

# I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

## SYNTHESE DU PLU

(Résumé non technique)

Plan Local d'Urbanisme  
de Pont Saint Martin

Approuvé le 27 novembre 2025



LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE

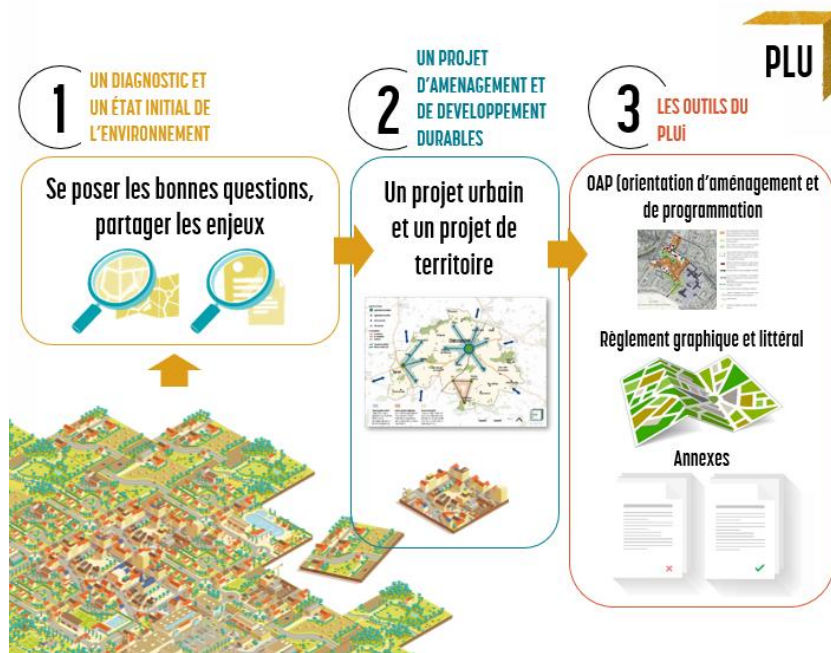
URBANISTES ASSOCIÉS

# Sommaire

<b>Un PLU c'est quoi ?</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Synthèse du diagnostic et des enjeux</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b> .....	<b>11</b>
Précisions sur la projection démographique et le programme résidentiel .....	<b>12</b>
<b>3. Synthèse des justification du projet urbain et foncier</b> .....	<b>13</b>
3.1. Justification des projections démographiques .....	<b>13</b>
3.2. Justification du projet urbain et foncier .....	<b>14</b>
3.3. Justification de la consommation de l'espace .....	<b>15</b>
3.4. Jutification des autres axes du projet.....	<b>15</b>
<b>4. Synthèse de la justification des dispositions du PLU</b> .....	<b>17</b>
4.1. L'évolution des zones dont tableau des surfaces .....	<b>17</b>
4.2. Les pièces règlementaires du PLU .....	<b>17</b>
4.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	<b>19</b>
<b>Résumé de l'évaluation environnementale</b> .....	<b>21</b>
<b>1. Méthodologie</b> .....	<b>21</b>
1.1. Méthode générale .....	<b>21</b>
<b>2. Articulation du PLU avec les documents cadres</b> .....	<b>21</b>
<b>3. Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement</b> .....	<b>22</b>
<b>4. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU</b> ....	<b>30</b>
4.1. Analyse des possibilités.....	<b>30</b>
4.2. Secteurs d'aménagement bénéficiant d'une OAP .....	<b>32</b>
<b>5. Évaluation du PLU sur les sites Natura 2000</b> .....	<b>36</b>
5.1. Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000 .....	<b>37</b>
<b>6. Critères, indicateurs et modalités retenues</b> .....	<b>40</b>

# Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation) et servent à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).



## Le PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le **Rapport de Présentation** composé du diagnostic du territoire, de l'État Initial de l'Environnement ainsi que de la justification des choix.
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, document clé qui expose les orientations politiques de la commune en termes d'aménagement.
- Le projet est traduit graphiquement par **un zonage et un règlement écrit** qui définissent les règles d'urbanisation.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** viennent schématiser les principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques.

La réalisation des différentes pièces du PLU est un processus itératif : chacune vient nourrir les autres et leur finalisation requiert un consensus auprès des acteurs associés à la procédure.

## POURQUOI RÉVISER ?

Depuis l'approbation du PLU en 2013, d'importantes évolutions législatives et réglementaires ont eu lieu. À l'échelle locale, les dynamiques socio-économiques et urbaines sont également très différentes d'il y a 10 ans.

Dans une approche globale, c'est également une manière de se donner les moyens d'apporter une réponse aux défis, notamment climatique, des prochaines décennies.

Après plusieurs années d'application, il convient donc de redéfinir un nouveau projet d'aménagement pour les années à venir, en s'inscrivant dans ce nouveau cadre réglementaire national et local.

## LES GRANDES ÉTAPES

### > DÉMARRAGE

#### ÉTUDES ET CONSTITUTION DU DOSSIER

- **Se poser les bonnes questions, partager les enjeux**  
[Diagnostic et état initial de l'environnement]
- **Construire le projet de territoire (PADD)**  
[Projet d'aménagement et de développement durables]
- **Définir les outils appropriés**  
[Zonage et son règlement, orientations d'aménagement et de programmation - OAP]
- **Justifier les choix**  
[Écriture du rapport de présentation, compilation des annexes]

### > «ARRÊT» DU PLU EN CONSEIL MUNICIPAL

#### RECUEIL DES AVIS ET MODIFICATIONS

- **Consulter les institutions (3 mois)**  
[avis des personnes publiques associées et consultées Et avis des commissions thématiques le cas échéant]
- **Consulter la population (1 mois)**  
[enquête publique d'1 mois puis rapport du commissaire enquêteur]
- **Modifier le document sur la base de ces consultations et de l'enquête publique**  
[Modifications éventuelles des pièces du dossier de PLU]

### > APPROBATION DU PLU EN CONSEIL MUNICIPAL

## LE PLU, C'EST SEULEMENT UNE AFFAIRE D'ÉLUS ?

**NON**, le code de l'urbanisme prévoit des garde-fous pour assurer information et participation du public. Ainsi, tout un chacun peut participer pendant les études à travers les **modalités de CONCERTATION** prévues.

À PONT SAINT MARTIN, il a été défini que plusieurs **réunions publiques** seraient organisées, en complément d'une **exposition** et de la diffusion d'**éléments d'information** complémentaires. Le **conseil citoyen**, le **conseil des sages** et le **conseil municipal des Jeunes** seront également mobilisés durant la démarche.

Un **registre** disponible en mairie permet à ceux qui le souhaitent de réagir et faire part de remarques **Jusqu'à L'ARRÊT DU PLU**.

Une fois le document arrêté, chacun pourra encore faire part de ses remarques en consultant en détail l'ensemble des documents lors d'une **ENQUÊTE PUBLIQUE** qui sera organisée pendant 1 mois. Les remarques consignées seront analysées par un **COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR** qui en fera part aux élus sous la forme d'un **RAPPORT**.

L'enquête publique sera aussi l'occasion de consulter les **AVIS OFFICIELS** rédigés par les **PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES\*** sur le dossier arrêté.

\*services de l'état, chambre de commerce et d'industrie, chambre d'agriculture, Département, Région, Communauté de Communes, etc.

## LES ACTEURS DE LA RÉVISION



### ● les élus

à travers la commission PLU mais aussi les séances du Conseil municipal



### ● les personnes publiques

à travers des réunions d'échanges avant l'arrêt du PLU puis à travers la prise en compte de leurs avis avant l'approbation



### ● la population

à travers la concertation avant l'arrêt du PLU puis à travers l'enquête publique avant l'approbation

# 1. Synthèse du diagnostic et des enjeux

**LA GÉOGRAPHIE**

21,9 km<sup>2</sup>

6 942 habitants en 2022

Les marges du lac de Grand Lieu

La rivière

**LA SITUATION ADMINISTRATIVE**

Région Pays de Loire

Département de Loire atlantique

Communauté de communes de Grand Lieu (9 communes)

**LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz

Approuvé le 28 juin 2013 et en révision.

**LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL**

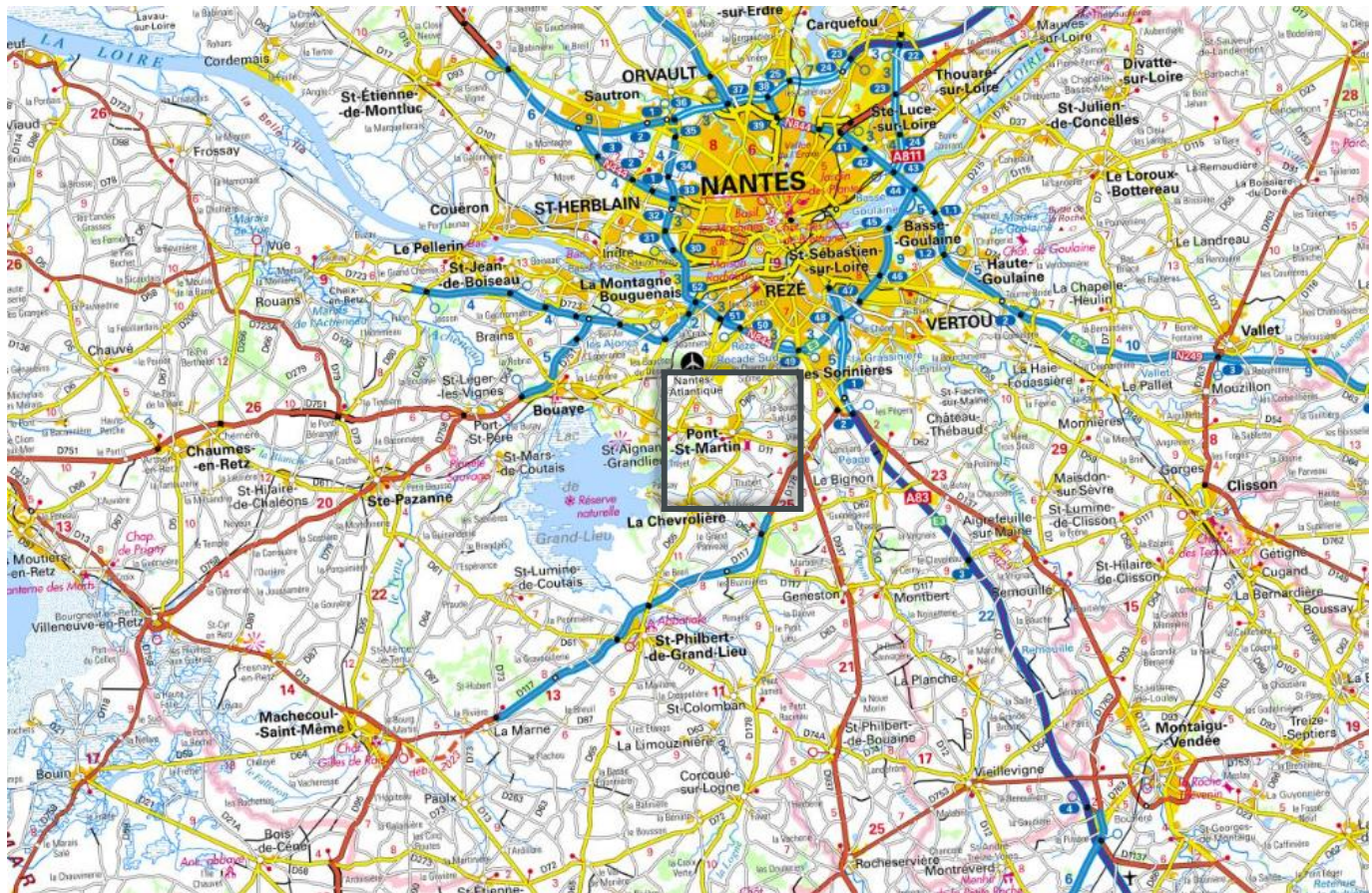
Bassin versant Loire-Bretagne (SAGE Grand Lieu)

Des zones Natura 2000, des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), un site classé, une zone RAMSAR...

3 monuments historiques classés (les menhirs du Pré-Moreau, le château de la Rairie, le château du Plessis)

Situation de Pont Saint Martin, à l'interface entre le lac de Grand Lieu et la métropole nantaise

Source : Extrait de carte (IGN 2023)



# le contexte environnemental et paysager

Les paysages de Pont-Saint-Martin sont issus d'un socle naturel marquant : la vallée de l'Ognon, le lac de Grand-Lieu, mais aussi façonnés par les activités humaines, notamment agricoles.

