

**modification du PLU  
commune de Saint Mars de Coutais**

**Conclusions**

**enquête publique : 1<sup>er</sup> septembre – 2 octobre 2025**

La commune de Saint Mars de Coutais, 2644 habitants, située à environ 20 km au Sud de l'agglomération Nantaise, personne publique responsable du document d'urbanisme, a décidé d'engager une procédure de modification du PLU, modification n°3 qui, outre quelques ajustements du règlement, l'extension d'un emplacement réservé pour un traitement de carrefour, projette la création d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) et du zonage correspondant, sur un secteur de son centre bourg, rue Saint Médard, afin de permettre la réalisation de logements et de commerces .

Ce projet, qui couvre environ 1 ha, apparaît majeur à l'échelle de la commune pour redynamiser le Bourg sur le plan commercial et relancer une offre diversifiée de logements.

Suite à la réalisation de plusieurs études préalables en 2022 et 2024 sur l'ensemble des problématiques urbaines du centre bourg , sur 6 secteurs identifiés, dont celui de la rue Saint Médard, la modification du PLU constitue, pour ce secteur, l'étape de traduction réglementaire du projet de mixité logements/commerces en s'appuyant sur un zonage dédié UAc et une OAP spécifique.

Notons que le parcellaire compris dans les périmètres UAc et de l'OAP, est déjà classé en zone Urbaine ; si les orientations d'aménagement et de programmation contraignent les propriétaires concernés à s'inscrire désormais dans une opération d'ensemble, ces orientations ne peuvent pas entraîner une dépréciation de la valeur foncière des biens privés.

J'ai demandé à la commune, d'apporter quelques compléments à l'OAP pour mieux informer le public ainsi que de confirmer le projet d'extension de l'emplacement réservé n°8.

La commune a répondu vouloir conserver une souplesse de rédaction de l'OAP, et a confirmé le maintien de l'emplacement réservé ; je recommande toutefois que l'emprise soit délimitée de manière plus précise si l'acquisition publique est confirmée ultérieurement .

Je considère que l'enquête publique, s'est déroulée du 1<sup>er</sup> septembre au 2 octobre 2025, de manière satisfaisante, au niveau de l'information tant pour le public que pour le commissaire enquêteur, qui a pu obtenir de la commune toutes les éléments du contexte précédant l'enquête.

Aucune remarque n'a été remise par écrit, par courrier, sur l'adresse mail dédiée, sur le registre papier ; un propriétaire, concerné par le projet de l'OAP, est venu lors d'une permanence mais ne s'est pas déclaré d'opposé au projet et à vendre en disposant par ailleurs d'une bonne connaissance du futur projet.

L'absence de remarques peut s'expliquer d'une part, par le nombre réduit de propriétaires concernés et d'autre part plus largement, par le niveau d'appréhension du projet de mixité commerces/logements par les habitants de Saint Mars de Coutais, la municipalité ayant communiqué à plusieurs reprises sur l'évolution du centre bourg ; ainsi, dans le bulletin municipal en particulier de juin 2025, l'édito du Maire est consacré aux suites à donner aux études urbaines, à la relocalisation des commerces, à l'emplacement de construction d'une boulangerie.

Le site internet communal fait également état d'informations détaillées sur les projets de réaménagement des circulations et de l'espace public du centre bourg concomitamment avec les projets de constructions.

J'estime que le projet de création d'un zonage UAc et d'une OAP dédiés dans le PLU, encadrant les conditions de réalisation d'une opération de revitalisation du centre bourg, principal élément du dossier présenté à l'enquête publique, est cohérent avec les objectifs issus des études préalables .

Ces études ont mis en lumière les enjeux essentiels pour la commune de Saint Mars de Coutais pour développer, dans son centre bourg, à la fois une offre de logements plus diversifiée en taille comme en statut d'occupation et à la fois une offre de commerces de proximité plus attractive en polarité.

J'ajoute que la maîtrise foncière déjà engagée par la commune, révélatrice d'un volonté politique affirmée depuis plusieurs années, est suffisamment avancée pour garantir l'opérationnalité du projet avec le démarrage d'une première tranche.

J'ajoute également que la réalisation des futures opérations, en site déjà aménagé et partiellement construit, s'inscrit totalement dans l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et des espaces naturels .

Concernant le projet de revitalisation du centre bourg, je considère positivement :

- la cohérence globale de la démarche engagée par la commune de Saint Mars de Coutais visant la revitalisation de son centre bourg, lequel projet apparaît tout à fait vertueux au regard d'une planification urbaine moins consommatrice d'espaces,
- la cohérence du périmètre du projet de zonage Uac et d'OAP, rue de Saint Médard, pour englober tous les espaces déqualifiés à restructurer,
- la pertinence de la rédaction des règles d'urbanisme pour favoriser la mixité logements /commerces et la diversification de l'offre de logements, avec une densité suffisante,
- le niveau suffisamment avancé de préparation des opérations comprenant les contacts avec les propriétaires ainsi que l'information de la population,
- les inconvénients acceptables pour les propriétaires, certes contraints de s'inscrire dans une opération d'urbanisation d'ensemble, sans réduction toutefois de leurs droits à construire,

Concernant les adaptations de l'écriture du règlement, je considère bénéfiques, les ajustements du règlement proposés qui me paraissent encadrer plus précisément les demandes et faciliter ainsi l'instruction des autorisations de construire .

Sur la base des éléments ci-dessus rapportés, je donne **un avis favorable** à la modification n° 3 du PLU de Saint Mars de Coutais, selon le dossier présenté à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> septembre au 2 octobre 2025.

le 20 octobre 2025

le Commissaire Enquêteur

