

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

Rapport

enquête publique : 1^{er} septembre – 2 octobre 2025

sommaire

Rapport :

1) l'objet de l'enquête et la présentation du contexte communal :

pages 2 à 9

2) la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête :

pages 10 à 12

3) les conditions de tenue de l'enquête :

pages 13 à 14

4) la synthèse des observations du public :

pages 15 à 16

annexe : PV de synthèse : les réponses de la commune de Saint Mars de Coutais, aux observations du commissaire enquêteur.

pages 17 à 18

1) l'objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet la modification du PLU n°3 de la commune de Saint Mars de Coutais, approuvé le 5 décembre 2019, comprenant, à titre principal, un changement de zonage et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour réaliser un projet mixte de création de logements et de commerces de proximité sur le centre bourg (secteur de la rue Saint Médard) ; le projet de modification comprend également l'extension de l'emplacement réservé n°8 pour un projet de voirie au hameau de la Guinanderie et des ajustements de plusieurs dispositions du règlement.

1-1 : Présentation synthétique de la commune de Saint Mars de Coutais :

a) du point de vue géographique, la commune est située à 20 km au Sud de Nantes et à 30 km de Pornic.

b) la superficie communale est de 3467 ha, ; la commune est riveraine du lac de Grand lieu ; les zones Naturelles et Agricoles représentent environ 96 % du territoire communal au PLU opposable .

Commentaires : en tout état de cause , la commune de Saint Mars de Coutais ne dispose pas de superficie constructibles importantes et doit, dans le respect de l'objectif national de sobriété foncière, prioriser l'urbanisation sur des secteurs déjà aménagés et en premier chef, son centre bourg qui regroupe déjà l'essentiel de la population et des services publics comme privés.

1-2 : uu point de vue démographique

Peuplée de 2644 habitants (fiche d'identité communale 2022), la croissance démographique de la commune s'est nettement ralentie ces dernières années, 0,8 % entre 2011 et 2016, 0,1 % entre 2016 et 2022 ;

En conséquence le niveau projeté de population, soit environ 2930 habitants à l'horizon 2027, sur la base d'une croissance annuelle d'1 %, ne sera pas atteint.

1-3 : du point de vue du logement :

La maison individuelle représente environ 97,7 % du parc ; les propriétaires représentent 80,7 % des statuts d'occupation ; 60 % de ce parc est constitué des constructions réalisées entre 1971 et 2005, seulement 14,2 % entre 2006 et 2019 ;

La commune de Saint Mars de Coutais appartient à la communauté de communes Sud Retz Atlantique (8 communes 25000 habitants) .

Cet EPCI ne dispose pas encore d'un programme local de l'Habitat (PLH), mais a engagé une réflexion sur son territoire ;

