

1. DIAGNOSTIC



Plan Local d'Urbanisme
de Pont Saint Martin

Approuvé le 27 novembre 2025



LA
BOITE
DE
L'ESPACE

URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Rappel des objectifs de la révision	4
1. Une commune attractive à la population équilibrée.....	7
1.1. Les dynamiques démographiques	7
Une population constamment en hausse	7
Une ville attractive.....	8
Une population relativement jeune et familiale, à tendance vieillissante.....	11
1.2. Un profil familial qui évolue.....	13
Des ménages de plus en plus petits.....	13
Un modèle familial en évolution	15
Un niveau de revenus dans la moyenne	16
Une proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures qui augmente.....	16
1.3. Synthèse et enjeu	18
2. Un parc immobilier homogène qui a engagé sa diversification	19
2.1. Un modèle pavillonnaire très marqué.....	19
Une progression résidentielle continue	19
Une faible part de logements vacants et des ménages qui restent	20
Un modèle dominant du pavillonnaire de 4 pièces et plus	21
Des prix en augmentation pour une taille des terrains en baisse.....	23
2.2. Les prémices d'une diversification du parc.....	23
Des dynamiques récentes qui font émerger d'autres modèles résidentiels	23
Commune « SRU » : un enjeu pour la production de logements sociaux.....	24
Accueil des gens du voyage	25
Accompagner le parcours résidentiel	26
2.3. Synthèse et enjeux	28
3. Une économie qui fonctionne avec les territoires voisins	29
3.1. Une évolution des actifs vers les catégories socio-professionnelles plus favorisées.....	29
Plus d'actifs, mais autant d'actifs occupés.....	29
Un profil de classe moyenne qui évolue vers des classes « supérieures ».....	29
3.2. Évolution des emplois et des actifs, deux tendances distinctes malgré un phénomène de métropolisation	30
Un nombre d'emplois stable contrairement aux dynamiques voisines	30
... mais pas pour tous les secteurs.....	30
Un emploi pour deux actifs résidents sur la commune... mais beaucoup d'emplois à proximité	32
3.3. Des actifs tournés vers le nord et des emplois qui captent au sud	33
Une situation d'interface de la commune confirmée par l'observation des flux domicile travail.....	33
Habiter et travailler à Pont Saint Martin : une réalité pour seulement un actif sur huit.....	34
La géographie de l'emploi dans la commune	35

3.4.	Synthèse et enjeux	38
3.5.	Une activité agricole en évolution.....	39
	Élevage, maraîchage et viticulture : les trois piliers de l'activité agricole de la commune	39
4.	Une commune au niveau d'équipements apprécié	43
4.1.	Les équipements et services	43
	Une offre culturelle et de loisirs	43
	Une offre de commerces et services.....	43
	Les équipements scolaires	45
4.2.	Malgré les alternatives, la voiture est prédominante	46
	Le réseau routier	46
	L'usage de la voiture.....	47
	L'offre de stationnement.....	48
4.3.	Les alternatives au « tout voiture »	50
	Les transports en commun.....	50
	Le covoiturage.....	50
	Le train.....	50
	Les mobilités douces	50
4.4.	L'aménagement numérique.....	53
4.5.	Synthèse et enjeux	54
5.	Structure géographique et urbaine.....	56
5.1.	Un bourg et des villages	56
5.2.	Des tissus essentiellement pavillonnaires	59
	Dans le bourg.....	59
	En dehors du bourg.....	65
5.3.	Le patrimoine bâti.....	68
5.4.	Analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.	69
	Plusieurs sources et temporalités pour l'analyse de la consommation foncière.....	69
5.5.	Analyse du potentiel densifiable et mutable	73
	Potentiel à vocation résidentielle et mixte	73
	Focus sur le potentiel en zones d'activités économiques.....	75
5.6.	Une dynamique de mutation des tissus déjà engagée	80
	Des opérations de division menées spontanément par les particuliers.....	82
	Des opérations plus importantes de renouvellement urbain à proximité du centre-bourg.....	82
	Évolution du bâti ancien dans les hameaux.....	83
5.7.	Synthèse et enjeux	86

Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la délibération du conseil municipal du 3 février 2022 prescrivant la révision du PLU.

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 diagnostic, une partie du Rapport de Présentation

(Article L151-4 du code de l'urbanisme)

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le **Rapport de Présentation** composé du diagnostic du territoire, de l'Etat 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.

LA GÉOGRAPHIE

21,9 km²

6 690 habitants en 2020

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

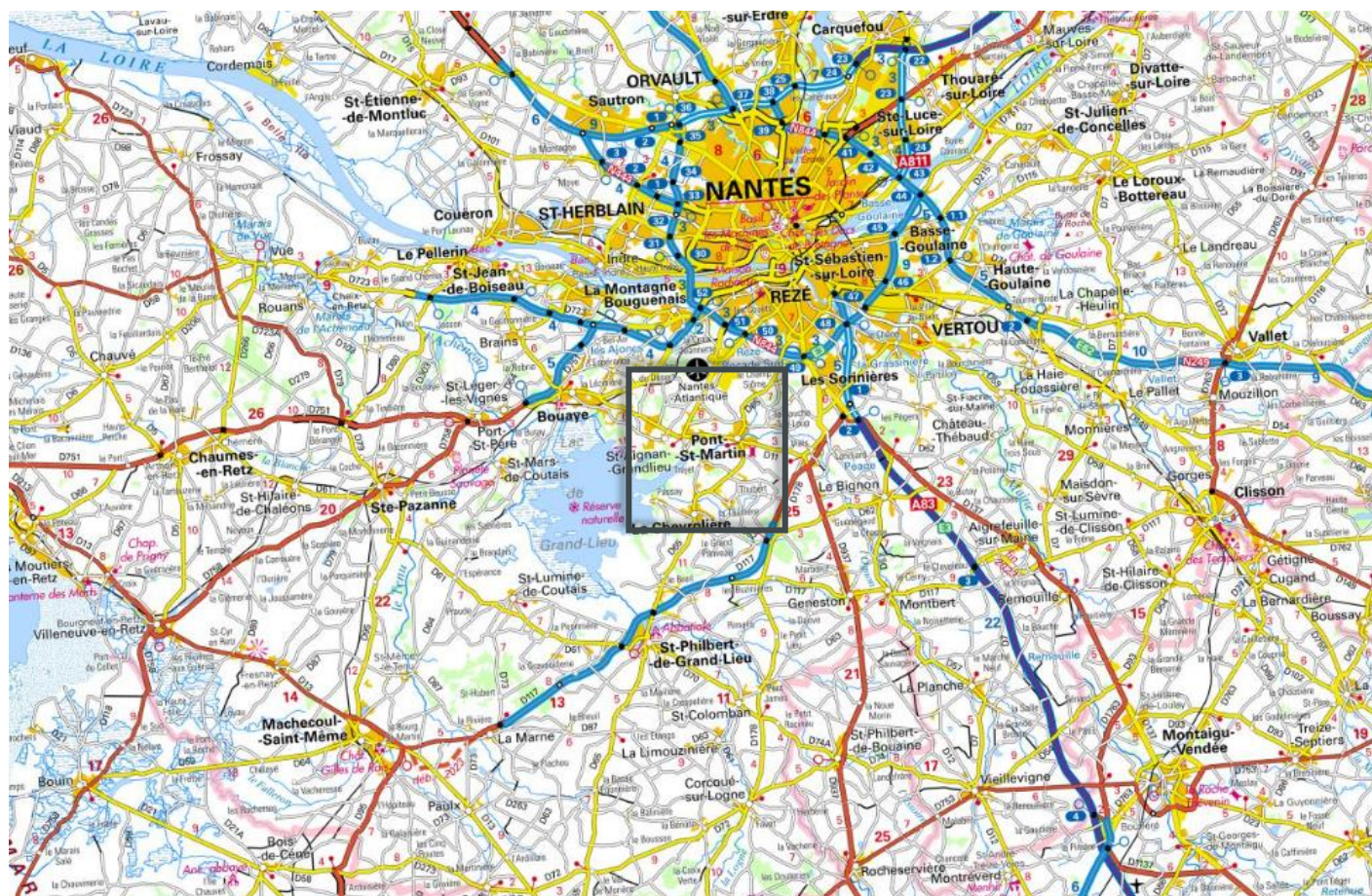
Bassin versant Loire-Bretagne (SAGE Grand Lieu)

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)



Diagnostic Approches thématiques

1. Une commune attractive à la population équilibrée

1.1. Les dynamiques démographiques

Une population constamment en hausse

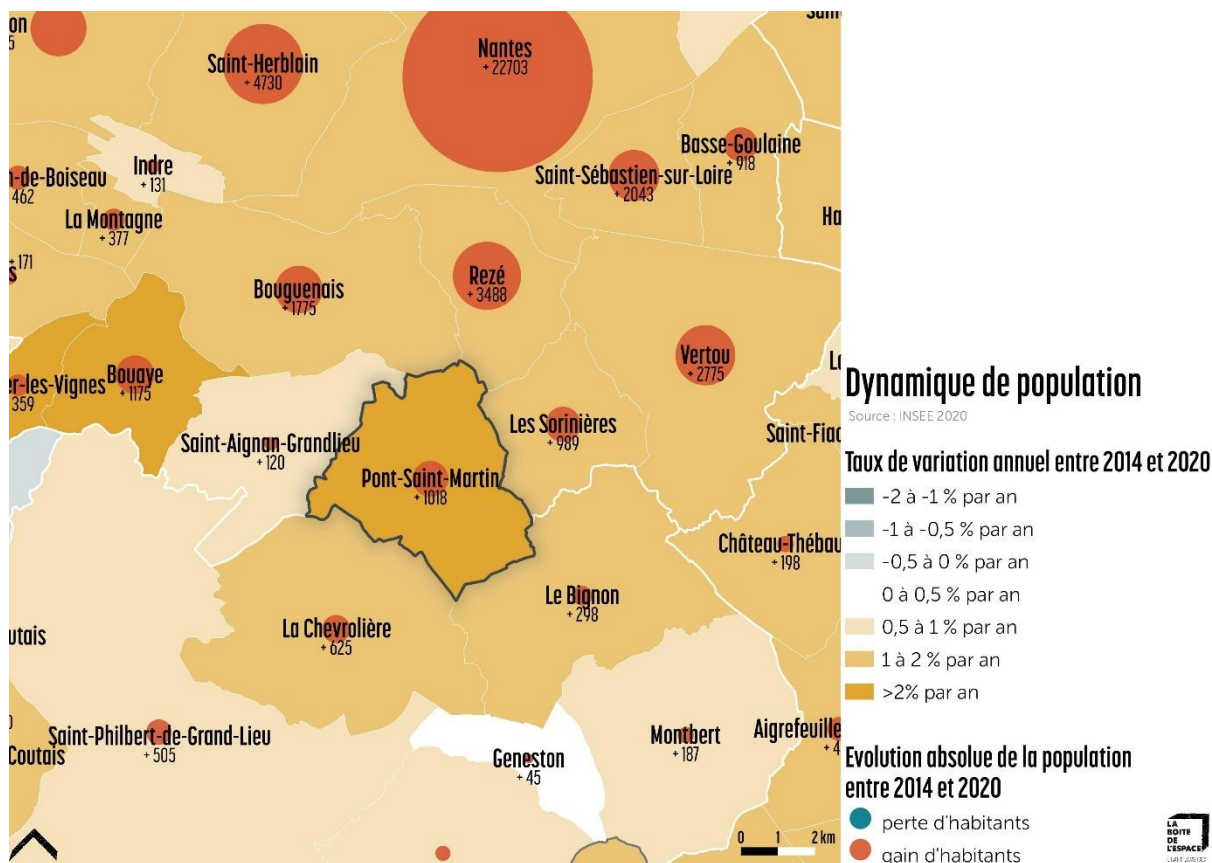
En 2020, la commune de Pont Saint Martin compte 6 690 habitants en 2020 (chiffres INSEE). En croissance continue depuis les années 60, la commune a observé une croissance particulièrement élevée sur la dernière période de recensement (2014-2020).

Si la grande majorité des communes de Loire-Atlantique a connu une évolution positive de sa population entre 2014 et 2020, Pont Saint Martin est en 4^{ème} position des communes ayant le taux de variation annuel le plus élevé du département en 6 ans.

6 690 habitants en 2020

+2,8% par an
entre 2014 et 2020

	2014	2020	Taux de variation annuelle moyen
Pont Saint Martin	5 672	6 690	+ 2,79%/an
Nantes	298 029	320 732	+ 1,23%/an
Rezé	39 505	42 993	+ 1,42%/an
Pornic	14 578	16 886	+ 2,48%/an

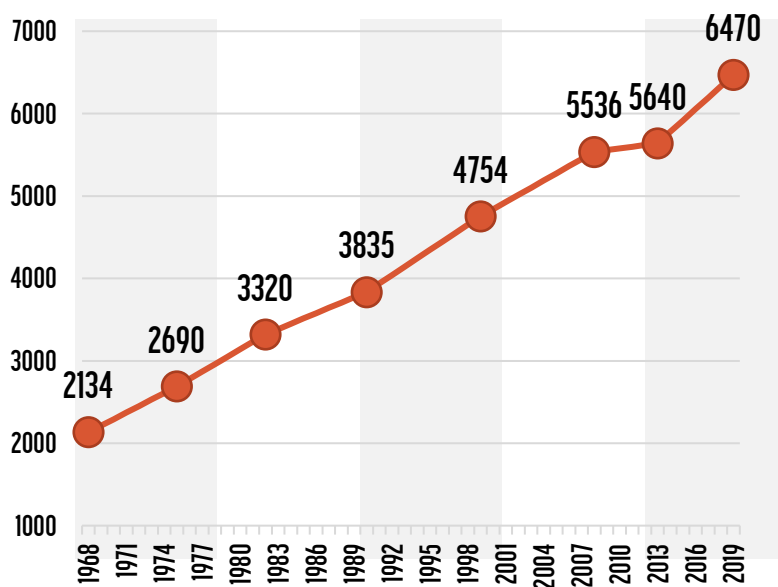


Depuis 1968, la population de Pont Saint Martin est en constante augmentation. Cet essor de population s'est accompagné d'un développement de logements pavillonnaires depuis les années 60.

Entre 2008 et 2013, la population a légèrement stagné, la commune ayant enregistré une évolution de seulement + 104 habitants en 5 ans. Cela s'explique notamment par l'absence de grandes opérations d'aménagement. À noter que le PLU en vigueur de la commune a été approuvé en 2013.

Évolution de la population depuis 1968

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP 2008 à 2019 exp. principales



Une ville attractive

La croissance démographique de Pont Saint Martin est liée à la fois au solde naturel (rapport entre les naissances et les décès) et au solde migratoire (rapport entre les entrées et sorties), positifs tous les deux.

Si le solde naturel se maintient entre 0,6 et 0,8 depuis 1975, il connaît toutefois une légère diminution sur la dernière période. Les naissances restent supérieures au nombre de décès, mais celles-ci dépendent directement de l'arrivée d'habitants extérieurs, notamment de jeunes ménages. Le faible accueil sur la période 2008-2013 a ainsi des répercussions sur les naissances des années suivantes.

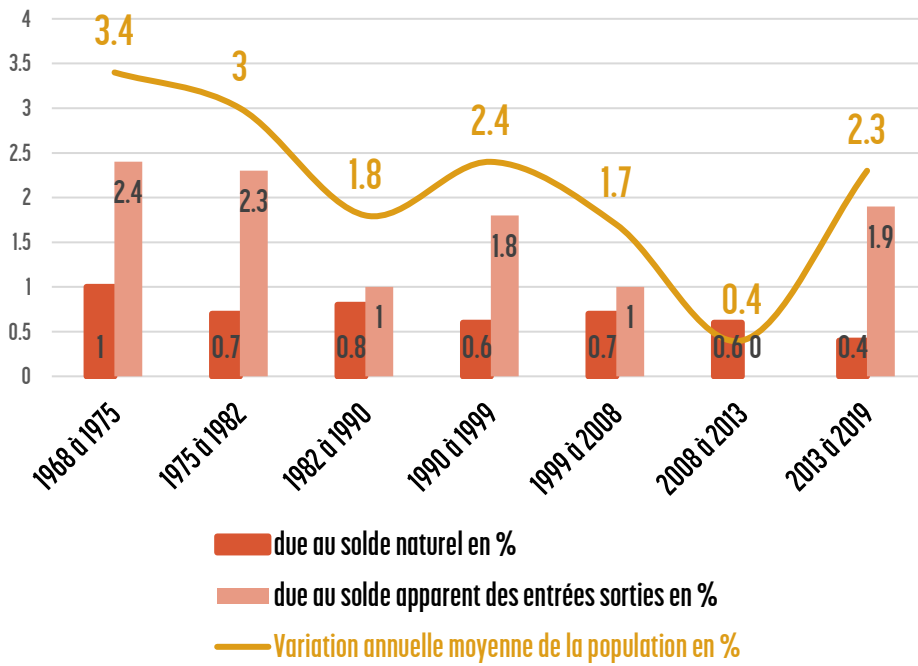
L'évolution de + 104 habitants observée entre 2008 et 2013 est d'ailleurs liée à un solde migratoire quasiment nul : le nombre d'arrivées sur la commune était quasiment égal à celui des départs.

Hormis cette période, le solde migratoire est supérieur à 1 sur presque toutes les périodes, et se rapproche même de 2 entre 1990 et 1999 et entre 2013 et 2019, témoignant d'un attrait certain pour la commune.

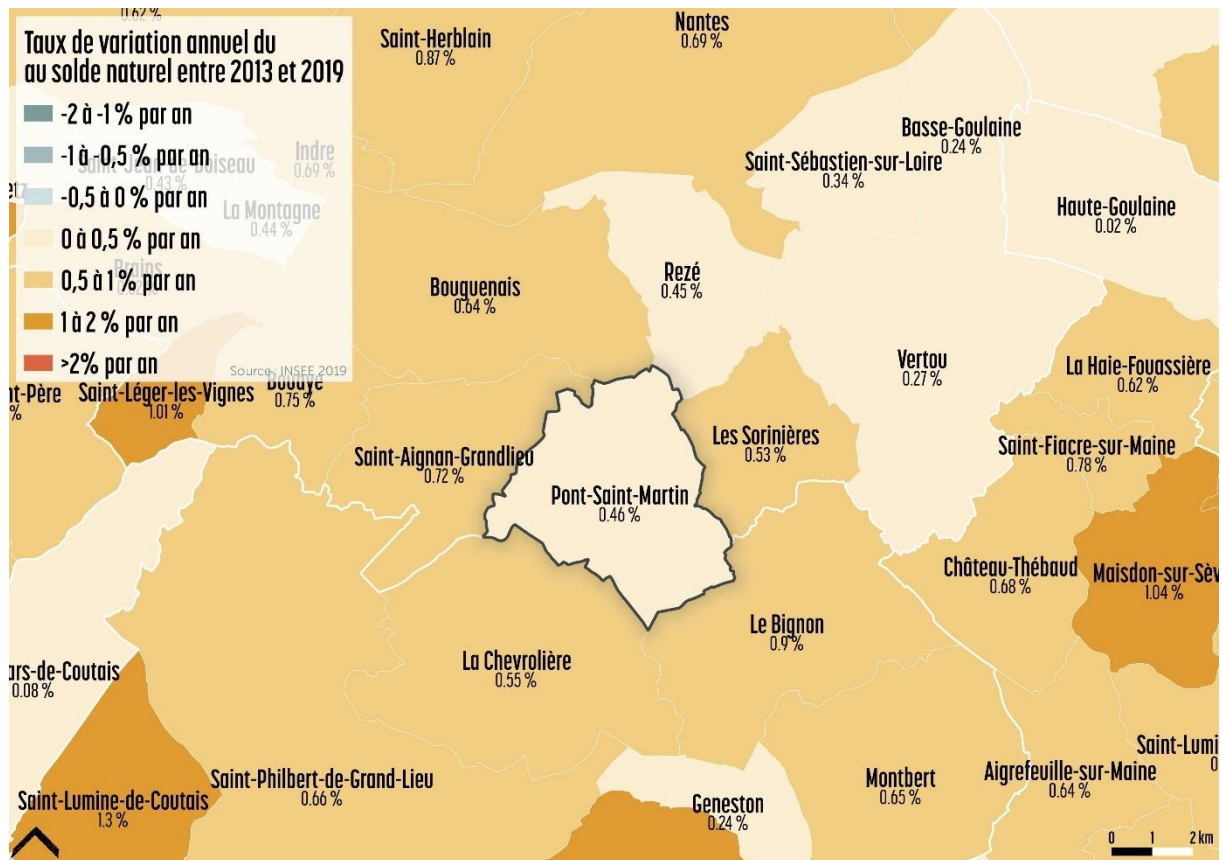
Pont Saint Martin fait d'ailleurs partie des communes ayant le solde migratoire le plus élevé entre 2013 et 2019 à l'échelle du département.

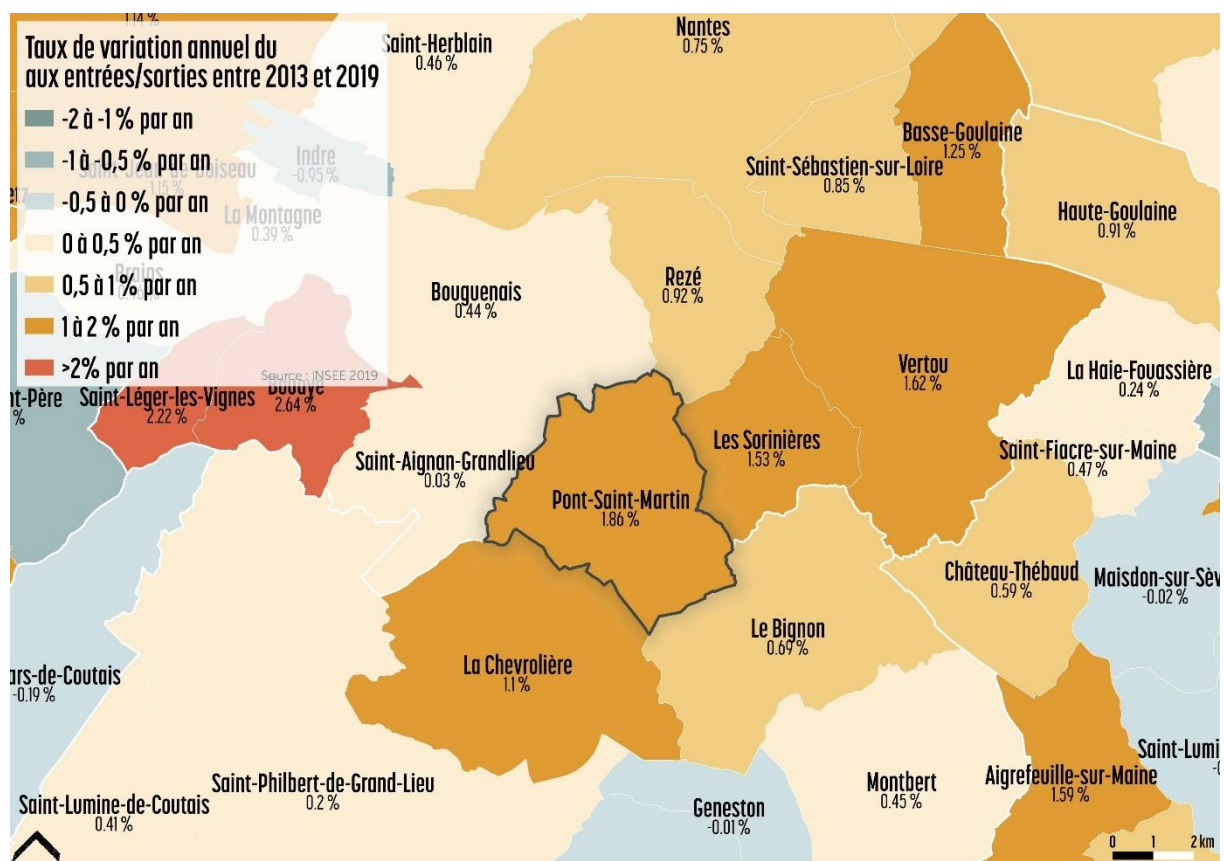
Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Source : INSEE RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et 2019 exp. principales



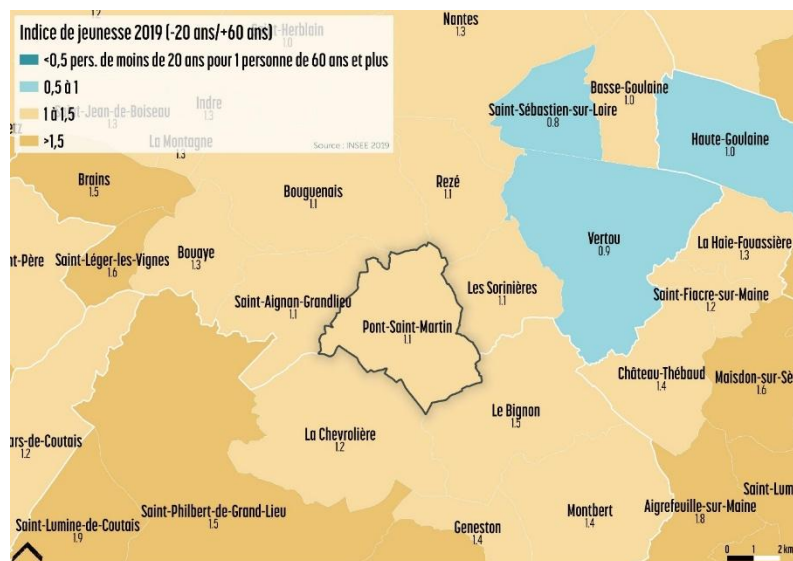
L'analyse des soldes naturels et migratoires montre que le solde naturel, bien que positif, est l'un des plus bas par rapport aux communes environnantes sur la période 2013-2019 alors que le solde des entrées-sorties est l'un des plus élevés.





Une population relativement jeune et familiale, à tendance vieillissante

L'indice de jeunesse à Pont Saint Martin est de 1,14 soit 114 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.



Les personnes âgées de moins de 15 ans représentent près de 20% de la population totale, tandis que les plus de 75 ans représentent seulement 7,6%.

La classe d'âge la plus représentée est celle des 45 à 59 ans (21,8%), suivie de celle de 30 à 44 ans (20,1%) puis des 0 à 14 ans (20%). Ces proportions illustrent une population plutôt familiale à Pont Saint Martin.

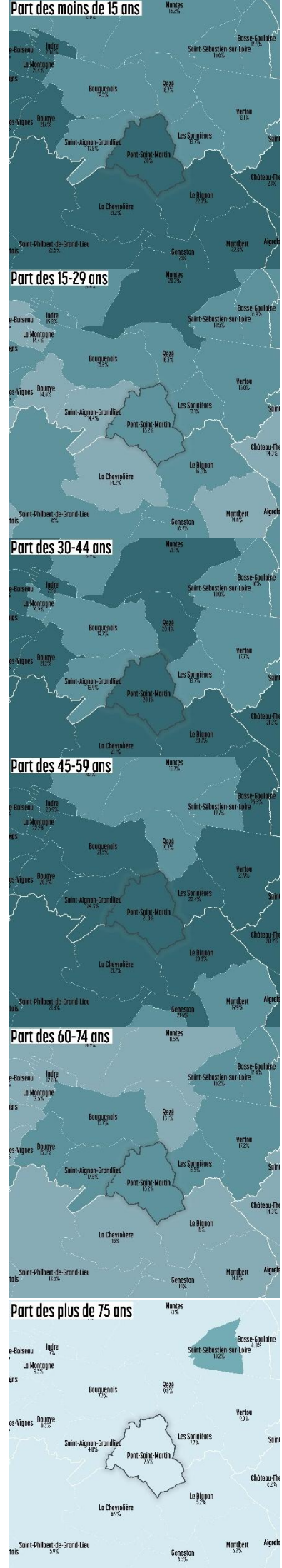
Le graphique ci-dessous illustre toutefois que la population est à tendance vieillissante : en 2008, les plus de 60 ans représentaient 17,4% de la population, quand ils sont à 22,8% en 2019, tandis que les moins de 30 ans représentaient 38,4% de la population en 2008 contre 35,5 en 2019. Les tranches d'âge intermédiaires observent cette même évolution : une augmentation (moindre) des 45 à 59 ans et une diminution moindre également des 15 à 44 ans.

La tendance au vieillissement de la population est surtout marquée sur la période 2008-2013 qui correspond à la période où il y a eu très peu de nouveaux arrivants. Entre 2013 et 2019, la tendance au vieillissement de la population a été beaucoup plus subtile et traduit surtout un phénomène national.

Évolution des tranches d'âges de la population depuis 2008

Source : INSEE, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales

5.6	6.9	7.6	75 ans et +
11.8	15	15.2	60 à 74 ans
21.4	21.9	21.8	45 à 59 ans
22.8	20.4	20.1	30 à 44 ans
16.6	15.2	15.2	15 à 29 ans
21.8	20.6	20	0 à 14 ans
2008	2013	2019	

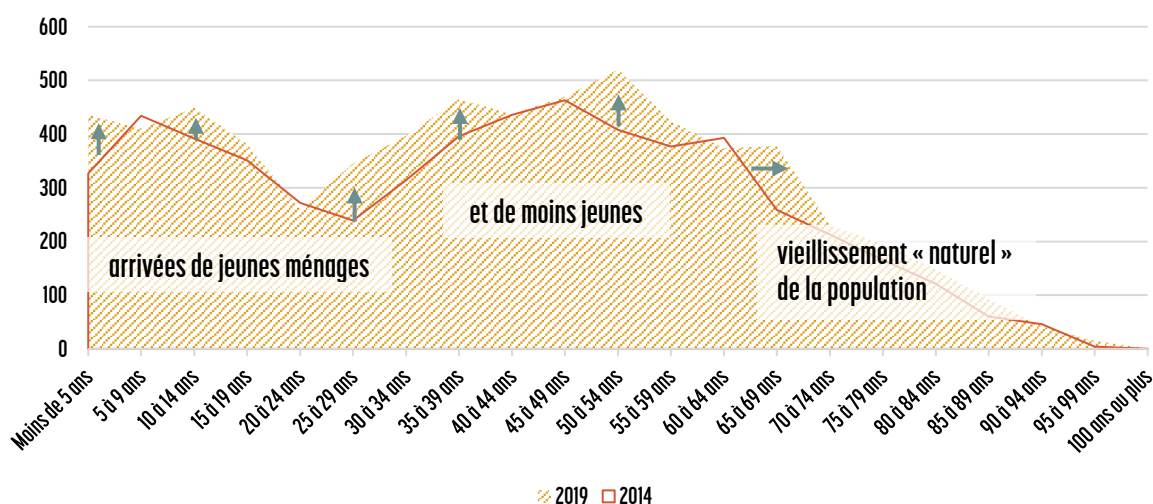


Le graphique ci-dessous illustre également assez clairement les phénomènes conjoints, sur la période 2013-2019 :

- d'accueil d'une population équilibrée et diversifiée (avec l'arrivée de ménages de 25 à 54 ans) (flèches vers le haut)
- et de vieillissement naturel de la population avec une proportion de ménages de plus de 65 ans qui augmente également (flèches vers la droite).