La commune est également marquée par la dispersion de l'habitat en dehors du bourg : dans les villages du Champsiome et de Viois, mais également d'autres écarts importants : les Ménanties, le Fréty, la Planchette...

Les paysages ne sont pas figés : leur dynamique témoigne des évolutions de l'activité agricole et de l'urbanisation progressive.

## UN PLATEAU EN COURS DE BOISEMENT

Le nord de la commune mêle boisement et habitat pavillonnaire. Le territoire a connu ces dernières décennies une importante dynamique de boisement. Ceux-ci forment de nouveaux habitats pour la faune et la flore. Cependant, cette dynamique d'enrichissement reflète une déprise agricole. C'est pourquoi la commune mène des actions de reconquête des friches, en partenariat avec les agriculteurs. À travers ces projets ressort la volonté de trouver un équilibre entre maintien d'une activité agricole vertueuse et constitution de continuités écologiques.

### ZOOM SUR...

#### LA TRAME VERTE ET BLEUE

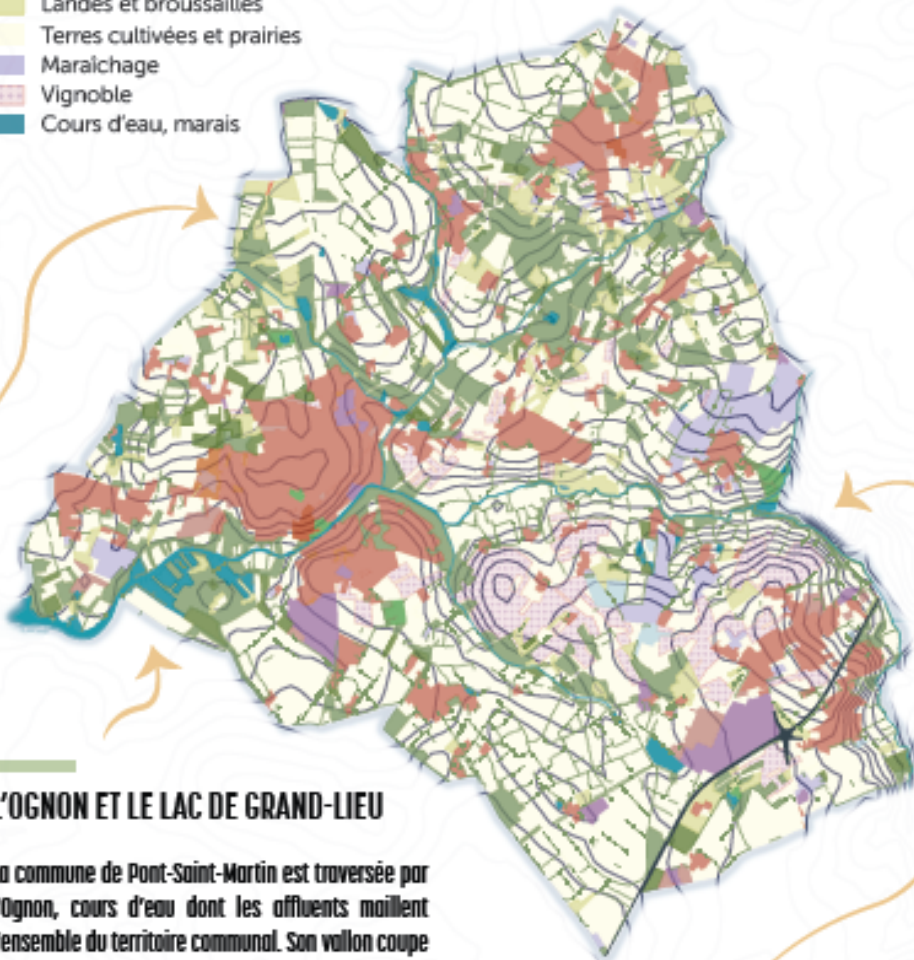
Face au processus d'érosion de la biodiversité, la **trame verte et bleue** s'apparente à un outil visant à réhabiliter le bon fonctionnement et la continuité d'habitats et des **parcours de la faune et la flore**.

La Trame Verte et Bleue se décline en plusieurs sous-trames qui vont chacune abriter différentes espèces : boisements, haies, cours d'eau, zones humides... Ces habitats forment des **réservoirs de biodiversité**, reliés par des **corridors écologiques**.

Le PLU joue un rôle dans l'identification de la trame verte et bleue, ainsi que dans la mise en place d'outils permettant la **préservation des continuités écologiques** et la **résorption des obstacles** à ces continuités.

**LA BOÎTE DE L'ESPACE**  
Le bûche de l'espace est le bureau d'études qui accompagne la commune pour la réalisation de cette révision de PLU

- Zones d'habitat
- Zones d'activités
- Boisements
- Landes et broussailles
- Terres cultivées et prairies
- Maraichage
- Vignoble
- Cours d'eau, marais



## L'OGNON ET LE LAC DE GRAND-LIEU

La commune de Pont-Saint-Martin est traversée par l'Ognon, cours d'eau dont les affluents maillent l'ensemble du territoire communal. Son vallon coupe le bourg en deux rives avant d'aboutir au marais de l'île, prémice du lac de Grand-Lieu. La commune y a mené un projet de réhabilitation, à travers la restauration de prairies humides. La présence du lac de Grand-Lieu, site unique qui fait l'objet de nombreuses protections, rend encore plus capiteux certains enjeux environnementaux, notamment la qualité des eaux.

## FORMES URBAINES ET NATURE EN VILLE

Les questions environnementales et paysagères ne se résument pas aux zones naturelles et agricoles. Les formes urbaines, du centre-bourg dense au lotissement pavillonnaire, concourent à la constitution des paysages du quotidien. Elles ont une influence sur la place de la nature en ville, dont les services répondent à une multitude d'enjeux : biodiversité, infiltration des eaux de pluie, îlots de fraîcheur, lieux de détente, cheminements piétons...

## LE PLATEAU VITICOLE ET MARAÎCHER

Le sud-est de la commune propose des paysages plus ouverts, organisés autour de l'activité maraîchère, viticole et fourragère, ainsi qu'un plateau à la trame bocagère importante au sud.

L'activité viticole était autrefois majoritaire sur la commune. Aujourd'hui, elle a cédé la place à la polyculture, à l'élevage et au maraichage. Activité économique importante pour la commune, le maraichage, au regard des enjeux environnementaux, doit s'inscrire dans une démarche d'intégration paysagère et de sobriété dans l'utilisation de la ressource en eau.

## UNE COMMUNE ATTRACTIVE

Entre 2014 et 2020, Pont-Saint-Martin a connu une augmentation très forte de sa population : plus de 1000 nouveaux habitants, soit une croissance de 2,8%/an, la 4<sup>e</sup> du département. Cette croissance de la population a été portée à la fois par les naissances et l'arrivée de nouveaux habitants. En 2020, la commune compte désormais 6 690 habitants.

L'accueil de population a concerné des jeunes ménages, éventuellement avec des enfants, mais pas seulement : plus d'un quart des nouveaux arrivants ont plus de 55 ans. Le profil des ménages se diversifie : on compte de plus en plus de personnes seules, de couples sans enfants ou de familles monoparentales.

 **96%** de maisons

**80%** de logements de 4 pièces ou plus

INSEE - RP 2019

ZOOM SUR...

### LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le parcours résidentiel est constitué de l'ensemble des logements qu'une personne est amenée à occuper au cours de sa vie. De sa première installation seule jusqu'à la fin de sa vie, les besoins en logement d'une personne vont varier en fonction des événements de la vie (naissances, séparations, départ des enfants) mais aussi de l'évolution de ses moyens (jeune actif, retraité...).

Pour répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel, il convient de diversifier l'offre de logements, que ce soit en termes de taille (du studio à la maison) ou de modalités d'occupation (location, accession, social...).

Une offre diversifiée fluidifie le parcours résidentiel, favorise la rotation au sein du parc existant et permet à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins.



La Boite de l'Espace est le bureau d'études qui accompagne la commune pour la réalisation de cette révision de PLU



## UNE OFFRE DE LOGEMENTS QUI SE DIVERSIFIE

Le parc de logement de Pont-Saint-Martin est essentiellement constitué de maisons de grande taille : 80% des logements sont des maisons de 4 pièces ou plus. En parallèle, 62% des ménages sont constitués de seulement une ou deux personnes.

Il y a donc une inadéquation entre la taille des ménages et le parc de logements, qui tend toutefois à s'atténuer avec la diversification apportée par les projets en cours : construction de logements collectifs, de résidence pour personnes âgées ou pour jeunes travailleurs, de logement sociaux...



...et de nombreux projets en cours

## UNE PLACE DE LA VOITURE QUI DEMEURE IMPORTANTE

Conséquence de la part élevée d'actifs travaillant dans une autre commune : 9 actifs sur 10 se rendent au travail en voiture. Malgré la desserte du réseau régional Aleop, seulement 5% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre au travail. La question de l'efficacité de la desserte aussi bien de Nantes que des pôles d'emploi périphériques reste prégnante.

Des liaisons cyclables devraient permettre à terme de mieux relier le bourg aux villages ainsi qu'aux communes voisines.

À l'échelle du bourg, venelles et chemins forment un maillage piéton important, constitutif de l'identité de Pont-Saint-Martin et participant à une mobilité de proximité.

## UNE SITUATION ÉCONOMIQUE À L'INTERFACE DE LA MÉTROPOLE ET DE GRAND-LIEU

Pont-Saint-Martin compte 3 245 actifs. Entre 2008 et 2019, la part des employés et des ouvriers parmi ces actifs a baissé de 12 points, au profit d'une augmentation des professions intermédiaires mais surtout des cadres et professions intellectuelles supérieures. L'attraction de la métropole se ressent dans le lieu de travail des actifs : 900 personnes vont travailler à Nantes, 260 à Rezé, 240 à Saint-Herblain, 230 à Bouguenais... Seulement 1 actif sur 8 habite et travaille simultanément à Pont-Saint-Martin. Ce constat est toutefois à nuancer du fait de la proximité immédiate de zones d'emploi importantes : l'aéroport Nantes-Atlantique, le marché d'intérêt national...

Pour autant, Pont-Saint-Martin constitue tout de même un pôle d'emplois notable avec près de 1500 emplois. 78% de ces emplois sont occupés par des actifs venant de communes extérieures, en particulier du sud (La Chevrolière, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu...)



## Socio-démographie

- > Une augmentation démographique continue depuis les années 60, portée à la fois par le solde naturel et l'arrivée de nouveaux habitants
- > Une période 2008-2013 où la croissance démographique a été ralentie en raison notamment d'une baisse de la production immobilière.
- > Une très forte **augmentation de la population sur la période récente** (4<sup>ème</sup> plus forte croissance du département sur la dernière période de recensement).
- > Un profil des **ménages plutôt diversifié**, avec une majorité de familles avec enfants mais dont la croissance est moins fréquente que les autres ménages (personnes seules, couple sans enfants, familles monoparentales).

- > Assurer un **accueil maîtrisé de jeunes ménages avec enfants** pour garantir la mixité intergénérationnelle sans sur-fréquentation des équipements scolaires

## Habitat

- > Une prédominance des **grands logements**, notamment de 4 pièces ou plus, et **une part de petits logements qui tend toutefois à augmenter**
- > Une forte **production de nouveaux logements** notamment avec des **opérations de densifications**, qui induisent **une diversification du parc** (logements collectifs, petits logements, logements adaptés, logements sociaux...) mais où la maison individuelle reste le modèle largement prédominant.
- > Une augmentation du **coût du logement qui renforce les difficultés d'avoir un logement abordable**
- > Une offre de logement qui **n'assure pas un parcours résidentiel complet**, mais des opérations récentes qui tendent à favoriser ce parcours résidentiel.

- > Un parc de logements qui doit continuer à se **diversifier pour favoriser la rotation dans le parc** et notamment pour garantir du choix dans les parcours résidentiels, mais aussi pour développer de nouvelles formes urbaines
- > **Accompagner le « bien vieillir »**, avec des produits immobiliers adaptés au parcours résidentiel sénior, mais aussi une proximité ou accessibilité facilitée aux commerces, services et équipements.