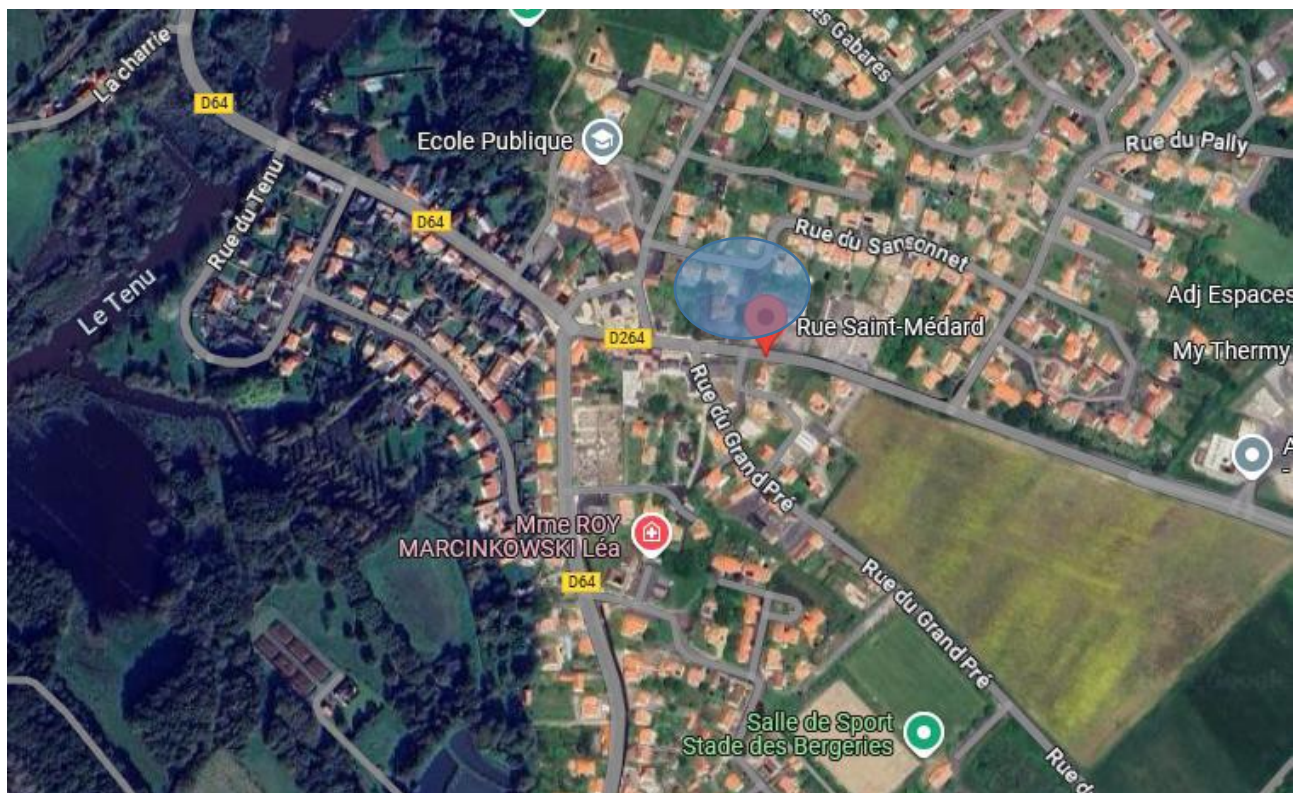
l'axe 2 du document « projet de territoire Sud Retz Atlantique » (2020-21) fait le constat (page 13) notamment d'un déficit de petits logements locatifs, des attentes en locatifs sociaux .

Les orientations privilégiées visent à densifier les opérations de logement, à en diversifier le contenu en renforçant la mixité sociale, en optimisant les capacités du parc existant, en apportant des réponses adaptées aux besoins spécifiques (jeunes , personnes âgées ...

Il convient également de prendre en compte le SCOT du Pays de Retz, qui couvre l'intercommunalité Sud Retz Atlantique, en cours de révision, dont le diagnostic territorial identifie, en particulier, le moindre dynamisme de la construction sur l'intercommunalité Sud Retz Atlantique ; globalement le constat pointe la faible part des logements collectifs, la part trop importante des logements de grande taille, la faiblesse de l'offre pour le locatif social et privé comme celle de l'offre en faveur de l'accession sociale à la propriété ; en résumé, le parc de logements du territoire du SCOT apparaît assez inadapté à la demande actuelle des ménages souhaitant se loger.

Commentaires : le projet de création d'une OAP sur un secteur du centre bourg de la commune de Saint Mars de Coutais me paraît correspondre au cadre des orientations retenues, au niveau intercommunal, par la communauté de communes de Sud Retz Atlantique comme au niveau du document d'arrêt du PETR pour la révision en cours du SCOT en 2025, afin de diversifier l'offre de logements et correspondre au mieux à l'évolution de la taille des ménages, aux modifications du parcours résidentiel .

1-4 : présentation du secteur de l'OAP de la rue de la croix Médard :



Le secteur couvert par le projet d'OAP est situé tout près de l'hôtel de ville et de l'église sur l'axe d'entrée en provenance de Bouaye.

photos de l'état existant du site de l'OAP :



Commentaires :

Globalement le site apparaît déstructuré avec plusieurs bâtiments d'activités positionnés à des distances variant entre 25 et 16 mètres des limites de la rue Saint Médard.

De même en ce qui concerne les distances entre bâtiments variant entre 16 et 32 mètres.

Les surfaces bituminées sont importantes et ne sont guère utilisées, à l'exception de la partie en vis à vis de l'hôtel de ville servant pour le covoiturage et la clientèle de l'épicerie (bâtiment à toiture rouge).

Le potentiel constructible du site, pourtant déjà classé au PLU en zone Urbaine, me paraît nettement sous utilisé, en contradiction avec les caractères attendus d'un pôle de centralité.