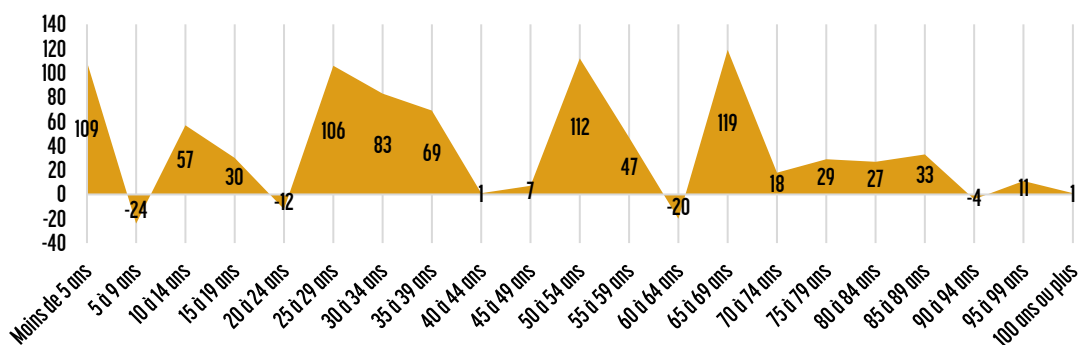
Évolution entre 2013 et 2019 de l'âge de la population en âge quinquennal

Source : INSEE, RP2019 exploitation principale



Évolution du nombre d'habitants par tranche d'âge quinquennale entre 2014 et 2019

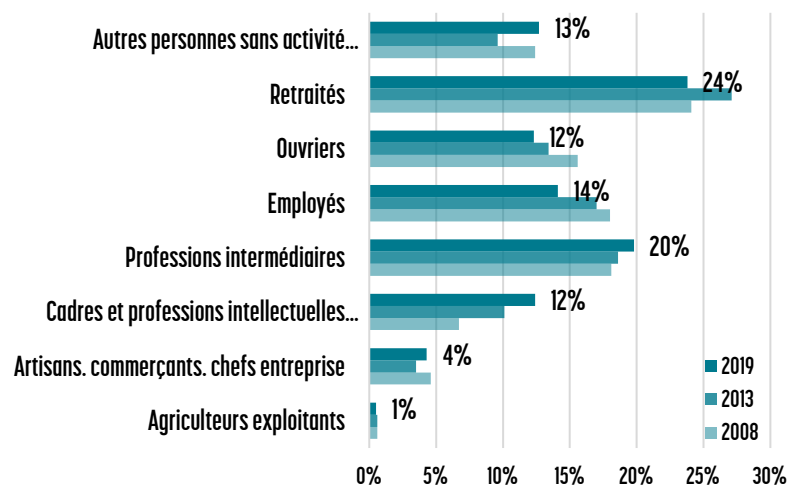
Source : INSEE, RP2019 exploitation principale



Les agriculteurs exploitants sont assez peu représentés dans les catégories socio-professionnelles de la population de 15 ans ou plus, et sont en baisse depuis 2008. Ils représentent aujourd'hui 1% des catégories socio-professionnelles.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

Source : INSEE RP2008, RP2013 et RP2019 exploitation principale



1.3. Synthèse et enjeux

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^{ème} 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

2. Un parc immobilier homogène qui a engagé sa diversification

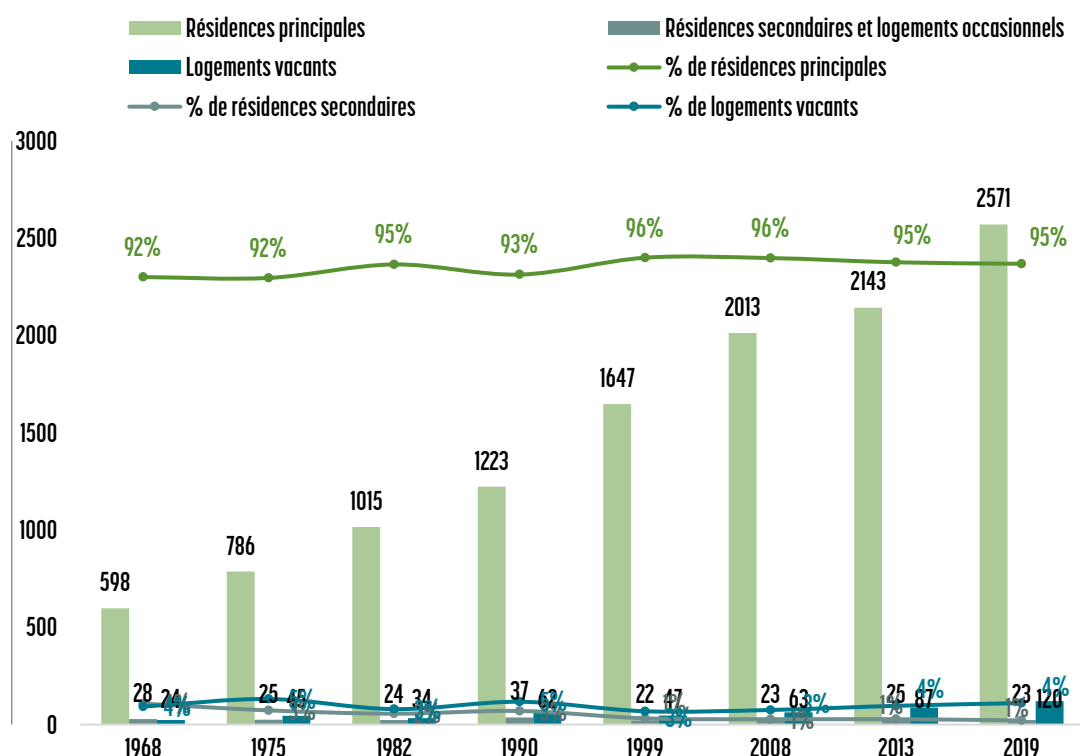
2.1. Un modèle pavillonnaire très marqué

Une progression résidentielle continue

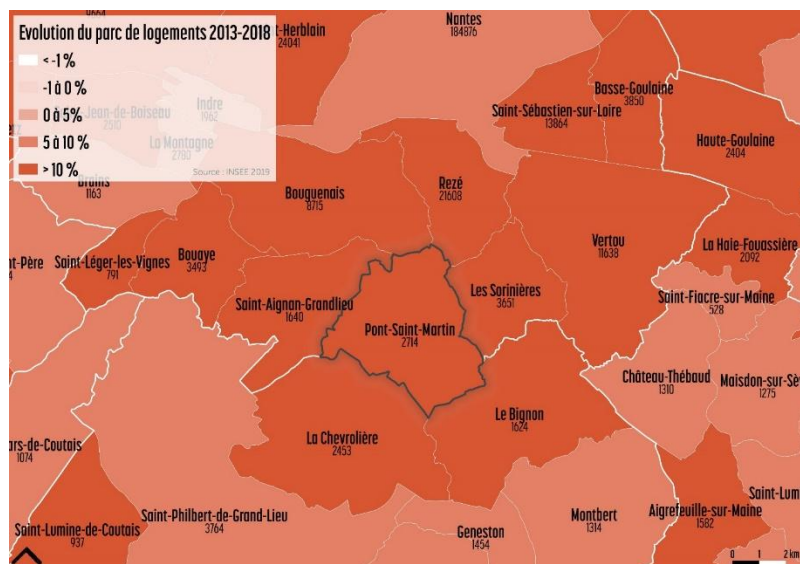
Pont Saint Martin compte un parc de 2 714 logements au total. Parmi ceux-ci, 94,7% (2571) sont des résidences principales, 0,9% (23) des résidences secondaires (ou logements occasionnels) et 4,4% (120) des logements vacants.

Évolution du parc de logements depuis 1968

Source : INSEE RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 à 2019 exp. principale



Si le nombre de logements dans le parc est en augmentation, les proportions restent équilibrées de périodes : le nombre de résidences principales et de logements vacants augmente tandis que celui des résidences secondaires stagne.



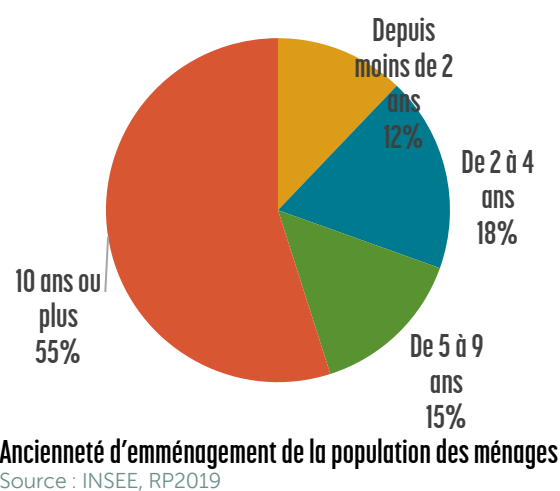
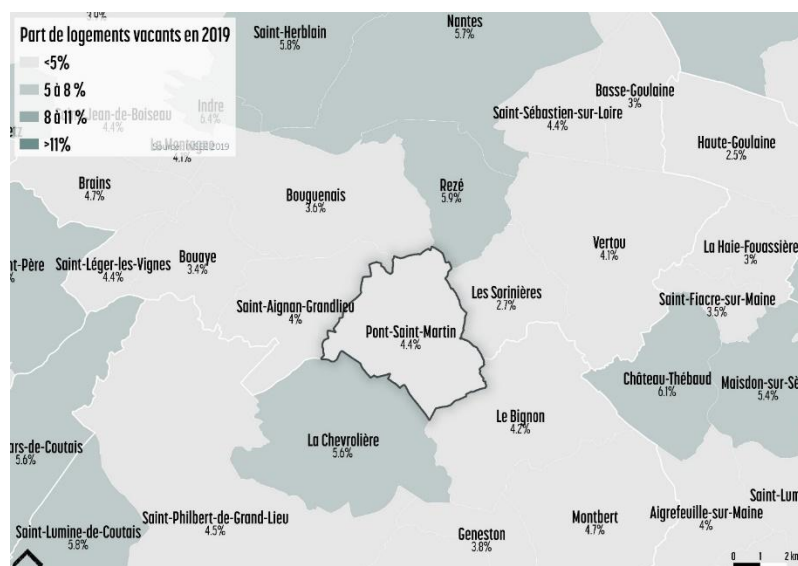
Une faible part de logements vacants et des ménages qui restent

Avec une quasi-totalité de résidences principales dans le parc (95%), Pont Saint Martin s'inscrit comme une commune très attractive, où les habitants vivent à l'année (seulement 1% de résidences secondaires) et dans laquelle le parc de logement est tendu puisque prisé (4% de logements vacants).

En règle générale, la vacance s'explique par au moins 4 facteurs :

- **La rotation naturelle du parc** : tous les logements non-occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première installation ;
- **Le changement d'usage** : certains logements dont l'usage a été modifié, c'est souvent le cas pour les stocks au-dessus des commerces de centre-ville par exemple ;
- **Le décalage avec la demande** : lorsque les logements sont habitables mais ne sont plus adaptés à la demande actuelle (logements peu lumineux, agencement inadapté, prix trop élevé...);
- **Les logements insalubres ou indignes** : ces logements souvent anciens et situés dans les bourgs peuvent être indignes pour de multiples raisons (risques liés à la structure du bâtiment, au réseau électrique, à l'humidité, à l'absence de lumière ou d'isolation...).

La vacance du parc est un bon indicateur de la situation du marché du logement. Un taux inférieur à 5% indique une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Un taux supérieur à 8% indique un marché lâche et un parc de logements non adapté à la demande.

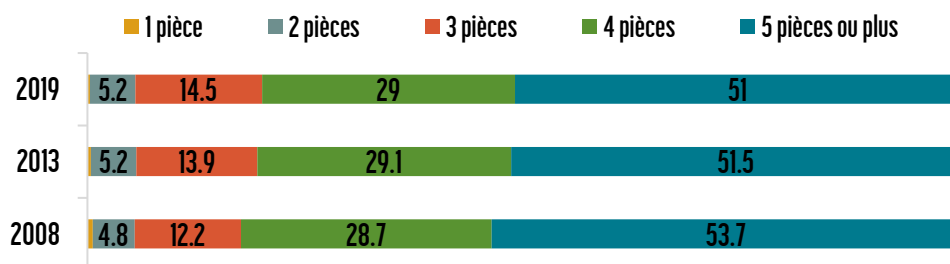


Avec 4,4% de logements vacants, le marché immobilier de Pont Saint Martin apparaît tendu. C'est-à-dire qu'il y a peu de logements « disponibles » (mis en vente ou en location) et que les logements mis sur le marché restent peu de temps.

Ainsi, il apparaît clairement que Pont Saint Martin est une commune où les habitants s'installent à long terme, il y a une faible rotation des ménages : 55% des ménages y habitent depuis plus de 10 ans et 33% depuis 2 à 9 ans.

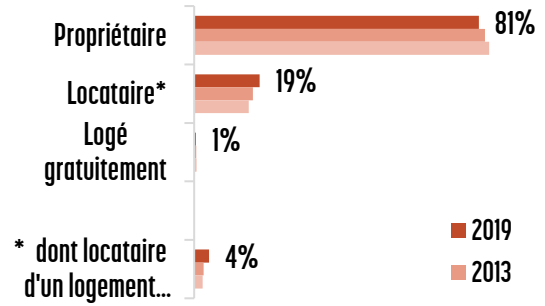
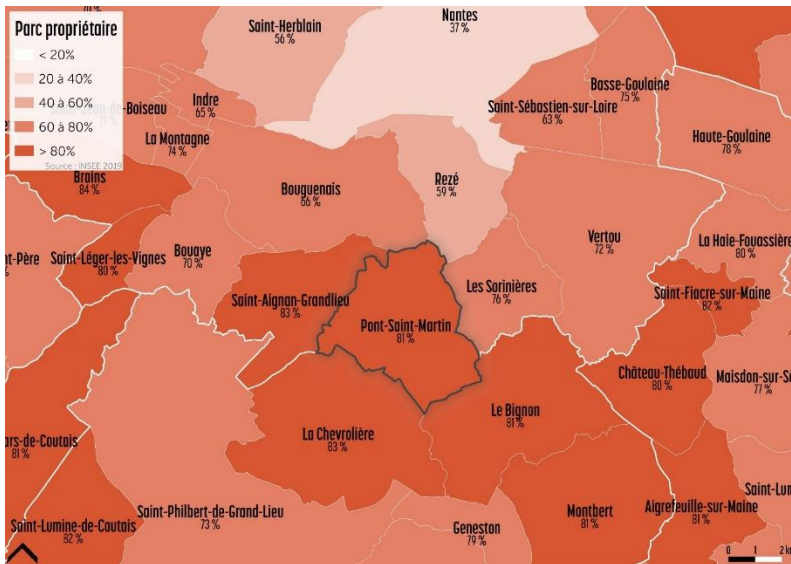
Un modèle dominant du pavillonnaire de 4 pièces et plus

Le parc de logements de Pont Saint Martin se compose essentiellement de maisons individuelles de plusieurs pièces : en 2019, 51% des logements sont composés de 5 pièces ou plus et 29% de 4 pièces. Les logements de 5 pièces sont cependant en baisse depuis 2008, à la faveur des trois pièces et des deux pièces.

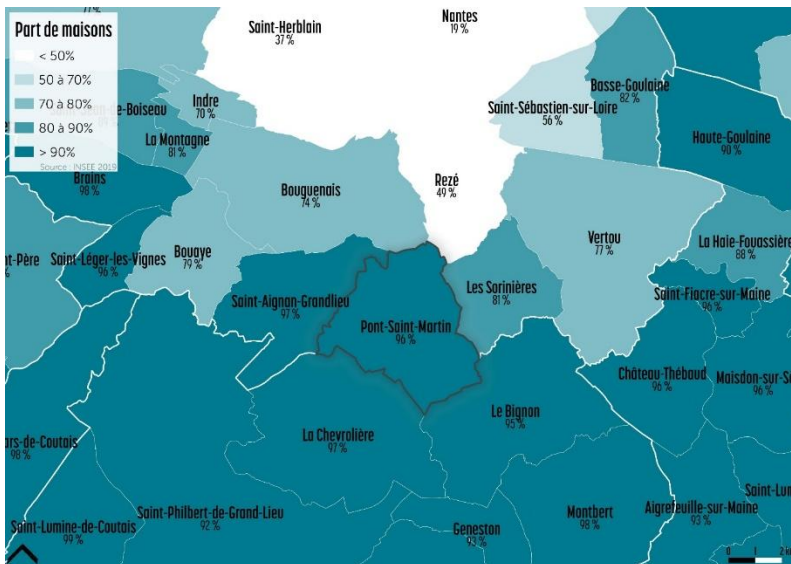


Parallèlement, parmi les occupants du parc, 81% sont propriétaires quand 19% sont locataires, dont 4% sont locataires d'un logement HLM (données INSEE 2019). La proportion de propriétaires est en baisse depuis 2008, quand celle des locataires augmente, et notamment celle des occupants HLM qui fait un bond entre 2013 et 2019. Sur la même période, la proportion d'appartements a également augmenté, passant de 2,9% en 2013 à 4,1% en 2019.

I. Rapport de présentation - Diagnostic territorial

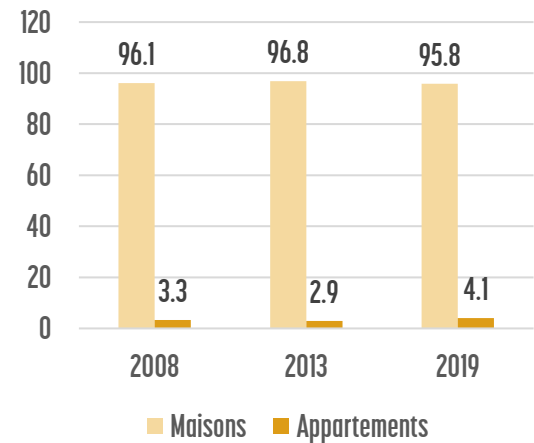


Les maisons représentent 95,8% du parc en 2019, pour 4,1% d'appartements. Si cela est représentatif d'une commune résidentielle, la part d'appartements est toutefois en hausse depuis 2013 où elle était de 2,9%. Un signe que la commune se diversifie en faveur de la mixité des ménages et permet d'accueillir de plus en plus de profils différents.



Evolution de la part de maisons et d'appartements (%)

Source : INSEE RP2008, RP2013 et RP2019 exploitations principales



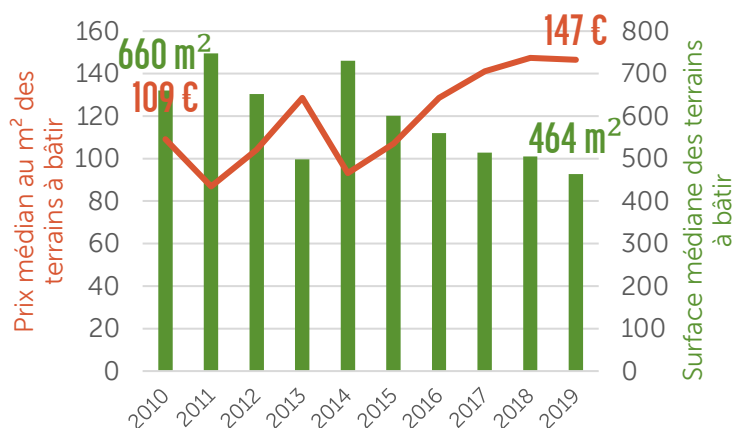
Des prix en augmentation pour une taille des terrains en baisse

Si l'offre de logements évolue, les évolutions législatives et la réalité du terrain impliquent que la taille des terrains à bâtir est en diminution, quand le prix au m² de ces derniers est en augmentation.

Ainsi, la baisse des surfaces de terrains n'induit pas une production immobilière plus abordable.

Évolution du prix médian des terrains à bâtir au m² et de la surface médiane des terrains à bâtir

Source : Commune de Pont Saint-Martin



2.2. Les prémices d'une diversification du parc

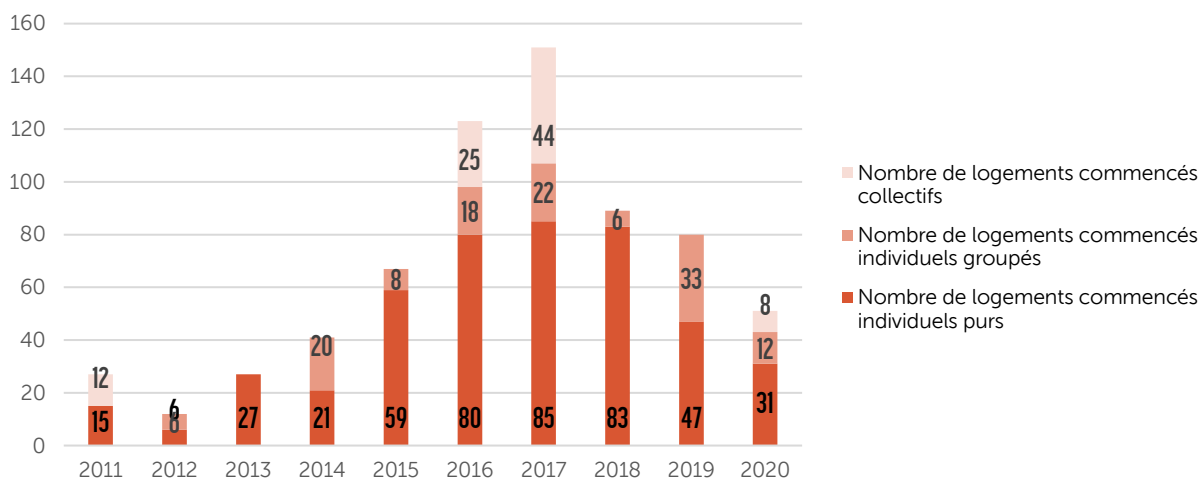
Des dynamiques récentes qui font émerger d'autres modèles résidentiels

La commune a connu une impulsion de la production de logements à partir de 2015 jusqu'en 2019, avec un pic en 2017. En 2016 et 2017, des opérations de logements collectifs ont été livrées, à raison de 25 en 2016 et 44 en 2017.

La diversification du parc immobilier apparaît toutefois faible dans la production des dix dernières années, car même les années où une forte production de logements collectifs a été observée, la production de logements individuels est restée largement majoritaire.

Évolution des logements commencés à Pont Saint Martin

Source : SITADEL



Commune « SRU » : un enjeu pour la production de logements sociaux

Rappel / L'article 55 de la loi SRU vise à répondre à la pénurie de logement en fixant un niveau de logements sociaux dans le parc immobilier pour les communes dépassant un certain seuil de population. Ainsi les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des unités urbaines de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales.

Pont Saint Martin étant considérée comme faisant partie de l'unité urbaine de Nantes, elle est donc assujettie à l'article 55 de la loi SRU, contrairement aux autres communes de Grand Lieu communauté.

Sont retenus dans le décompte des logements :

- les logements sociaux,
- les logements sociaux vendus à leurs occupants, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

En 2022, Pont Saint Martin comptait 187 logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de ses obligations de respect de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), représentant près de 7 % du parc des résidences principales.

Avec pour objectif 25 % de logements sociaux, la dynamique de rattrapage reste un enjeu fort pour le territoire.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Pont Saint Martin a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Pont Saint Martin est la seule commune de la communauté de communes de Grand-Lieu soumise à la loi SRU. Dans son PLH 2017-2022 adopté le 30 mai 2017, la volonté de réaliser des logements sociaux par la commune est clairement affichée : un tiers des 342 logements sociaux prévus pour l'EPCI dans son PLH doivent être construits sur Pont Saint Martin. Pour rappel, les objectifs de construction neuve pour Pont Saint Martin, selon le PLH 2017-2022, sont de 45 logements par an, pour un total de 270 logements produits sur 6 ans, dont 115 logements sociaux.

A noter que le PLH 2025-2031 a été arrêté en conseil communautaire le 10 décembre 2024.

Cependant, dans la fiche communale liée à la procédure de carence du bilan triennal 2017-2019, il avait été fait part de difficultés à atteindre les taux de rattrapage de production de logement social. Cette difficulté issue des divisions parcellaires était accrue avec, notamment, une hausse importante de construction de logements privés en secteur diffus, sans possibilité pour la collectivité d'imposer du logement social. L'attractivité de la commune, entraînant une augmentation du prix du foncier, rend complexe la réalisation de logements sociaux hors d'opérations d'ensemble.

Si le nombre de logements sociaux a quasiment doublé entre 2016 et 2022, le taux au regard du parc global reste faible, au vu de la forte production non-contrôlée dans le diffus.

Ainsi, il y a un enjeu de « rattrapage » du nombre de logements locatifs sociaux et donc d'assurer une part supérieure à 25% dans la production à venir de logements.

En 2023, plusieurs dizaines de logements locatifs sociaux sont en cours de construction ou en attente de conventionnement.

187 logements sociaux au titre de la loi SRU en 2022

Un Contrat de Mixité Sociale

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Pont Saint Martin d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut être à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme.

Accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil de d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique porte sur la période 2018-2024 et ne prévoit pas d'aire d'accueil ou de grand passage sur la commune de Pont Saint Martin.

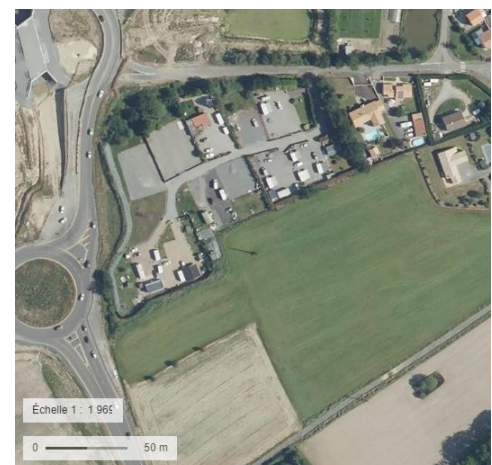
L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage est une compétence portée par Grand Lieu Communauté.

Une cinquantaine de familles de gens du voyage est installée sur la commune, les terrains concernés sont localisés sur la carte ci-dessous.

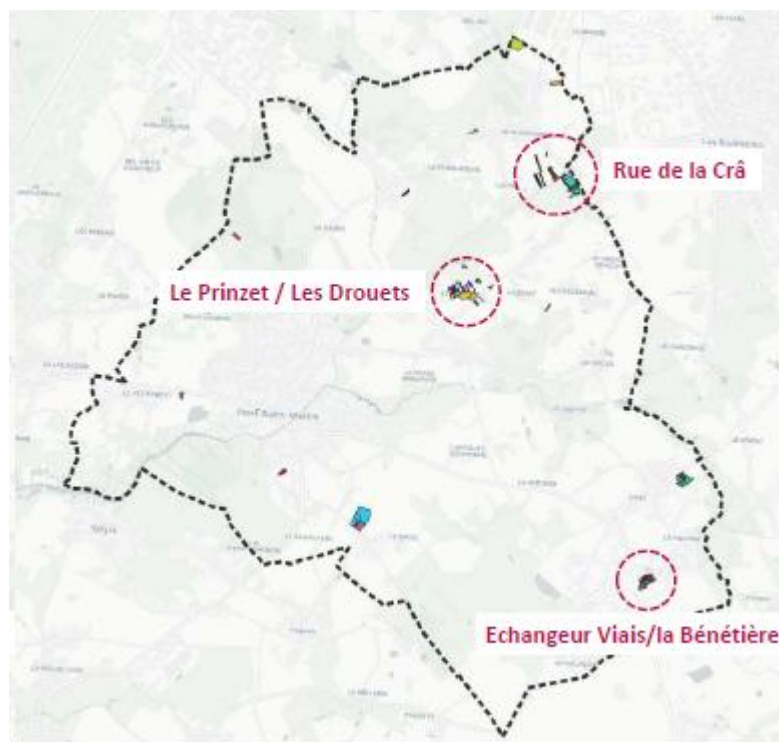
Les principaux regroupements concernent les secteurs des Drouets, rue de la Crâ et l'échangeur de Viais. Ces terrains représentent environ 7 ha situés en zones agricoles et naturelles, aménagés essentiellement de manière illégale. Leur occupation, en lieu de résidence, est donc très souvent incompatible avec la destination originelle des parcelles.

Plusieurs procédures juridiques sont en cours concernant ces installations.

Des installations illégales de grands passages sont également observés tous les étés ces dernières années.



Exemple de terrains des gens du voyage situés au sud de l'échangeur de Viais



Accompagner le parcours résidentiel

La composition du parc de logements de Pont Saint Martin ne privilégie pas sa fluidité.

Le modèle du logement unique et de l'emploi unique qui a influencé la demande immobilière pendant des années n'est plus la référence.

Le fait de changer plusieurs fois d'emploi au cours de sa vie professionnelle peut nécessiter davantage de déménagements, avec parfois moins de stabilité, et une demande en logements locatifs plus importante.

Les logements de petite taille étant adaptés aux ménages d'une ou deux personnes, ils correspondent à la fois aux **jeunes ménages** désirant s'installer sur la commune mais aussi aux **personnes âgées**, souhaitant retrouver un logement plus adapté à leur besoin.