## Économie

- > Une évolution des catégories socio-professionnelles avec une **augmentation des cadres au profit des ouvriers et des employés**.
- > Un petit **pôle économique et résidentiel déséquilibré** avec un rapport entre emplois et actifs inférieur à celui des communes voisines... **mais à nuancer avec la proximité immédiate de nombreux pôles d'emplois** (aéroport, MIN, zones d'activités et zones commerciales...).
- > De nombreux actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune, mais **une offre d'emplois sur la commune aussi capable d'attirer des actifs des communes environnantes** : des échanges quotidiens qui génèrent d'importants déplacements.
- > Des **zones d'activités attractives d'intérêt intercommunal** avec une accessibilité routière performante.
- > Des **équipements et services publics** qui participent à l'emploi local mais une stabilisation du nombre d'emplois.

- > Accompagner un développement des entreprises locales à travers une production résidentielle abordable
- > Limiter les incidences des flux domicile-travail, dont l'augmentation est difficile à contrecarrer, à travers un travail sur la gestion de la mobilité
- > Favoriser l'optimisation des surfaces des zones économiques et commerciales pour maintenir une diversité d'activités tout préservant le foncier

## Services, équipements et mobilités

- > Une **offre d'équipements et de services de proximité** répondant à la plupart des besoins de la population. Offre complétée par la proximité de la métropole nantaise pour une exhaustivité des équipements structurants.
- > Une **évolution importante des effectifs scolaire** ayant conduit à la réalisation d'une extension du groupe scolaire de Halbrans
- > Une **mobilité « tout voiture »** malgré la présence d'alternatives
- > Un **réseau cyclable « partiel »**, mais en réflexion et en cours de réalisation, avec une forte demande pour rejoindre la métropole nantaise

- > Une offre adaptée qui **nécessite tout de même à court terme une adaptation à l'augmentation de la population** (maison de l'enfance, restaurant scolaire, services communaux)
- > Une situation de complémentarités avec les communes limitrophes et notamment avec la métropole à assumer, **notamment par une accessibilité adaptée**
- > **Répondre aux besoins de demain** en anticipant les nouveaux modes de vie et les besoins des populations en conservant des espaces stratégiques en cœur de bourg
- > Offrir une **alternative efficace** par une **connexion cyclable adaptée entre le bourg et les villages et vers le réseau métropolitain**
- > Favoriser les **déplacements de proximité** notamment par les choix d'aménagement (densification, cheminements piétons, facilité de circulation des personnes à mobilité réduite)
- > Encourager la **mutualisation des transports** (covoiturage et transport en commun)

## Organisation du territoire, structures urbaines et évolution des tissus

- > Un développement sous la forme d'étalement progressif mais avec une forte disparité des formes urbaines
- > Une augmentation progressive des tailles d'opération du petit lotissement à la ZAC du Haugard
- > Dans le même temps, un développement hétérogène et non maîtrisé de l'urbanisation « individuelle », avec un grand nombre de divisions parcellaires
- > Une commune multipolarisée où toutes les entités disposent de caractéristiques marquées
- > Une consommation foncière essentiellement portée par des grandes opérations à vocation résidentielle, d'activités mais aussi d'équipements
- > Une très forte part de petites opérations en densification, comblements de dents creuses et renouvellement urbain

> Au regard des enjeux d'échelle globale (changement climatique, préservation de la biodiversité et des terres agricoles...), réglementaire (viser le zéro artificialisation nette...) et locale (proximité et vitalité de la centralité, qualité du cadre de vie...) la **maîtrise de la consommation foncière** et la recherche d'une **proximité des futures opérations avec le cœur du bourg** est un enjeu prioritaire du PLU.

> En parallèle, un **nouveau modèle de développement** avec des formes urbaines diversifiées doit être recherché en préservant un cadre bâti agréable qui conserve les qualités végétales « en ville ».

## 2. Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### le projet d'aménagement et de développement durables

#### vous avez dit PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une des pièces qui compose le PLU. Il traduit le projet politique de la commune pour les 15 années à venir. Colonne vertébrale du PLU, ses orientations guident les choix réglementaires effectués par la suite.

#### Un accueil maîtrisé des nouveaux habitants, favorable au parcours résidentiel

Pont-Saint-Martin : ses habitants au cœur du projet

1. Accueillir dans de **bonnes conditions** les nouveaux habitants
2. Accompagner une production de logement qui facilite le **parcours résidentiel**
3. Travailler l'**exemplarité**, notamment paysagère, d'une offre immobilière plus dense

**50** logements/an environ,

*c'est prendre sa part dans l'accueil démographique, tout en étant cohérent avec la capacité d'accueil de la commune, et exigeant sur la préservation du cadre de vie !*

#### Un cadre naturel, incontournable du « bien-vivre »

Pont-Saint-Martin, aux portes du lac de Grand-Lieu, une qualité de vie à préserver

1. Préserver les **espaces naturels** et les composantes de la **trame verte et bleue**
2. Intégrer la préservation de la **ressource** à tous les niveaux
3. Maintenir la **nature dans l'agglomération** et la connecter avec les espaces de la campagne
4. Valoriser le **caractère rural** de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace



*La nature à Pont-Saint-Martin : c'est préserver les marais, les boisements et le bocage, limiter les ouvertures du plateau maraîcher... et conforter la nature en ville !*

#### Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie :

*c'est la ligne directrice des 4 axes du PADD.*

#### Une « petite ville » qui s'assume

Pont-Saint-Martin, un niveau de commerces, services et équipements à développer

1. Préserver et développer l'offre de commerces en **cœur de bourg** en confortant l'axe de la rue de Nantes
2. Conforter, rénover, compléter si nécessaire l'offre en **équipements** d'intérêt communal ou communautaire

*c'est anticiper l'évolution de la population en confortant la centralité, ses commerces et services !*

#### Un rôle économique d'interface entre Grand-Lieu et la métropole

Pont-Saint-Martin, travailler et entreprendre à l'appui d'un réseau de zones d'emplois

1. Valoriser la **diversité** et la complémentarité du tissu économique
2. Favoriser le redéploiement de l'**agriculture**, filière historique de la commune
3. Assumer la responsabilité de **vitrine économique** pour le territoire intercommunal
4. Conforter un développement du **tourisme vert** intégrant la pleine valorisation des sites existants

*À Vias, à la Nivardière, en centralité ou dans l'espace rural : c'est profiter de la situation de la commune pour diversifier l'économie et renforcer les interactions entre actifs habitants et emplois !*

Le PADD a fait l'objet d'échanges lors de la réunion publique du 27 septembre 2023. Il a été débattu par le conseil municipal le 16 novembre 2023.

#### Une offre de mobilités qui s'étoffe

Pont-Saint-Martin, une accessibilité idéale pour conforter les alternatives au tout voiture

1. Créer les conditions favorables aux **déplacements piétons et vélos**
2. Conforter les espaces desservis par des **transports collectifs** et favoriser un meilleur cadencement

# Précisions sur la projection démographique et le programme résidentiel

**Rappel du PADD :**  
Se projeter sur une croissance annuelle moyenne d'environ 1,5%

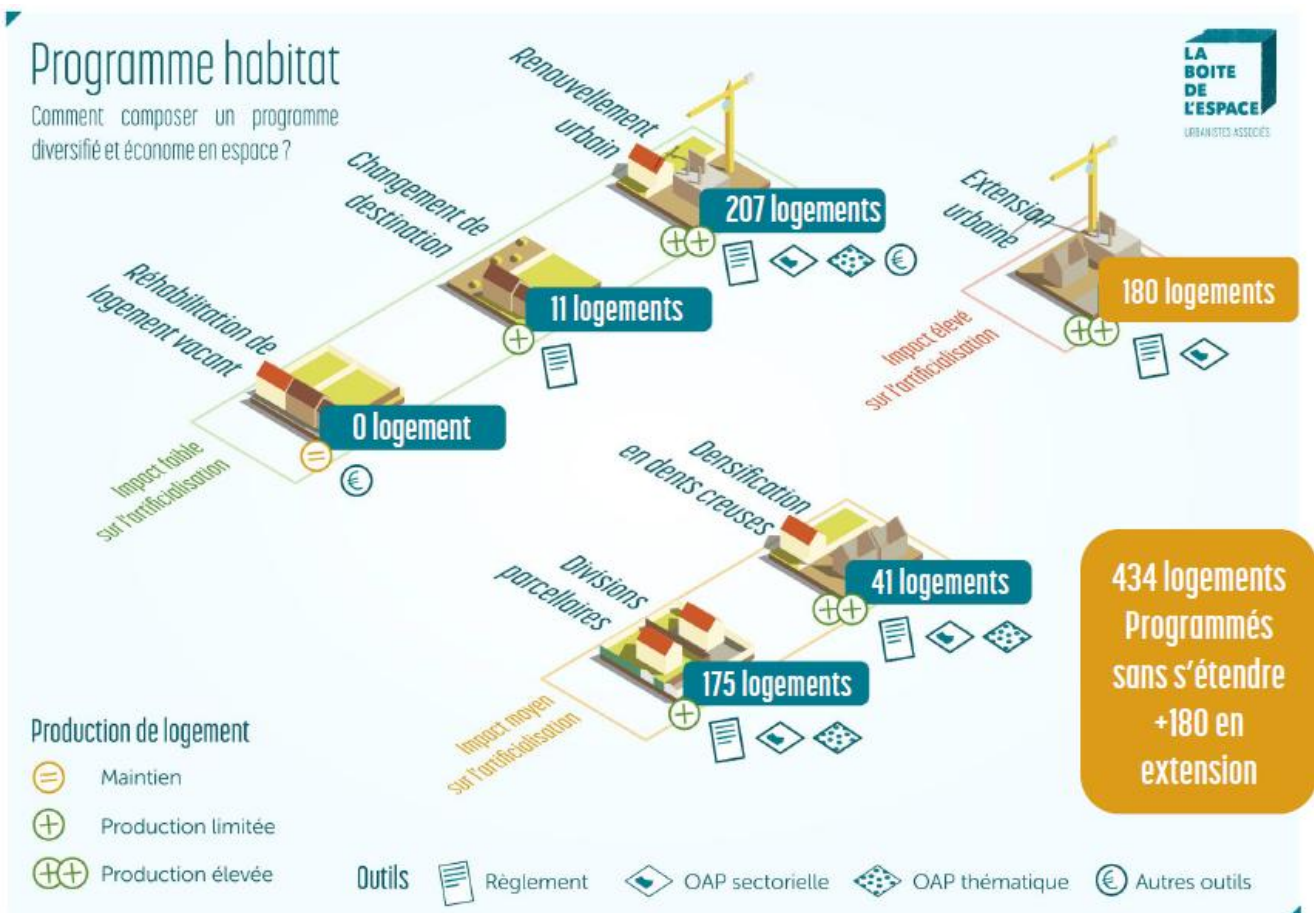
**Faciliter le parcours résidentiel**

**Conforter le bourg et limiter les extensions**

Viser environ 50 logements /an en moyenne  
Soit 600 log sur 12 ans

Assurer une diversité de la production de logements.  
Production d'au moins 30% de logements locatifs sociaux

Mobiliser les potentiels dans l'enveloppe (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain) avant de projeter une extension !



## 3. Synthèse des justification du projet urbain et foncier

### 3.1. Justification des projections démographiques

Au regard des dynamiques démographiques et des demandes résidentielles en Loire-Atlantique et plus particulièrement sur la métropole nantaise et ses franges immédiates telle que Pont Saint Martin, la commune doit nécessairement anticiper un accueil de nouveaux habitants sur son territoire sous peine de renforcer les difficultés d'accès aujourd'hui observées dans le parc immobilier.

Toutefois, la dernière décennie qui a observé des pics de production de logements (2016 et 2017 particulièrement) et un accueil démographique important a aussi nécessité une extension des écoles avec une augmentation des effectifs scolaires.

Aussi, la volonté est donc d'assurer un accueil démographique équilibré et régulier, prenant part à la dynamique globale, permettant l'accueil de jeunes ménages et assurant un maintien des effectifs scolaires sans se trouver en difficultés de sur fréquentation. Dans le même temps, il s'agit également de répondre aux objectifs de production de logements sociaux sur le territoire.

L'objectif est que la diversification du parc immobilier dans la prochaine décennie favorise la rotation dans le parc immobilier et permette que dans les décennies suivantes, l'accueil de nouveaux jeunes ménages ne soit pas dépendant d'une production de nouveaux logements, mais s'effectue dans le parc ancien.