1-6 : situation foncière :

Le périmètre de la future OAP couvre une superficie de 10493 m² (références des douze parcelles cadastrales identifiées) ;

Selon les informations fournies suite à ma demande, la commune maîtrise déjà environ 5753 m² **(57,80 %)** de la superficie à restructurer ; il reste à ce jour, deux propriétés privées à acquérir ; leurs propriétaires sont contactés depuis un moment.

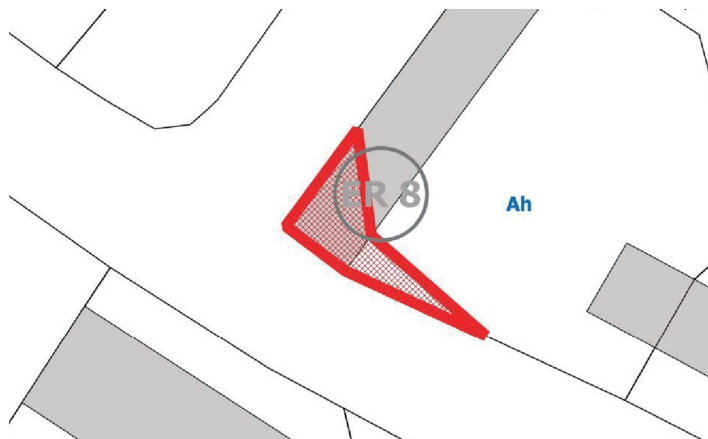
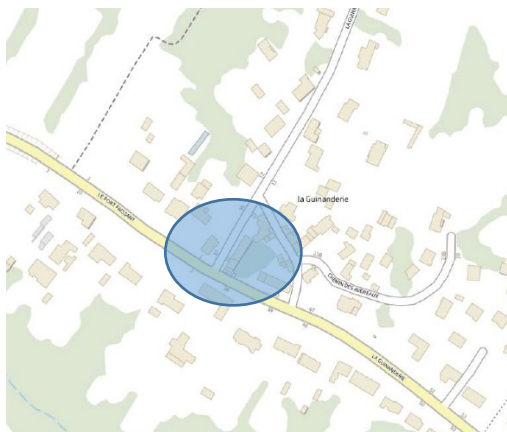
Commentaires

Je note que le foncier d'ores et déjà maîtrisé, permet de démarrer des tranches opérationnelles sans dépendre de l'achèvement total des acquisitions publiques .

Je constate que la configuration foncière du projet d'OAP offre des garanties pour une opérationnalité effective, ce qui n'est pas toujours le cas pour les OAP inscrites dans les PLU .

1-5 : présentation du site concerné par l'emplacement réservé n°8 rue de la Guinanderie :

La Guinanderie est un hameau éloigné du centre bourg de Saint Mars de Coutais ; l'emplacement réservé déjà existant devrait permettre d'améliorer l'intersection de deux voies .



Commentaires : l'échelle de transcription dans la planche graphique du PLU n'est pas précise ; il conviendra de préciser l'emprise le moment venu sur un plan de géomètre.

1-6 : cadre et acteurs institutionnels de l'enquête :

- **L'autorité organisatrice** de l'enquête est la Commune de Saint Mars de Coutais ; à ce titre, l'arrêté de Mr le Maire 2025-07-02 du 30 juillet 2025, a fixé les modalités de l'enquête .

- le contenu du dossier, mis à enquête, a été réalisé, sous la responsabilité de la commune, **personne publique responsable**, par l'agence Citty Claes.

- Le tribunal administratif de Nantes, par sa décision du 16 juin 2025 n° E25000129 / 44 a désigné Mr Métayer JF, en tant que commissaire enquêteur.

- Les **PPA** (personnes publiques associées), dont l'avis a été requis conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme par notification .

Dans ce cadre, la communauté de communes Sud Retz Atlantique, à laquelle appartient la commune de Saint Mars de Coutais , a envoyé un avis du 15 septembre de

- la **MRAE** (mission régionale d'autorité environnementale) des Pays de la Loire, saisie le 4 avril 2025, est réputée avoir un avis favorable en l'absence de réponse prévue à l'article R104-35 du code de l'Urbanisme.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure d'enquête, après remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, est l'approbation de la modification n°3 du PLU de la commune de Saint Mars de Coutais par le conseil municipal.