Les jeunes ménages et les personnes âgées faisant partie des ménages aux revenus les plus modestes, les **logements sociaux répondent également à une part des besoins associés à ces tranches d'âge.**

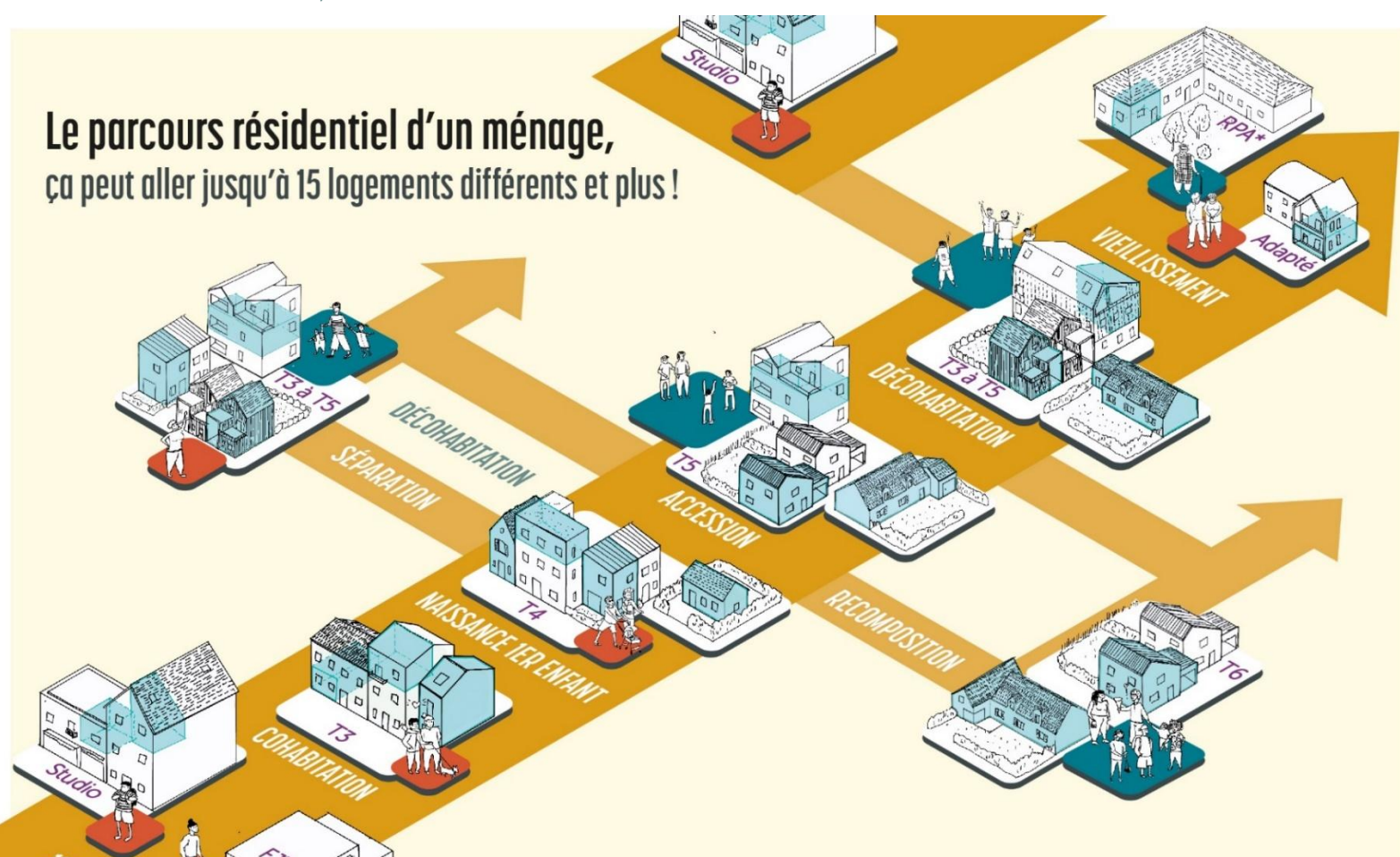
Ainsi, le parcours résidentiel est aujourd'hui difficile pour les ménages cherchant un logement différent de la maison individuelle de grande taille.

Dans l'optique de libérer des maisons individuelles pour les familles, offrir des logements adaptés aux personnes âgées est également un enjeu important pour la commune de Pont Saint Martin.

L'objectif est de **répondre aux demandes variées en matière d'habitat** d'un seul ménage qui veut vivre son parcours résidentiel sur la commune ou de ménages différents qui veulent s'installer. Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont des phénomènes qui peuvent accentuer la diversité de logements à produire, et qui amènent surtout à construire un habitat en adéquation avec les populations.

Illustration du parcours résidentiel

**Le parcours résidentiel d'un ménage,
ça peut aller jusqu'à 15 logements différents et plus !**



Des opérations récentes ou en cours illustrent la diversification qui répond aux besoins des habitants :

- Construction de la **résidence jeunes travailleurs** (22 logements) rue du vignoble en 2024 : première étape potentielle du parcours résidentiel pour les jeunes actifs il s'agit aussi de répondre à des besoins ponctuels pour des jeunes encore en études (stages, apprentissage...).
- Construction de 17 **logements adaptés aux personnes âgées** « les jardins du bourg » en 2021 : pour une fin de parcours résidentiel adaptée au « bien vieillir », en alternative au maintien à domicile, parfois « par défaut », ou à la maison de retraite.
- Constructions de **logements sociaux** : (par exemple les jardins de l'Abbaye à Viais en 2021 ou les futures opérations de la rue de Nantes) : pour assurer une offre indispensable de logements locatifs abordables dans un parcours résidentiel, qu'il soit souhaité ou subi (séparation, perte de revenus...).

Cette diversification du parc immobilier s'inscrit également dans les objectifs affichés dans le Plan Départemental de l'Habitat 2022-2027, qui se décline notamment autour de 4 grands axes :

- Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels, et renforcer le lien habitat - emploi.
- Dynamiser les cœurs de ville et de bourg pour répondre aux enjeux de neutralité foncière et de cohésion sociale.
- Mettre l'habitat au service de la transition écologique.
- Soutenir l'autonomie dans le logement des personnes.

2.3. Synthèse et enjeux

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.

3. Une économie qui fonctionne avec les territoires voisins

3.1. Une évolution des actifs vers les catégories socio-professionnelles plus favorisées

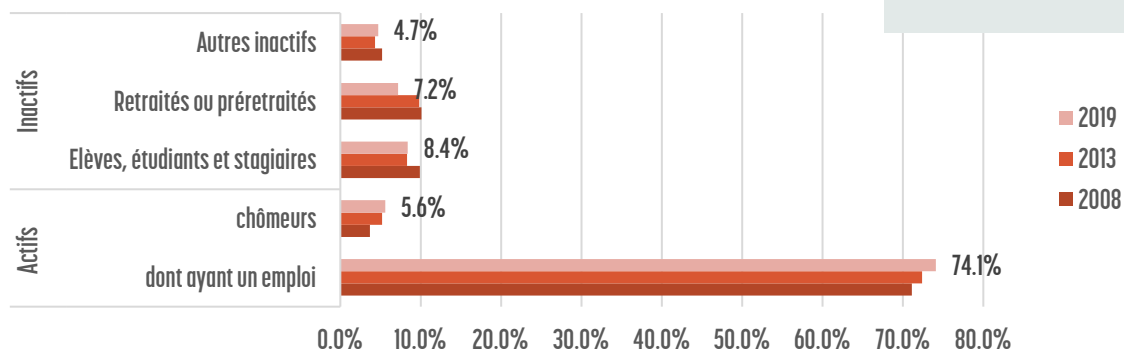
Plus d'actifs, mais autant d'actifs occupés

Près de 8 personnes sur dix en âge de travailler (15-64 ans) sont considérées comme actives à Pont Saint Martin (qu'elles occupent un emploi ou soient en situation de chômage). Ce type de profil est partagé par les communes environnantes.

Le taux d'activité a augmenté depuis 2008, notamment sous l'effet de l'augmentation du nombre d'actifs en emploi qui représentent en 2019 environ 3 017 personnes.

Structure de la population en âge de travailler

Source : INSEE 2019 / personnes de 15 à 64 ans



3245 actifs
dont **3017 en emploi**
en 2019

79,7% des 15-64 ans sont des actifs
en emploi ou au chômage
(taux d'activité en 2019)

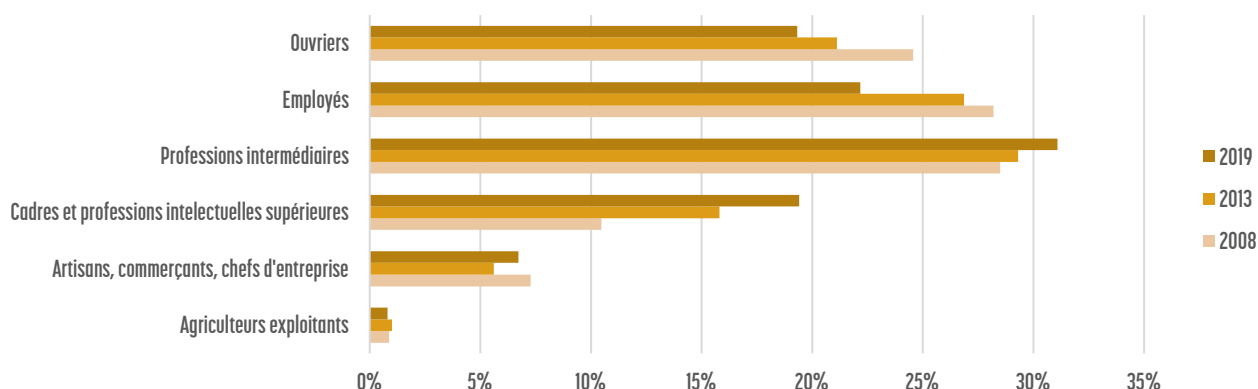
Un profil de classe moyenne qui évolue vers des classes « supérieures »

Les actifs résidant à Pont Saint Martin appartiennent majoritairement à la classe moyenne. Les employés, les ouvriers et professions intermédiaires représentent 73% de la population de plus de 15 ans, alors que les cadres et artisans/commerçants/chefs d'entreprises représentent 26% des plus de 15 ans.

Cette structure a évolué depuis 2008 avec un recul plus marqué des ouvriers et des employés au profit des cadres et professions intellectuelles (de 10% à 19%).

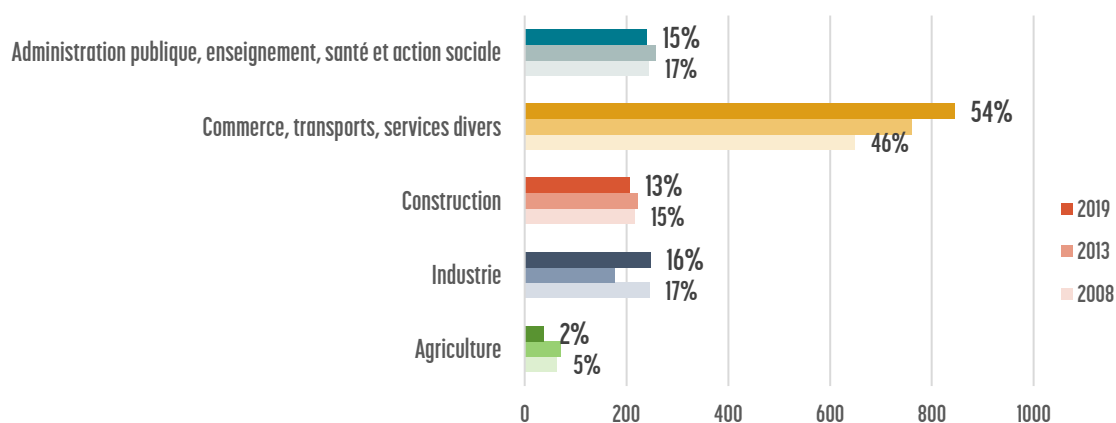
Catégories socio-professionnelles de la population active

Source : INSEE 2019/ Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



Évolution de la structure de l'emploi : 2008, 2013, 2019

Source : INSEE 2019 – exploitation complémentaire

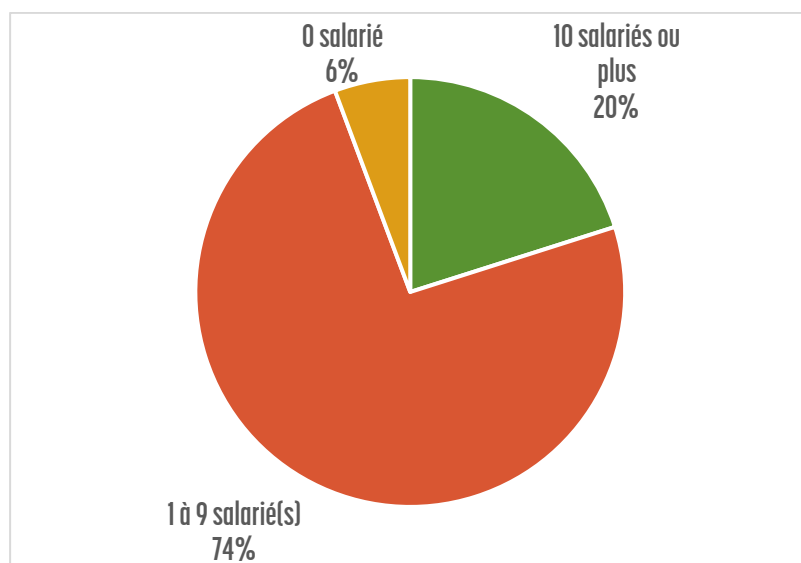


La majorité des entreprises domiciliées sur la commune comptent entre 1 et 10 salariés, correspondant à un tissu de petites entreprises. Les indépendants (0 salarié) représentent moins d'un établissement sur dix.

Mais la commune accueille aussi 21% d'entreprises qui comptent 10 salariés ou plus.

Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2018

Source : INSEE



Un emploi pour deux actifs résidents sur la commune... mais beaucoup d'emplois à proximité

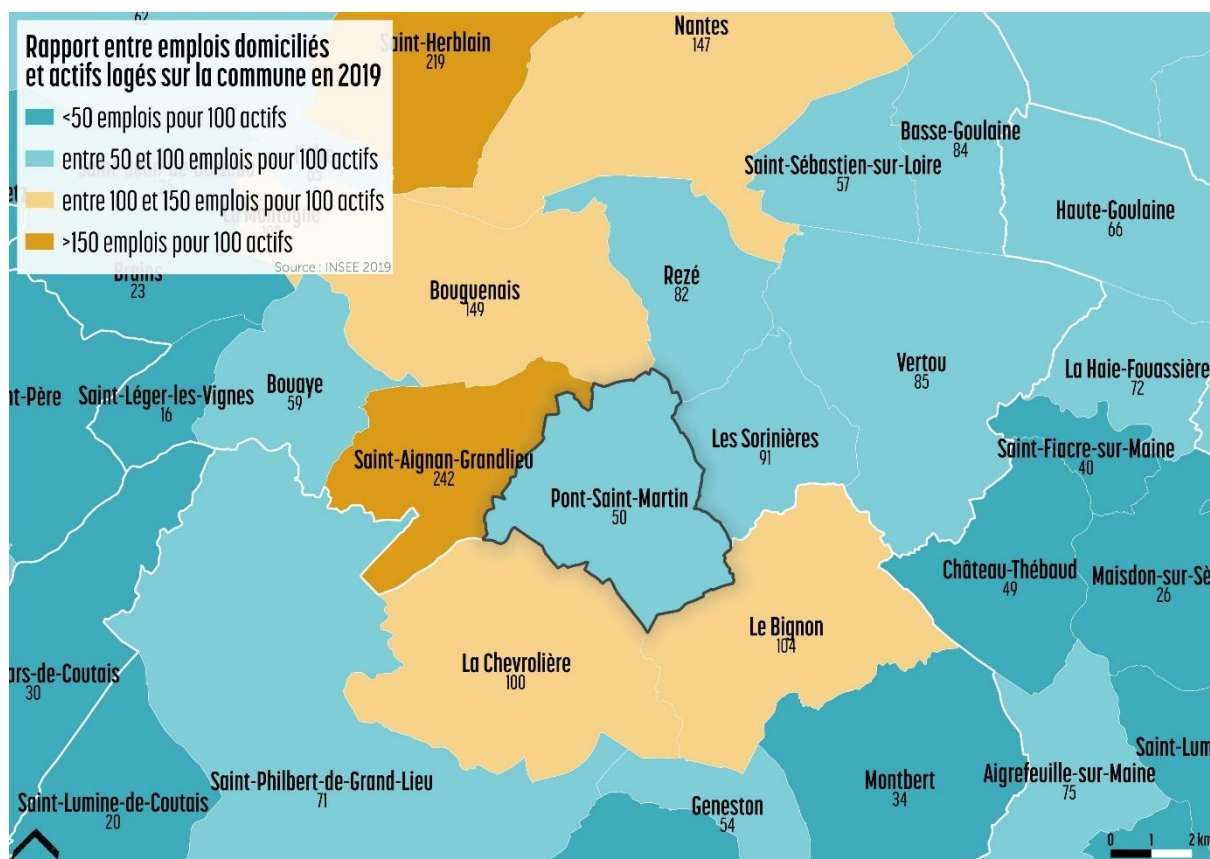
Avec près de 1 576 emplois en 2019, Pont Saint Martin s'illustre comme un pôle d'emplois à l'échelle notamment de l'intercommunalité.

Lieu de résidence de près de 3017 actifs occupés, la commune dispose d'un déséquilibre entre emplois offerts et population active, avec un emploi pour deux actifs résidents. Cet indicateur est faible comparativement aux territoires voisins. Toutefois, ce chiffre est à fortement relativiser étant donné qu'il ne témoigne pas de la proximité immédiate de pôle d'emplois structurants à l'échelle métropolitaine, que sont le MIN (Marché d'Intérêt National à Rezé) et le D2A (Domaine d'Activité Aéroportuaire à Saint-Aignan-de-Grand-Lieu / Bouguenais), mais aussi la zone commerciale Porte Océane et la zone d'activités Parc Océane.

Toutefois, aujourd'hui, si la commune est attractive pour l'accueil de nouvelles entreprises, la question du logement des actifs reste posée, notamment pour les jeunes actifs qui souhaiteraient minimiser le budget déplacements (apprentis, stagiaires, jeunes actifs).

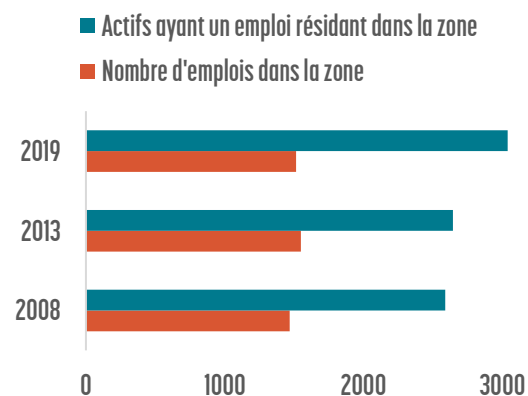
Rapport entre emplois domiciliés par commune et actifs y résidant

Source : INSEE 2019- Lecture : en 2019, il y avait 50 emplois domiciliés sur la commune pour 100 actifs résidents à Pont Saint Martin



1 515 emplois domiciliés à Pont Saint Martin en 2019

3017 actifs en emploi en 2019



3.3. Des actifs tournés vers le nord et des emplois qui captent au sud

Une situation d'interface de la commune confirmée par l'observation des flux domicile travail

La majorité des actifs résidant à Pont Saint Martin vont travailler ailleurs. Ils se tournent principalement vers les communes de l'agglomération nantaise, comme Nantes, Rezé, Saint-Herblain ou Bouguenais.

La situation est toutefois différente concernant le bassin de recrutement des entreprises martipontaines. En effet, même si le flux principal d'actifs provient de la ville de Nantes, cela s'explique par son poids démographique. Proportionnellement, ce sont surtout des flux qui viennent du sud. En résumé et de manière schématique, les actifs de la commune vont travailler dans la métropole et les emplois de la commune sont pourvus par des habitants des communes plus au sud.

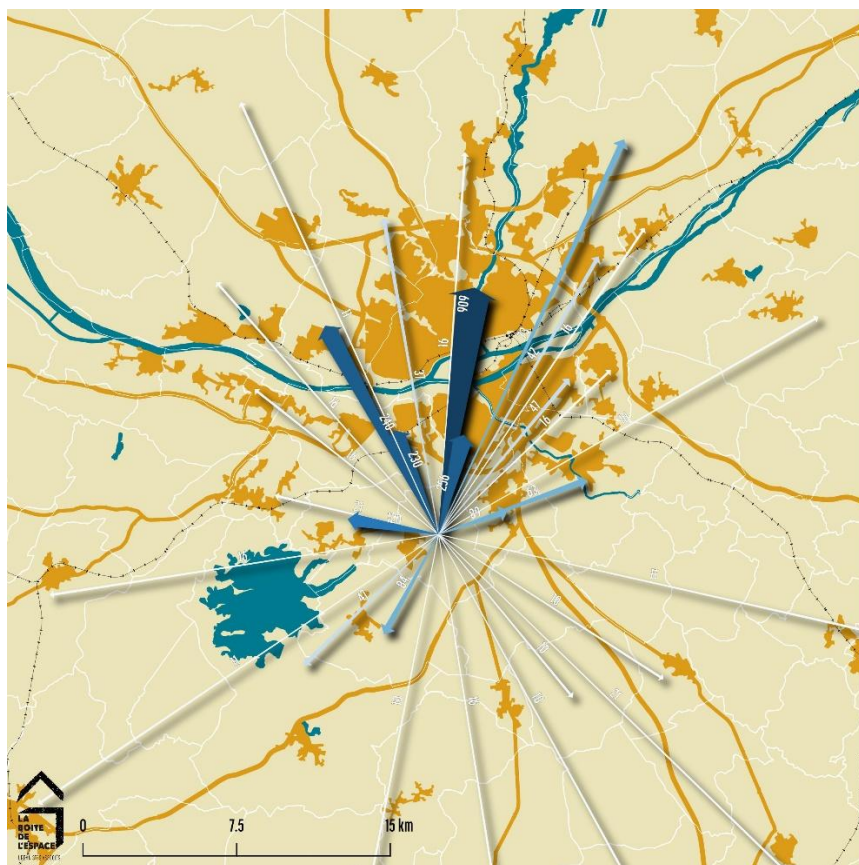
au moins...

2665 actifs martipontains
vont travailler à l'extérieur

1185 actifs d'autres communes
viennent travailler à Pont Saint Martin
en 2019

Les principaux échanges se jouent au nord

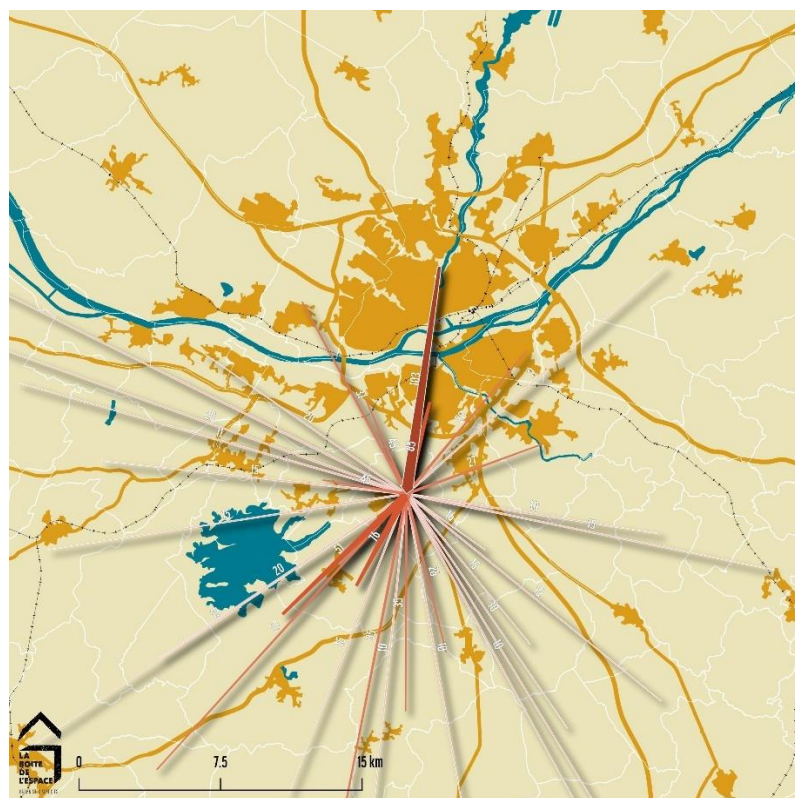
Source : INSEE 2019 / attention les flux inférieurs à 100 ne donnent qu'une tendance



Flux domicile-travail depuis Pont Saint Martin (2019)

- 10 - 25 personnes
- 25 - 50 personnes
- 50 - 100 personnes
- 100 - 200 personnes
- 200 - 500 personnes
- Sup. 200 personnes

Source : INSEE 2019



Flux domicile-travail vers Pont Saint Martin (2019)

- 10 - 25 personnes
- 25 - 50 personnes
- 50 - 100 personnes
- Sup. 100 personnes

Source : INSEE 2019

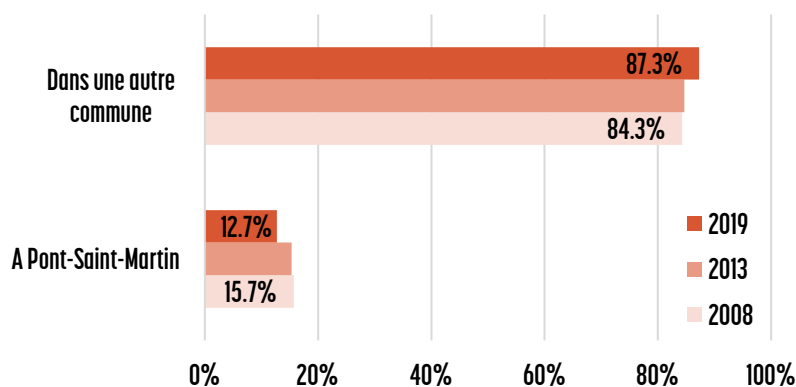
Habiter et travailler à Pont Saint Martin : une réalité pour seulement un actif sur huit

Un peu moins de 90% des actifs de Pont Saint Martin travaillent à l'extérieur de la commune quand 13% vivent et travaillent dans la commune. Ainsi, même si le quotidien est marqué sur la commune par des déplacements domicile-travail vers d'autres pôles d'emplois, Pont Saint Martin reste animée en journée par la présence d'actifs vivant sur place mais aussi par la venue d'actifs vivant dans d'autres communes. En effet, Pont Saint Martin constitue un petit pôle d'emplois bien desservi par les infrastructures routières.

1 actif sur 8
habite et travaille à Pont Saint Martin en 2019

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident à Pont Saint Martin

Source : INSEE 2019



La géographie de l'emploi dans la commune

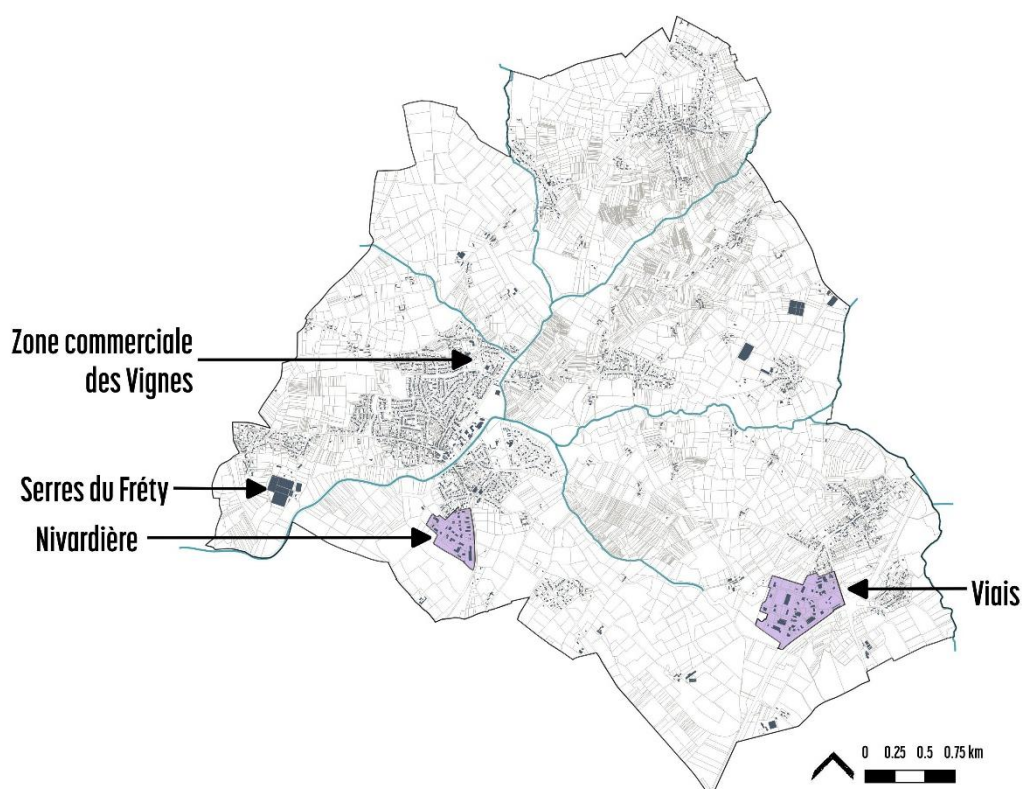
Outre les activités agricoles, 3 lieux regroupent les emplois sur la commune :

- Le bourg et plus particulièrement le cœur de bourg et la zone commerciale des vignes.
- La zone d'activités de la Nivardière
- La zone d'activités de Viais

Les serres du Fréty comptent également parmi les principaux employeurs de la commune.