#### Quels objectifs résidentiels pour répondre à ces enjeux ?

L'accueil de nouveaux ménages restera dans les dix prochaines années, majoritairement induit par la production de nouveaux logements. En effet, si la production de logements locatifs sociaux ces dernières années, assure une rotation dans le parc immobilier et ainsi l'accueil de nouveaux ménages, la part demeure faible à l'échelle communale. Aussi la production résidentielle demeure le levier principal pour l'accueil de nouveaux ménages dans les prochaines années. Afin d'anticiper les besoins associés pour maintenir le nombre d'habitants, il est nécessaire de tenir compte d'un certain nombre de phénomènes et notions :

- **Le phénomène de décohabitation** : La baisse du nombre de personnes par ménage liée au vieillissement de la population et à l'augmentation des familles monoparentales notamment. De 2,43 habitants par résidence principale en 2021, une progression vers 2,35 devrait s'observer d'ici 2035. **Pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage, il faut anticiper la production d'environ 11 logements par an.**
- **Accueil des nouveaux habitants** : Pour accueillir environ 100 habitants supplémentaires par an, en tenant compte de la volonté de diversifier fortement la production résidentielle, cela représente **42 résidences principales par an pour assurer la croissance démographique**

**Au total, tenant compte de ces différents paramètres, le projet doit anticiper la production d'environ 52 logements par an.**

## 3.2. Justification du projet urbain et foncier

### Densifier, un préalable :

La situation foncière et le potentiel de production de logements dans le tissu existant sur la commune : Allant dans le sens d'une production de logements diversifiés et répondant aux besoins des jeunes actifs, des personnes âgées mais aussi au maintien d'une vitalité en cœur de bourg, la recherche d'une production en densification et renouvellement urbain apparaît être le plus pertinent pour répondre aux objectifs communaux.

Le potentiel théorique identifie environ 549 logements mobilisables dans le tissu existant (45 en terrain non bâti + 222 en division parcellaire + 282 en renouvellement urbain). Toutefois, la mobilisation de l'ensemble de ce potentiel théorique implique à la fois une volonté privée et publique coordonnée, un coût financier supérieur aux capacités communales et une durée de réalisation supérieure à la « durée de vie » du PLU.

Nombre de logements en potentiel	Bourg	Viais	Le Champ-siôme	Le Frety	Les Ménanties	La Planchette	La Bénetière	La Vincée	La Bauche Tue Loup	Le pâtis	Total général	Taux de réalisation projeté à 12 ans	Potentiel projeté à 12 ans
terrains non bâtis	10	10	22	1	0	0	0	2	0	0	45	95%	43
terrains divisibles	44	27	45	1	9	0	0	7	4	7	144	90%	130
terrains divisibles plusieurs propriétaires	68	7	3	0	0	0	0	0	0	0	78	80%	62
renouvellement urbain modéré	67	6	2	2	0	5	10	0	0	0	92	80%	74
renouvellement urbain important	190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190	70%	133
<b>Total</b>	<b>379</b>	<b>50</b>	<b>72</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>549</b>	<b>80%</b>	<b>442</b>

Cela correspond à environ 440 logements pouvant être réalisés dans le tissu existant dont la majorité au plus près des équipements et commerces du cœur de bourg.

### Les possibilités d'extension :

Au regard des besoins estimés d'environ 620 logements à réaliser en 12 ans et du potentiel en densification et mutation, projeté d'environ 440 logements, il apparaît nécessaire de mobiliser des terrains en extension pour assurer la production d'environ 180 logements.

Au regard des enjeux identifiés par le diagnostic et de la volonté politique de renforcer le bourg en priorité, les sites d'extension potentiels ont été recherchés en continuité du bourg.

Le site dit du « Grand Fief » situé au Sud-Est du bourg est celui qui s'avère le plus adapté.

Tenant également compte de deux projets spécifiques hors bourgs (le projet de terrains familiaux pour les Gens du voyage d'environ 20 logements et le projet de gendarmerie retenu par l'Etat d'environ 10 logements), le besoin en logement sur le site du « Grand Fief » est inférieur à 180 logements.

Ainsi, les OAP concernant ce secteur prévoient environ 150 logements. Au regard des besoins de diversification du par cet des enjeux de préservation du foncier agricole et naturel, une densité de l'ordre de 50 logements à l'hectare est programmée sur le site, soit une surface de projet de 3 ha.

### 3.3. Justification de la consommation de l'espace

Sur la période 2014-2023 (inclus), une cinquantaine d'hectares agricoles, naturels ou forestiers ont été urbanisés.

Les différentes sources d'analyse évoquent des consommations annuelles de l'ordre de 4,5 (Analyse ConsoZAN44 réalisée sur la période 2009-2021) à 5,1 ha (Analyse réalisée par la boîte de l'espace sur la période 2014-2023). L'analyse de la consommation passée est précisée dans le diagnostic territorial.

**Une réduction de l'ordre de 60 à 65% par rapport aux dix dernières années**

Le PLU identifie environ **17,9 ha de secteurs ayant vocation à être urbanisés dans les 12 prochaines années**, répartis entre logements, équipements et développement économique :

**Entre 46,5 et 50,7 ha urbanisés en 10 ans**

		Surfaces urbanisables des zones concernées (ha)
Résidentielle	Extension du bourg Grand Fief	2,9
	Jardins Sud	0,8
	Terrains familiaux	1,9
Equipements	Gendarmerie	0,8
Développement économique	Viais Sud	11,0
	Autres activités en STECAL	0,5
<b>TOTAL</b>		<b>17,9</b>

La majorité de ce développement est de portée supra communale entre le développement économique de la zone de Viais sud, dont la compétence est portée par Grand Lieu communauté, et la gendarmerie dont la portée est largement supérieure à la commune.

### 3.4. Justification des autres axes du projet

#### Accompagner le développement économique

**Conforter le bourg et ses activités** : Dans l'axe 3 du PADD, « une petite ville qui s'assume », le projet insiste sur l'importance de conforter le rôle serviciel du bourg, en matière de commerces, de services mais aussi d'emplois et d'interaction avec les habitants.

En matière de développement économique, comme en matière de logements, le projet vise à conforter les activités existantes et les centralités de la commune.

**Optimiser les zones existantes** : Dans une optique de préservation du foncier, le projet vise à faciliter l'optimisation des deux zones économiques existantes (Zone de la Nivardière et zone de Viais).

**Renforcer le rôle supra-communal** : L'échangeur de la zone de Viais a renforcé ce rôle de carrefour économique porté sur le territoire.

Grand Lieu communauté dispose d'un schéma territorial de zones d'activités approuvé en 2019 avec une feuille de route pour 15 ans (voir carte ci-dessous). Pour la commune de Pont Saint-Martin, le schéma projette notamment la zone phare de Viais Sud.

**La zone de Viais Sud**, déjà identifiée dans le précédent PLU et en propriété de l'intercommunalité est identifiée en tant que zone phare du schéma des zones d'activités qui projette une surface de 12,6 ha entre 2026 et 2035, correspondant globalement aux 11 hectares inscrits en zone AU dans la présente révision.

## L'agriculture et les activités primaires

En veillant à limiter la consommation foncière, l'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en place.

Les itinéraires des engins agricoles sont pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne pas compromettre ces déplacements.

Une attention particulière est portée sur les franges des espaces urbains à proximité des exploitations agricoles pour y limiter les conflits. À ce titre, les démarches de reconquête des friches agricoles se poursuivront, en vue notamment d'encourager des projets de proximité (maraichage, jardins potagers) à l'interface avec les espaces urbanisés.

Au-delà des activités de vente à la ferme, les conditions d'une diversification des activités agricoles seront accompagnées par le projet. À ce titre, entre-autres, les bâtiments dans l'espace agricole et naturel susceptibles de changer de destination sont identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

### Créer les conditions favorables aux alternatives à la voiture

Le bourg se doit d'offrir les bonnes conditions de mobilités douces, en particulier piétonnes, mais assure aussi le rôle de nœud modal à l'échelle communale, à la fois pour le rejoindre à partir des différents villages mais aussi pour assurer une connexion de l'ensemble des secteurs de la commune. Connecter les hameaux et villages au bourg participe à renforcer sa vitalité sans accentuer la place de la voiture.

Au-delà de l'échelle communale, l'enjeu cyclable réside fortement dans la capacité à rejoindre les réseaux de mobilités douces ou de transports collectifs de la métropole.

Renforcer la présence d'habitants à proximité des axes de transports en commun, c'est aussi une manière de conforter le service en favorisant une meilleure fréquentation.

## 4. Synthèse de la justification des dispositions du PLU

### 4.1. L'évolution des zones dont tableau des surfaces

Le présent projet de PLU a évolué par rapport au précédent approuvé en 2013. Outre le projet politique et les enjeux relevant de nouvelles dynamiques économiques, et sociales, les évolutions législatives marquées par l'arrivée de plusieurs lois cadre ont également fait évoluer de manière notable le contenu des PLU (et certains zonages associés).

Tableau zones / avant-après révision

PLU 2025	Surf ha	PLU 2013	Surf ha	Evolution des surfaces (ha)
UA	37.6	UAa	8.6	Zones U +68,5 ha
		UAb	6.9	
		UK	5.0	
		UVa	11.3	
UB	250.0	UB	126.6	
		UC	5.0	
		UVb	56.3	
UL	23.4	UE	23.0	
UE	40.2	UZn	12.0	
		UZv	28.1	
<b>Zones U</b>	<b>351.3</b>	<b>Zones U</b>	<b>282.8</b>	
AUe	11.0	1AUZa	27.3	Zones AU -47.7
AUg	0.8	2AUz	11.8	
AUh	4.3	1AUAb	1.9	
		1AUB	5.2	
		1AUVa	1.9	
		1AUVb	4.7	
		2AU	11.0	
<b>Zones AU</b>	<b>16.1</b>	<b>Zones AU</b>	<b>63.8</b>	
A	1316.7	A	1459.8	Zones A -253.7
		AH1	62.4	
		AH2	46.8	
		AT	1.4	
<b>Zones A</b>	<b>1316.7</b>	<b>Zones A</b>	<b>1570.4</b>	
N	385.3	N	161.0	Zones N +234.1
Nl	36.2	Nl	30.5	
NS	93.5	NS	90.0	
Ntf	1.9			
		Nj	0.5	
		Nh	2.8	
<b>Zones N</b>	<b>516.8</b>	<b>Zones N</b>	<b>282.7</b>	
<b>Total</b>	<b>2201.0</b>	<b>Total</b>	<b>2199.7</b>	<b>= (+1.3)</b>

**Zones U** : L'augmentation de 68,5 hectares de zones U correspond à l'évolution de l'urbanisation sur la période (lotissement du Moulin Olive à l'ouest du bourg et du lotissement des Jardins de l'Abbaye à Viais notamment) ainsi qu'au reclassement des zones AH en zones U (Planchette, Les Ménanties, La Bénétière, La Vincée, La Bauche-Tue-Loup, Le Pâtis).

**Zones AU** : La baisse de 47,7 hectares de zones AU, correspond d'une part à l'urbanisation ce certaines de ces zones et donc le classement en zones U et d'autre part à la disparition de plusieurs zones AU, particulièrement la Planche au Bouin et le D2A (zone aéroportuaire).

**Zones A** : La baisse de 253,7 hectares de zones A correspond essentiellement au reclassement de certaines zones en N (en particulier le boisement situé entre le Champsiome et le bourg) mais aussi aux secteurs auparavant en AH vers des zones U (Planchette, Les Ménanties, La Bénétière, La Vincée, La Bauche-Tue-Loup, Le Pâtis).

**Zones N** : L'augmentation de 234,1 hectares de zones N correspond à des zones A passée en zones N, mais aussi à l'emprise de la planche au Bouin auparavant en 2AU.