2) la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête

Le dossier comprend :

2-1 : une note de présentation

2-2 : le règlement modifié, présenté en intégralité, avec les comparaisons colorisées entre la rédaction du règlement opposable de novembre 2024 et celle du règlement futur ; la modifications comprennent :

- une introduction dans les dispositions générales de dérogations afin de favoriser l'isolation thermique des bâtiments et d'une précision sur la notion d'extension et d'extension mesurée en zone A ;
- la création d'une nouvelle zone Uac (pages 19 à 23 du document)
- la hauteur maximale est portée de 6 à 10 mètres en zone UL destinée à accueillir des équipements,
- en zone d'urbanisation future AUh , est introduite la possibilité, sous conditions, de création d'aires de stationnement à l'extérieur de la parcelle terrain d'assiette des constructions.
- en zone Ac, à vocation agricole ou viticole, des précisions sont apportées afin que les changements de destination autorisés sous conditions concernent également les constructions viticoles ou forestières existantes ; de même l'aménagement de constructions existantes est permis « sous réserve d'être un équipement public ou d'intérêt général, et d'être lié à la protection de la biodiversité, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière » ;

Les exigences du règlement sur l'aspect extérieur des constructions et clôtures sont renforcées.

2-3 : des extraits des évolutions des traductions graphiques du règlement modifié :

- La zone Uec, sous zone de la zone UE , est supprimée, remplacée par une zone Uac » à caractère central du bourg, d'habitat dense, de services et de commerces » dont les dispositions du règlement, complétées par celles de l'OAP de rue Saint Médard, encadreront les futures opérations de renouvellement urbain .
- l'emplacement réservé n° 8 existant, est étendu

2-4 : une nouvelle OAP, rue Saint Médard, comporte les éléments écrits et graphiques visant à encadrer les futures opérations de construction de logements et de commerces, à la fois sur les formes urbaines attendues (hauteurs, distances d'implantation.....) et à la fois en fixant des orientations sur le programme mixte de logements et de commerces de proximité.



Recommandations : En application de la réforme de 2015 sur la présentation des PLU, le document d'urbanisme de la commune de Saint Mars de Coutais, intégrant les éléments de la modification n°3 approuvée , devra :

- 1) fixer en annexe du règlement, la liste des emplacements réservés en précisant pour chacun, outre la numérotation, l'objet, la surface approximative, le bénéficiaire et l'adresse.
- 2) proposer, dans un document distinct du règlement écrit et des planches de zonage, la liste des OAP et pour chacune, les pièces écrites et graphiques correspondantes.

En outre, les dérogations accordées à un constructeur, afin de ne pas réaliser tout ou partie des stationnements exigés sur le terrain d'assiette de son opération, sont encadrées notamment par l'article L 151-33 du code de l'Urbanisme

2-5 : avis des PPA

autorité et services	date	contenu de l'avis
Communauté de communes Sud Retz Atlantique	15 septembre 2025	Avis favorable avec reprise des points suivants : a) insertion réglementaire de l'OAP dans le dossier du PLU b) insertion de la notion d'extension mesurée en zone AH comme en zone A c) reprise dans le règlement des articles opposables du code de l'urbanisme concernant les obligations en matière de stationnement

Commentaires :

Les observations de la CC Sud Retz Atlantique ne remettent pas en cause le projet de modification du PLU mais visent à améliorer sa portée réglementaire, sa lisibilité et la cohérence d'une disposition relative aux zones agricoles.

Pour information, j'ai demandé, que le dossier mis à la disposition du public intègre un document spécifique à l'OAP , ce qui a été réalisé.

2-6 : les autres pièces administratives liées à l'organisation de l'enquête :

- l'arrêté d'organisation de l'enquête n°2025-07-02 publié le 30 juillet 2025
- l'avis d'enquête publique
- les attestations de parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux Presse Océan et Ouest France des 18 août 2025 et 2 septembre 2025.

3 : les conditions de tenue de l'enquête :

3-1 : information du public

3-1-1 : informations réglementaires :

- contenu de l'arrêté 2025-07-02 et de l'avis au public : *j'ai veillé à ce que l'article 1 de l'arrêté ne se borne pas à informer de la tenue d'une enquête , mais précise les principaux points du projet de modification.*

- affichages : les affichages ont été réalisés à l'hôtel de ville , visibles de l'extérieur, et à plusieurs emplacements à proximité du secteur de l'OAP ; un certificat d'affichage continu, dès le 8 août 2025 de l'avis d'enquête publique, a été signé par Mr le Maire le 6 octobre 2025.