Les principaux lieux d'emplois

Réalisation : la boîte de l'espace

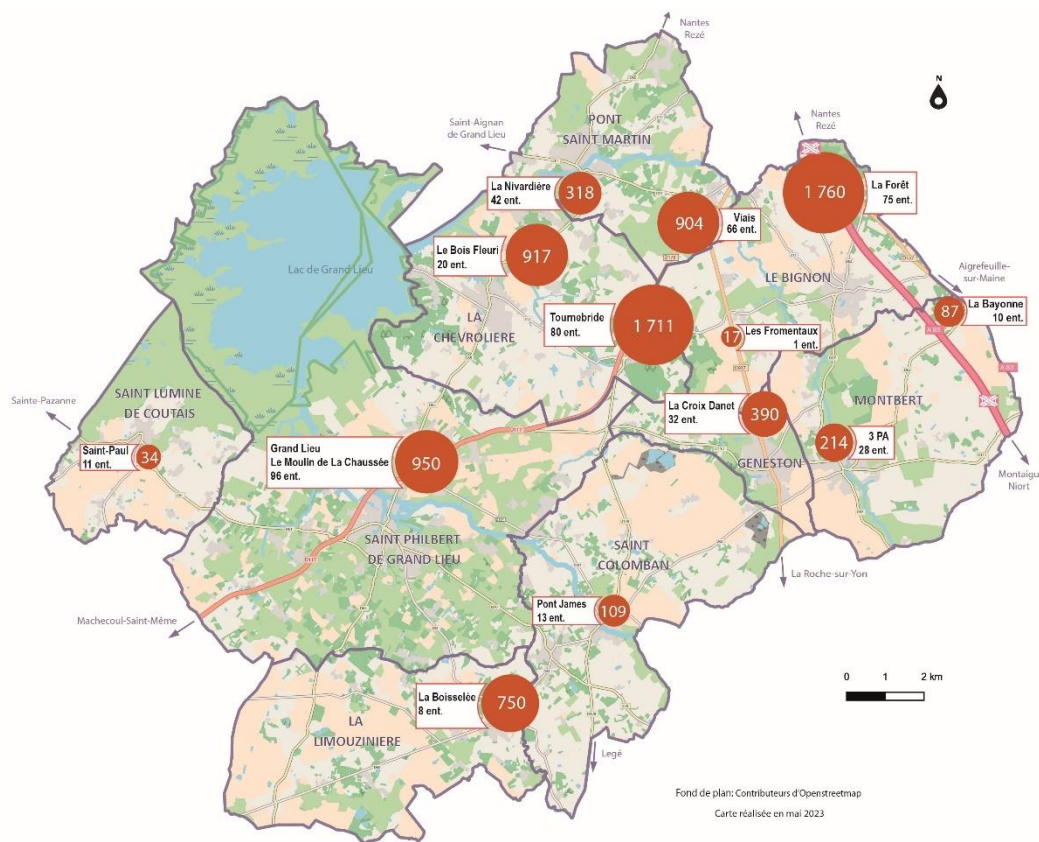


Les principaux employeurs (hors collectivité)

Source : Grand-Lieu Communauté mai 2023

<i>Secteur Viais</i>		<i>Secteur Nivardière</i>		<i>Hors Zone d'activité</i>	
Entreprise Transport Tessier	effectif 104 emplois	Entreprise Transport Le Clainche	effectif 54 emplois	Entreprise Super U	effectif 75 emplois
S3A	75 emplois	Oxymetal ouest	40 emplois	Groupement d'employeurs du Fréty	51 emplois
Tibco	62 emplois	Iel études et installations	33 emplois		

La localisation des parcs d'activités de Grand Lieu Communauté (carte ci-dessous), qui dispose des compétences en matière d'aménagement et de gestion des zones d'activités, illustre la présence et la proximité des principaux parcs d'activités de l'intercommunalité vis-à-vis de la commune de Pont Saint Martin.



Le tissu aggloméré, espace d'emplois

Le centre-ville concentre commerces, restaurants et services (dont professionnels de santé), dans une logique de centralité partagée avec les principaux équipements (mairie, bureau de poste).

La centralité économique se compose :

- Du cœur historique, aux abords de l'église et de la place Saint-Martin qui accueille, l'essentiel des cafés-bars-restaurants de la commune ainsi que des commerces et services de proximité ;
- Du pôle commercial des vignes, porté par le Super U et plusieurs activités commerciales et de services.
- De la rue de Nantes qui sépare les deux et accueille quelques activités (commerces, crèche, médiathèque...)

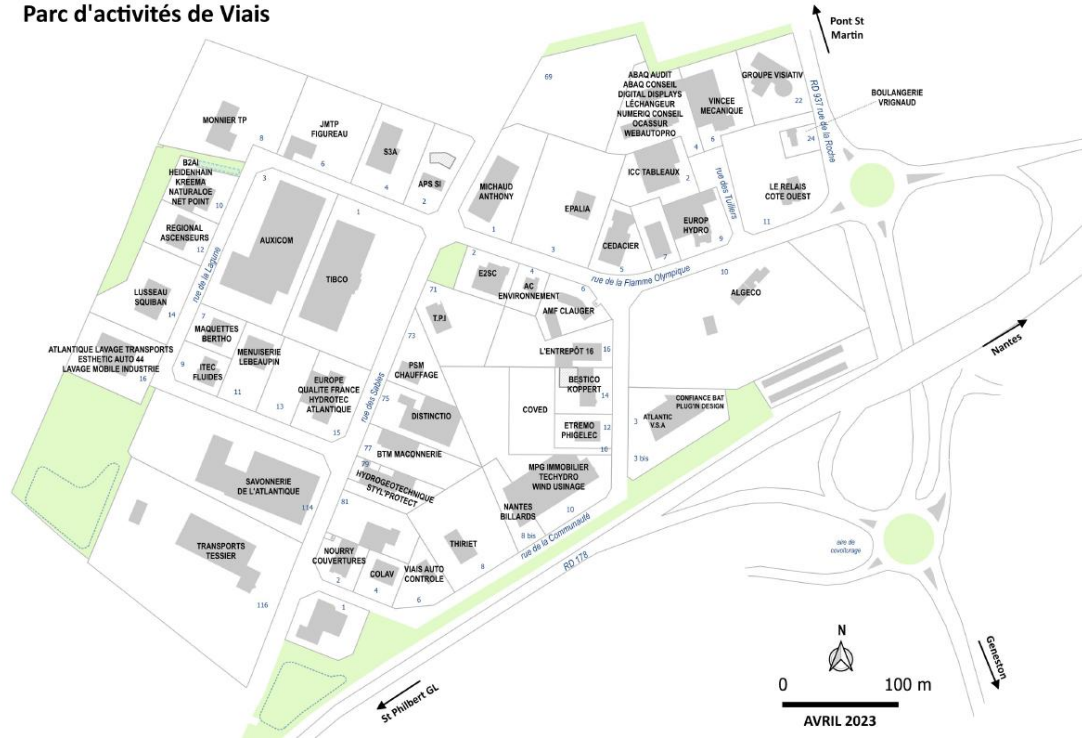
Relativement peu d'activités se sont développées dans le reste du tissu aggloméré.

La zone d'activités de Viais : un carrefour majeur au sud du département

Accompagnant la D178, reliant Nantes à Challans ou La Roche-sur-Yon (itinéraire gratuit), la zone d'activités de Viais dispose d'un nouvel échangeur depuis 2022.

67 entreprises sont présentes sur le site regroupant près de 900 emplois.

Commune de PONT SAINT MARTIN
Parc d'activités de Viais



La zone d'activités de la Nivardière : une vocation artisanale accolée au bourg

Située au sud du bourg, la zone artisanale de la Nivardière a connu des évolutions récentes tendant vers davantage d'activités de services notamment avec l'arrivée d'une salle de sport privée et d'une crèche.

46 entreprises sont présentes sur le site regroupant plus de 300 emplois.

Commune de PONT ST MARTIN
Parc d'Activités de La Nivardière



3.4. Synthèse et enjeux

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.

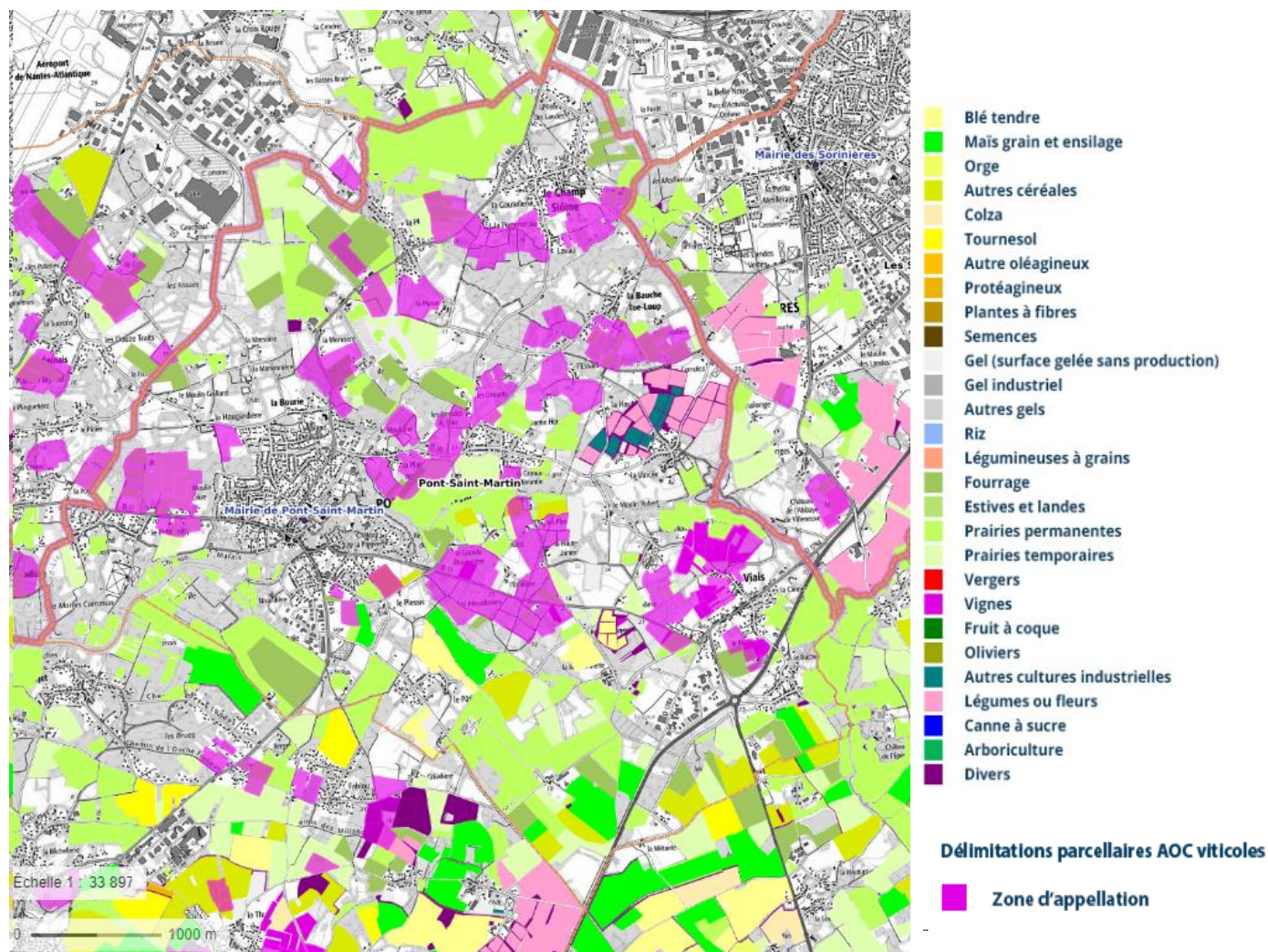
- > Accompagner un développement des entreprises locales à travers une production résidentielle abordable
- > Limiter les incidences des flux domicile-travail, dont l'augmentation est difficile à contrecarrer, à travers un travail sur la gestion de la mobilité
- > Favoriser l'optimisation des surfaces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

3.5. Une activité agricole en évolution

Élevage, maraichage et viticulture : les trois piliers de l'activité agricole de la commune

Des espaces agricoles sur près d'un tiers de la commune

La surface agricole utile représente 30% de la surface communale (données 2020), soit 654 hectares. C'est près de 20% de moins qu'en 2010.

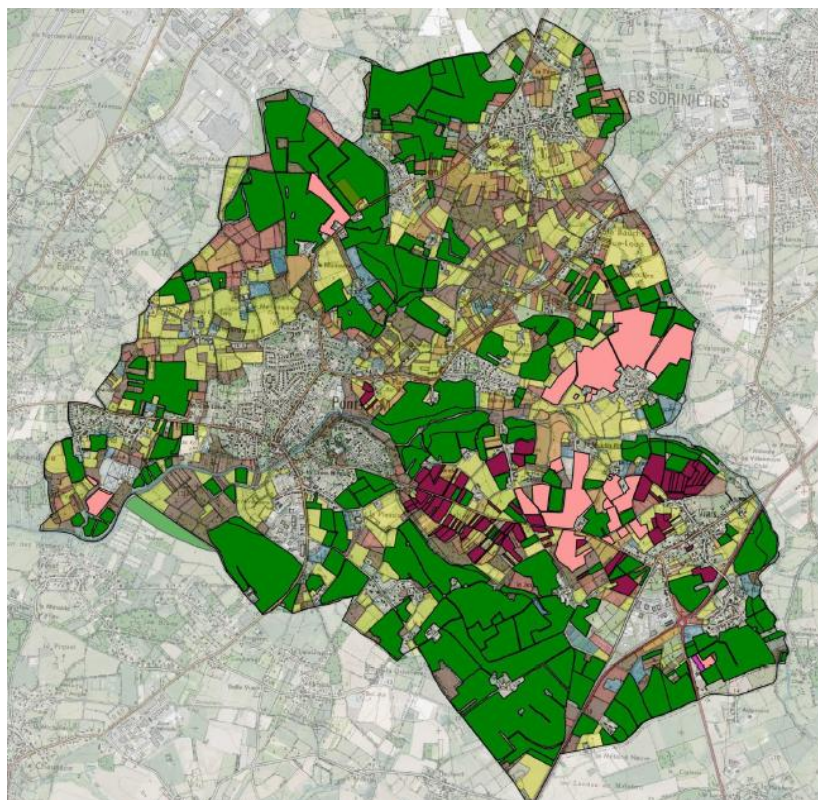


Registre Parcellaire Graphique 2022 et Délimitations parcellaires AOC viticoles (INAO)

Selon les données du ministère en charge de l'agriculture, l'Agreste et les recensements agricoles, la commune de Pont Saint Martin a observé une forte diminution des exploitations agricoles à l'image de ce qu'a connu l'ensemble du territoire national.

Ainsi, alors qu'en 2000, on comptait 32 exploitations au sein de la commune, 18 en 2020, elles sont désormais 15 à avoir leur siège sur la commune en 2023.

Les trois principales filières que sont l'élevage, le maraichage et la viticulture connaissent des dynamiques distinctes.



**PONT ST MARTIN :
L'agriculture communale**

Légende

- Polyculture/élevage
- Horticulture
- Maraichage
- Viticulture

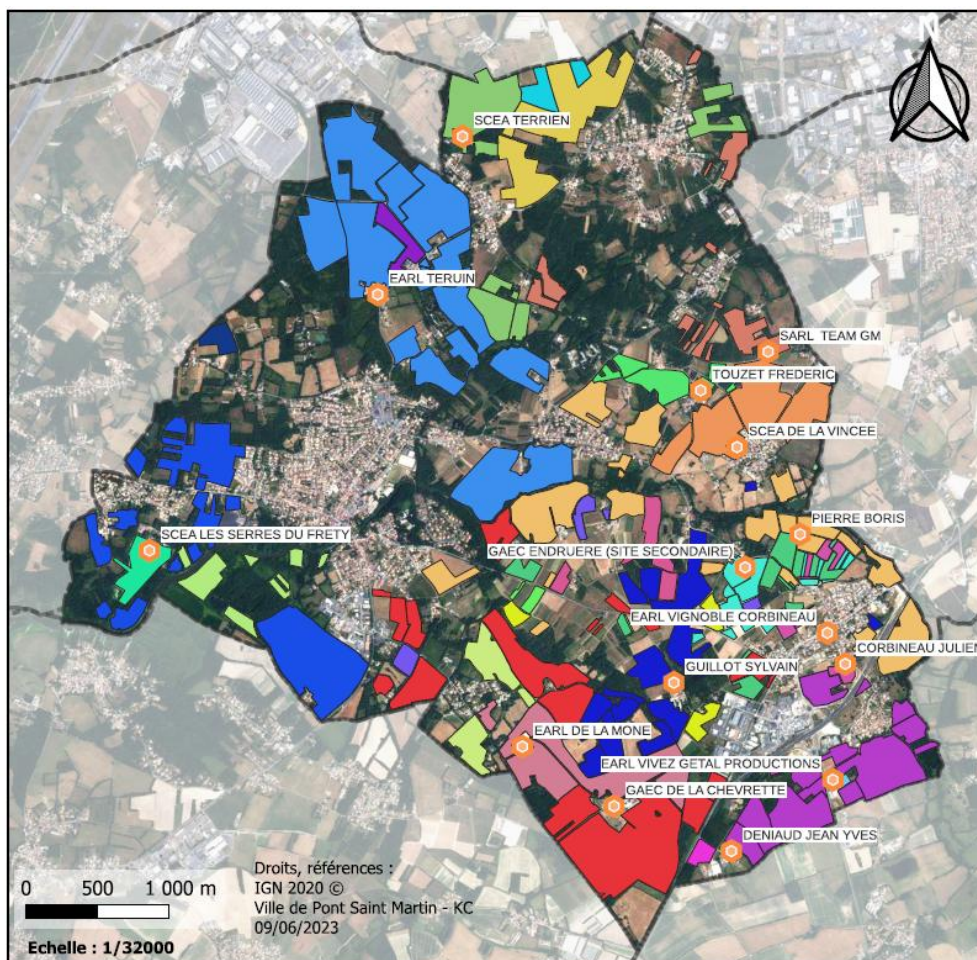


Parcellaire agricole 2023
commune de Pont Saint Martin

SIEGES EXPLOITATIONS 2023

PARCELLAIRE AGRICOLE

- CORBINEAU JULIEN (V)
- DAHERON DELPHINE
- DENIAUD JEAN YVES (V)
- EARL DE LA MONE (Eq.)
- EARL LES SERRES DU FRETY (M)
- EARL TERUIN (Bovin/ovin)
- EARL VIGNOBLE CORBINEAU (V)
- EARL VIVEZ-GETAL(H & M)
- GAEC DE L' ENDRUERE (M)
- GAEC DE LA CHEVRETTE (Caprin)
- GAEC DES LIERRES (Caprin)
- GAEC DU CANAL D HERBAUGES (bovin)
- GUILLOT SYLVAIN (Bovin)
- MAIRIE PONT SAINT MARTIN
- PIERRE BORIS (Bovin)
- SARL MAR'SUD (M)
- SARL TEAM GM (Eq.)
- SAS PALMITOU
- SCEA BROSSARD PERE ET FILS (Bovin)
- SCEA DE LA HAUTURE
- SCEA DE LA VINCEE (M)
- SCEA LA THIBAUDIERE (M)
- SCEA LE JARDIN DE CELESTIN
- SCEA LES DEUX VALLEES (Culture)
- SCEA TERRIEN (Bovin)
- TOUZET FREDERIC (Eq.)
- SCIC NORD NANTES



0 500 1 000 m

Echelle : 1/32000

Droits, références :
IGN 2020 ©
Ville de Pont Saint Martin - KC
09/06/2023

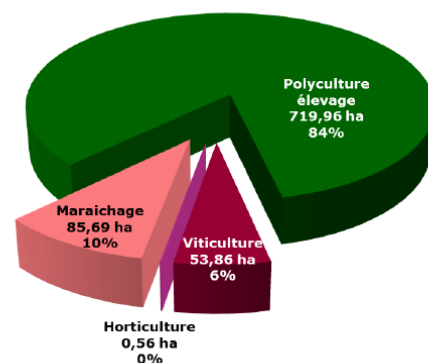
Elevage : une activité qui résiste grâce au bio

Polyculture-élevage :

- 730 ha soit 84 % de la SAU
- Une activité économique stable portée par le bio
- 8 exploitants dont 4 avec leur siège sur la commune
- Une activité indissociable du bocage et des zones humides
- Besoin de surfaces pour viser l'autonomie fourragère

Centres équestres et production céréales :

- 2 centres équestres (La Mône et la Meilleraie) et une pension équestre (les écuries de Fred) pour environ 50 ha de surface en recherche de foncier
- 3 producteurs de céréales tous extérieurs à la commune (environ 20 ha)



Viticulture : une activité agricole en difficulté

- Environ 50 ha, 4 exploitants dont 2 doubles actifs
- Production : Muscadet dont côte de Grand-Lieu , Gros plant, Vin de pays du val de loire (vin de cépage: grolleau, pinot gris, etc.)
- Une activité au cœur de l'identité de la commune : présence de caves, quartier du Hameau des vignes, etc.)
- Une activité en crise depuis les années 1990 (NB: on comptait 18 exploitants valorisant 162 ha en 2000) : problèmes commerciaux, épisodes de gel à répétition
- De nombreuses friches viticoles qui posent problèmes : petites parcelles, nombreuses infrastructures
- Révision du zonage INAO en 2019 qui maintient la plupart des périmètres existants tout en redéfinissant les terroirs qualitatifs pour les appellations protégées
- Enjeux : accompagner la restructuration spatiale et qualitative du vignoble

Le maraichage : une activité en plein développement

- Environ 100 ha exploité
- Un dynamisme économique et une augmentation régulière des surfaces (reprise du foncier viticole)
- Une activité principalement industrielle avec une forte valeur ajoutée
- Des innovations techniques : cogénération, système de goût à goût, protection biologique intégrée (PBI)
- Des impacts paysagers : tunnels, grands abris plastiques, serres chaudes en verre, exhaussement et remblaiement de parcelles
- Des impacts sur la gestion de l'eau : ensablement, écoulement accéléré de l'eau
- Des impacts sur la biodiversité : sol nu ou artificialisé, suppression des infrastructures écologiques, traitements phyto, etc.
- Une réflexion et des programmes pour limiter les impacts négatifs: Plan d'aménagement durable des abords maraichers, démarche HQE, Zéro pesticide, Contrat Territorial Eau...

Les enjeux identifiés par les exploitants pour soutenir l'agriculture communale

- Consolider la viabilité économique des exploitations par :
 - une augmentation de leur foncier : veille foncière, lutte contre les friches
 - Une réorganisation des parcelles
 - Un accompagnement les projets de développement (bâtiments)
- Préparer les transmissions : départ à la retraite et reprise des exploitations
- Réfléchir sur de nouvelles installations
- Améliorer la gestion de l'eau : approvisionnement, écoulement, pollution etc.
- Valoriser le monde agricole auprès des habitants : dialogue, communication, évènements, etc.

4. Une commune au niveau d'équipements apprécié

4.1. Les équipements et services

La commune de Pont Saint Martin dispose de nombreux équipements qui lui confère une offre complète et appréciée de la population (durant la réunion publique de lancement de la révision du PLU en 2023, les habitants interrogés ont tous souligné cette qualité pour la commune).

Une offre culturelle et de loisirs

La commune dispose de plusieurs équipements culturels, à savoir une médiathèque (le 3^e lieu), une salle festive et culturelle (l'Origami) ainsi que diverses salles à disposition notamment des associations (salle des fêtes, salle Saint-Martin, salle du Vieux Pressoir, salle des Charmilles).

Concernant les activités sportives, le complexe sportif Valdotain comprend deux salles multisports (salles Pierre de Coubertin et Jean-Pierre Gardin), une salle de tennis de table / gym (salle Jean-Philippe Gatien), deux terrains de football, un terrain de basketball extérieur ainsi que deux courts de tennis couverts.

Une offre de commerces et services

La commune dispose d'un centre commercial au nord du bourg, rue de Nantes. Un bureau de Poste est disponible, à proximité de la mairie.

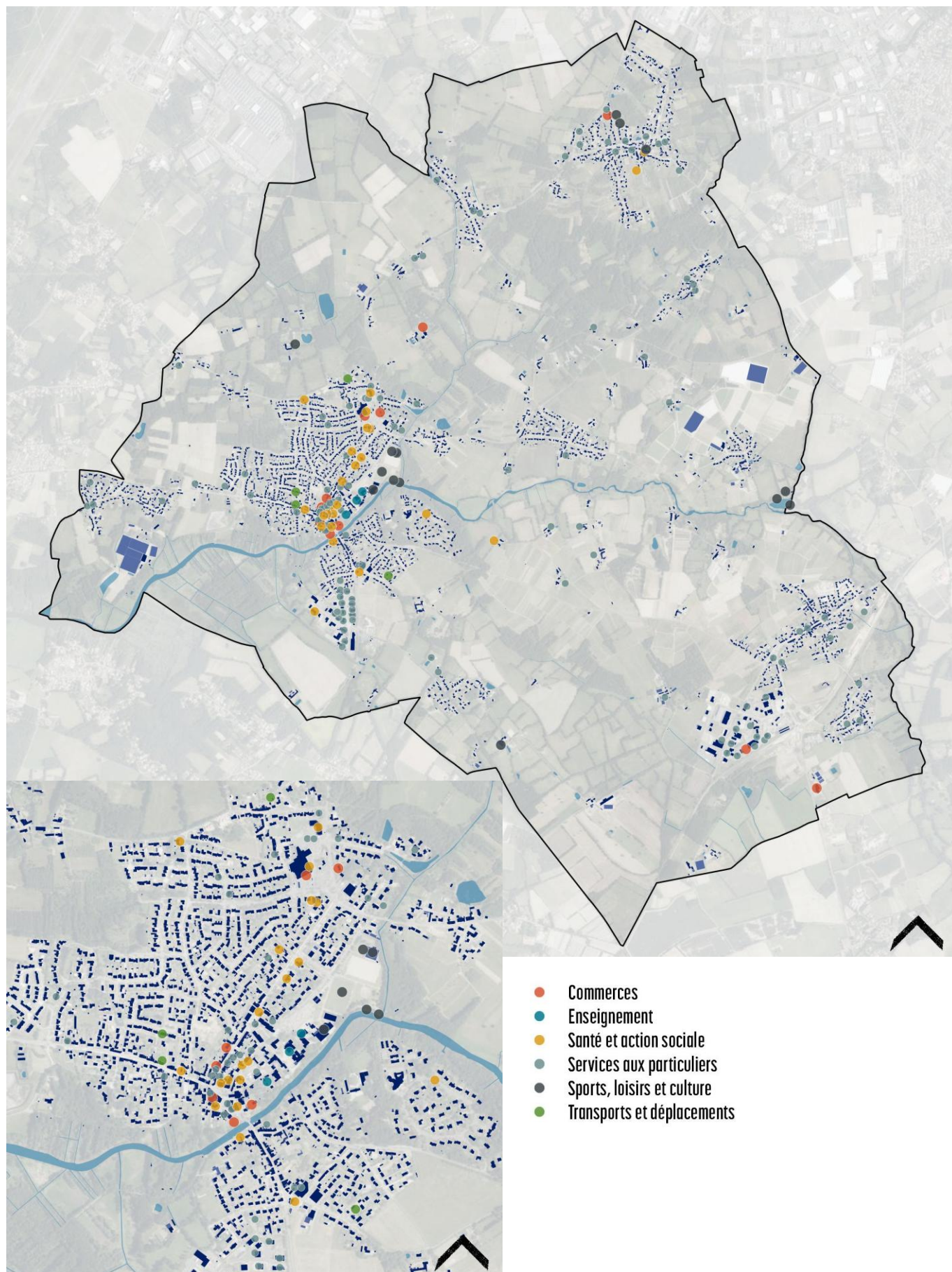
En termes de petite enfance et enfance, la commune dispose :

- D'une crèche multi-accueil rue du stade (20 places),
- D'une micro-crèche zone de la Nivardière (12 places)
- et une maison de l'enfance se trouve à côté des écoles élémentaire et maternelle Les Halbrans.
- 70 assistantes maternelles sont enregistrées sur la commune pour environ 200 places d'accueil.

Enfin, la commune de Pont Saint Martin est équipée d'une maison de retraite, il s'agit de l'EHPAD La Roselière qui dispose de 52 chambres individuelles pour accueil permanent, 4 chambres couples, 1 chambre pour séjour temporaire et 12 chambres adaptées aux personnes désorientées. Elle est située avenue du Lac, à l'est du bourg.

Équipements à Pont Saint Martin

Source : Base Permanente des Equipements 2020, INSEE



Les équipements scolaires

Pont Saint Martin compte les établissements scolaires suivants, **les écoles maternelle et élémentaire publiques Les Halbrans et l'école primaire privée, Saint-Joseph.**

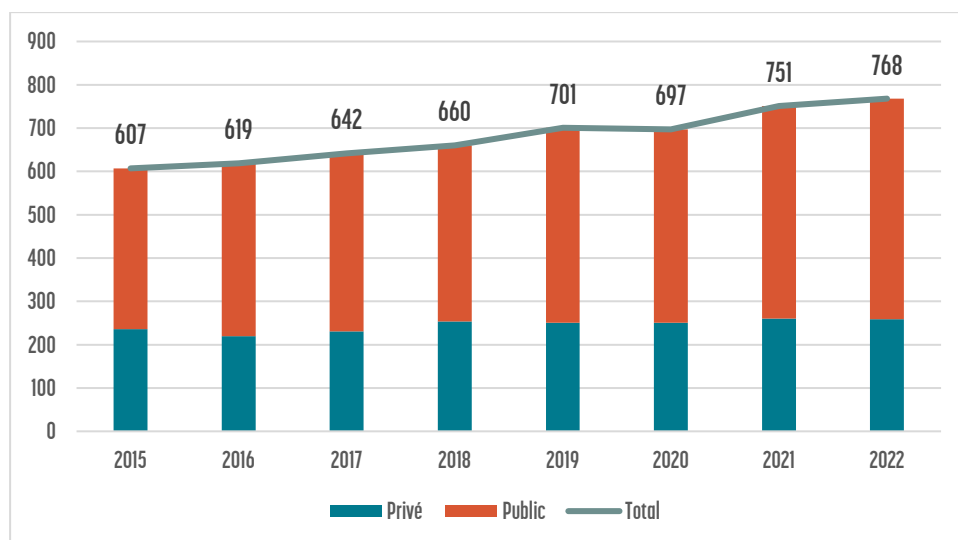
La commune dispose également d'une restauration scolaire commune et d'un équipement d'accueil périscolaire.

Une hausse progressive des effectifs scolaires qui a nécessité une extension du groupe scolaire public

À l'image de la population, les effectifs scolaires sont en augmentation quasi-continue, passant de 607 élèves en 2015 à 768 élèves en 2022.

Évolution des effectifs scolaires

Source : ministère de l'Éducation nationale, 2023



Cette croissance des effectifs scolaires s'est traduite par le besoin d'augmenter le nombre de classes. Ainsi, en 2021, une extension du groupe scolaire des Halbrans a permis la création de six classes supplémentaires, deux en maternelle et quatre en élémentaire.