## 4.2. Les pièces réglementaires du PLU

### Le zonage

**U A** Centralités du bourg et de Viais

**U B** Tissus pavillonnaires récents

**U E** Activités

**U L** Secteur d'équipements

**AU h** Habitat

**e** Activités

**g** Gendarmerie

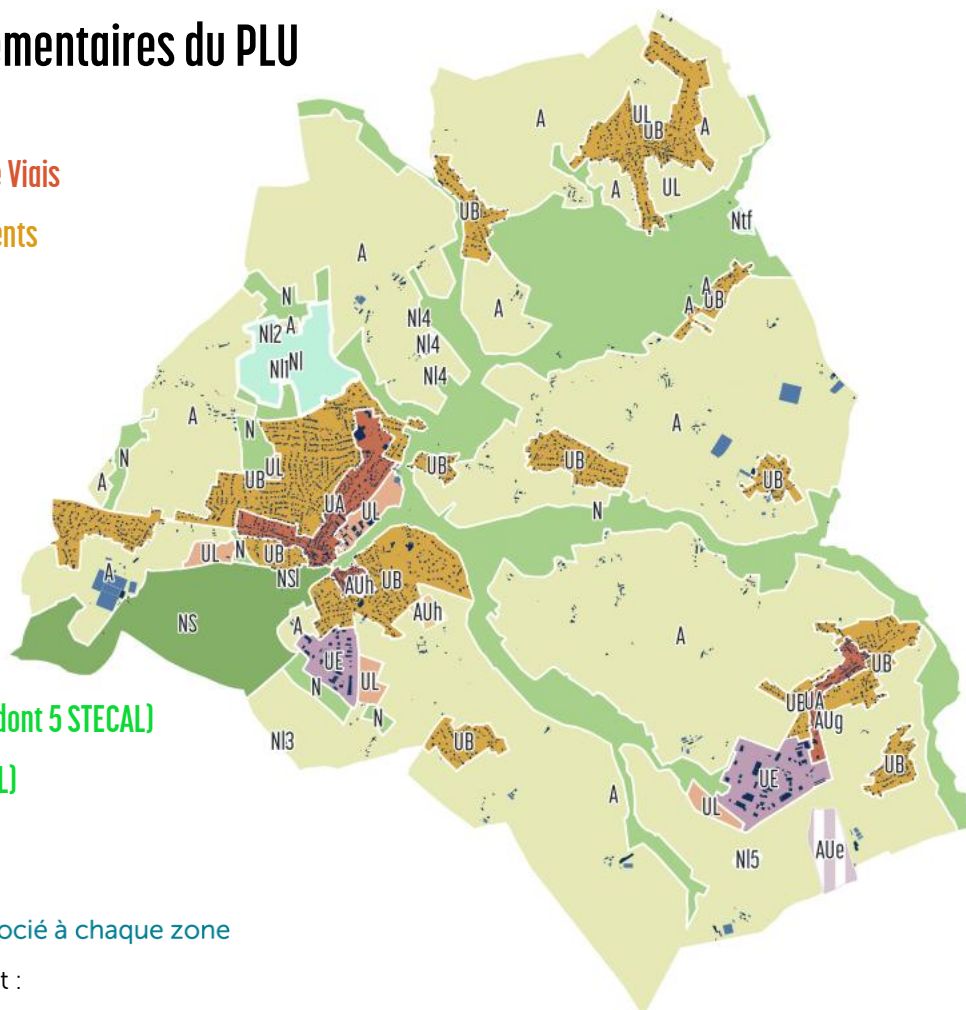
**A -** Agricole

**N -** Naturel

**N I** Secteur naturel ludique (dont 5 STECAL)

**N tf** Terrains familiaux (STECAL)

**NS** Naturel Sensible



### Le règlement écrit associé à chaque zone

Pour chaque zone, le PLU définit :

- Les destinations autorisées ou soumise à condition dans une logique de bon fonctionnement de chaque type d'espace sur la commune.
- Des règles définissant les possibilités de constructions
- Les conditions de raccordement au réseau.

### Les autres prescriptions du règlement

Le PLU prévoit également des prescriptions complémentaires liées à la préservation d'éléments paysagers et patrimoniaux (patrimoine bâti, haies, cours d'eau, bois, etc.), à des secteurs de projets (emplacements réservés par exemple) et à des règles émanant d'autres documents de référence, comme les marges de recul.

### Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur les secteurs représentant des enjeux importants en termes d'aménagement, le PLU prévoit un outil spécifique permettant d'encadrer plus finement les projets. Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.



## 4.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Les OAP thématiques

Le PLU met en place des OAP thématiques visant à traduire à l'échelle de la commune certaines orientations du PADD en matière d'orientation environnementales, de bonne optimisation des espaces urbanisés, de valorisation agricole, d'énergies renouvelables et de mobilité.

- OAP Thématique « continuités écologiques »
- OAP Thématique « Bien construire »
- OAP Thématique « agriculture »
- OAP Thématique « énergies renouvelables »
- OAP Thématique « nature en ville »
- OAP Thématique « cheminements »

### Les OAP sectorielles

16 secteurs sont identifiés en OAP :



### **Secteurs d'OAP en densification du centre-bourg**

- Secteur 1 : Rue de Nantes
- Secteur 2 : Rue du pays de Retz
- Secteur 3 : Jardins sud
- Secteur 4 : Haugard

Les 2 premiers secteurs correspondent aux principaux secteurs de densification et de mutation identifiés en cœur de bourg ou à proximité des deux axes structurants du bourg (rue de Nantes et rue du Pays de Retz). A noter que la commune est propriétaire d'une partie des terrains concernés.

Le secteur 3 correspond à un secteur non bâti entièrement englobé dans le tissu urbanisé du bourg et déjà fléché pour un développement urbain dans le précédent PLU.

Le secteur 4 n'a pas vocation à créer des nouveaux logements mais plutôt à permettre l'évolution des constructions existantes tout en préservant le parti d'aménager existant, résultant de la ZAC du Haugard.

### **Secteur d'OAP en extension du bourg, à vocation résidentielle**

- Secteur 5 : Grand Fief

Il s'agit du principal secteur de production de logement et du seul secteur en extension du bourg.

### **Secteurs d'OAP en extension, à vocation économique**

- Secteur 6 : Viais sud

Il s'agit du principal secteur de développement économique de la commune et un des principaux de l'intercommunalité.

### **Secteurs d'OAP en extension, à vocation d'équipement**

- Secteur 7 : Gendarmerie

Il s'agit du secteur prévu pour l'accueil de la gendarmerie, dans le cadre du plan gouvernemental de 200 nouvelles brigades de gendarmerie.

### **Secteurs d'OAP des Villages**

- Secteur 8 : le Champsiôme
- Secteur 9 : la Planchette
- Secteur 10 : les Ménanties
- Secteur 11 : la Bauche tue Loup
- Secteur 12 : la Vincée
- Secteur 13 : Le Pâtis

Il s'agit des 6 villages non identifiés comme centralité dans le SCoT du Pays de Retz et pour lesquels un projet de village est mis en place afin de cadrer leur développement.

### **Secteurs d'OAP de valorisation paysagère, naturelle et agricole**

- Secteur 14 : le Cœur du Champsiôme
- Secteur 15 : La Planche au Bouin
- Secteur 16 : Les Grapilles

Les 3 derniers secteurs d'OAP sont des secteurs de projet environnemental à vocation paysagère, naturelle et agricole. Il s'agit de maintenir ou retrouver les fonctionnalités écologiques et agricoles des lieux tout en permettant une découverte des lieux.

# Résumé de l'évaluation environnementale

## 1. Méthodologie

### 1.1. Méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.
- Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les bureaux d'études en charge de l'élaboration du PLU et de l'étude environnementale réalisée en parallèle.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. À noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

## 2. Articulation du PLU avec les documents cadres

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global. Ainsi, le PLU est compatible avec des documents de rang supérieur :

- Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu
- Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) des Pays de la Loire
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027
- Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2031 de Grand Lieu Communauté

### 3. Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Climat, air, et énergie
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

#### Trame verte et bleue, milieux naturels

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
La commune est concernée par 7 types de zonages d'inventaires et de protections réglementaires des espaces naturels remarquables zonages différents au total (Natura 2000, Inventaires ZNIEFF et ZICO, Site classé, Zones humides d'importance nationale et internationale...).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considérer ces espaces comme des réservoirs de biodiversité principaux.</li> <li>• Protéger ces zones de protection et d'inventaires dans le PLU (zonage adapté)</li> </ul>
<p><b><u>Trame bleue</u></b></p> <p>Pour rappel, la trame bleue sur Pont-Saint-Martin est représentée par 26,9 km de cours d'eau, 228 ha de zones humides et 74 plans d'eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les cours d'eau et leur espace de fonctionnement</li> <li>• Protéger et gérer les zones humides au sein des parties réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage)</li> </ul>
<p><b><u>Trame verte</u></b></p> <p>La trame verte est très présente sur la commune. Les éléments constitutifs de la trame verte sont principalement les espaces boisés et les haies bocagères. Le territoire communal se caractérise par un linéaire de haies bocagères 121 km de haies et par environ 400 ha de boisements et forêts ainsi que 27 ha de landes et broussailles en évolution. Les boisements et les landes, qui constituent près de 19,5% de la surface communale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver ce patrimoine boisé et bocager</li> <li>• Mettre en place des mesures réglementaires permettant la préservation et la restauration de cette trame boisée et bocagère</li> <li>• Entretenir les boisements et les haies existantes.</li> <li>• Poursuivre la création et la replantation de haies bocagères.</li> </ul>

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet vise à préserver son identité rurale, la qualité du cadre de vie, et la richesse de son environnement et de ses ressources, en limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels</li> <li>• Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue</li> <li>• Protéger et conserver les éléments de la trame verte (bois, bocage) et bleue (cours d'eau, zones humides) élément structurant de l'identité du territoire</li> <li>• Préserver la ressource en eau</li> </ul>
Parties réglementaires	
Bois :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boisements protégés sur la base d'une étude d'inventaire exhaustive avec :</li> <li>• 47,4 ha de bois sont protégés au titre du L113-1 du CU (EBC).</li> <li>• 191,3 ha de bois sont protégés au titre du L151-23 du CU.</li> </ul>	
Bocage :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 34,5 km de haies bocagères sont protégés au titre du L113-1 du CU (EBC).</li> <li>• 130,9 km de haies bocagères sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ainsi le défrichement est soumis à déclaration. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.</li> <li>• Conservation de haies / plantation de nouvelles haies au sein des OAP</li> </ul>	
Cours d'eau :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cours d'eau sont localisés dans des secteurs naturels (N) ou agricoles (A), permettant ainsi leur préservation.</li> <li>• Les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.</li> </ul>	
Zones humides :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des zones humides figurent sur le plan de zonage et sont protégées au titre du L151-23 du CU</li> <li>• Au plan de zonage, l'essentiel des zones humide est localisé en zone NS ou N, permettant une protection forte.</li> <li>• En franges de zones urbaines, quelques zones humides sont également recensées en zone A ou AU. Les zones humides en AU devront nécessairement faire l'objet d'une compensation en cas de destruction ou d'altération de leurs fonctionnalités.</li> </ul>	

## Espaces agricoles

Etat initial de l'environnement	
Éléments de diagnostic	Enjeux
<p>Pont-Saint-Martin est une commune qui se caractérise par son caractère rural. La surface agricole utile représente 30% de la surface communale. Il a 18 sièges d'exploitation sur la commune. L'activité de polyculture-élevage y domine tandis que le maraîchage est en plein développement. Le maintien de l'activité et des paysages agricoles est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire.</p>	<p>Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire.</p>

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
Le développement de l'urbanisation pourrait générer une consommation foncière, notamment de terres agricoles.	Une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des 10 prochaines années, par rapport aux précédentes décennies. Ainsi, en veillant à limiter la consommation foncière et à la contenir à la continuité des bourgs, l'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en place. Les bâtiments dans l'espace agricole et naturel susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles
Parties réglementaires	
<p>Le Plan Local d'Urbanisme met en place un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de développement et/ou de diversification des activités agricoles.</p> <p>La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, à permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire.</p> <p>Sur le plan de zonage, les bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.</p>	

## Consommation foncière

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune sur la période 2011-2021 fait état d'environ <b>50 hectares</b> .	L'enjeu principal est de permettre le développement de l'urbanisation à moyen-long terme pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier
PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
Le besoin de logements et d'activités pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier.	<p>Le projet communal prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</li> <li>• Réduire la consommation d'espaces de plus de 60% par rapport à la décennie passée, et inscrire moins de 19 ha d'espaces à urbaniser sur les 12 prochaines années.</li> <li>• Orienter environ 70% de la production de logements au sein des espaces urbanisés et en priorité dans les centralités.</li> </ul>
Parties réglementaires	
<p>L'essentiel de la production résidentielle s'effectue en densification des tissus urbains existants. Seul le secteur dit du Grand fief est un secteur d'extension à vocation du bourg en continuité de l'agglomération principale.</p> <p>Les règles du PLU facilitent l'optimisation des zones d'activités de Viais et de la Nivardière.</p> <p>De manière générale, les OAP sectorielles veillent à assurer une réflexion sur l'optimisation des secteurs de projet en privilégiant des zones à plus forte densité.</p> <p>Des densités minimales de logements à l'hectare sont indiquées au sein des OAP.</p>	