- insertions presse :

-1ère insertion réalisée dans les annonces légales de Ouest France et Presse Océan (support papier) , le 18 août 2025 ;

- la 2ème insertion, le 2 septembre 2025.

3-1-2 : autres moyens d'informations :

- l'avis d'enquête publique ainsi que le dossier ont été accessibles à partir de la rubrique actualités du site internet de la commune de Saint Mars de Coutais à partir du 13 septembre 2024.

3-2 : conditions de mise à disposition du dossier et de dépôt des observations par le public :

3-2-1 : le siège de l'enquête : toutes les permanences de l'enquête ont été fixées à l'hôtel de ville de la commune ; les pièces du dossier sur support papier ainsi que le registre ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à l'hôtel de ville , sans problème particulier.

3-2-2 : l'arrêté d'enquête et le dossier sur support numérique ont été mis en ligne sur le site de la commune de Sainte Reine de Bretagne « [www .saintmarsdecoutais.fr](http://www.saintmarsdecoutais.fr), rubrique actualités »

3-2-2 : le public a pu disposer d'une adresse mail spécifique pour déposer le cas échéant ses observations : « enquetepublique@saintmarsdecoutais »

3-3 : moyens matériels mis à disposition pour la tenue de l'enquête :

- la salle du conseil municipal, mise à disposition pour les permanences, a permis de disposer de l'espace et des conditions d'accueil appropriés à une enquête publique.
- accès à l'information numérique : *j'ai apprécié qu'une liaison ait été mise à ma disposition facilitant l'accès aux sites d'informations géographiques et institutionnels.*

conclusion :

- le public a disposé du niveau d'information **adéquat** pour appréhender notamment l'objet, la durée, les dates de permanence de l'enquête, les conditions de remise des éventuelles remarques et observations.
- *j'ai disposé de moyens matériels suffisants pour remplir ma mission et j'ai pu recueillir sans difficultés, tant auprès de Mr le Maire que des services municipaux, les compléments d'information nécessaires.*

4) synthèse et analyse des observations du public :

4-1 : fréquentation de l'enquête :

Peu d'habitants se sont déplacés, certains pour présenter des demandes concernant le classement de leurs parcelles, relevant d'une autre procédure d'adaptation du document d'urbanisme, et donc hors champ de la présente modification du PLU.

Un propriétaire concerné par le projet d'OAP s'est déplacé lors d'une permanence, ce propriétaire était parfaitement au courant des projets ; il s'est déclaré favorable au projet sous réserve de préciser quelques points comme les distances et hauteurs des futures constructions par rapport à sa maison.

4-2 : analyse des remarques :

Aucune remarque écrite n'a été déposée sur le registre papier, l'adresse mail dédiée, ou par voie postale.

Ce constat peut s'expliquer, d'une part parce que seulement deux propriétaires sont concernés directement par le projet d'OAP et un pour le projet d'emplacement réservé, d'autre part parce que les habitants ont reçu des informations par la municipalité sur le réaménagement / revitalisation du bourg .

Ainsi, dans le magazine municipal de juin 2025, tiré à 1300 exemplaires, l'édito du Maire porte sur les suites données aux études urbaines préalables à la redynamisation du cœur de bourg, à la relocalisation des commerces, à l'emplacement de la construction de la future boulangerie.

Je précise que le projet d'OAP est l'un des outils permettant de réaliser ces objectifs .

Le site communal » <https://www.saintmarsdecoutais.fr/projet-amenagement-bourg-saint-mars-de-coutais/> « permet aux habitants de visualiser les décisions municipales concernant le retraitement des espaces publics sur 4 secteurs identifiés comme prioritaires dont le centre bourg .

Exemple rue Saint Médard : réaménagement en voie verte partagée entre piétons et cyclistes au nord, et création d'un trottoir piéton confortable au sud.

Je précise que cette voie constitue la voie de desserte du projet d'OAP bordera les futures opérations de mixité commerces/logements sur linéaire d'environ 170 mètres.

4-3 : réponses de la commune aux observations du commissaire enquêteur :

Mes observations et les réponses de la commune sont reportées dans le PV de synthèse (ci- joint)

- le PV a été remis le 6 octobre 2025 par mes soins à Mr le Maire de Saint Mars de Coutais .

- les réponses de la la commune de Saint Mars de Coutais ont été effectuées le 16 octobre 2025 par mail .