Une étude programmatique vise à identifier et prioriser les besoins en matière de rénovation, d'extension et de création d'équipements. A ce titre la création d'un pôle enfance et l'extension du restaurant scolaire sont prévus.

4.2. Malgré les alternatives, la voiture est prédominante

Le réseau routier

Pont Saint Martin est traversée par deux axes routiers principaux qui se croisent au niveau du bourg :

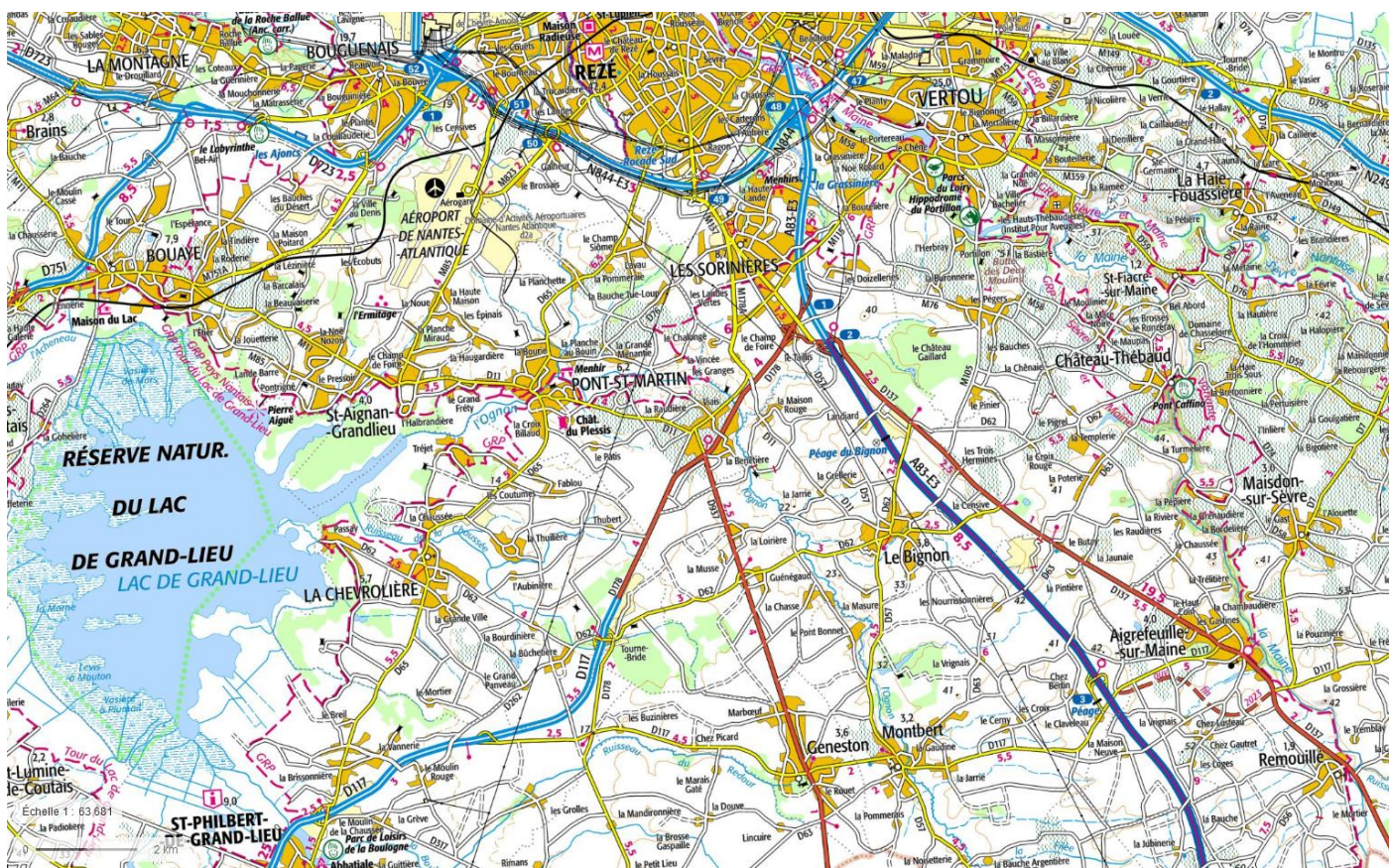
- la RD11 d'est en ouest, directement connectée à la M11 (route métropolitaine) à Saint-Aignan-Grandlieu ;
- la RD65 reliant Rezé à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu en traversant Pont Saint Martin du nord au sud, rejointe à l'entrée nord du bourg par la RD76 menant aux Sorinières.

Le nœud routier ainsi créé au niveau de la place de Bretagne et de la traversée de l'Ognon entraîne un engorgement du centre-bourg, notamment aux heures de pointes.

À l'est du territoire communal, la D178, axe structurant du territoire longe le village de Vais au niveau duquel elle est rejointe par la D937, en provenance de la Roche-sur-Yon.

Contexte routier de Pont Saint Martin et alentours

Source : carte IGN, Géoportail



Le Département de Loire-Atlantique a voté un schéma directeur des mobilités le 14 octobre 2024. Celui-ci s'inscrit dans un contexte d'augmentation du trafic routier et d'enjeux globaux associés à la mobilité (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...).

Le Département a priorisé ses actions :

- sécurisation des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes) ;
- meilleure utilisation des routes existantes ;

- lutte contre l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain ;
- politique de redynamisation des centres- bourgs ;
- éviter l'exposition au bruit de riverains lors de la réalisation de nouvelles constructions.

Le schéma a pour objectif de « *concentrer les efforts de chacun sur l'amélioration ou, à défaut, la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Cette orientation a des conséquences concrètes dans le domaine de l'urbanisme : le Département souhaite limiter l'extension urbaine linéaire le long des routes, le développement des villages et hameaux et le phénomène de mitage. En effet, ces trois tendances, combinées à une activité de construction très dynamique sur le Département, ont eu, au cours des précédentes décennies des impacts non négligeables sur l'accroissement des trafics et de l'insécurité routière (à travers la multiplication des accès sur les routes). L'augmentation de l'usage de la voiture qui a résulté de ce mode d'urbanisation a également eu des conséquences environnementales importantes.* »

L'échangeur de Viais, mis en service fin 2021 après 3 ans de travaux s'inscrit dans la liaison Nantes-Challans.

Un projet de doublement de la RD 178 entre Viais et l'A83 avec mise en place d'une voie réservée (covoiturage et transports collectifs) en direction de Nantes est prévu à l'horizon 2028.

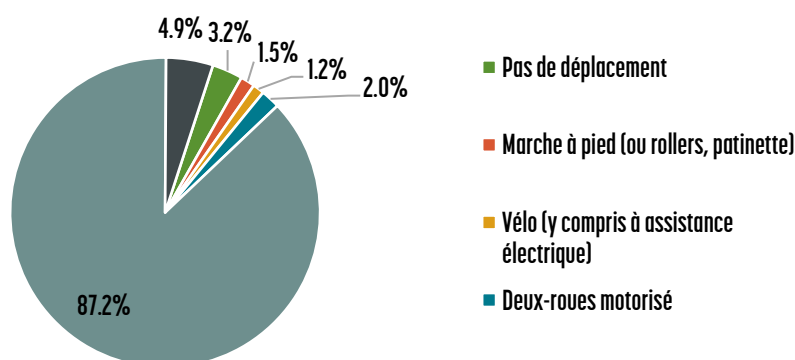
L'usage de la voiture

Comme évoqué précédemment, 87% des actifs de Pont Saint Martin travaillent dans une autre commune alors que seulement 13% vivent et travaillent à Pont Saint Martin.

Malgré la proximité de nombreuses zones d'emplois et la présence d'alternatives, c'est la voiture qui est le moyen de transport utilisé par 9 actifs sur 10 pour se rendre au travail. Les transports en commun représentent seulement 5% de ces déplacements malgré une bonne offre de transport en commun.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019

Source : INSEE, RP2019, exploitation principale

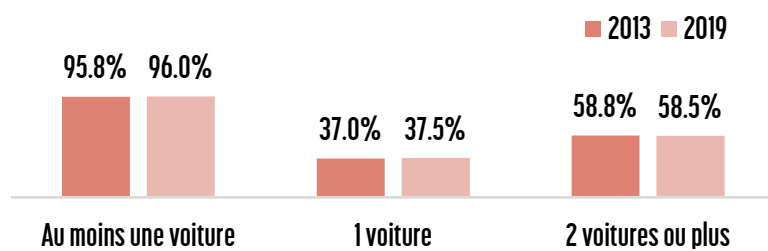


En 2019, 96% des ménages ont au moins un véhicule et 58,5% en possèdent au moins deux. Sachant que les ménages d'une personne et les familles monoparentales représentent 32% des ménages, cela suggère que l'essentiel des couples disposent de 2 voitures ou plus.

Ces parts ont très peu évolué depuis 2013.

Equipement automobile des ménages

Source : INSEE, RP2013 et RP 2019, exploitations principales



L'offre de stationnement

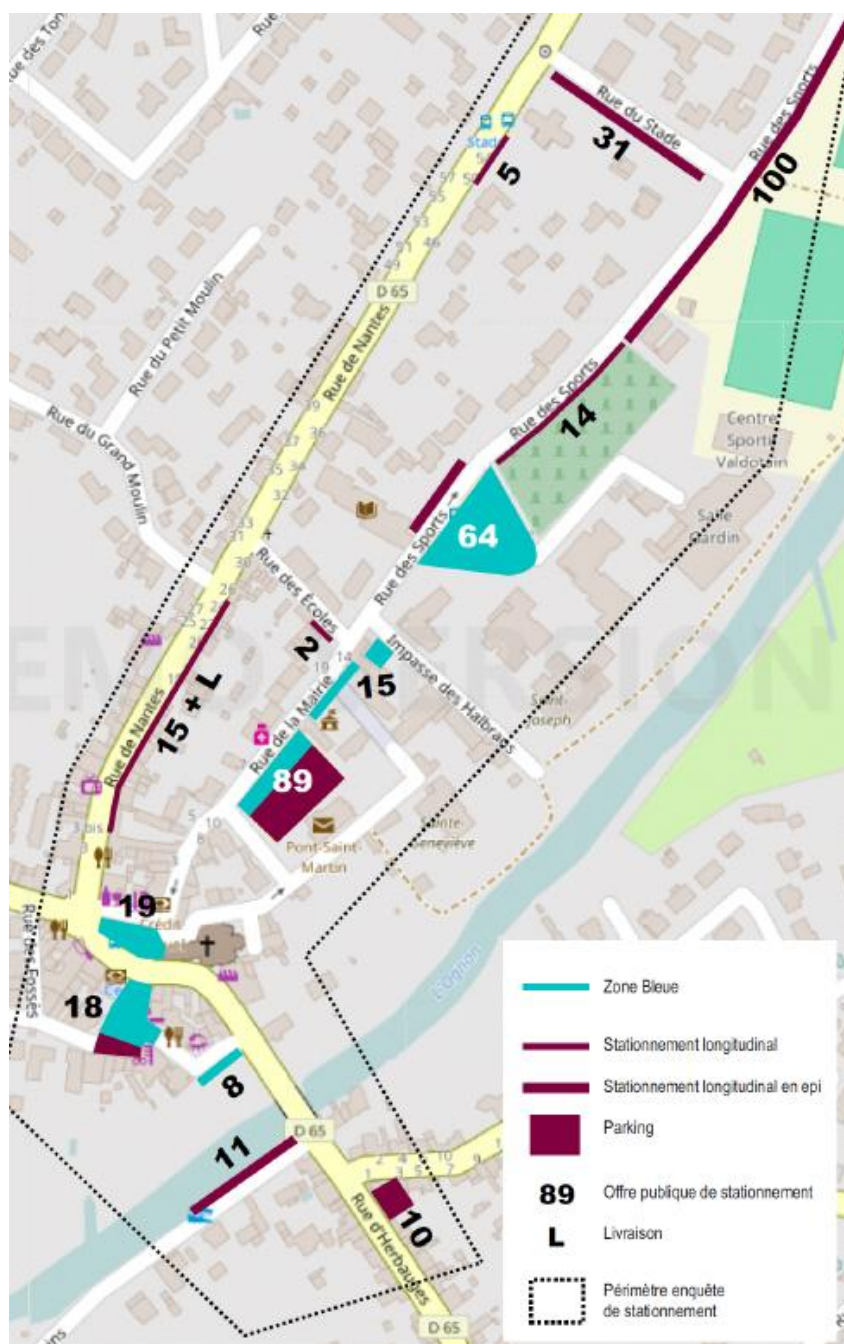
Sur le périmètre du cœur de ville, une étude de stationnement identifiait plus de 400 places matérialisées. L'offre se répartit entre :

- 200 places en parkings
- 200 places sur voirie.

À noter que la zone bleue compte environ 140 places.

Carte des stationnements en cœur de ville

Source : Axurban étude de mobilité et de stationnement 2016.



Dans les quartiers résidentiels, la question du stationnement se pose également, le nombre important de véhicules par ménage pouvant entraîner une augmentation forte du stationnement sur voirie, lorsqu'il se conjugue avec une dynamique de densification résidentielle et un délaissement de l'usage initial des garages.

4.3. Les alternatives au « tout voiture »

Les transports en commun

Le réseau régional ALEOP dessert la commune. Les lignes 312, 314 et 380 circulent régulièrement.

- La ligne 312 va de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu à Nantes (Pirmil – pôle d'échanges tramway et bus) en passant par le bourg de Pont Saint Martin et le Champsiôme ; elle propose quasiment une trentaine d'allers-retours par jour en semaine ;
- La ligne 313 express, proposant 10 passages le matin à Viais direction Nantes (Bourdonnières – busway 4), et 10 passages le soir depuis Nantes vers Viais ;
- La ligne 380 desservant Viais, Les Sorinières, Rezé et Nantes (Pirmil), avec 5 trajets direction Nantes le matin et 5 retours le soir.

La commune de Pont Saint Martin est également concernée par le transport à la demande mis en place par le Conseil Régional.

Le covoiturage

Au regard des flux domicile-travail non négligeables, le covoiturage présente un potentiel important.

Deux aires sont aménagées sur l'échangeur de Viais, au nord et au sud de la quatre-voies. Une troisième aire est disponible rue du Stade.

Le train

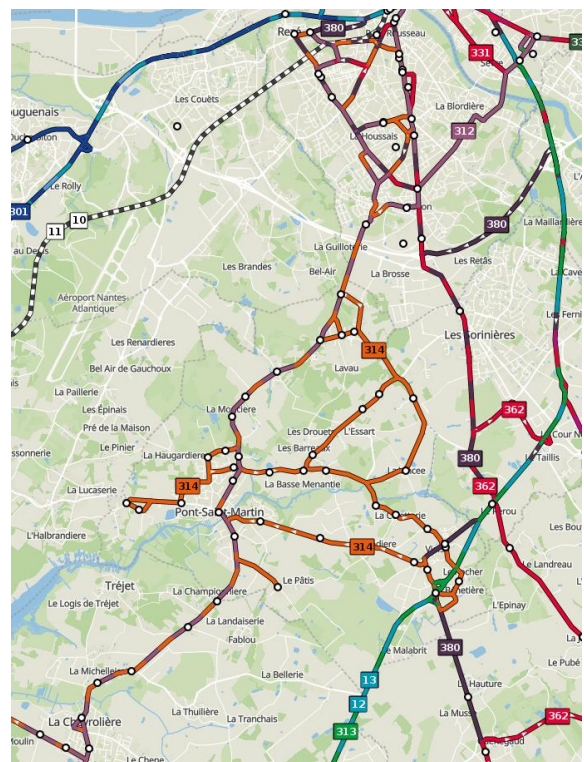
Les gares les plus proches se situent à Bouaye et à Rezé. La gare de Bouaye se situe à 8,4km du bourg de Pont Saint Martin tandis que la gare de Rezé Pont-Rousseau est à 10km du bourg de Pont Saint Martin.

Les mobilités douces

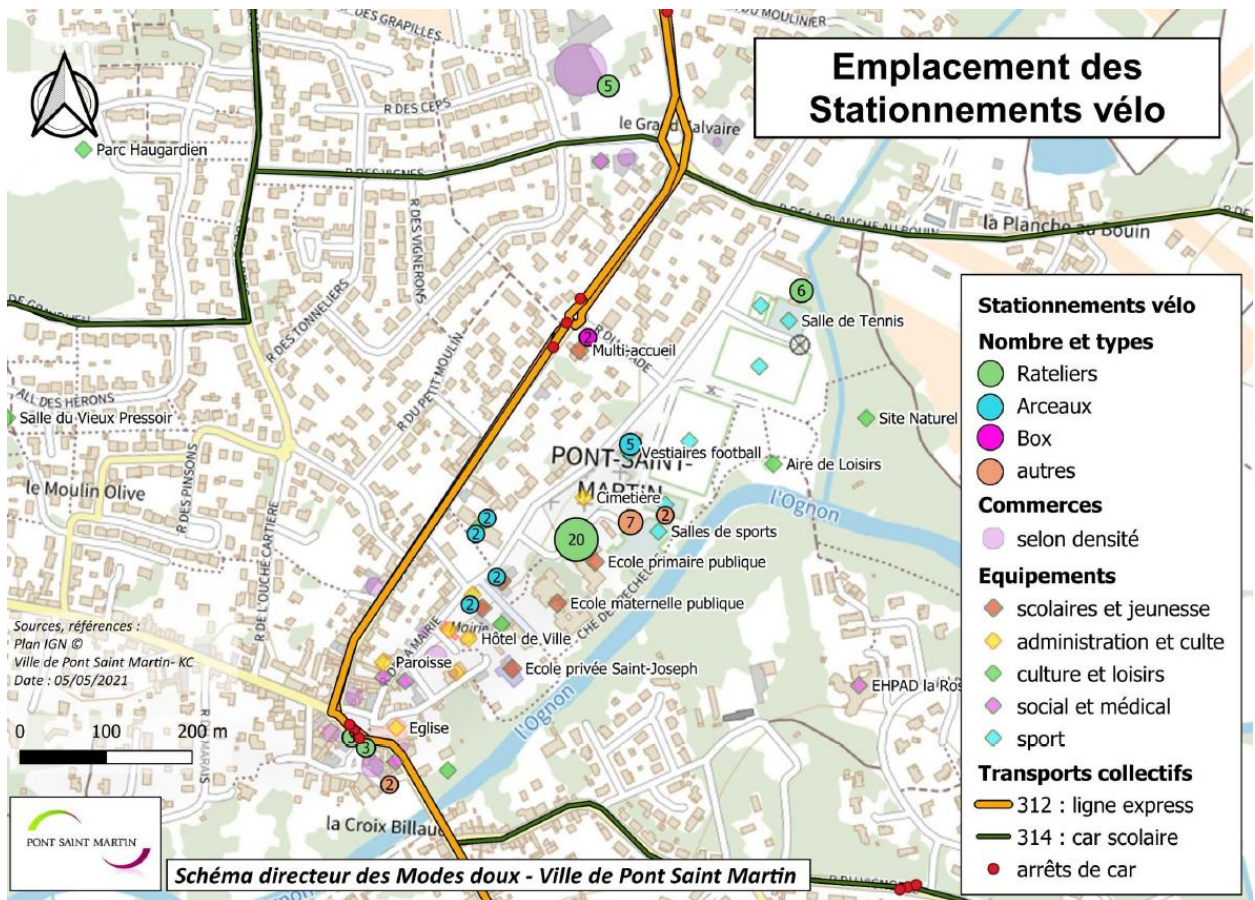
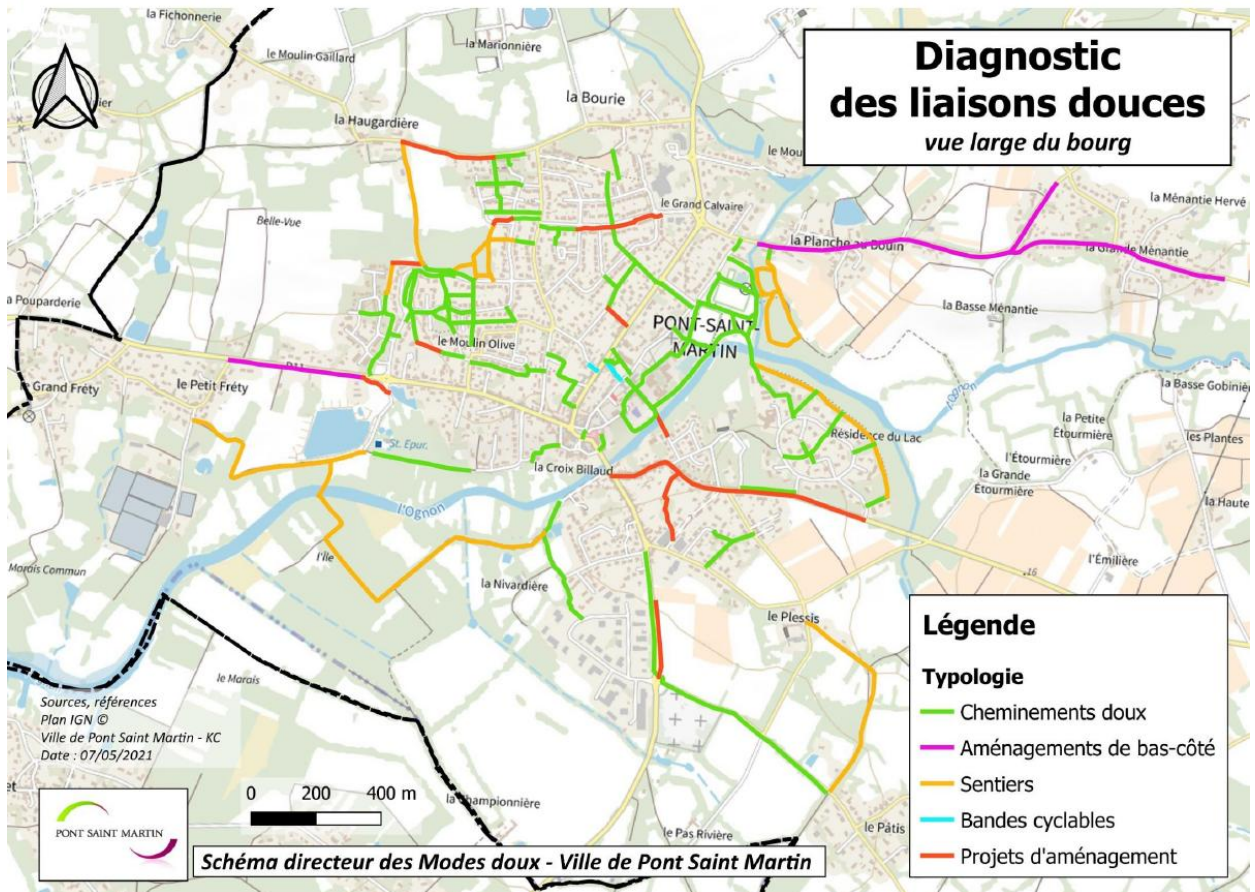
Depuis 2021, la commune s'est dotée d'un schéma directeur des modes doux qui vise à favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle en améliorant notamment la qualité la sécurité des liaisons douces existantes.

Il s'agit d'un des sujets principaux relevé par les habitants en réunion publique, tant en matière d'apaisement du cœur de ville avec une réduction de la voiture qu'un besoin identifié de connexions cyclables sécurisées vers l'agglomération nantaise mais aussi entre les villages et le bourg.

Plusieurs projets ont récemment été réalisés (liaison entre le bourg de Pont Saint Martin et la Chevrolière), sont en cours dans le cadre d'une approche expérimentale (réorganisation des voiries dans le bourg pour inciter au partage de la chaussée), ou vont prochainement voir le jour (connexion du bourg vers Viais et vers les Sorinières à court terme, vers Rezé à long terme).



Expérimentation de la chaussée partagée rue des Treilles.



En matière de connexions cyclables, ces projets s'inscrivent également dans la continuité des objectifs du schéma routier départemental qui vise notamment à relier toutes les communes de Loire-Atlantique. En complément de la réalisation d'infrastructures routières, il est nécessaire de prévoir la mise en place de dispositifs de stationnement sécurisés, adaptés aux cycles au niveau des équipements et pôles générateurs de déplacements afin de favoriser l'usage du vélo au quotidien.

Par ailleurs, un service de location de vélos à assistance électrique, dénommé VELILA (partenariat entre Grand-Lieu Communauté et le Département), permet aux habitants de tester l'usage du vélo à assistance électrique pour les déplacements du quotidien.

A noter également que trois itinéraires de randonnée de la commune sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : Grande Randonnée du Pays Nantais, Circuit de l'Ognon, Circuit du Quai Romain.

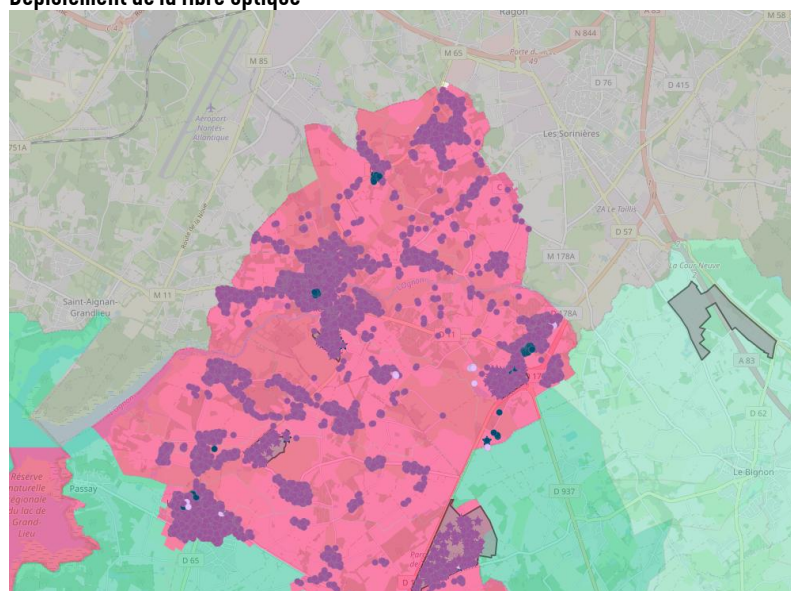
4.4. L'aménagement numérique

Lors de sa session du 19 mars 2012, l'Assemblée départementale a adopté le schéma directeur d'aménagement numérique pour la Loire-Atlantique (SDAN 44) et les premiers principes de mise en œuvre de ce document cadre :

- assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde, d'ici à 2015,
- préparer d'ores et déjà le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique,
- assurer le raccordement progressif en fibre optique des sites identifiés comme prioritaires, zones d'activités économiques et services publics.

En 2023, la commune de Pont Saint Martin est en cours de finalisation du déploiement.

Déploiement de la fibre optique



Couches

Fibre FTTH (particuliers/professionnels)

● Disponible à la commercialisation

● Prochainement disponible à la commercialisation

● En cours de déploiement

Fibre FTTE (entreprises)

★ Disponible à la commercialisation

★ En cours de déploiement

Parcs d'activité

▭ Parcs d'activités

Déploiement fibre pour les particuliers (FTTH) :

■ Déploiement en cours de finalisation (+85% de logements raccordables)

■ Etudes ou Travaux en cours

■ Raccordement prévisionnel 2023

■ Raccordement prévisionnel 2024

■ Raccordement prévisionnel 2025

Déploiement réalisé par les opérateurs privés

▭

4.5. Synthèse et enjeux

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)

Diagnostic Organisation et fonctionnement

5. Structure géographique et urbaine

5.1. Un bourg et des villages

Le bourg de Pont Saint Martin est implanté sur les bords de l'Ognon, cours d'eau qui se jette dans le lac de Grand-Lieu en passant par le marais de l'Île au sud-ouest de la commune. La commune doit d'ailleurs son nom à Saint-Martin auquel la légende attribue la construction du pont permettant de franchir l'Ognon.

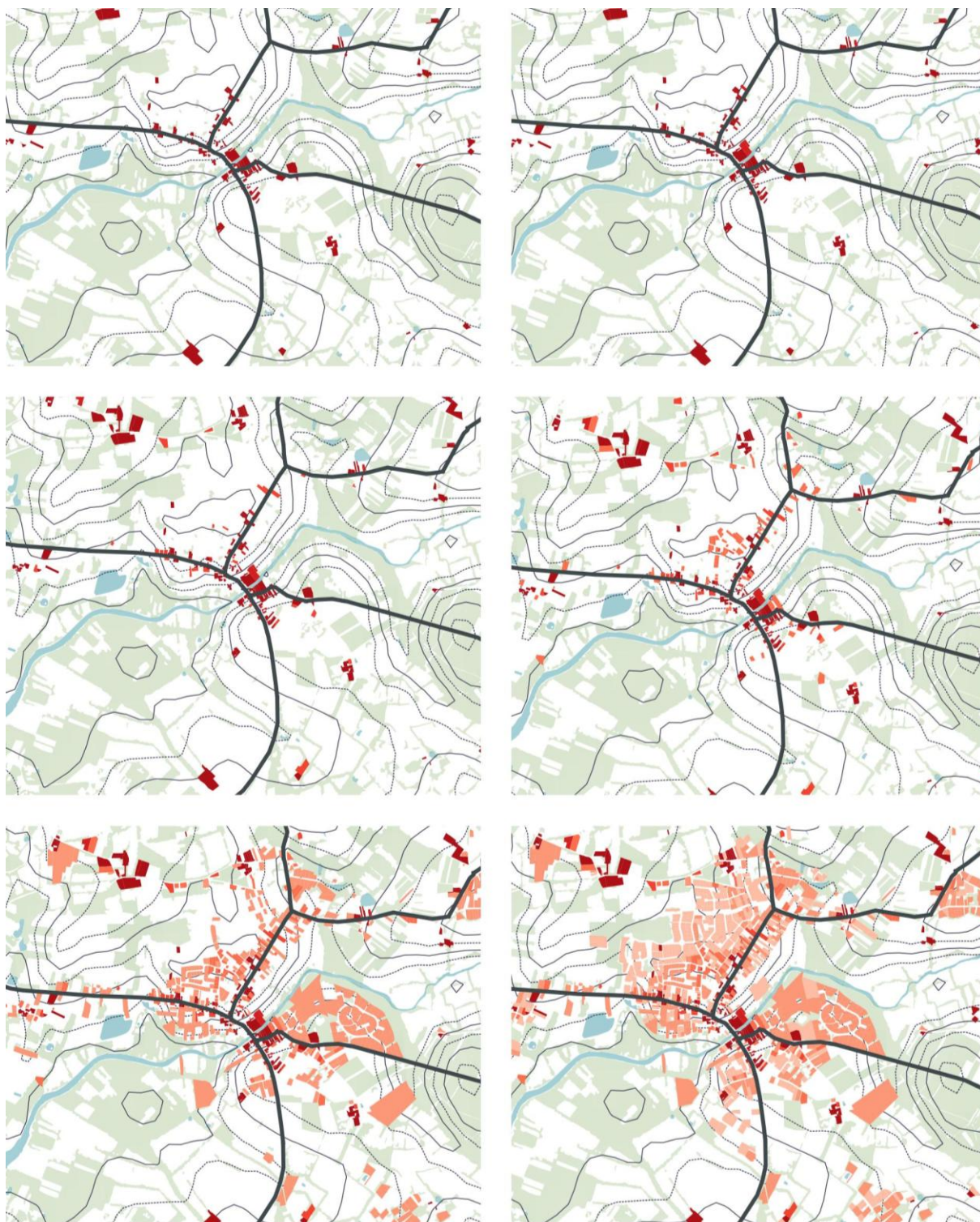
Ainsi, si le bourg historique est situé sur la rive droite, au nord de l'Ognon, on observe de longue date un développement de faubourg sur l'autre rive, vers le sud.

