des tableaux de correspondance « anciens articles-nouveaux articles du code de l'urbanisme » réalisés par les services de l'Etat, il n'en demeure pas moins qu'il est indispensable que la commune de Saint Mars de Coutais, remplace tous les articles du code de l'urbanisme obsolètes, figurant au PLU arrêté, par la nouvelle référence des articles en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Continuer à faire référence à des articles obsolètes serait inconfortable pour tous, notamment les praticiens et les bénéficiaires des autorisations d'urbanisme.

Comme l'ont sollicités également notamment le département de la Loire Atlantique et l'autorité environnementale dans leurs avis, il convient de faire référence dans le dossier de PLU aux articles du code de l'urbanisme désormais en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, sauf pour les articles R123-1 à 14 du code de l'urbanisme qui doivent rester dans leur rédaction du 31 décembre 2015.

De plus, l'absence de mention des lieudits du territoire de la commune et au minimum des principales routes départementales dans l'ensemble des pièces du PLU arrêté en complique également la lecture et la compréhension, et ce d'autant plus qu'aucune référence cadastrale (numéro de la parcelle) ne figure sur les documents graphiques.

Ainsi, il est impossible de localiser un lieudit dans le dossier de PLU arrêté sans avoir à chercher, par ses propres moyens, un plan de la commune. Ce point est extrêmement inconfortable et ne peut être laissé en l'état. Il est à noter que cette absence a été atténuée par la présence au sein du dossier d'enquête publique de « la note d'information complémentaire ». En effet, des plans du territoire de la commune, avec le nom des lieudits et des principaux axes, sur lesquels la commune a reporté un cadre représentant la correspondance des 4 planches de zonage figurant dans la chemise intitulée « 4 – Zonage » au PLU ont été joints au dossier d'enquête dans « la note d'information complémentaire ».

Ainsi, le PLU est un document d'urbanisme qui va s'appliquer pour les 10 à 15 prochaines années sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais et sa consultation doit permettre à toute personne le consultant d'identifier aisément le zonage et le lieudit concerné. Actuellement, le PLU arrêté ne permet pas de réaliser cette opération toute simple sans avoir à recourir à un plan décrivant l'ensemble du territoire de la commune et ses lieudits, qui de surcroît sont plus de quatre-vingt.

Ainsi, pour ma part, et ce même si les Saints Marins connaissent bien leur territoire, j'estime indispensable de compléter les plans joints au PLU arrêté, du nom des lieudits et des principaux axes routiers;

Par ailleurs, d'autres points plus anecdotiques du projet pourront aisément être remédiés par la commune pour faciliter la compréhension de son projet par tous, sans en remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.

En effet, l'intitulé des planches de zonage et surtout de la chemise « 4-zonage » est impropre par rapport aux dispositions de l'article R123-11, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015. Cette chemise et ses planches de zonage correspondent en réalité aux « documents graphiques du règlement du PLU » alors que ce terme n'est nullement mentionné sur ces documents.

Par conséquent, de manière à ce qu'ils soient directement opposables aux demandeurs des autorisations d'urbanisme, il conviendrait de préciser sur chacun de ces documents « 4-zonage » la mention « règlement graphique », en complément du document intitulé « 3-règlement » qui correspond, lui, à la partie écrite du règlement.

Les annexes mentionnées au PLU arrêté le 12 mai 2016 par la commune de Saint Mars de Coutais comportent une erreur sur les plans des servitudes d'utilité publique. En effet, les sites inscrits et classés, correspondant à la servitude AC2 au titre du code de l'environnement présente en partie sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais, ne sont pas distingués par des représentations graphiques distinctes sur le plan. Si la commune a corrigé cette erreur en joignant à sa note d'information complémentaire un plan des servitudes d'utilité publique distinguant bien les périmètres des sites classés de ceux inscrits, je ne doute pas qu'elle en corrigera ses planches de servitudes d'utilité publiques initiales lors de l'approbation de son PLU.

Par ailleurs, il est regrettable d'avoir en annexes un document intitulé « 5.3- divers », un tel intitulé ne reflète pas le contenu, qui est loin d'être anecdotique, puisqu'il correspond, aux attentes de l'article R123-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, à savoir les limites au droit de propriété. Même s'il serait plus judicieux et parlant de remplacer l'intitulé « 5.3- divers » par celui de « limites administratives au droit de propriété », ce terme ne remet nullement en cause l'économie générale du projet de PLU de la commune de Saint Mars de Coutais.