Concernant le contenu de l'OAP , la commune ne souhaite pas préciser la densité maximum des logements comme des commerces afin de se ménager des marges de manœuvre, *souhait que j'admets compte tenu de la complexité des montages opérationnels ultérieurs.*

Concernant l'emplacement réservé n°8 , la commune affirme sa volonté de maintien ; il conviendra cependant pour le futur de préciser les emprises afin que les propriétaires puissent appréhender sans ambiguïté les contraintes d'usage et décident d'exercer éventuellement les droits prévus par le code de l'urbanisme.

Le 20 octobre 2025

le commissaire enquêteur



commune de Saint Mars de Coutais

Modification n°3 du PLU

Mémoire en réponse au PV de synthèse reçu le 6 octobre 2025

Aucune remarque écrite n'a été déposée sur le registre, l'adresse mail dédiée ou par voie postale

Questions du commissaire enquêteur	Réponses de la commune de Saint Mars de Coutais
Concernant le projet d'OAP : 1) appréhension de l'OAP par les propriétaires concernés : A ma demande, vous avez transmis la situation de la maîtrise foncière publique dans le périmètre envisagé de l'OAP, soit environ 50 % ; l'un des propriétaires Mr Guittieny, présent lors d'une permanence, a affirmé être d'accord sur le principe de vendre, sous réserve d'ajustements et du prix ; par ailleurs il disposait des esquisses des futures constructions sur le secteur de l'OAP le concernant ; Qu'en est-il la connaissance du projet par les autres propriétaires qui ne se sont pas déplacés à l'enquête ? 2) contenu de l'OAP : le projet d'OAP encadre de manière précise les règles d'urbanisme en particulier les hauteurs maxima et les distances d'implantation / aux limites séparatives ; concernant le logement, le nombre minima de logements est précisé de même que le % de logements sociaux.	1) appréhension de l'OAP par les propriétaires concernés : La participation du public et des propriétaires concernés par le projet de modification du PLU reste libre et ouverte à tous. Par ailleurs l'aménagement de ce secteur a déjà fait l'objet d'une présentation et d'une concertation préalable dans le cadre de l'élaboration et de la présentation du PGO (Plan Guide Opérationnel) permettant aux administrés intéressés d'appréhender le projet en amont. 2) contenu de l'OAP : L'OAP comprend un nombre minimum de logements (15) mais pas de densité minimum. En effet, vu la vocation mixte du site, il est complexe de fixer une densité minimum de logements, car une partie de la surface peut être occupée par des commerces et / ou des services. A ce stade, la commune travaille avec des opérateurs, sociaux notamment. La programmation de la typologie de logements sera le résultat de ce qui est réalisable et des souhaits de la commune.

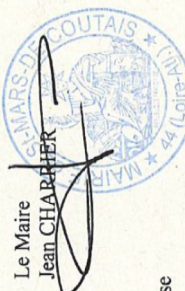
Modification n°3 du PLU - Saint Mars de Coutais- Mémoire en réponse au PV de synthèse

Le document d'urbanisme étant accessible au public, il conviendrait, pour une meilleure appréhension du projet d'aménagement et de construction, que la commune complète le contenu de l'OAP sur ses objectifs, en termes de densité minimum /ha, de répartition des tailles de logement afin de mieux affirmer les caractères de la future opération en termes de densité et de mixité d'usage. Dans le même sens, la surface minima destiné aux commerces pourrait être précisée.	Pour les mêmes raisons, il n'est pas fixé de surface minimale de commerces. La volonté est donnée, un secteur est figé et un autre potentiel. Mais l'OAP a la vertu de pouvoir laisser une marge de manœuvre au passage à la phase opérationnelle afin que celle-ci soit réalisable au regard d'un contexte économique et programmatique.
---	--

Questions du commissaire enquêteur	Réponses de la commune de Saint Mars de Coutais
L'emplacement réservé n°8 : est étendu pour un meilleur aménagement du carrefour dans la hameau de la Guinanderie ; Le(s) propriétaires ne se sont pas exprimé malgré qu'une partie du bâti existant se retrouve sous l'emprise réservée ; La commune maintient-elle le projet de voirie ? Ou du moins les emprises proposées ?	L'emplacement réservé n°8 : La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé.

Fait à Saint Mars de Coutais
Le : 16 OCT. 2025

Le Maire
Jean CHARRIER



Modification n°3 du PLU - Saint Mars de Coutais- Mémoire en réponse au PV de synthèse