Cette présence de l'Ognon a joué un rôle dans l'économie locale, avec l'établissement du quai des Romains au XIX^e siècle.

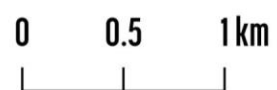


Carte de l'état-major – 1866 - IGN

Parmi les autres lieux-dits, on constate dès le XIX^e siècle que les villages de Viais et, dans une moindre mesure, du Champsiôme, ont déjà une importance relative par rapport au bourg.



Époques d'urbanisation du bourg

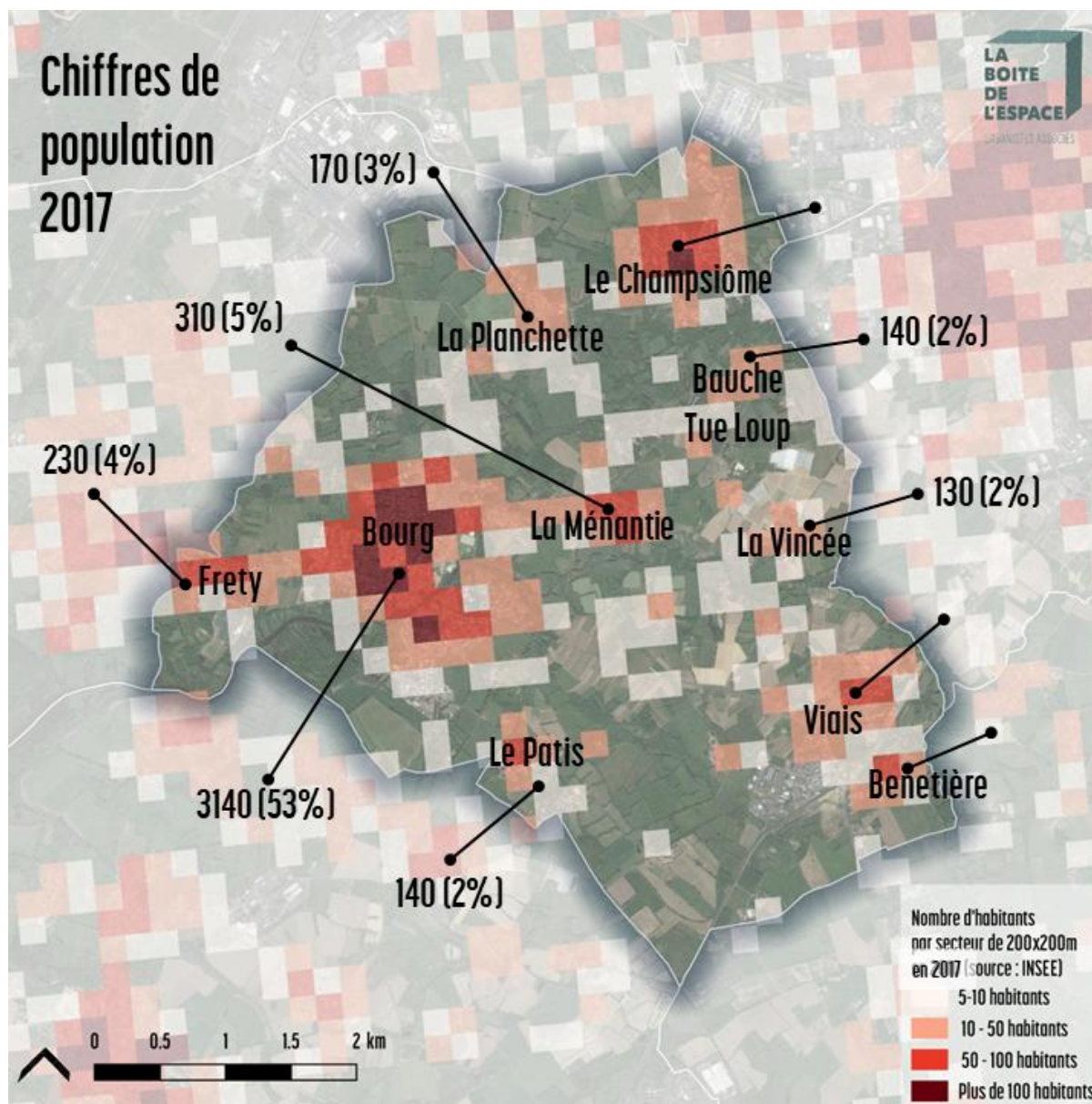


Certains hameaux, autrefois isolés, sont désormais devenus des satellites du bourg avec l'étalement de l'urbanisation : le Fréty à l'ouest (quasiment en continuité urbaine avec Saint-Aignan), la Planche au Bouin et les Ménanties à l'est.

D'autres écarts concentrent un nombre plus limité mais tout de même significatif de constructions : la Planchette, la Bauche Tue-Loup, la Vincée, le Pâtis ainsi que la Bénétière...

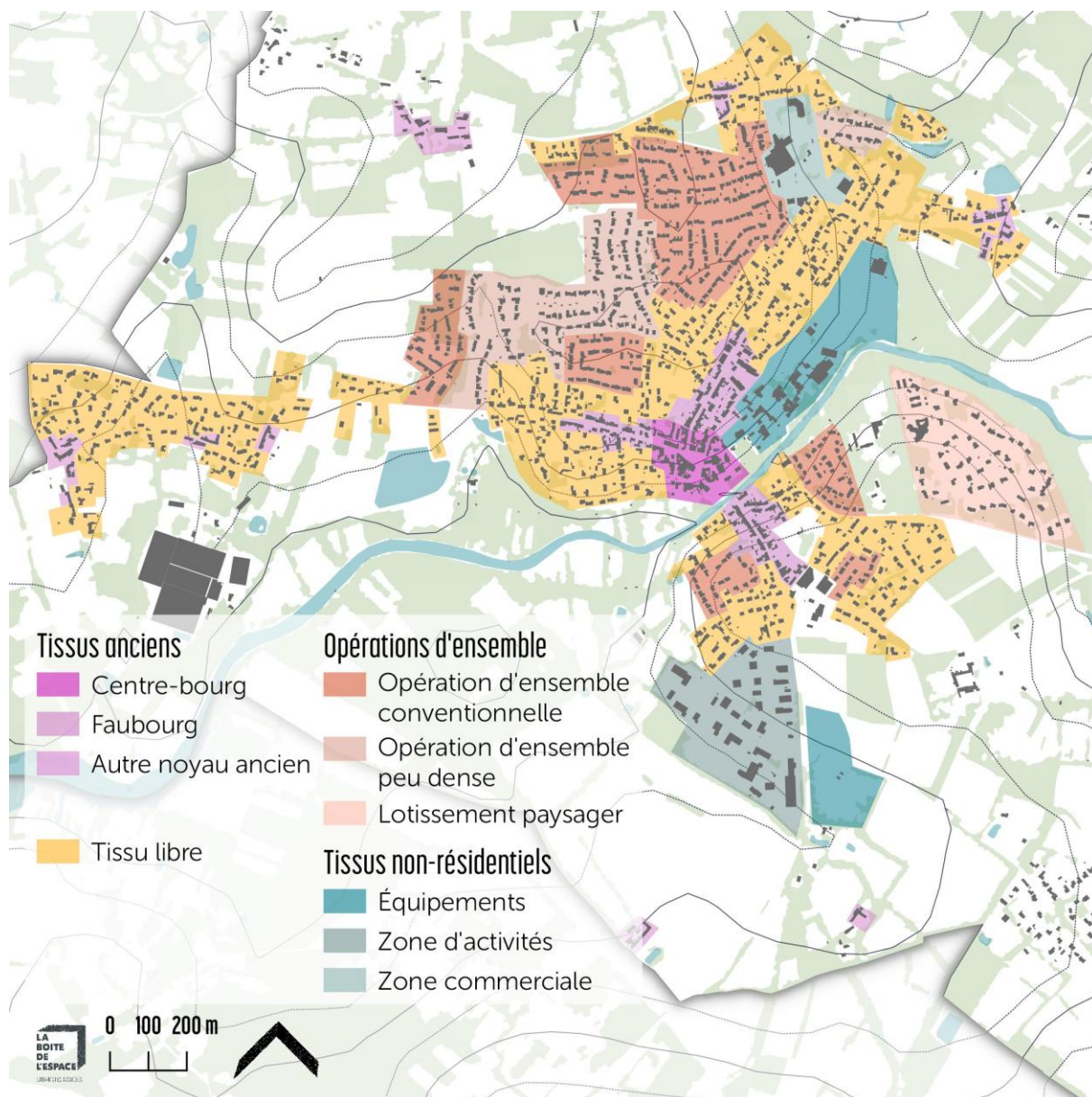
53 % des martipontains vivent dans le bourg

12 % vivent au Champsiôme, 8 % à Viais (INSEE 2017)



5.2. Des tissus essentiellement pavillonnaires

Dans le bourg



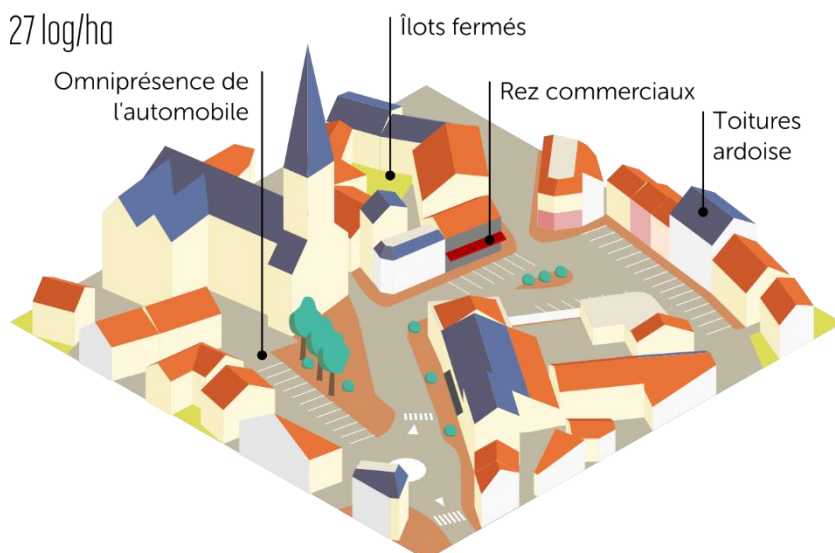
Le centre-bourg

Le centre-bourg historique présente une forme dense. Quelques îlots complexes prennent place autour de l'église, avec une imbrication du bâti ancien et d'ajouts ultérieurs. Les constructions sont majoritairement en R+1, avec des combles éventuels. Des rez-de-chaussées commerciaux animent l'espace public.

La forme urbaine structure un réseau de places qui se succèdent : la place Saint-Martin, la place de Bretagne, et, dans une moindre mesure, la place du marché.

Place Saint-Martin

27 log/ha



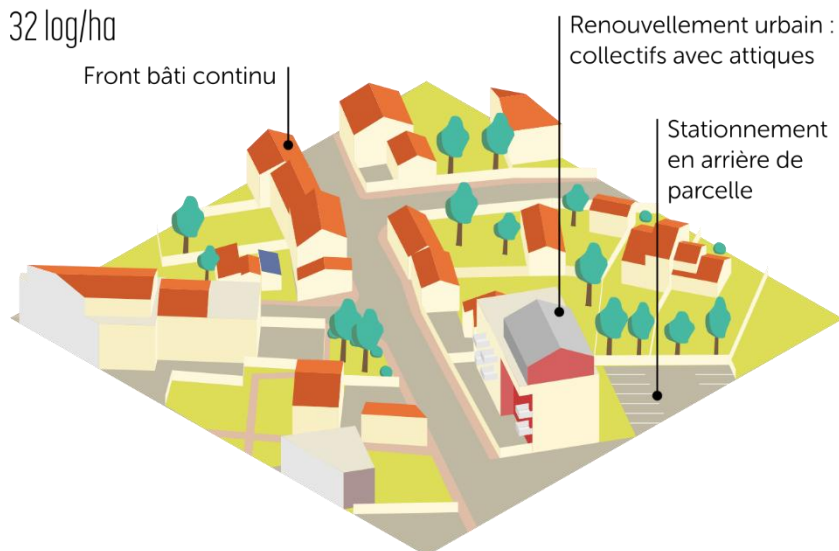
Les faubourgs

Trois axes principaux partent du centre-bourg : la rue de Nantes vers le nord, la rue du pays de Retz vers l'ouest, et sur la rive gauche de l'Ognon, la rue d'Herbauges vers le sud, et la rue du Vignoble vers l'est. Ces quatre rues constituent des faubourgs : elles comportent un alignement de maisons de ville, formant un front bâti continu. Elles accueillent une importante circulation, malgré leur largeur contrainte.

Les fonds de parcelles de la rue du pays de Retz ont déjà connu une première vague de densification en second rideau, là où des opérations plus importantes de démolition/reconstruction ont été menées en sortie de centre-bourg, rue de Nantes. Des jardins potagers subsistent tout de même en arrière de certaines parcelles.

Rue de Nantes

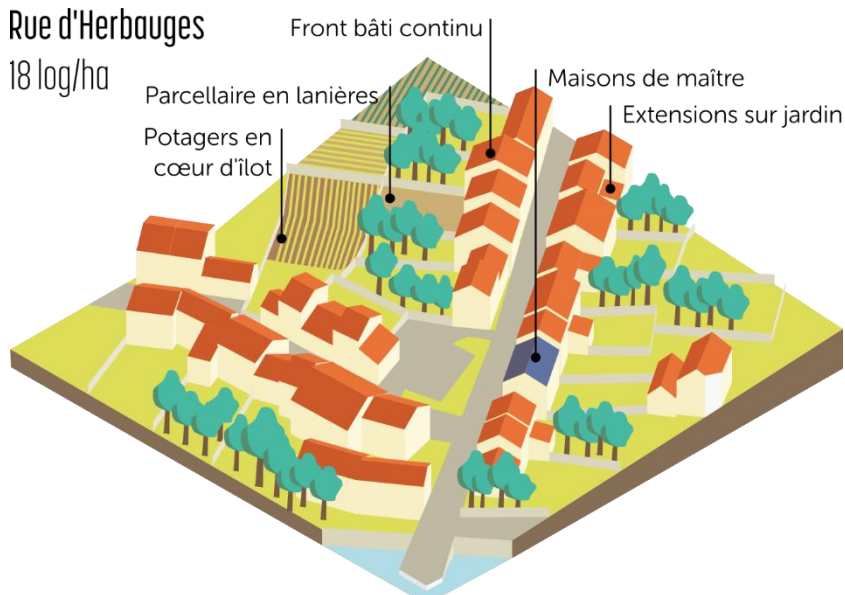
32 log/ha



Sur la rive gauche de l'Ognon, la dynamique de mutation a été moins importante : une vaste emprise de potagers a été conservée en cœur d'îlot.

Rue d'Herbauges

18 log/ha



Les noyaux anciens

Au sein de l'emprise urbaine actuelle du bourg, des noyaux anciens, auparavant isolés, ont été gagnés par l'urbanisation : la Bourie, la Planche au Bouin ou encore le Grand et le Petit Frety. Ainsi, on retrouve dans ces noyaux des maisons mitoyennes en R+1, à l'architecture traditionnelle, dont l'implantation dessine les voies de circulations le long desquels on constate un développement pavillonnaire linéaire.

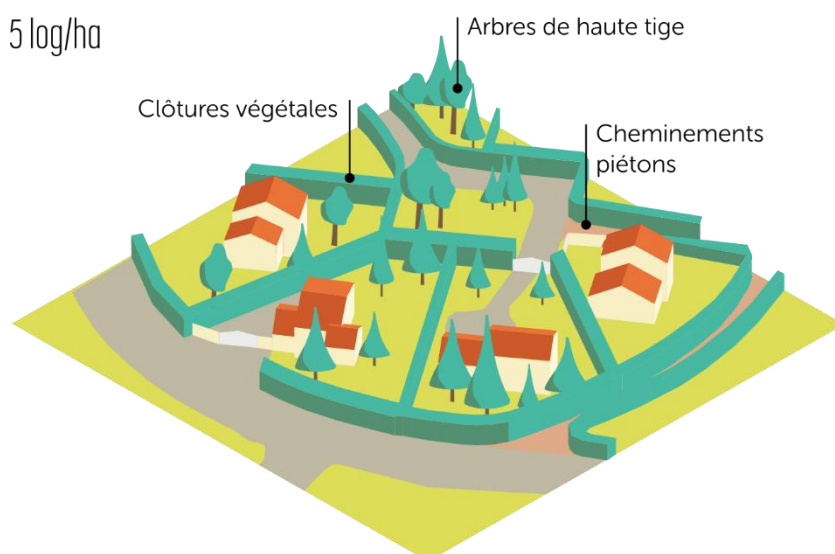
Ils s'illustrent par des densités supérieures à 20 log/ha selon la taille du noyau initial.

Le lotissement paysager

La résidence du Lac se distingue des autres opérations d'ensemble. Les maisons, de grande taille, sont situées au milieu de grandes parcelles boisées. Le quartier est pensé tel un parc : le tracé de la voirie est sinueux, et des cheminements piétons internes complètent le maillage. Le végétal est omniprésent : haies mono-spécifiques en clôture, grands sujets au sein des jardins.

Avenue du Lac

5 log/ha

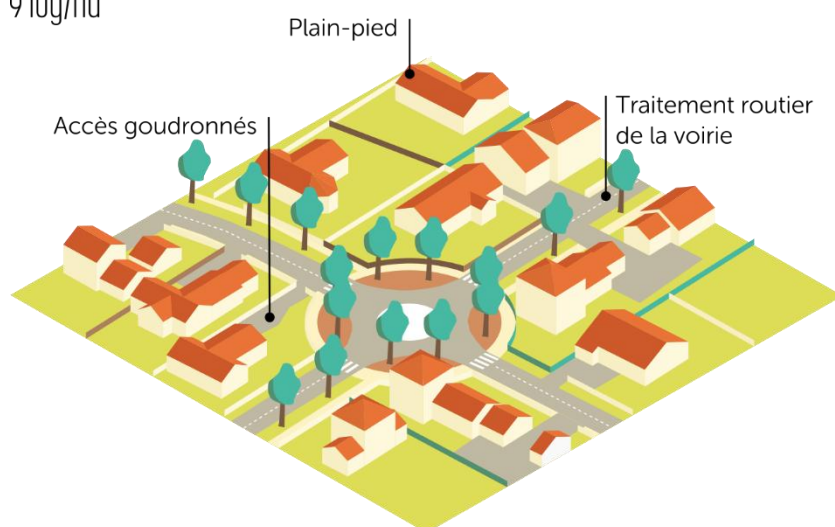


L'opération d'ensemble peu dense

Les maisons, implantées sur des parcelles de taille moyenne, sont quasiment exclusivement de plain-pied, ce qui augmente leur emprise au sol. La voirie, au tracé curviligne, possède une emprise importante, le traitement de l'espace est routier : carrefours giratoires, marquage au sol. Le stationnement se fait sur les parcelles, sur une emprise non-clôturée mais souvent imperméabilisée. Les clôtures sont constituées de murets de faible hauteur. La taille des parcelles, la disposition du bâti en leur sein, la composition des clôtures donnent une faible place au végétal depuis la rue, malgré les jardins en arrière. Cette impression est contrebalancée par la place accordée à de vastes espaces verts ceinturant la zone.

Allée des Ibis Dorés

9 log/ha

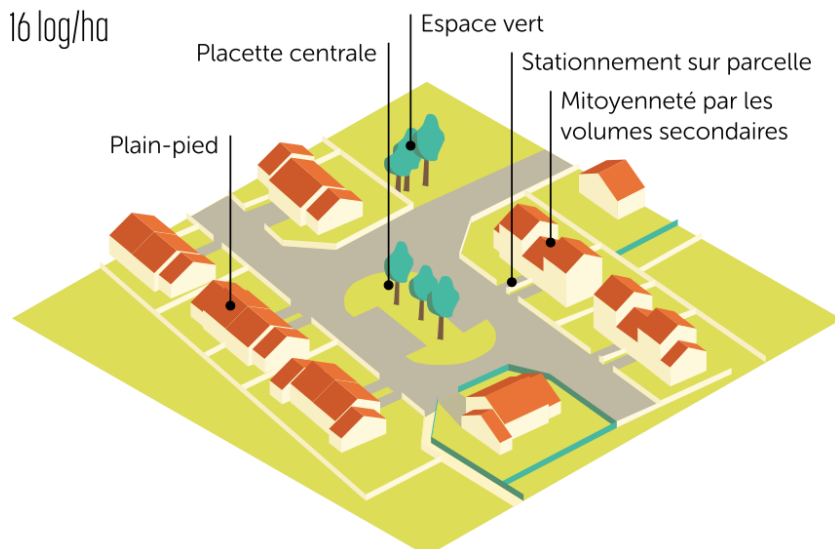


L'opération d'ensemble conventionnelle

Les maisons, de plain-pied ou en R+1, sont alignées sur rue et mitoyennes par leur volume secondaire. Leurs clôtures sont constituées de petits murets bas ou de haies monospécifiques. La trame viaire au tracé rectiligne est ponctuée de petits espaces centraux, abritant des poches de stationnement et/ou des espaces verts.

Rue des Chardonnerets

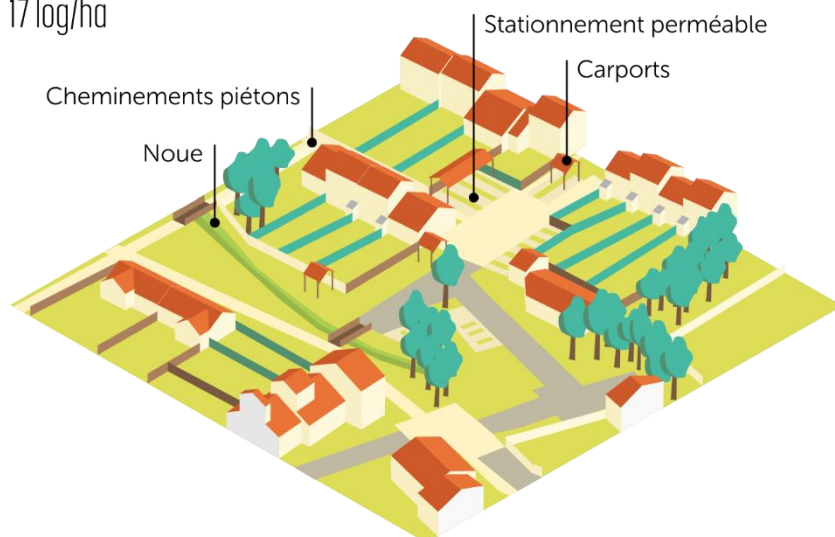
16 log/ha



La dernière tranche de la ZAC du Haugard propose une forme plus dense : des volumes en R+1, systématiquement mitoyens. La trame viaire est structurée selon des venelles piétonnes : il n'y a pas d'accès automobile systématique aux parcelles individuelles. Le stationnement est mutualisé dans des poches perméables. Le traitement de l'espace public est moins routier, les clôtures sont végétales.

Impasse des Guifettes

17 log/ha

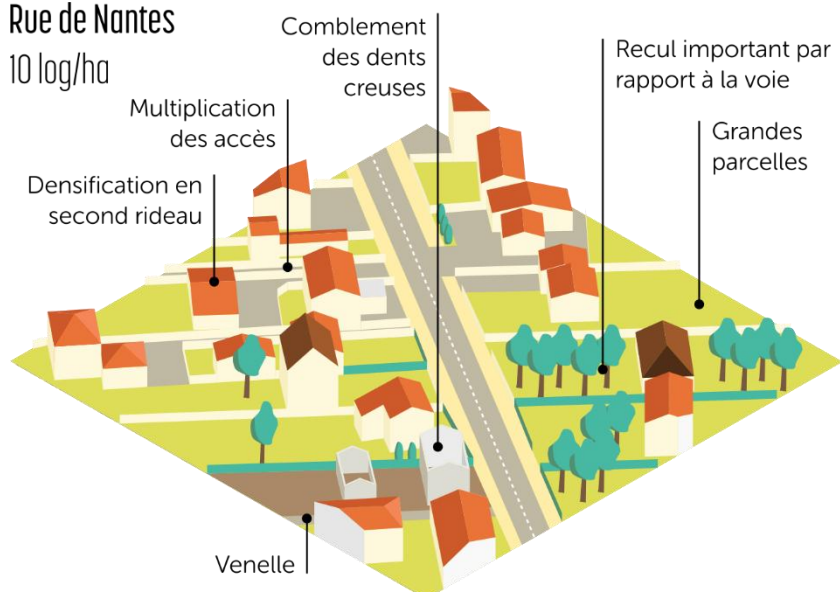


Le tissu libre

Le développement pavillonnaire spontané s'est organisé autour des axes préexistants et des divisions successives des parcelles y attenantes. Les maisons et les parcelles originelles sont de taille importante. Il n'y a pas d'alignement sur rue, les reculs sont variés, les volumes bâtis sont hétéroclites. Le stationnement s'effectue sur les parcelles. Le caractère spontané de ce tissu a constitué un contexte favorable aux opérations de densification en second rideau. Ainsi, on observe de nombreux accès en impasse, au détriment d'un réel maillage piéton.

Rue de Nantes

10 log/ha



Zone d'activités de la Nivardière

Au sud du bourg, la zone d'activités de la Nivardière s'étend sur 12 ha et accueille des activités industrielles et artisanales, organisées autour d'une voie en boucle. Les bâtiments sont implantés au milieu de leurs parcelles. Toutes les parcelles sont occupées mais quelques fonds de parcelles peuvent faire l'objet d'une densification.

De manière plus récente, de nouvelles activités éloignées de la vocation artisanale et industrielle initiale se sont implantées en entrée de zone, le long de la route de la Chevrolière (magasin d'électroménager, salle de sports, micro-crèche).

Zone commerciale Super U

À l'entrée nord du bourg, une zone commerciale s'articule autour d'un supermarché Super U et de deux ensembles regroupant plusieurs commerces :

- Au nord, un bâtiment regroupant opticien, institut de beauté, salon de coiffure, caviste, audioprothésiste, auto-école, banque
- Au sud, le long de la rue des Vignes, une pharmacie, une boulangerie, un salon de coiffure, et un cabinet médical
- De manière isolée, à l'est de la rue de Nantes, une clinique vétérinaire et un concessionnaire automobile.

La zone commerciale conjugue des fonctions urbaines de centralité (commerces traditionnels) avec une configuration qui n'appelle pas à la constitution d'une centralité : importante emprise du stationnement et de la voirie, absence d'aménagement de l'espace public, absence de mixité fonctionnelle...

La typologie de commerces présents relève dans l'ensemble d'activités traditionnellement présentes en centre-ville. Leur implantation au sein d'une zone exclusivement commerciale, avec une desserte automobile facilitée, peut poser question mais ne semble pas poser de problème de concurrence avec le centre-bourg.

En dehors du bourg

Viais, la Bénetière

Le développement de Viais s'est fait le long de l'ancienne nationale 178 reliant Nantes aux Sables-d'Olonne. La déviation de l'itinéraire au sud et l'implantation de la zone d'activités a accéléré le développement pavillonnaire le long des axes préexistants (actuelles rue des Sables et rue des Garotteries/rue de l'Enclose).

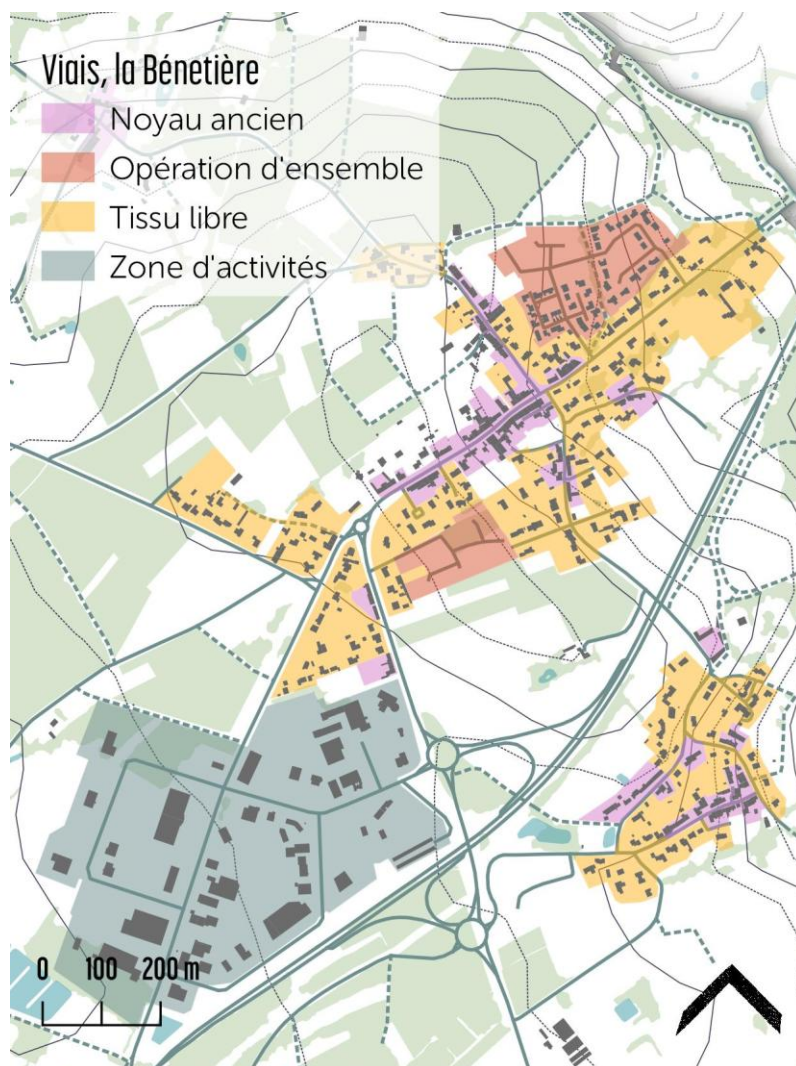
À noter l'existence d'une demeure plus importante, la Clémentinière, historiquement à l'écart du tissu ancien et gagnée depuis par l'urbanisation.