## Ressource en eau

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>L'eau qui est distribuée provient de deux usines : l'usine de Maupas à Saint Philbert de Grand Lieu et l'usine de Basse Goulaine. La gestion de la distribution de l'eau est réalisée par Atlantic'Eau.</p> <p>La production à l'échelle du territoire du syndicat entre 2009 et 2021 a augmenté de 17 % pour atteindre une consommation de 5 000 000 m<sup>3</sup>.</p> <p>La commune dispose de 3 stations d'épuration (« Beau-prêtre » au bourg, ainsi qu'une station à Viais et une autre au Champsiome.</p>	<p>L'enjeu principal est d'assurer la capacité d'alimentation et de gestion des eaux usées et pluviales sur la commune.</p>
PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<p>Le développement de la commune provoque une augmentation de la consommation d'eau potable et une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées.</p>	<p>En matière de préservation de la ressource eau le PLU vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les ressources naturelles avec une attention particulière pour la gestion de l'eau.</li> <li>- Travailler sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privatifs, les espaces affectés au stationnement, ...).</li> <li>- Engager une politique d'aménagement en faveur d'un renouvellement et de la réutilisation de l'eau (assurer une meilleure récupération et infiltration des eaux pluviales).</li> </ul>
Parties réglementaires	
<p>Le zonage et les OAP prévoient la production d'environ 600 nouveaux logements, ce qui est compatible avec la production d'eau potable et la gestion des eaux usées.</p> <p>L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.</p> <p>En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.</p> <p>En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés.</p> <p>Pour l'ensemble de la commune, les préconisations du zonage pluvial sont reprises selon le zonage du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'imperméabilisation maximale avec la définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum,</li> <li>• La gestion à la parcelle pour les secteurs sensibles avec des dimensionnements adaptés aux petites et moyennes surfaces d'aménagements,</li> <li>• Le débit de rejet au réseau pluvial, avec une limitation du débit de fuite.</li> </ul>	

## Climat, air, énergies

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement moyenne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale).</p> <p>L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.</p> <p>Enfin, au niveau énergétique, le développement des énergies renouvelables apparaît comme un enjeu important.</p>	<p>Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.</p>
PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<p>L'augmentation de la population et l'accroissement du nombre de constructions à l'échelle du PLU vont occasionner une augmentation des déplacements et des consommations en énergie.</p>	<p>Le projet de PLU affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique et de réduire les consommations énergétiques.</p> <p>En matière de déplacements, le PADD affiche la volonté de la commune de « <i>Créer les conditions favorables aux déplacements piétons et vélos</i> ».</p> <p>La politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant.</p>
Parties réglementaires	
<p>L'essentiel des projets se trouvent dans le bourg, favorisant un accès piéton aux équipements, services et commerces.</p> <p>Des emplacements réservés sont prévus pour des liaisons douces et une OAP spécifique favorise les continuités piétonnes et cyclables.</p> <p>Une OAP thématique « Continuité écologique » vise notamment à favoriser la place de l'arbre et des îlots de verdure qui contribuent à la réduction des îlots de chaleur. Cette OAP permet de faire poser la question de la prise en compte de cet enjeu dans les différents projets.</p> <p>Une OAP thématique « Energies renouvelables » vise également à accompagner la baisse des consommations et à favoriser la production d'énergies renouvelables. A ce titre, des localisations potentielles sont inscrites dans l'OAP.</p>	

## Paysage, patrimoine

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>La commune présente des paysages diversifiés et de qualité qui participent à l'identité du territoire (L'Ognon et les marais, plateau bocager, plateau viticole, plaine maraichère...).</p> <p>Le territoire comprend aussi un patrimoine bâti riche ou encore un petit patrimoine à préserver.</p>	<p>Les principaux enjeux sont la protection et la valorisation de ces éléments paysagers et patrimoniaux.</p>
PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<p>Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques et économiques du territoire, peuvent porter atteinte à la qualité paysagère du territoire si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place</p>	<p>La préservation et la valorisation du paysage et du cadre de vie sont des objectifs inscrits au projet du PLU à travers d'une part la préservation des espaces naturels. Les éléments qui composent la Trame Verte et Bleue (boisements, bocage, réseau hydrographique, zones humides, marais...) sont protégés, participant ainsi à la conservation du cadre de vie.</p> <p>La préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine et un enjeu fort inscrit au projet de PLU avec notamment comme orientation de : « <i>Travailler l'exemplarité, notamment paysagère en intégrant une offre immobilière plus dense</i> ». Pour cela, le projet de PLU décline plusieurs principes. Il entend développer de nouvelles opérations exemplaires, en renouvellement urbain, en densification, voire en extension, porteuses d'image valorisante et garantissant la qualité de vie et d'intégrer dans les nouvelles opérations [...] de large place au végétal.</p>
Parties réglementaires	
<p>Les éléments naturels (bois, bocage, zones humides) sont protégés au sein du PLU.</p> <p>Les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP</p> <p>Plusieurs bâtiments, éléments de patrimoine ont été identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Le plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation.</p> <p>En termes de paysage, des OAP sont définies sur les zones de projets de manière à minimiser les impacts sur le paysage. Des orientations spécifiques concernent le traitement paysager et la place de la nature en ville, ainsi qu'en matière de qualité architecturale et urbaine.</p>	

## Risques

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>La commune est concernée par les risques suivants : Séismes, Inondation, Retrait gonflement des argiles, Tempête, Radon, Transports de matières dangereuses, Pollutions des sols.</p> <p>Plusieurs inondations ont notamment été reconnues à l'état de catastrophe naturelle.</p>	<p>Les enjeux liés aux risques majeurs sont la prévention des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques.</p>

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
Le développement de l'urbanisation à moyen terme et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.	Le PLU prend en compte les risques majeurs sur le territoire et vise à se prémunir des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.  Pour limiter les risques d'inondation et préserver les capacités d'écoulement des crues, le PADD indique qu'une « attention particulière sera portée à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis ».
Parties réglementaires	
La zone naturelle est élargie, en s'appuyant notamment sur les études de vulnérabilité réalisées. Pour prendre en compte la présence de ce risque : - la cartographique issue de l'étude hydraulique « Redéfinition de la zone inondable de l'Ognon et du ruisseau de la Patouillère au droit du bourg de Pont-Saint-Martin », constituant la pièce 3.1.3 du règlement graphique, qui délimite précisément une partie de la zone inondable. - la cartographie issue de l'Atlas des Zones Inondables, constituant la pièce 3.1.4 du règlement graphique, qui permet de localiser les zones inondables au-delà de la cartographie évoquée ci-dessus.  En outre, le projet porte une attention particulière à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation.	

## Nuisances sonores

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
Une partie de la commune est concernée par la Plan d'Exposition du Bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes – Atlantique. Les extrêmes Nord-Est, au Champsiôme, et Ouest, au Marais commun, de Pont-Saint- Martin sont en zone D au PEB, ce qui correspond à une zone de bruit faible.  Du point de vue routier, les voies concernées en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic : la RD 178 en niveau 2 et RD 65 et RD 937 en niveau 3.	En matière de bruit, l'enjeu est la préservation de l'ambiance acoustique modérée du territoire.
PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains.	Le PADD entend encourager le développement des déplacements doux (marche, vélo) qui occasionneront moins de bruit.  Le PLU vise en particulier à « Connecter le bourg de Pont-Saint-Martin aux bourgs de Rezé et des Sorinières, passant notamment par la Bauche Tue Loup et le Champsiôme. » Le but est de limiter l'usage de la voiture individuelle.

## Gestion des déchets

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
La communauté de communes Grand lieu Communauté gère la collecte des déchets ménagers de Pont-Saint-Martin.	Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, puis de permettre un développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus existants.
PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
La quantité de déchets à collecter et à traiter devrait également s'accroître du fait de l'augmentation démographique à moyen terme.	<p>L'augmentation de la population prévue par le PLU va entraîner une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.</p> <p>La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p>

## 4. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

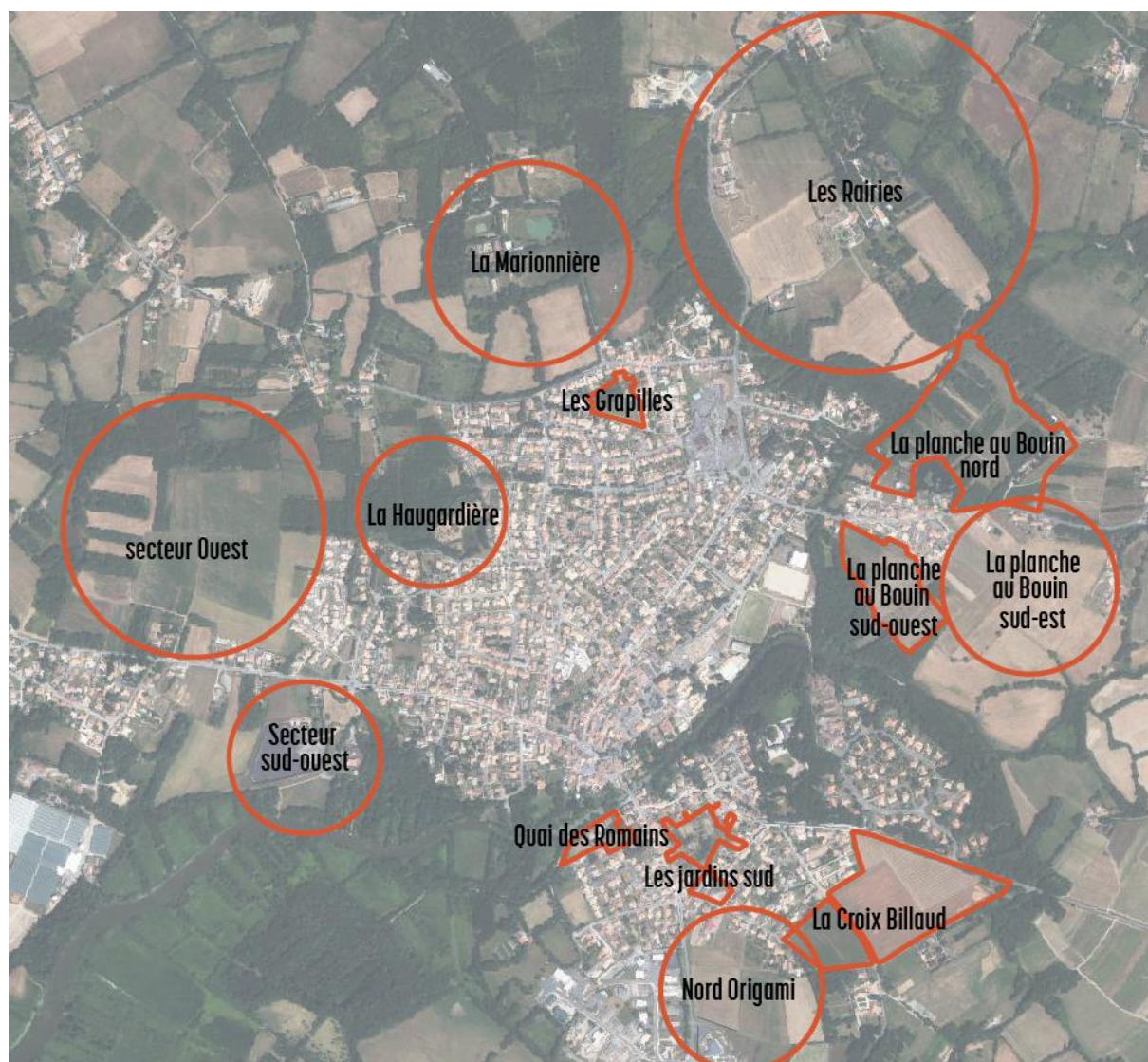
En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU.

### 4.1. Analyse des possibilités

#### Secteurs à vocation d'habitat

Concernant la vocation habitat, le potentiel en densification a été finement analysé. La logique première est de ne pas consommer et d'optimiser les tissus.

De nombreux secteurs ont été analysés sur la commune de Pont-Saint-Martin. La volonté politique étant de privilégier la continuité du bourg pour des raisons écologiques et sociales. Des critères environnementaux, de localisation, d'accessibilité, de qualités agronomiques ont permis de retenir ou pas les secteurs.