Au sein de ce document intitulé « 5.3- divers », est présent la délibération du département de Loire Atlantique accompagné d'un plan quasiment illisible du périmètre de préemption des espaces naturels et sensibles institué sur le territoire de la commune. Pour une meilleure appréhension de son contenu, ce plan devrait faire apparaître de manière lisible les terrains concernés ou non par ce droit de préemption. Toutefois, s'agissant d'un point non modifié par le PLU projeté, puisqu'il se borne à reprendre celui existant actuellement au POS, même s'il serait préférable d'avoir un plan lisible, cette absence ne remet pas en cause la compréhension de l'économie générale du projet du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais.

Par ailleurs, le document intitulé « 5.1-annexes sanitaires » en comportant le rapport annuel 2014 du délégataire Véolia, le rapport annuel de 2014 du service public d'élimination des déchets de la communauté de communes de la région de Machecoul et du rapport final du schéma directeur de la gestion des eaux pluviales « zonage des eaux pluviales » de la commune de Saint Mars de Coutais réalisée par GEODIA, ne répond pas pleinement aux attentes de l'article R123-14 3° du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015. Pour y parvenir, ce document devrait être complété « des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ». Il appartiendra à la commune de compléter ce point,

même si son absence n'a pas nui à la compréhension globale du projet de PLU mis à enquête publique.

Il est à noter que contrairement à ce qui est annoncé dans les dispositions générales de la partie écrite du règlement du PLU arrêté, la délimitation des zones retenues n'est pas réalisée graphiquement par « des tiretés », mais par un trait continu.

Si une présentation par « tireté » aurait permis de mieux appréhender le zonage, et ce d'autant plus que le numéro des parcelles cadastrales n'est pas reporté sur le plan de zonage, la présentation par un trait continu a tout de même permis au public d'identifier les zonages projetés et leurs limites.

Comme j'ai pu le développer précédemment, même si sur certains points, le règlement du PLU de la commune comporte quelques imprécisions ou anomalies, ces dernières peuvent être facilement remédiées par la commune sans remettre en cause l'économie générale du projet.

En conséquence, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

ASSORTI DES RESERVES SUIVANTES:

1. La commune de Saint Mars de Coutais devra compléter son PLU par la mention sur les documents graphiques du nom des lieudits et axes principaux et mentionner la référence des articles du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 (sauf pour les articles R123-1 à 14 du code de l'urbanisme devant rester dans leur version au 31 décembre 2015) ;

2. La commune devra plus amplement justifier ses choix de zonage à urbaniser, 1 AUB, 1AUea et 2AU et distinguer, par la création de deux sous-secteurs, un zonage 2 AU à vocation économique et un zonage 2 AU à vocation d'équipement de loisirs ;

3. Sur les cinq STECAL (secteurs de taille et de capacité limités) proposés au sein du PLU arrêté, la commune ne pourra en retenir que deux, à savoir les hameaux de « La Guinanderie », « Le Cormier/ Châteaubridan/ l'Effeterie » en leur attribuant un zonage « Ah ». Les trois autres envisagés, les hameaux « Grand-Lieu », « La Renourie », et « Le Branday », devront recevoir un zonage A, comme les autres hameaux.

Pour tenir compte des objectifs fixés au sein du rapport de présentation et de la loi Littoral :

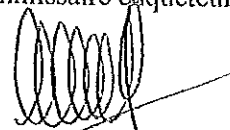
- Le règlement de la zone « Ah », inspiré de celui de l'actuel « UH », devra prévoir :
 - une implantation des constructions principales dans une bande de 20 mètres maximum de l'alignement ;
 - limiter la transformation des bâtiments existants à un seul logement maximum ;
 - limiter la possibilité de construire des annexes, quelles qu'elles soient, à 40 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher cumulées sur une même unité foncière, dont l'implantation sera au maximum à 15 mètres de la construction principale.

- Le règlement des zones A et Ac devra être corrigé et prévoir ainsi de :
- limiter la transformation des bâtiments existants à un seul logement maximum, y compris en changement de destination pour la zone A;
- limiter la possibilité de construire des annexes, quelles qu'elles soient, à 40 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher cumulées sur une même unité foncière, dont l'implantation sera au maximum à 15 mètres de la construction principale.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté n°2016-10-02 du 21 octobre 2016 et de la lettre du Tribunal Administratif de Nantes reçue le 31 janvier 2017, j'adresse ce jour, à Monsieur le Maire de Saint Mars de Coutais, mes présentes conclusions modifiées et motivées portant avis favorable, assorti de réserves, au projet mis à enquête publique relatif à l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Saint Mars de Coutais. J'en transmets également une copie au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à Château-Thébaud, le 10 Février 2017

Le commissaire enquêteur,



Natalie REBOUL-BELLOUARD