Par la suite, des opérations plus conséquentes, de quelques lots, ont constitué un ensemble de voies en impasse partant des axes principaux, sans pour autant créer un réel maillage.

De manière plus récente, une importante opération de lotissement (les Jardins de l'Abbaye) a épaissi le tissu, en s'éloignant des axes initiaux de développement.

Au sud de Viais, le long de la RD 178, la zone d'activités de Viais s'étend sur 26 hectares et regroupe une cinquantaine d'entreprises industrielles, artisanales et tertiaires. En entrée de zone, à proximité de l'échangeur, on retrouve un restaurant routier ainsi qu'une boulangerie.

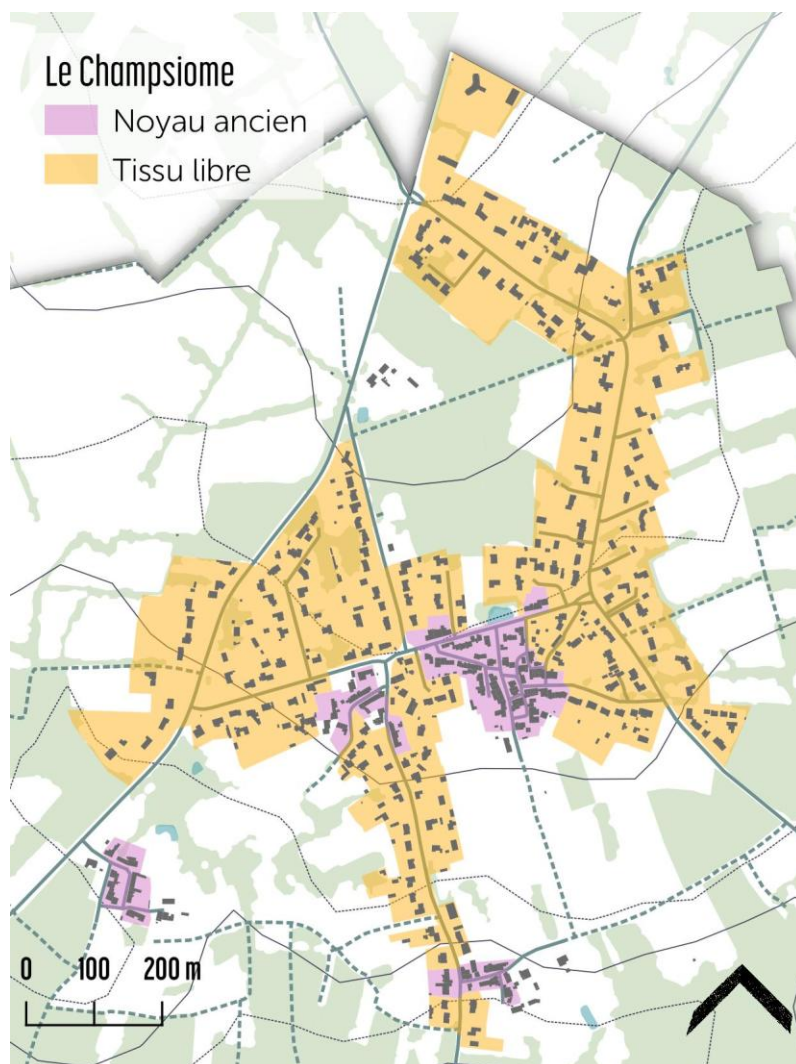
Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2018, modifié le 19 mars 2018, identifie le secteur de Viais comme Pôle communal.



Le Champsiome

Le village du Champsiome s'articule autour d'un cœur historique, constitué d'ensembles bâtis compacts formant un tissu dense autour d'un noyau central.

Profitant de la proximité du périphérique de Nantes et des zones d'activités, le village s'est ensuite développé le long des routes préexistantes. Le tissu ainsi créé a laissé libre les parcelles non-atteintes à la rue et est de fait propice à une densification en second rideau.



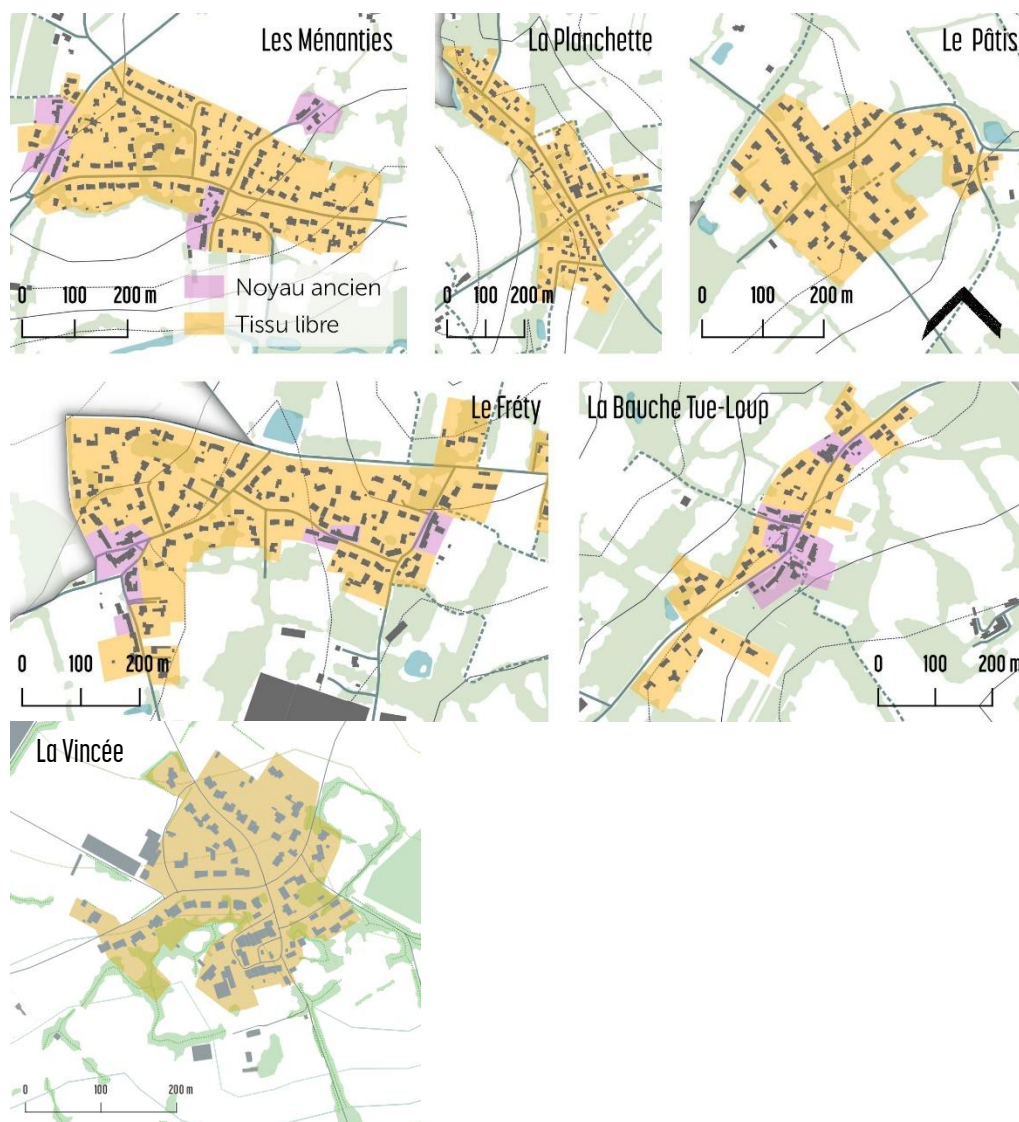
Dans les autres secteurs

Certains secteurs, bien qu'initialement structurés autour d'un noyau de taille très modeste, ont connu un développement important. Deux cas de figures se présentent :

- Au Fréty et aux Ménanties, un agglomérat de nouvelles constructions diffuses relie désormais les noyaux historiques (le petit et le grand Fréty d'une part ; la Grande Ménantie, la Ménantie Hervé et la Grande Bauche du Bois d'autre part). Ces espaces fonctionnent désormais comme de véritables satellites du bourg.
- D'autres ont connu un développement plus linéaire. C'est le cas de la Vincée, de la Bauche-Tue-Loup.

Le secteur du Champsiome, dispose des caractéristiques de village, au titre du SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2018, modifié le 19 mars 2018.

Les secteurs du Fréty, des Ménanties, de la Planchette, de la Bauche-Tue-Loup, de la Vincée et du Patis disposent des caractéristiques de « forme complexe moderne », au titre du SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2018, modifié le 19 mars 2018.



La Planchette et le Pâtis ont également observé un développement linéaire dit « d'opportunité », le long des axes de circulation sans pour autant que cela s'articule autour d'un noyau historique initial.

Les autres hameaux, de taille moins importante, n'ont pas forcément connu de développement récent. Ils sont encore aujourd'hui essentiellement constitués de bâti historique, à l'architecture traditionnelle, implanté en bande.

On constate très peu d'habitat isolé, hormis quelques châteaux et demeures notables, au milieu de vastes domaines :

- Le château du Plessis,
- Le château de la Rairie,
- Le logis de la Marionnière,
- Les Barreaux.

D'autres bâtisses notables sont intégrées au sein des hameaux : le logis et la chapelle de la Bauche Tue-Loup, ou encore deux demeures à la Haugardière.

5.3. Le patrimoine bâti

Le patrimoine historique de la commune est riche. Il compte notamment deux monuments inscrits et un monument classé au titre des monuments historiques :

- Les deux menhirs, situés au lieu-dit « le Pré-Moreau », sont classés Monument Historique par arrêté du 04 mai 1982.
- Le Château de la Rairie est inscrit Monument Historique par arrêté du 23 janvier 1989
- Le Château du Plessis, est inscrit Monument Historique pour ses façades et toitures par arrêté du 11 avril 1975

D'autres monuments font partie intégrante du patrimoine de Pont-Saint-Martin :

- L'église Saint-Martin, construite de 1844 à 1860. Cette église remplace l'ancien sanctuaire
- La maison de viticultrice située au Champsiome
- Le logis de la Picossière (1925)
- Le logis de la Bauche-Tue Loups avec sa chapelle
- L'ancienne voie romaine située au lieu-dit « Camp Romain »

Le patrimoine architectural a fait l'objet d'un recensement dans le cadre du PLU approuvé en 2013. Il sera actualisé dans le cadre de la révision du présent PLU. La localisation du patrimoine bâti protégé par le PLU figure dans le règlement graphique.

Parmi le patrimoine recensé, les caves viticoles n'ayant plus d'activité professionnelle ont fait l'objet d'un recensement spécifique et d'une réglementation particulière.

Elles représentent un support de mémoire et un vecteur d'identité affirmant le statut de commune viticole. Elles sont agglomérées dans les tissus villageois ou des hameaux ou isolées sur l'espace rural.



5.4. Analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

Plusieurs sources et temporalités pour l'analyse de la consommation foncière

L'analyse de la consommation foncière vise à comprendre de quelle manière, pour quelle vocation et dans quelles proportions des espaces agricoles, naturels et forestiers ont été urbanisés. Il s'agit également de poser des bases pour la maîtrise de la consommation foncière dans le projet et de répondre à des obligations du code de l'urbanisme et notamment de montrer dans quelles mesure le projet s'inscrit dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » en 2050 porté par la loi Climat et Résilience.

Plusieurs sources sont utilisées pour réaliser cette analyse.

Analyse de la consommation foncière issue du portail de l'artificialisation.

Deux périodes de références sont utilisées :

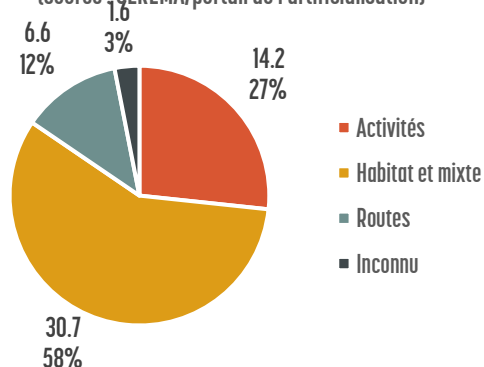
- la **période 2011-2021**, qui sert de référentiel dans le cadre de la loi Climat et Résilience :
sur cette période, ce sont **50,4 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers** qui ont fait l'objet d'une urbanisation, soit en moyenne **5,0 ha par an**.
- la **période 2013-2023**, correspondant aux dix dernières années disponibles :
sur cette période, ce sont **45,5 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers** qui ont fait l'objet d'une urbanisation, soit en moyenne **4,5 ha par an**.

Les années 2015 et 2017 se distinguent particulièrement en matière d'urbanisation avec respectivement 11,3 et 12,3 ha de consommés sur une année. Cela correspond notamment au lotissement du Moulin-Olive pour l'année 2015 et à l'extension de la zone d'activités de Viais en 2017.

Les données issues du portail de l'artificialisation ne permettent pas d'avoir une analyse spatiale à l'échelle parcellaire.

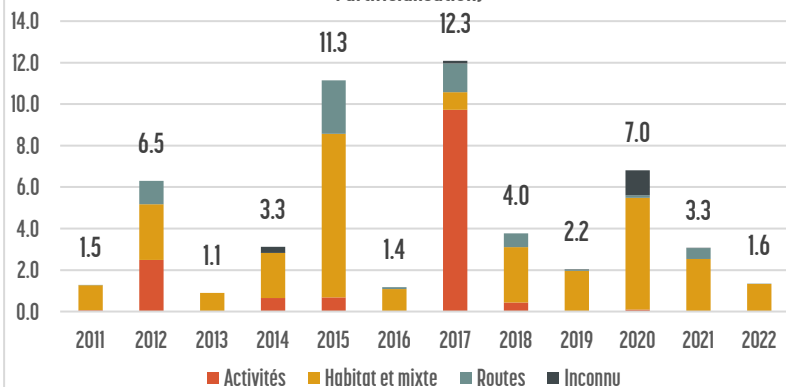
Répartition de la consommation foncière entre 2011 et 2023 selon les vocations

(source : CEREMA/portail de l'artificialisation)



Evolution de la consommation foncière entre 2011 et 2023 selon la vocation (en ha)

(source : CEREMA/fichiers fonciers mis à disposition sur le portail de l'artificialisation)



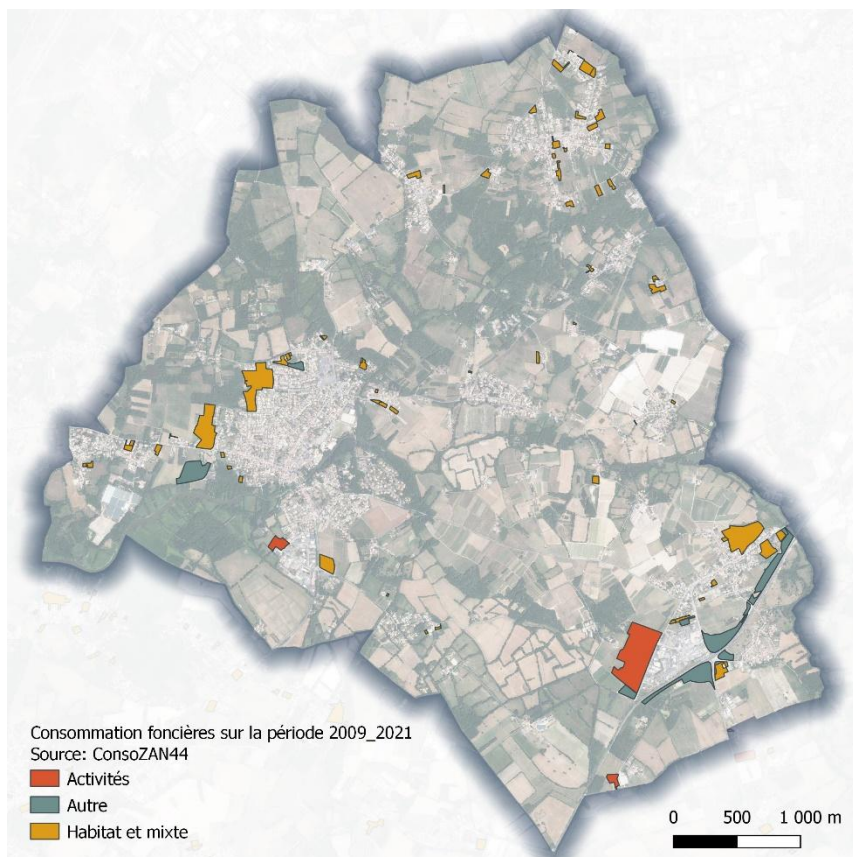
Analyse de la consommation foncière issue de la données ConsoZAN44 produite par l'AURAN.

Les données consoZAN44 sont établies sur la période 2009-2021. Sur cette période, 55,8 hectares de consommation foncière ont été observées dont 57% à vocation Habitat et Mixte, 25% à vocation Activités et 18% pour les autres vocations.

Rapporté à une période de 10 ans, cela correspond à **46,5 hectares de foncier urbanisé**.

Les données ConsoZAN44 sont parcellisées mais ne distinguent pas les années de construction.

Les années 2009 et 2010 ayant observé une consommation plus basse que la moyenne sur Pont-Saint-Martin, cela a tendance à minimiser la consommation passée.



Analyse de la consommation foncière par fichiers fonciers, photo-interprétation et terrain (réalisation la boîte de l'espace)

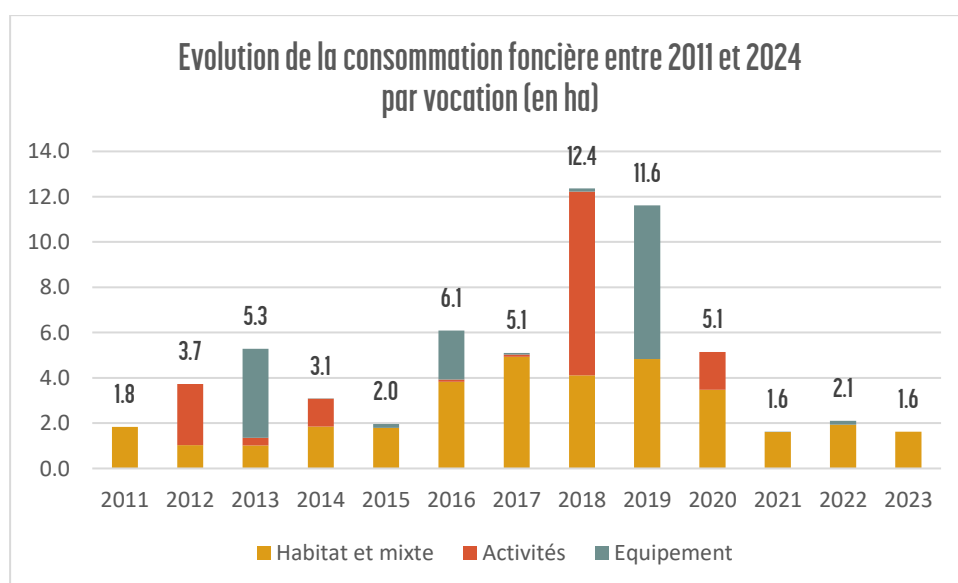
Trois périodes de références sont utilisées :

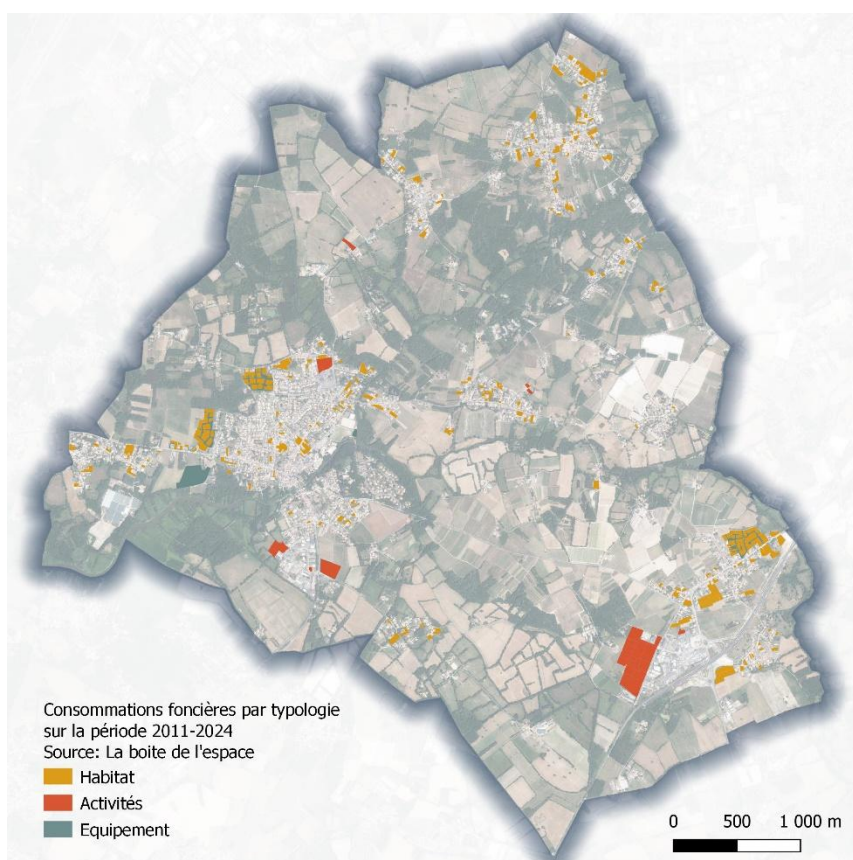
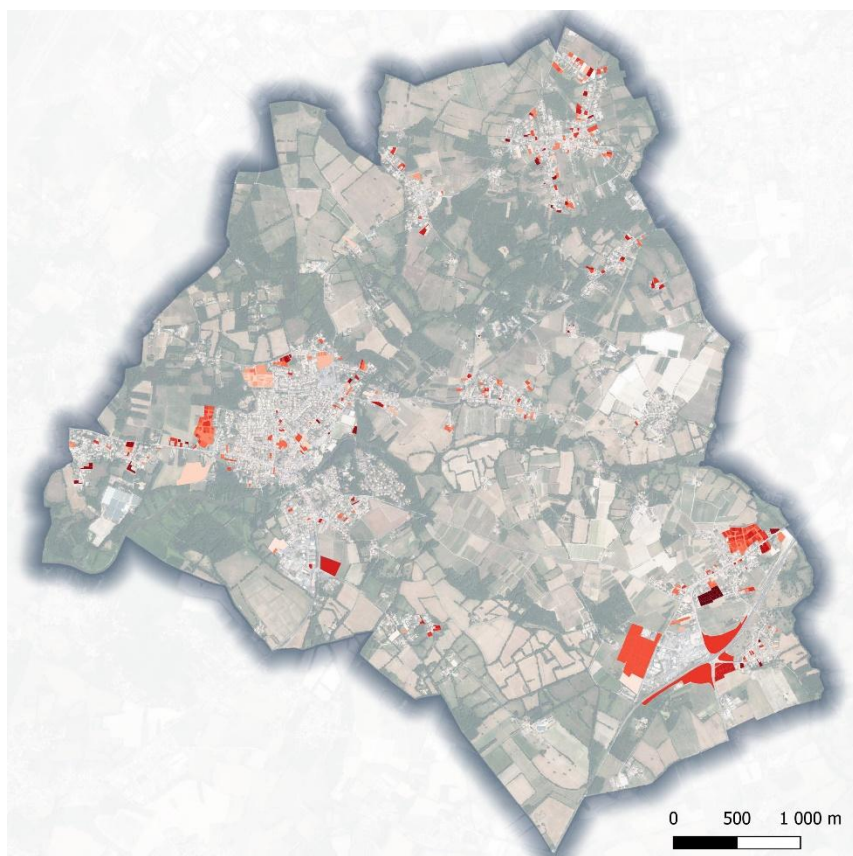
- la **période 2011-2020 (incluse)**, qui sert de référentiel dans le cadre de la loi Climat et Résilience : sur cette période, ce sont **56,2 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont fait l'objet d'une urbanisation, soit en moyenne 5,6 ha par an.**
- la **période 2014-2023 (incluse)**, correspondant aux dix dernières années disponibles : sur cette période, ce sont **50,7 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont fait l'objet d'une urbanisation, soit en moyenne 5,1 ha par an.**
- La **période 2021-2023 (incluse)**, correspondant globalement à la consommation depuis la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience (2021) : sur cette période, ce sont **5,3 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont fait l'objet d'une urbanisation, soit en moyenne 1,8 ha par an.**

L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune s'illustre par une consommation annuelle entre 1,6 et 6,1 ha, à l'exception des années 2018 et 2019 qui correspondent à des opérations particulièrement importantes et qui dépassent l'enjeu communal (l'extension de la zone d'activités de Viais en 2018 et le début des travaux de l'échangeur de Viais en 2019). La période 2016-2020 correspond également à la sortie des opérations du lotissement du Moulin Olive à l'ouest du bourg et du lotissement des Jardins de l'Abbaye à Viais.

Sur toute la période 2011-2023, le nombre de petites opérations, essentiellement individuelles a été régulier et réparti sur le territoire communal.

A noter qu'en dehors d'un lotissement au sud de Viais, les principaux projets immobilisés des 3 dernières années sont situés en renouvellement urbain.





5.5. Analyse du potentiel densifiable et mutable

Potentiel à vocation résidentielle et mixte

Le développement historique de la commune, présenté précédemment illustre une urbanisation qui s'est réalisée à la fois de manière linéaire et en appui de cœurs denses anciens, mais aussi par des grandes opérations pavillonnaires et par une urbanisation que l'on pourrait qualifier d'aléatoire sur de grands terrains, qui depuis ont fait l'objet de divisions progressives.

Les grandes opérations pavillonnaires du bourg n'offrent que peu de densification possible au regard de terrains de taille plus modeste avec des maisons souvent de plain-pied ne laissant pas la place à une division adaptée.

L'urbanisation linéaire ancienne a globalement déjà connu sa densification progressive.

Aujourd'hui une grande partie du potentiel de densification et de mutation se trouve réparti à la fois :

- sur les grands terrains pavillonnaires divisibles, plutôt situés en périphérie du bourg ou dans les villages ;
- sur les terrains bien situés en cœur de bourg où une opération de renouvellement urbain s'avérerait pertinente.

L'analyse de l'ensemble des parcelles du bourg et des villages a été réalisée de manière à identifier le foncier qui pourrait faire l'objet de nouvelles constructions, avec ou sans accompagnement de la collectivité. **Le potentiel des zones d'activités économiques fait l'objet d'une partie spécifique.**

Le potentiel mutable et densifiable identifié, qui reste théorique au regard de nombreux aspects, relatifs à l'intérêt à la faisabilité et à la temporalité, est divisé en 3 catégories résidentielles :

- **Les terrains non bâtis**, de propriété privée, facilitant la production de nouveaux logements. Ces terrains font soit l'objet d'une réserve foncière (investissement financier), d'un projet en attente (terrain réservé « pour plus tard ») ou ont aujourd'hui une fonction de jardin ou potager. **45 terrains non bâtis sont identifiés.**
- **Les terrains pouvant faire l'objet d'une division parcellaire**, dont l'enjeu n'est pas suffisant pour mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain mais dont une densification naturelle (création de logement en fond de parcelle ou entre deux constructions non mitoyennes) s'avère pertinente ou probable. Le potentiel théorique identifié sur ces secteurs est de **222 logements**.
- **Les terrains nécessitant une opération de renouvellement urbain**, situés essentiellement dans le bourg, au plus près des équipements et services, la production de nouveaux logements pourrait nécessiter des opérations de démolition/reconstruction. Un potentiel de **282 logements en renouvellement urbain** est identifié. Ces secteurs correspondent à une très grande diversité de caractères.