Secteur	Surface	Enjeux	Retenu
La Planche au Bouin nord	11 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces</li> </ul> Étude réalisée qui témoigne de : <ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de zones humides sur presque l'ensemble du secteur</li> <li>Boisements et haies présentant un enjeu écologique fort et majeur</li> </ul>	non
La Planche au Bouin sud-ouest	4,02 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces</li> <li>Présence de zones humides sur l'ensemble du secteur</li> <li>Proximité de boisements d'intérêt écologique fort</li> <li>Périmètre de monuments historiques (Menhirs des Dames de pierre - Les Prés Moreau)</li> </ul>	non
La Planche au Bouin sud-est		<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de zones humides potentielles sur l'ensemble du secteur</li> <li>Proximité de boisements d'intérêt écologique fort</li> </ul>	non
Grand-Fief / Croix Billaud	9,4 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'une zone humide sur une partie du secteur</li> <li>Secteur INAO</li> <li>Périmètre du monument historique « Château du Plessis »</li> <li>Proximité du bourg</li> <li>Accessibilité facile</li> <li>Pas de boisements ou haies d'intérêt écologique fort à proximité</li> <li>Fonctionnalités faibles à moyennes surtout sur le plan hydrologique et biogéochimique des zones humides</li> </ul>	En partie (partie centrale) (2,9ha)
Les Grapilles	1,03 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de zones humides</li> <li>Boisement d'intérêt écologique fort</li> <li>Dent creuse</li> <li>Proximité des commerces</li> <li>Proximité des habitations existantes ne permettant pas une densité forte (hauteur limitée)</li> </ul>	non
Les jardins sud	1,89 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dent creuse</li> <li>Proximité du bourg</li> <li>Pas de zones humides</li> <li>Pas de boisements ou haies d'intérêt écologique fort à proximité</li> <li>Jardins et potagers qui pourront être préservés dans l'opération</li> </ul>	oui
Nord Origami	4,55 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trop proche de la salle festive et culturelle de l'Origami (nuisances), pas adapté pour de l'habitat</li> <li>Volonté politique à long terme de préserver le site à vocation d'équipement (hors temps du PLU)</li> </ul>	non
Secteur ouest		<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur INAO</li> <li>Proximité de la zone Natura 2000</li> <li>Enjeux écologiques fort à proximité immédiate</li> <li>Proximité de l'aéroport</li> </ul>	non
Secteur sud-ouest		<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de la STEP</li> <li>Proximité immédiate de la zone Natura 2000</li> <li>Enjeux écologiques fort à proximité immédiate</li> </ul>	non
Quai des romains		<ul style="list-style-type: none"> <li>Dent creuse</li> <li>Topographie peu adéquate pour gérer les accès</li> <li>Volonté de ne pas rajouter d'accès, constructions, densité sur un site de promenade</li> <li>Proximité de la zone Natura 2000</li> </ul>	non
La Haugardière		<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de zones humides</li> <li>Boisement d'intérêt écologique fort</li> <li>Frange boisée qualitative pour le paysage</li> </ul>	non
La Marionnière		<ul style="list-style-type: none"> <li>Boisement et bocage d'intérêt écologique fort et majeur</li> </ul>	non
Les Rairies		<ul style="list-style-type: none"> <li>Monument historique (Château de la Rairie)</li> <li>Projet à vocation touristique</li> <li>Boisement et bocage d'intérêt écologique fort</li> </ul>	non

## Secteurs à vocation d'équipement et économique

Les secteurs de projet d'équipement et économique répondent à des enjeux et des projets supra-communaux. Ils confortent le secteur de Viais sur les volets économique et équipement (Gendarmerie).

## 4.2. Secteurs d'aménagement bénéficiant d'une OAP

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini une quinzaine d'OAP sectorielles, dont 4 secteurs d'aménagement en renouvellement ou extension qui prévoient une programmation de logements, d'activités ou d'équipement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement. Les autres secteurs d'OAP visent à encadrer les évolutions possibles de tissus déjà constitués ou concernent des sites de valorisation paysagère, naturelle et agricole.

### Les secteur et programmes

#### Secteur - « Rue de Nantes »

L'OAP concerne le secteur qui se situe le long de la rue de Nantes, l'un des trois axes qui convergent vers le centre-bourg. Il est bordé par la rue du Stade au nord et la rue des Sports à l'est.

L'objectif est de permettre la densification de l'axe de la rue de Nantes, dans l'optique d'un élargissement de la centralité jusqu'à la polarité commerciale plus au nord. À ce titre, l'objectif est de proposer une offre de logements dense, pouvant accueillir des cellules servicielles en rez-de-chaussée.

#### Programme de construction

Secteur A : 2 200 m <sup>2</sup>	Secteur B : 6 700 m <sup>2</sup>	Secteur C : 3 800 m <sup>2</sup>
27 logements – court terme	43 logements – long terme	Environ 20 logements – moyen ou long terme
Chaque secteur devra :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit faire l'objet d'une opération d'ensemble</li> <li>- Soit faire l'objet de plusieurs opérations échelonnées dans le temps, dans une logique d'ensemble, à condition que les logements sociaux soient réalisés dans un premier temps.</li> </ul>		

#### Secteur - « Rue du Pays de Retz »

L'OAP 2 concerne 3 secteurs situés en connexion avec la rue du pays de Retz.

Le site est composé de trois maisons d'habitation situées en front de rue, ainsi que son terrain en lanière qui s'étendent vers le nord. Il comporte également une importante dent creuse, entièrement entourée de constructions. Ce dernier terrain est traversé au nord par un cheminement piéton qui relie la rue du Haugard à l'avenue de Grand-Lieu.

Le secteur B s'insère entre, au sud, le front bâti le long de la rue du pays de Retz, l'un des trois axes principaux qui convergent vers le centre bourg, et au nord, une des premières opérations de lotissement ayant eu lieu sur la commune. Il est composé de grandes parcelles à vocation résidentielle, qui abritent deux maisons d'habitation et un hangar.

Le secteur C se situe à l'angle de la rue du pays de Retz et de la rue des Fossés, en continuité immédiate du centre-bourg historique du côté ouest. Le site est composé de plusieurs maisons d'habitation aux implantations variées. Il s'inscrit dans une séquence urbaine de faubourg, avec des implantations en front de rue. Les parcelles sont fortement imbriquées et donnent lieu à un ensemble relativement morcelé. Le site est en pente modérée descendant vers le sud.

L'objectif est de mener des opérations qui permette de mobiliser des potentiels importants et de conforter le rôle de la rue du Pays de Retz en tant qu'axe structurant du bourg. L'offre de logement ainsi proposée contribuera à la diversification du parc résidentiel au sein de la commune.

#### Programme de construction

Secteur A : 4 400 m <sup>2</sup>	Secteur B : 6 200 m <sup>2</sup>	Secteur C : 1 800 m <sup>2</sup>
10 logements – moyen terme	13 logements – long terme	12 logements – court terme
Chaque secteur devra :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit faire l'objet d'une opération d'ensemble</li> <li>- Soit faire l'objet de plusieurs opérations échelonnées dans le temps, dans une logique d'ensemble, à condition que les logements sociaux soient réalisés dans un premier temps.</li> </ul>		

#### Secteur - « Jardins sud »

L'OAP concerne le secteur qui se situe au sud du bourg, au cœur du faubourg qui se dessine sur la rive gauche de l'Ognon. Il se compose du cœur d'îlot bordé par la rue d'Herbauges et la rue du Vignoble.

Le site est bordé par des maisons de faubourg, formant un front bâti quasi-continu le long des rues d'Herbauges et du Vignoble. Il est constitué d'un parcellaire morcelé qui accueille une variété d'usages : des jardins cultivés, des éléments boisés et des terrains en friche.

L'objectif est de permettre une densification raisonnée et maîtrisée du secteur, en proposant une offre de logement adaptée qui puisse s'insérer dans le secteur tout en permettant d'en conserver les caractéristiques. À l'image de l'opération des Jardins du Bourg ayant été réalisée de l'autre côté de l'Ognon, le but est ainsi de proposer une offre de logements groupés à destination des personnes âgées, dans un cadre jardiné et boisé.

#### Programme de construction

Secteur : 1,8 ha, dont 0,8 ha en surface opérationnelle
Env. 25 logements seniors dont 100% en social

#### Secteur - « Grand-Fief »

L'OAP concerne le secteur qui se situe en continuité de l'agglomération principale, au sud-est du bourg de Pont-Saint-Martin. Il est desservi par la rue du Grand Fief et la rue du Plessis.

Le site est actuellement composé de parcelles agricoles en frange du bourg, en continuité de zones pavillonnaires. Le terrain est peu marqué par le relief.

Le paysage est ouvert au sein du périmètre, mais des boisements viennent fermer les vues à proximité immédiate.

À noter la proximité du château du Plessis, inscrit aux Monuments Historiques, au sud du site.

L'objectif est de proposer une offre de logement diversifiée afin de répondre aux besoins en logement sur la commune. La maîtrise par la commune devra permettre une diversification des formes urbaines au profit d'une offre adaptée aux besoins de la commune, et notamment une offre sociale. Le quartier s'accroche en continuité des zones résidentielles nouvellement reliées aux équipements (écoles notamment) par la nouvelle passerelle sur l'Ognon.

#### Programme de construction

Secteur : 2,9 ha
150 logements
35% de logements sociaux
Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

#### Secteur - « Viais - gendarmerie »

L'OAP concerne le secteur qui se situe au sud du village de Viais. Il se trouve au nord de l'échangeur de Viais entre la RD178 (Nantes – Challans) et la RD937 (route de la Roche-sur-Yon) et à l'est de la RD11.

Le site est composé d'une parcelle agricole cultivée, relativement planes. Il s'insère entre espace habité au nord, zone d'activité à l'ouest et parcelle agricole résiduelle à l'est. La 2x2 voies (RD178) en surplomb offre une vue dégagée sur le site avant l'échangeur pour ensuite se trouve en contrebas du site.

L'objectif est de rendre possible l'implantation d'une gendarmerie, à une localisation stratégique (2x2 voies, échangeur et future voie réservée aux transports en commun).

#### Programme de construction

Secteur : 0,8 ha
Gendarmerie, dont une dizaine de logements
Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

#### Secteur - « Viais sud »

L'OAP concerne le secteur qui se situe en limite sud de la commune, au sud de l'échangeur de Viais entre la RD178 (Nantes – Challans) et la RD937 (route de la Roche-sur-Yon).

Le site est composé de vastes terres agricoles cultivées, relativement planes, bordées partiellement de boisements sur la frange nord-ouest. Il s'insère dans la continuité d'un vaste paysage agricole ouvert. La 2x2 voies (RD178) en surplomb offre également des vues dégagées sur le site.

Le secteur comporte quelques arbres de haute tige isolés au nord, ainsi qu'un boisement plus dense en son centre

L'objectif est de rendre possible l'implantation d'activités industrielles et artisanales sur le territoire, à une localisation stratégique (2x2 voies, échangeur et future voie réservée aux transports en commun).

#### Programme de construction

Secteur : 11 ha
Activités industrielles, artisanales, hébergements et d'équipements

## Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'urbanisation des différents sites de projet aura nécessairement des incidences sur l'environnement. Cependant, le PLU prévoit un grand nombre de mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences.

L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein ou en continuité du tissu aggloméré. Cette mesure évite l'artificialisation des sols et assure ainsi la préservation des paysages et des milieux naturels les plus emblématiques et le maintien des espaces agricoles et naturels.

Les OAP résidentielles prévoient un nombre minimum de logements (nombre de logements et densité minimaux) concourant à la maîtrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles.

Par ailleurs, de nombreuses haies bocagères et d'arbres isolés sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées dans les OAP. Concernant les zones humides, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les secteurs de projet.

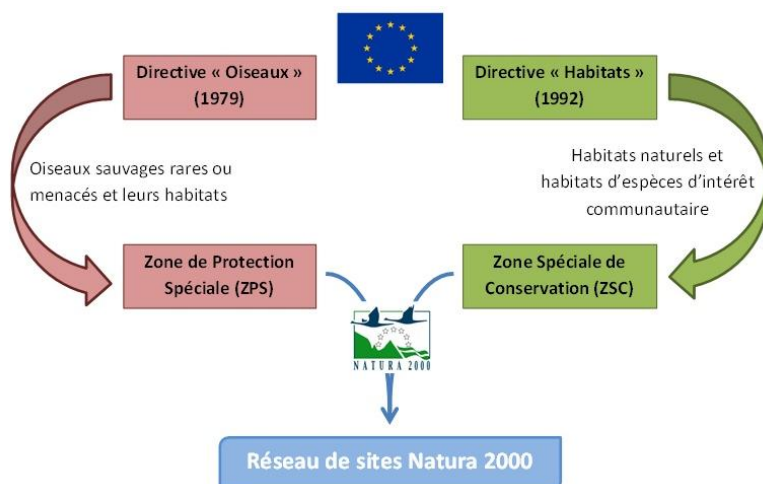
Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, La densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en cohérence avec le tissu environnant. Les cheminements doux à préserver et ceux à créer sont également indiqués dans les OAP. D'une manière générale, les incidences attendues sont globalement toutes prises en compte dans les orientations d'aménagement ou au travers des dispositions réglementaires, permettant des impacts du PLU sur l'environnement que l'on peut qualifier de faibles.