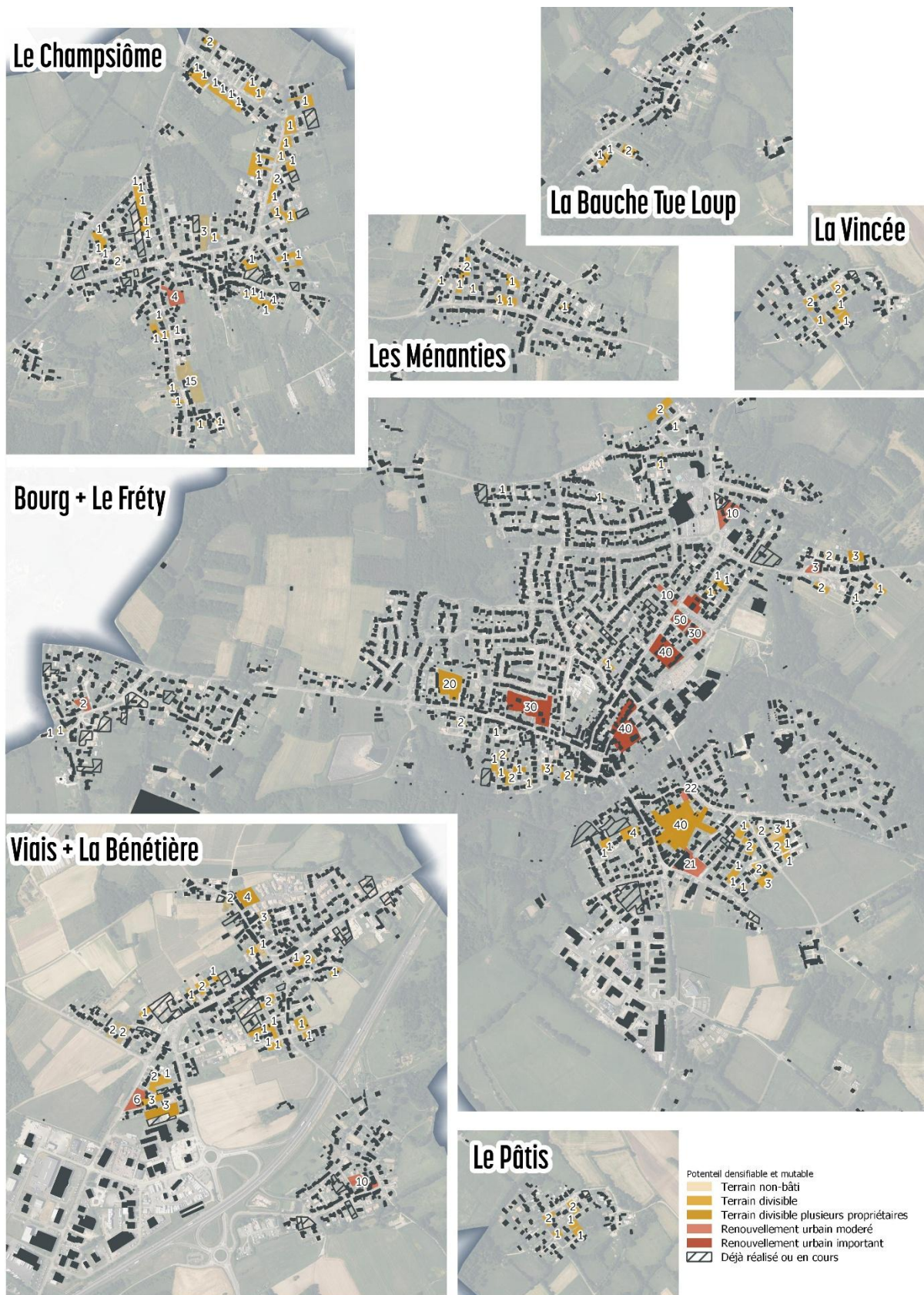
Au total, c'est un potentiel théorique de 549 logements qui a été identifié.

*Au regard du fait que les **terrains divisibles** constituent aujourd'hui des jardins « utilisés », que la construction d'une partie de ce potentiel concerne plusieurs propriétaires et nécessite donc un accord de l'ensemble, il est raisonnable de penser qu'une partie seulement de ce potentiel sera*

*Les opérations **en renouvellement urbain** ont un coût et une temporalité beaucoup plus élevés que des opérations sur terrain non bâti, car nécessitant de la négociation foncière auprès de plusieurs propriétaires mais aussi de la démolition. Il est raisonnable de penser qu'une partie seulement de ce potentiel pourra faire l'objet d'une*

La carte de synthèse, ci-après, reprend l'ensemble du potentiel « théorique » de création de logements dans les prochaines années.

La carte a été mise à jour en 2024.



Focus sur le potentiel en zones d'activités économiques

Usages actuels des bâtis en zone d'activités et potentiel associé

Extrait de l'étude de Grand lieu communauté réalisée par l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN)

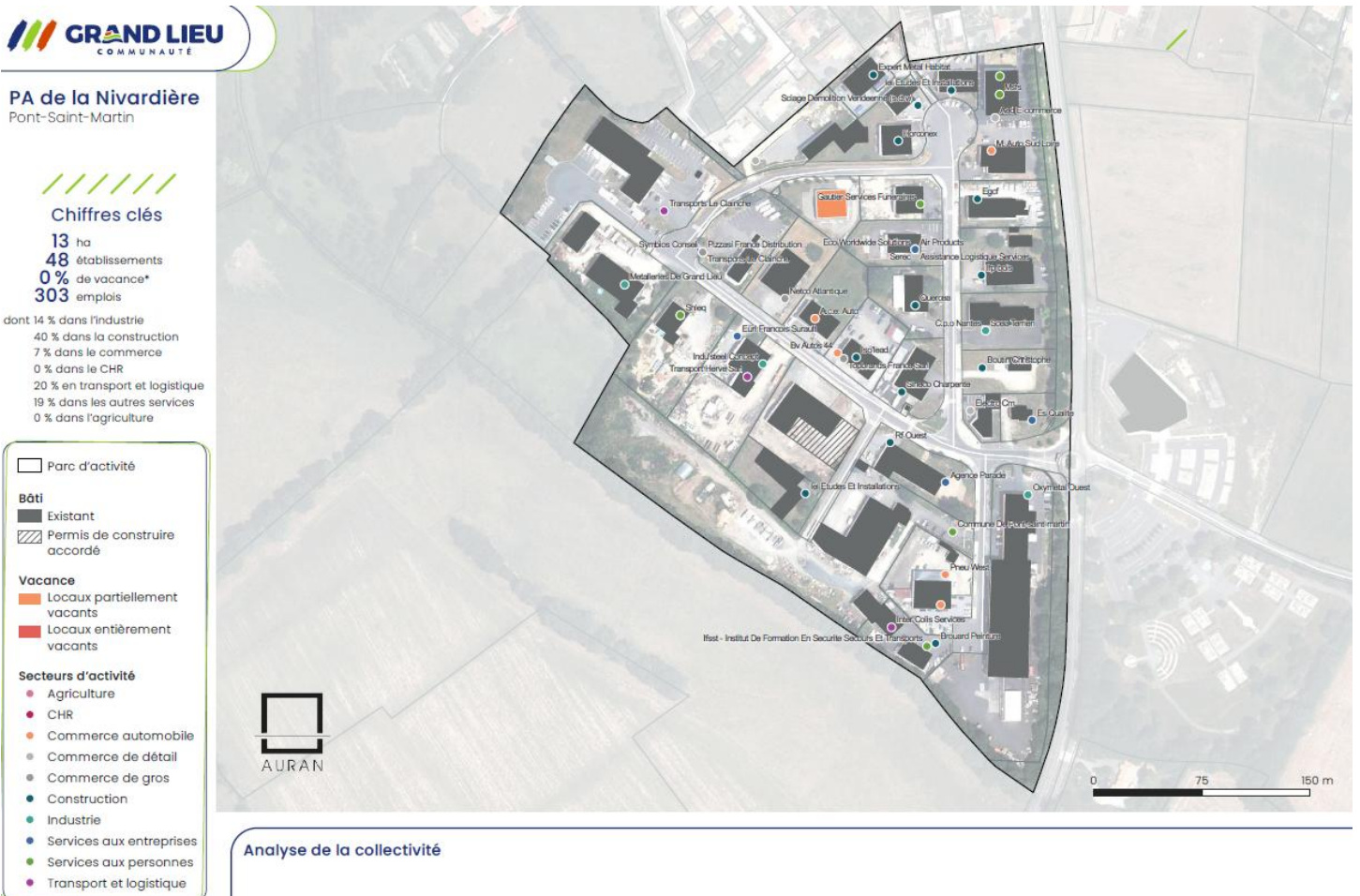
La localisation des entreprises occupantes est représentée par des points de couleurs différentes selon le secteur d'activité dont fait partie les entreprises occupantes. Certains points peuvent représenter plusieurs entreprises si leurs localisations sont rapprochées. Au vu du nombre d'entreprises occupantes sur certaines zones d'activités et de leurs localisations, certaines dénominations peuvent ne pas être visibles sur les cartes.

La vacance des locaux a été calculée sur la période 2022-2023 à l'échelle des unités foncières. Une unité foncière (ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire) est considérée vacante si tous les bâtiments présents dessus sont entièrement vacants. Ainsi, un taux de vacance nul exprimera l'absence de locaux entièrement vacants sur l'ensemble des unités foncières sans tenir compte des locaux partiellement disponibles.

La réalisation de cet inventaire a nécessité un travail de traitement de données issues de l'INSEE, la DGFIP, DGALN, Cerema, Grand Lieu Communauté.

Le PA de la Nivardière comporte 48 établissements et 303 emplois sur une surface de 13 ha.

Aucune vacance de bâtiment n'a été constatée sur celui-ci. Seul un bâtiment est partiellement vacant.



Analyse de la collectivité

Auran, mars 2025
Sources : Fichiers fonciers 2023 DGFIP / DGALN / Cerema, Locoviac 2022 et 2023 DGFIP, Insee, Collectivité locale

*La vacance est calculée au niveau de la TUP (ensemble de parcelles). Une TUP est considérée vacante si tous les bâtiments présents dessus sont entièrement vacants.

Le PA de Vais comporte 75 établissements et 884 emplois sur une surface de 28 ha.

Deux bâtiments sont identifiés comme vacants sur celui-ci.



PA de Vais
Pont-Saint-Martin



Chiffres clés

- 28 ha
- 75 établissements
- 2% de vacance*
- 884 emplois
- dont 11 % dans l'industrie
- 27 % dans la construction
- 17 % dans le commerce
- 1 % dans le CHR
- 12 % en transport et logistique
- 31 % dans les autres services
- 0 % dans l'agriculture

□ Parc d'activité

Bâti

- Existant
- ▨ Permis de construire accordé

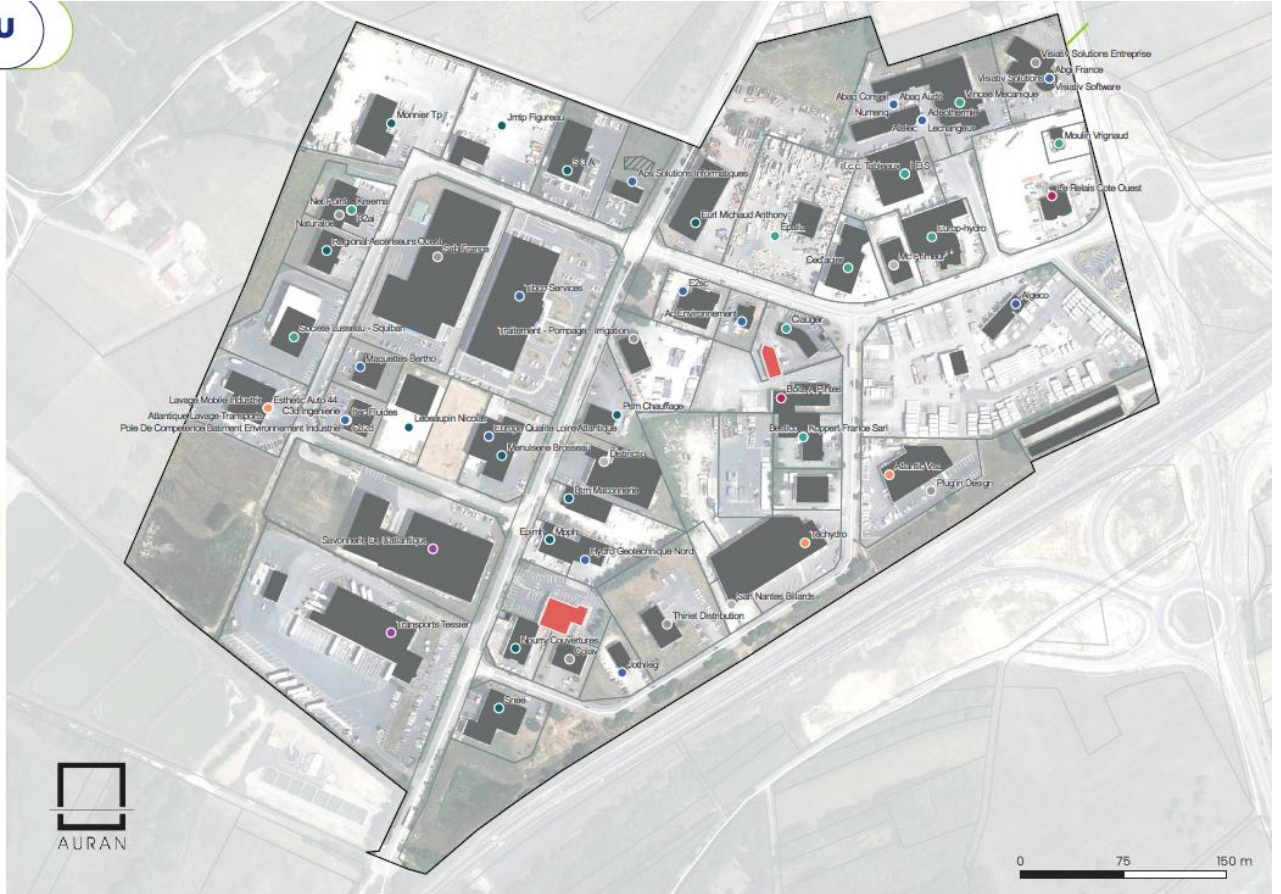
Vacance

- Locaux partiellement vacants
- Locaux entièrement vacants

Secteurs d'activité

- Agriculture
- CHR
- Commerce automobile
- Commerce de détail
- Commerce de gros
- Construction
- Industrie
- Services aux entreprises
- Services aux personnes
- Transport et logistique

Auran, mars 2025
Sources : Fichiers fonciers 2023 DGFiP / DGALN / Cerema, Locovac 2022 et 2023 DGFiP, Insee, Collectivité locale



Analyse de la collectivité

*La vacance est calculée au niveau de la TUP (ensemble de parcelles). Une TUP est considérée vacante si tous les bâtiments présents dessus sont entièrement vacants.

Usages actuels du foncier non bâti et enjeux associés

Au même titre que le tissu résidentiel, les zones d'activités disposent d'un potentiel densifiable et mutable qu'il s'avère pertinent de mobiliser.



La Nivardière

- Délaissés sans usage
- Stockage



Viais

- Lot vierge
- Bâti vacant
- Réserve foncière
- Délaissés sans usage
- Stockage
- ▨ Surélévation envisageable

Lot vierge : lot viabilisé qui n'a pas encore été commercialisé. Ils sont rares et font souvent l'objet d'un projet à court terme, au vu de leur rareté et de la facilité de leur aménagement.

Inactif : terrain ou bâti ayant eu une activité, désormais abandonné. Surface vierge, bâti dégradé ou bureaux « prêt à l'emploi » : variété de situations. Dans les territoires attractifs, un lot n'ayant pas fait l'objet d'une reprise cache souvent une situation complexe (pollution, rétention foncière...).

Réserve foncière : terrain relativement vaste, rattaché à un lot d'une entreprise existante. La taille du terrain laisse penser que l'entreprise projetée de s'y agrandir.

Dans le cas de réserve que l'entreprise ne souhaite pas mobiliser ce foncier à court terme, des installations temporaires peuvent être imaginées (construction modulaire, location pour stockage...).

Délaissés sans usage : espaces de surface moins importante, non-bâti, sans usage de stockage ou de stationnement. Ils résultent souvent des logiques d'implantation des bâtiments (reculs, non-mitoyenneté, foncier à bas coût) et forment ainsi un ensemble de petits résidus, plus difficilement mobilisable du fait de leur disposition complexe. Certains de ces délaissés n'ont pas d'accès direct sur la voirie, ou bien sont trop petits pour être considérés seuls. Ils nécessitent une mutualisation entre plusieurs parcelles (par exemple : insertion d'un bâtiment dans l'interstice entre deux autres). Il s'agit également souvent de terrains végétalisés qui participent à conserver un cadre de travail agréable, voir à un usage spécifique (repas du midi à l'extérieur...).

Stockage : les zones d'activités de Pont-Saint-Martin comptent beaucoup de terrains dédiés au stockage de matériaux et de véhicules, notamment du fait de la présence d'entreprises de travaux publics. Bien que non bâties, ces surfaces ne peuvent être considérées comme non-utilisées et sont difficilement mobilisables à court terme.

Sur le long terme, certaines zones de stockage pourraient évoluer vers des formes plus optimisées (hangars en hauteur), selon la nature de l'activité. L'enjeu est alors de permettre des hauteurs qui rendent possible ce type de projet.

Surélévation envisageable : bâtiments de plain-pied, pouvant éventuellement accueillir une surélévation (sous réserve de faisabilité technique).

Au total 7,8 hectares sont identifiés dans ce potentiel, mais seuls 0,2 ha sont considérés comme constructible directement. La moitié des surfaces identifiées a une fonction de stockage et l'essentiel des délaissés sans usage nécessiterait un travail complexe de réorganisation.

Ainsi, sur le court terme, le potentiel reste très limité, mais sur le long terme, notamment à l'occasion d'un changement d'activités, il y a un potentiel non négligeable de mutation du parc qu'il faudrait accompagner par des règles adaptées.

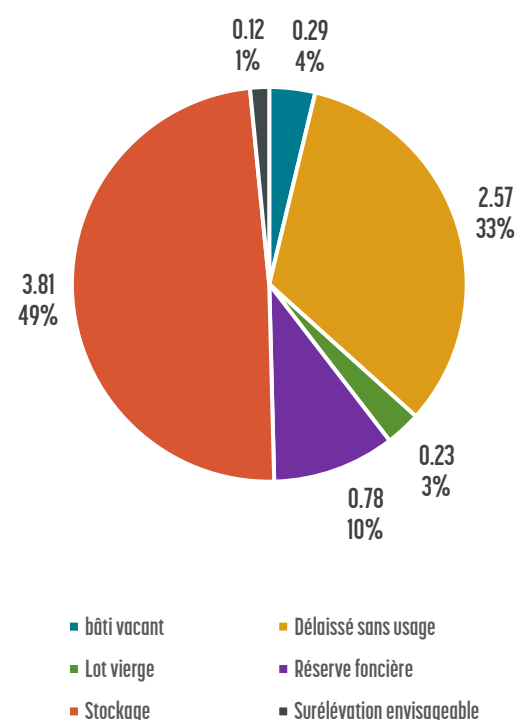
Du foncier pour quels besoins ?

Industrie : bâtiment de taille importante, besoin de grandes parcelles. Peu de foncier disponible pour ce type d'activité. Quelques activités industrielles déjà présentes disposent de réserve foncière pour leur extension.

Artisanat : besoins variés, locaux plus petits, stockage. D'autres types d'offre à imaginer (village d'artisans, etc.).

Bureaux : activité non-nuisante, privilégier une implantation en centralité. En cas d'implantation en zone, penser optimisation du

Surfaces potentiellement optimisables (en ha) selon typologie



foncier (implantation, mutualisation du stationnement, stationnement couvert).

Le potentiel identifié s'avère surtout pertinent pour un développement artisanal et éventuellement pour des bureaux. Au regard de la configuration des terrains, le potentiel pour de l'industrie est très limité.



La Nivardière

- Extension/Construction neuve
- Réemploi bâti vacant



Viais

- Extension/Construction neuve
- Réemploi bâti vacant
- Surélévation

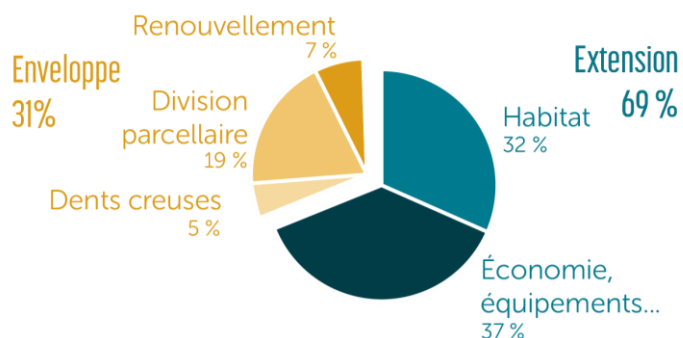
Exemples de possibilités de nouvelles constructions en densification

5.6. Une dynamique de mutation des tissus déjà engagée

La construction neuve à Pont Saint Martin ne relève pas que de l'extension urbaine, mais s'établit d'ores et déjà pour partie au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, sur la période 2011-2023, 31% des surfaces ayant accueilli une nouvelle construction sont situées dans l'enveloppe. Cela concerne du renouvellement (démolition-reconstruction), des divisions parcellaires (fonds de jardins, etc.) ainsi que des dents creuses (parcelles non-urbanisées auparavant, mais localisées au sein de l'enveloppe urbaine).

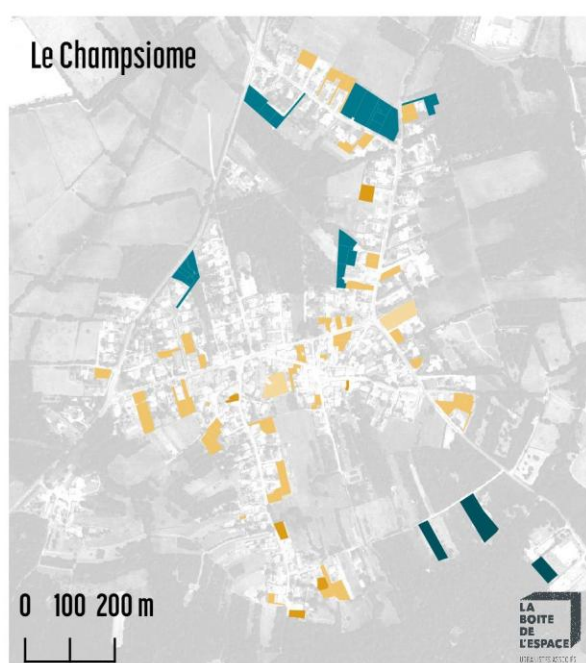
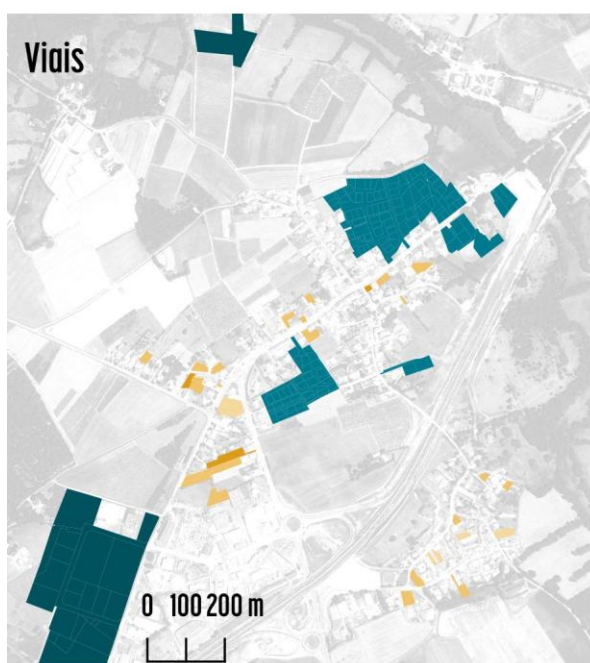
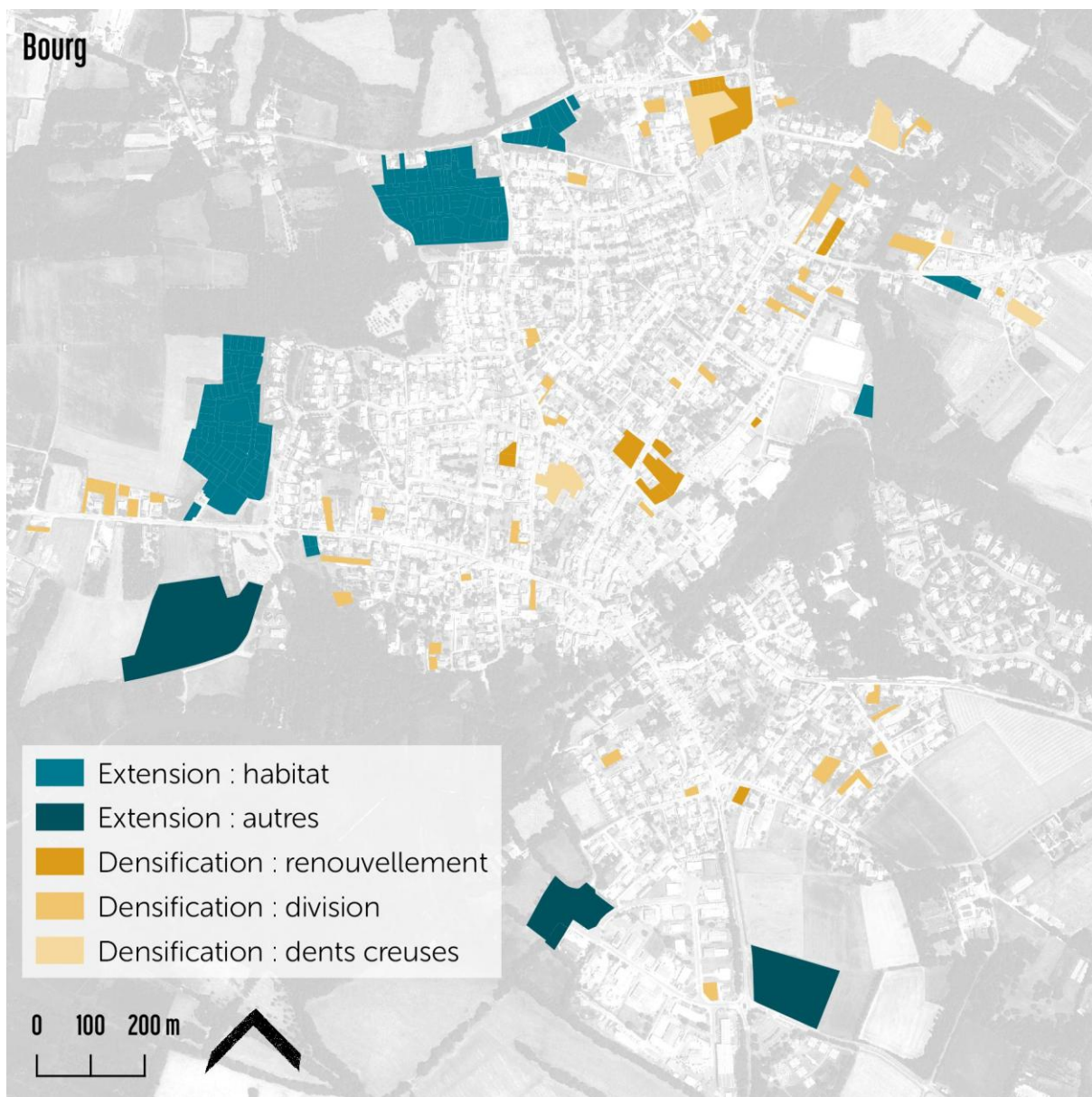
Répartition de la construction neuve sur la période 2011-2023

Source : analyse la boîte de l'espace



La majorité de ces opérations de densification a consisté en de la division parcellaire. Elles sont principalement localisées dans le tissu libre, où le caractère spontané de l'urbanisation a souvent laissé davantage d'espaces libres que dans les tissus de lotissements.

Ainsi, hormis quelques opérations de démolition/reconstruction, les opérations de densification sont actuellement menées par des particuliers, à une échelle parcellaire. Ces nouvelles constructions sont exclusivement de l'habitat individuel, s'implantant majoritairement en second rideau des constructions existantes.



Des opérations de division menées spontanément par les particuliers

Si ces opérations permettent de limiter l'étalement urbain en accueillant des constructions au sein des tissus existants, leur caractère individuel rend difficile leur inscription dans un projet d'aménagement global :

- Les typologies créées ont tendance à renforcer la part déjà majoritaire du parc de logement, à savoir de la maison individuelle de taille moyenne à grande, et ne contribuent donc pas à la diversité de l'offre ;
- Ces mêmes typologies se traduisent par des formes bâties peu compactes, souvent de plain-pied. Leur emprise au sol importante peut constituer une forte imperméabilisation des sols à l'échelle locale, dans des secteurs où la voirie occupe déjà une place importante. L'implantation de ce bâti au sein des parcelles peut également bloquer l'évolution future des tissus ;
- Les opérations reprennent strictement le parcellaire préexistant, sans mutualisation avec les parcelles voisines qui accueillent pourtant parfois elles aussi des projets ;
- La configuration en drapeau crée une multiplication des accès sur la voie publique ainsi qu'une forte emprise dédiée uniquement à la circulation, qui n'est parfois pas mutualisée entre les différents lots ;
- L'absence de mutualisation ne contribue pas à la porosité piétonne des îlots, pourtant souvent déjà faible dans les tissus libres ;
- Enfin, de manière plus générale, le caractère individuel et spontané des projets entraîne un afflux de population non maîtrisé, ce qui peut engendrer une pression sur les infrastructures et réseaux (eau, stationnement, équipements scolaires) sans pour autant que ces projets apportent leur contribution au collectif (espaces publics, etc.).

La densification s'est effectuée de manière différenciée selon les secteurs ; certains secteurs comme le Champsiome ont atteint les limites de leur potentiel de densification.

Des opérations plus importantes de renouvellement urbain à proximité du centre-bourg

L'axe de la rue de Nantes a également connu une évolution de son tissu, cette fois-ci par des opérations de renouvellement urbain tendant à prolonger la densité du centre-bourg vers le nord. Ainsi, hormis la médiathèque, des immeubles de logements collectifs se sont ainsi implantés de part et d'autre de l'axe, proposant des volumes compris entre le R+1+attique et le R+2+attique. La présence de ces attiques permet d'atténuer l'impression de hauteur des bâtiments.

L'insertion paysagère des nouvelles constructions (volumes, matériaux, ordonnancement des façades) et la valorisation patrimoniale des constructions anciennes sont des enjeux importants de la mutation du cœur de bourg.



Multiplication des allées et des accès sur voirie



Imperméabilisation des parcelles



Renouvellement urbain rue de Nantes

Évolution du bâti ancien dans les hameaux

Au sein des hameaux anciens, on observe également une réhabilitation progressive du bâti ancien, qui peut prendre plusieurs formes, de la simple rénovation à l'extension ou la surélévation. Ces réhabilitations peuvent concerner des constructions déjà destinées à l'habitat, comme d'anciens bâtiments agricoles, appentis et autres hangars. Ces rénovations permettent de valoriser le bâti ancien.

Quelques constructions neuves prennent parfois place en continuité de ces noyaux anciens. Certaines d'entre elles proposent une implantation et des volumes intéressants, tenant compte de la forme urbaine historique et de l'identité architecturale des lieux.

Réhabilitation



Surélévation



Changement d'usage



Démolition reconstruction



5.7. Synthèse et enjeux

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...), règlementaire (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 ».