## 5. Évaluation du PLU sur les sites Natura 2000

La commune de Pont-Saint-Martin est directement concernée par des zones Natura 2000, méritant une attention particulière dans l'évaluation environnementale.

### Qu'est-ce que Natura 2000 ?

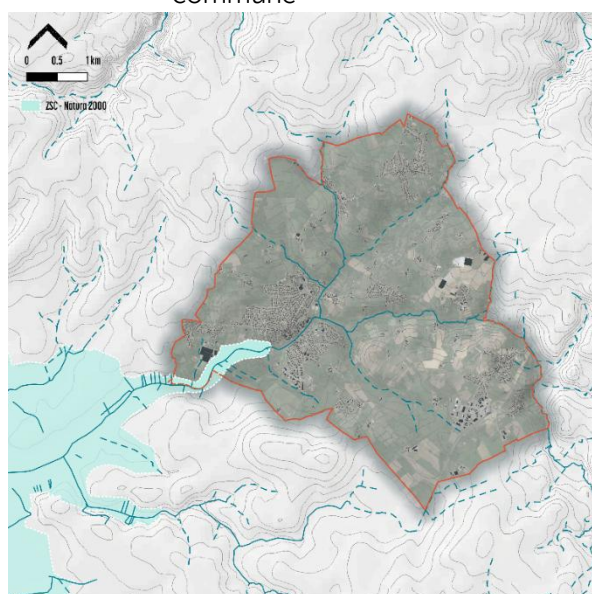
Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.



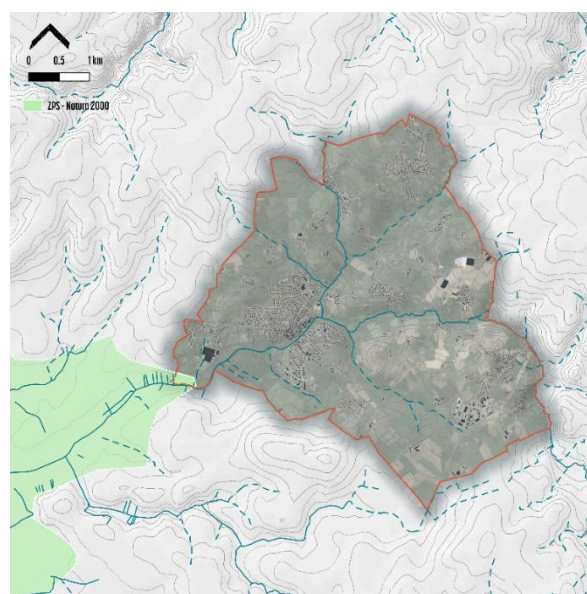
La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt

2 sites Natura 2000 sont localisés à l'ouest du territoire et ces 2 zones se superposent :

- **La ZSC : Lac de Grand-Lieu (FR5200625)**, d'une surface totale de 6 292 ha dont 39 ha sur la commune
- **La ZPS : Lac de Grand-Lieu (FR5210008)**, d'une surface totale de 5 732 ha dont 5,5 ha sur la commune



ZSC – Natura 2000



ZPS – Natura 2000

La commune est directement concernée par le zonage Natura 2000 qui englobe l'embouchure de l'Ognon dans le lac de Grand-Lieu.

La rivière de l'Ognon, principal cours d'eau de la commune, exutoire des eaux de ruissellement de la zone agglomérée, se jette dans la ZSC « Lac de Grand-Lieu ». De plus, l'Ognon est le milieu récepteur des STEP. Ainsi, l'impact principal du développement urbain sera donc lié aux vecteurs « Eau superficielle » et « Eaux usées ». Le PLU peut potentiellement générer des incidences sur le milieu récepteur et donc sur le site Natura 2000. C'est pourquoi une évaluation des incidences Natura 2000 est réalisée sur ce site.

## 5.1. Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000

Le PLU peut potentiellement générer des incidences sur le milieu récepteur et donc sur le site Natura 2000.

- **Incidences directes**

La conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire est l'essence même de la démarche Natura 2000.

Les zones de projets du PLU se trouvent dans des zones urbanisées ou à proximité, qui ne comportent pas d'habitats d'intérêt communautaire. Les zones Natura 2000 ont été zonées en NS (Naturel - zone strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables constitués par le lac de Grand-Lieu). Il inclue le sous-secteur NSI, correspondant à un site localisé en frange des marais de l'Île pouvant faire l'objet d'aménagements légers de loisirs (site remblayé de l'ancienne station d'épuration).

Sont autorisées, sous condition de respecter les règles édictées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En sous-secteur NSI, peuvent être autorisés sous conditions les aménagements et constructions légères à vocation de sports loisirs en lien avec la valorisation des Marais de l'Île, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les Boisements dans la zone sont classés en Espaces Boisés Classés ou sont protégés au titre du L. 151-23 au regard du DOCOB. La qualité du milieu résulte notamment des prairies

Ainsi, le PLU n'aura pas d'incidence directe sur les zones NATURA 2000.

- **Incidences indirectes**

L'étude des incidences potentielles du PLU sur les sites Natura 2000 ne doit pas se limiter aux impacts directs dans le périmètre du site mais bien à l'ensemble du territoire pouvant avoir une influence indirecte sur les sites Natura 2000.

La production de nouveaux logements et le développement de l'urbanisation, prévus dans le PLU, vont générer une augmentation des surfaces imperméabilisées, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval.

De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Selon la nature et l'affectation des surfaces sur lesquelles elles ruissellent, les eaux pluviales peuvent véhiculer une quantité plus ou moins importante de matières en suspension, matières organiques, hydrocarbures... occasionnant une pollution des eaux du milieu récepteur. De plus, les matières en suspension présentes dans les eaux de ruissellement contribuent aux dépôts de sédiments dans les cours d'eau et nuisent ainsi au bon écoulement des eaux et à la vie aquatique. D'autre part, l'Ognon constitue le milieu récepteur des eaux des stations d'épuration de Pont-Saint-Martin. Il peut donc y avoir des effets indirects sur les différents habitats du site Natura 2000 (notamment ceux en lien avec les milieux humides et aquatiques) et donc sur la faune et la flore associées si la gestion des eaux pluviales et des eaux usées n'est pas prise en compte.

#### Augmentation des rejets d'eaux usées et mesures

Le développement de l'urbanisation aussi bien le développement de nouvelles zones à urbaniser aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

Le projet sur la Pont-Saint-Martin prévoit de construire près de 600 logements sur les 12 prochaines années, mais dans un objectif à la fois d'assurer le maintien des effectifs scolaires sans dépasser la capacité d'accueil de la commune, notamment en matière d'équipements. Dans le cadre de l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées, la capacité des stations d'épuration à accueillir le développement envisagé ont été étudiée sur la base d'hypothèses supérieures à celles retenues pour le PLU.

Sur une base d'un nouveau logement correspond à 3 Eq-hab., il est estimé que les stations recevront, à l'horizon de 10 ans, un apport supplémentaire suivant :

Bourg et villages connectés à la STEP de Beauprêtre : un potentiel d'environ 500 logements soit 1500 Eq-hab

Viais : un potentiel de 80 logements soit environ 240 Eq-hab et une gendarmerie (environ 100 Eq-hab)

Champsisme : un potentiel de 100 logements en densification dont seulement une dizaine concernée par un raccordement à la STEP du Champsisme soit environ 30 Eq-hab.

STEP	Capacité restante (calculée sur les charge maximale entrante de 2023 et 2024 pour Beau-Prêtre) en Eq.-hab.	Apport supplémentaire estimé en Eq.-hab.	Capacité restante en Eq.-hab.
Bourg (Beau-Prêtre)	2233	1500	+733
Champsisme	47	30	+17
Viais	849	180 + 100	+ 569

Les STEP de Pont-Saint-Martin sont donc en mesure de traiter les effluents futurs, même dans le cas où tous les projets de renouvellement et de densification se réaliseraient et que le nombre de logements construits s'avéraient supérieur aux perspectives.

#### Augmentation des rejets d'eaux pluviales

La production de nouveaux logements génère inévitablement une imperméabilisation des sols, et ainsi tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement vers le milieu récepteur. En ruisselant, les eaux pluviales se chargent en polluants, notamment en hydrocarbures et en matières en suspension. L'urbanisation peut ainsi augmenter l'apport de polluants dans le milieu récepteur et donc générer des atteintes au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus

généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines). Ainsi, il peut y avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 concernés. Le règlement du PLU impose plusieurs prescriptions en matière de gestion des EP. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été réalisé par en 2019. Ce plan révisé délimite les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Le zonage pluvial impose des prescriptions de gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des projets de construction et d'aménagement neuf, en zone urbanisée et en zone à urbaniser.

La gestion quantitative des eaux pluviales n'est pas exigée sur les zones urbanisées, sous réserve que les aménagements respectent les coefficients d'imperméabilisation fixés dans la notice. Le PLU reprend les principes édictés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales afin de les rendre opposables.

En conclusion, les prescriptions prises dans le PLU en matière de gestion des eaux pluviales, vont permettre d'améliorer les rejets d'eaux pluviales, et ainsi de limiter les risques de pollution sur les espaces naturels et en particulier sur les zones Natura 2000.

#### Protection de la Trame Verte et Bleue

Des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLU et permettent de préserver les habitats naturels présents sur Pont-Saint-Martin :

- Protection des 228 ha de zones humides (L151-23 du CU)
- Protection des 26,9 km de cours d'eau (L151-23 du CU)
- Protection des 34,5 km de maillage bocager en EBC (L113-1 du CU)
- Protection des 130,9 km de maillage bocager (L151-23 du CU)
- Protection de 47,4 ha de boisements en EBC (L113-1 du CU)
- Protection de 191,3 ha de boisements (L151-23 du CU)
- Protection de 74 plans d'eau (L151-23 du CU)

En définitive, des mesures spécifiques (EBC, Loi paysage, NS, protection des zones humides et des cours d'eau) bénéficiant aux espèces, vont être appliquées sur l'ensemble du territoire communal.

#### • Conclusion

Les travaux d'amélioration du système en amont du traitement des eaux usées (travaux pour limiter voire supprimer les eaux parasites) ne peuvent qu'avoir des effets bénéfiques sur la qualité des eaux et donc sur le milieu récepteur qu'est l'Ognon. A cela, s'ajoutent un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune permettant une préservation des milieux naturels.

Au vu des éléments précédents, le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

## 6. Critères, indicateurs et modalités retenues

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement ».

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond gris.

### Milieus naturels et biodiversité

Thématique / Impact suivi	Indicateur
Evolution de la surface boisée	Surface boisée à l'échelle communale
	Superficie des espaces boisés classés (EBC) à protéger, créer ou conserver au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme
	Superficie des boisements protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme
Evolution du maillage bocager	Linéaire de haies bocagères sur le territoire
	Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme
	Linéaire de haies à protéger, créer ou conserver au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)
	Linéaire de haies nouvellement plantées
	Linéaire de haies nouvellement défrichées
Evolution du réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme
Evolution de la superficie en zones humides	Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées
Evolution des plans d'eau	Nombre de plan d'eau / mares pro protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Nombre de plans d'eau nouvellement recensées

### Espaces agricoles

Thématique / Impact suivi	Indicateur
Préservation et valorisation des milieux agricoles	SAU Totale sur la commune

### Ressources du sol

Thématique / Impact suivi	Indicateur
Consommation foncière	La surface consommée au cours des 10 dernières années
	Dans les futurs permis de construire (PC) :
	Nombre de permis (dont accordé/refusé)
	Nombre de logements construits
	Surface parcellaire moyenne
	Emprise au sol construite moyenne
	Surface moyenne de plancher
	Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée
Nombre moyen de place de stationnement créée	

**Eau**

Thématique / Impact suivi	Indicateur
Production et traitement des eaux usées	Nombre de branchements
	L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
	Capacité de la STEP Beau-Prêtre
	Capacité de la STEP Viais
	Capacité de la STEP Champsiome
	Charge reçue Beau-Prêtre
	Charge reçue Viais
Charge reçue Champsiome	

**Ressources énergétiques**

Thématique /Impact suivi	Indicateur
Consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable	Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)
	Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
	Nombre de logements basse-consommation/passifs
	Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).

**Risques naturels et technologiques**

Thématique /Impact suivi	Indicateur
Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (Etat),
	Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune
	Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

**Gestion des déchets/pollutions des sols**

Thématique /Impact suivi	Indicateur
Gestion des déchets Pollutions des sols	Gisement d'ordures ménagères et de déchets recyclés pour la commune
	Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif