

I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

3. NOTICE EXPLICATIVE DES CHOIX RETENUS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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
Partie 1 : Justification du projet	6
1. Rappel des principaux enjeux territoriaux.....	6
2. Choix retenus pour établir le projet	9
2.1. Justification de la prospective démographie et logement.....	9
2.2. Justification du projet urbain et foncier	12
2.3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	15
2.4. Le développement économique.....	17
2.5. L'agriculture et les activités primaires.....	19
2.6. La politique des mobilités	19
3. Justification des dispositions du PLU	21
3.1. Justification des dispositions du règlement applicables à toutes les zones	21
3.2. Synthèse de l'évolution des zones dont tableau des surfaces.....	32
3.3. Zoom sur les STECAL	59
3.4. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	66
Partie 2 : évaluation environnementale	71
1. Méthodologie	71
1.1. Méthode générale	71
1.2. Étapes conduisant à l'évaluation des incidences.....	71
2. Articulation du PLU avec les documents cadres	73
2.1. Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz 73	
2.2. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027	80
2.3. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	83
2.4. Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire	85
2.5. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire	87
2.6. Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027	88
2.7. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	89
2.8. Le Programme Local de l'Habitat de Grand Lieu Communauté 2025-2031	90
3. Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement	91
3.1. Incidences du PLU sur la trame verte et bleue	91
3.2. Incidences du PLU sur les espaces agricoles.....	97
3.3. Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière.....	99
3.4. Incidences du PLU sur la ressource en eau.....	101
3.5. Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies	109
3.6. Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine	111
3.7. Incidences du PLU sur les risques majeurs.....	112
3.8. Incidences du PLU sur les nuisances sonores	114
3.9. Incidences du PLU sur la gestion des déchets	116

4. Caractéristiques des zones susceptibles d’être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones	118
4.1. Analyse des possibilités.....	118
4.2. Secteurs d’aménagement bénéficiant d’une OAP	121
5. Évaluation du PLU sur les sites Natura 2000	131
5.1. Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000	135
6. Critères, indicateurs et modalités retenues	138
6.1. Milieux naturels et biodiversité	138
6.2. Espaces agricoles.....	139
6.3. Ressources du sol.....	140
6.4. Eau.....	141
6.5. Ressources énergétiques	142
6.6. Risques naturels et technologiques.....	142
6.7. Gestion des déchets/pollutions des sols	143

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

6 942 habitants en 2022

Les marges du lac de Grand Lieu

La rivière

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Pays de Loire

Département de Loire atlantique

Communauté de communes de Grand Lieu
(9 communes)

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Schéma de Cohérence Territoriale
du Pays de Retz

Approuvé le 28 juin 2013 et en
révision.

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

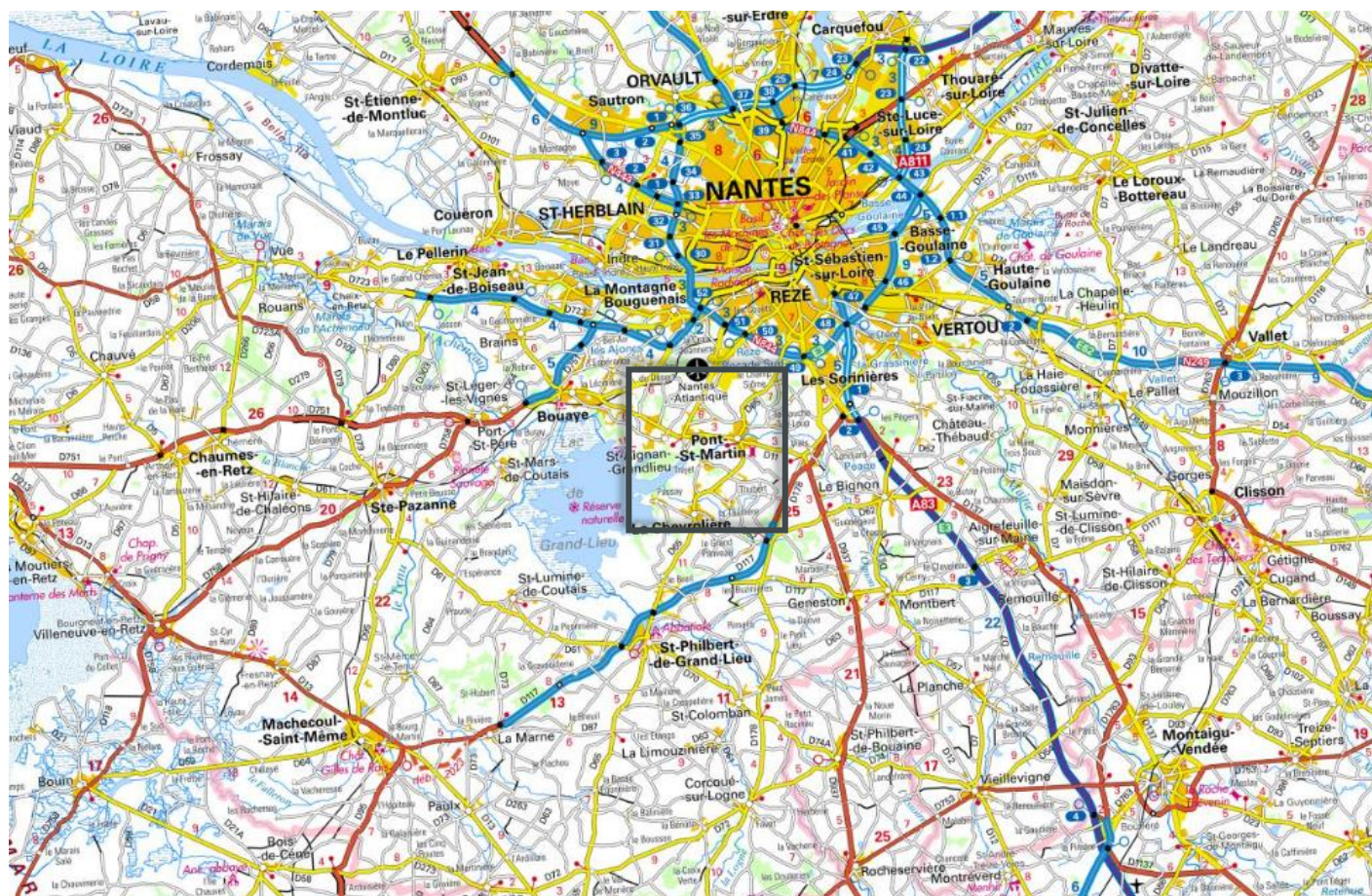
Bassin versant Loire-Bretagne (SAGE Grand Lieu)

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

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

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

Source : Extrait de carte (IGN 2023)



Partie 1 : Justification du projet

1. Rappel des principaux enjeux territoriaux

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

Habitat

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

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

Économie

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

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

Services, équipements et mobilités

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

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

Organisation du territoire, structures urbaines et évolution des tissus

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

> Au regard des enjeux d'échelle globale (changement climatique, préservation de la biodiversité et des terres agricoles...), 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 ».

2. Choix retenus pour établir le projet

2.1. Justification de la prospective démographie et logement

Afin d'anticiper les évolutions démographiques et la réponse aux objectifs en terme de productions de logements et de consommation foncière, plusieurs éléments sont à prendre en compte :

- **Une commune très attractive aux portes de la métropole nantaise** : Pont Saint Martin observe une pression immobilière de plus en plus marquée, qui se traduit notamment par des divisions foncières et des opérations de renouvellement urbain. Ces dernières années la population a fortement augmenté (4^{ème} croissance la plus élevée du département en pourcentage sur la dernière période de recensement).
En l'absence de production de logements, la pression foncière que la commune connaît s'accroîtrait. Avec une croissance trop élevée elle connaîtrait une saturation de ses équipements.
- **La situation démographique de Pont-Saint-Martin** : une population relativement jeune et familiale avec 2,4 personnes par ménage en moyenne et un phénomène de vieillissement de la population à anticiper.
- **Le parc immobilier de Pont-Saint-Martin** : il ne favorise pas le renouvellement naturel de la population et le phénomène de diversification des logements reste encore très limité (et porté essentiellement par des initiatives communales). L'augmentation des prix de l'immobilier rend de plus en plus complexe d'accès au logement pour les jeunes ménages.
En l'absence de production de nouveaux logements pas ou peu d'accueil de nouveaux jeunes ménages et donc une fragilisation des équipements scolaires (entre autres).
- **Peu de rotation dans le parc ancien, et un coût de l'immobilier qui limite l'achat par des jeunes ménages.** Ce sont davantage des secondo-accédants, souvent avec des enfants plus âgés.
- **Les objectifs de production de logements locatifs sociaux** : Pont Saint Martin fait partie de l'unité urbaine de Nantes, elle est donc assujettie à l'article 55 de la loi SRU avec pour horizon 25% de logements locatifs sociaux et surtout un principe de rattrapage par rapport aux 7% actuels.
Une nécessité de produire des logements diversifiant le parc (logements locatifs sociaux), petits logements, logements semi-collectifs...

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

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

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

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

Au regard des enjeux évoqués ci-dessous, **les élus visent une croissance démographique modérée, de l'ordre de 1,5% de croissance annuelle moyenne, en privilégiant l'accueil de jeunes ménages mais en intégrant comme principe de réalité qu'ils ne disposent que de faibles marges de manœuvre dans le parc ancien.**

Du point de vue quantitatif, cette prévision correspond globalement à ce qui a pu être observé ces 10 dernières années.

Continuer à assurer un accueil démographique pour répondre à une mixité sociale et générationnelle tout en assurant une vitalité communale à l'année.

Quels objectifs résidentiels pour répondre à ces enjeux ?

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

- **Le phénomène de décohabitation** : Comme évoqué précédemment, le début de vieillissement de la population, l'arrivée de familles plus âgées qu'auparavant et le faible renouvellement au sein du parc immobilier accentue le phénomène de décohabitation, c'est-à-dire de baisse du nombre de personnes par ménage (et donc par résidence principale). La volonté de maintenir une production de logements adaptés aux jeunes ménages avec enfants vise toutefois à limiter ce phénomène.

De 2,43 habitants par résidence principale en 2021 (contre 2,52 six ans plus tôt), une progression vers 2,35 devrait s'observer d'ici 2035 avec le vieillissement global de la population et notamment le départ du foyer des enfants ayant entre 10 et 14 ans en 2021 et le veuvage parmi les ménages les plus âgés.

Ainsi, une poursuite de la baisse de la taille des ménages dans le parc résidentiel actuel est prévisible. Formule pour calculer le besoin en logements :

Nombre de logements pour compenser la décohabitation (population 2021 : 6780 / Taille des ménages 2035 : 2,35) = 2885

2885 – résidences principales en 2021 : 2731 = 154 logements pour compenser la décohabitation, soit environ 11 par an (entre 2021 et 2035)

Pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage, il faut anticiper la production d'environ 11 logements par an.

- **Accueil des nouveaux habitants** : Pour accueillir environ 100 habitants supplémentaires par an, en tenant compte de la volonté de diversifier fortement la production résidentielle, cela représente :
 - o Des logements ciblés familles avec enfants en bas âge (avec 2, 3, 4 personnes ou plus) ;
 - o Des logements plus accessibles pour les secondo-accédants en raison du coût (avec 2, 3, 4 personnes ou plus mais dont le nombre diminuera plus rapidement) ;
 - o Des logements adaptés aux personnes âgées (1 personne), aux jeunes actifs (1 ou 2 personnes) et aux personnes seules et familles monoparentales.
 - o En tenant compte de cette diversité de ménages, une projection à 2,35 personnes par ménage en moyenne (plus basse que le parc ancien) dans les logements produits se traduirait par : **42 résidences principales par an pour assurer la croissance démographique**

Pour assurer l'augmentation de la population, il faut anticiper la production d'environ 42 logements par an.

- **Les évolutions globales dans le parc immobilier** : Plusieurs phénomènes sont à prendre en compte pour anticiper les évolutions dans le parc existant, notamment les éventuelles démolitions ou divisions de logements mais aussi les changements de destination et les évolutions des logements vacants et des résidences secondaires :
 - o **Démolitions et divisions de logements** : le parc résidentiel est relativement récent et composé de maisons individuelles, mais observe une pression immobilière impliquant à la fois des opérations de divisions de logements (exemple de maisons individuelles transformées en plusieurs logements notamment) et des démolitions de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Les deux phénomènes risquent de se poursuivre sans que l'un soit nécessairement plus marqué que l'autre. Aucune évolution spécifiquement associée n'est donc prise en compte.
 - o **Changements de destination** : Les activités agricoles et viticole, notamment, ont laissé un patrimoine bâti intéressant dans l'espace rural de la commune. Aussi, le PLU identifie dans son règlement graphique 22 bâtiments, susceptibles de changer de destination au regard de leur intérêt patrimonial. La vocation de ces bâtiments vise essentiellement la création de nouveaux logements, mais pas uniquement (gîtes notamment). L'inscription dans le PLU n'induit toutefois pas nécessairement que les propriétaires souhaitent engager ce changement. Pour la majorité des bâtiments cette possibilité était déjà établie et n'a pas été réalisée. **Sur les 24 bâtiments nous pouvons considérer que la moitié fera l'objet d'une création de nouveau logement, soit 12 nouveaux logements.**
 - o **Évolution des résidences secondaires** : le nombre de résidences secondaires, très faible, est globalement stable depuis 20 ans, (entre 22 et 25 logements). Il n'y a pas de raison particulière pour que cela évolue de manière sensible. Aucune évolution spécifiquement associée aux résidences secondaires n'est donc prise en compte.
 - o **Évolution des logements vacants** : les logements vacants représentent 4,4% du parc résidentiel en 2021, soit 127 logements, ce qui correspond à une situation à la fois tendue et avec peu de rotation dans le parc. Les logements vacants observés correspondent surtout à une situation de logements entre deux occupants ou avant premier occupant. Les logements identifiés comme vacants et susceptibles d'être remis sur le marché sont quasi inexistant. Aucune évolution spécifiquement associée aux logements vacants n'est donc prise en compte.

Par an, environ 1 logement sera créé par changement de destination.

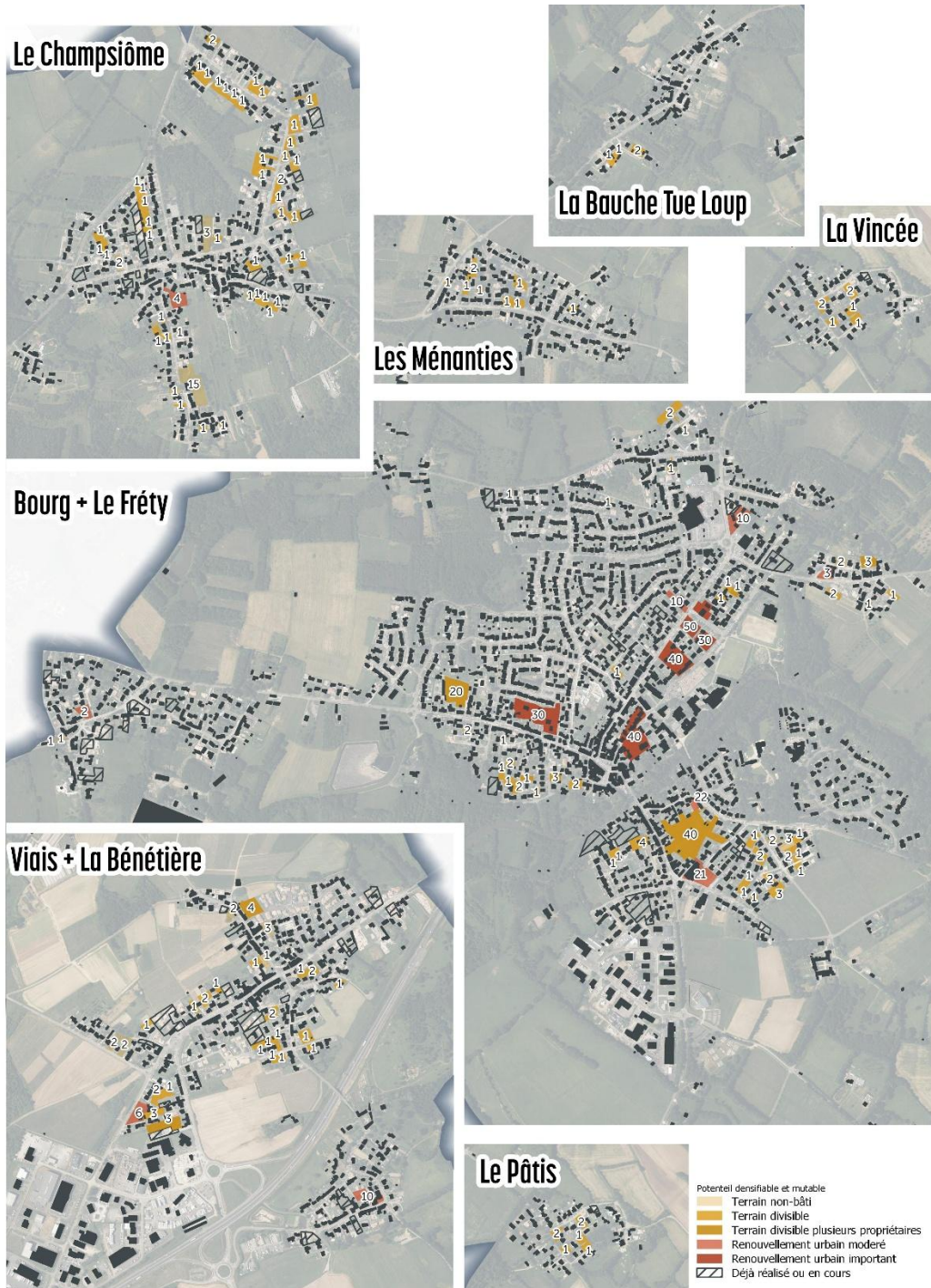
Au total, tenant compte de ces différents paramètres, le projet doit anticiper la production de 11+42-1 logements, soit 52 logements par an.

2.2. Justification du projet urbain et foncier

Où construire les futurs logements ? Orientations relatives au développement résidentiel sur la commune :

Densifier, un préalable :

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



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

Au total, afin d'être dans un principe de réalité, il est considéré que 95% des terrains non bâtis, 90% des terrains densifiables par division parcellaire, 80% des terrains densifiables par division en regroupement de plusieurs parcelles, 80% des terrains nécessitant une démolition modérée et 70% des surfaces en renouvellement urbain (nécessitant une démolition significative) pourront être mobilisé dans les 12 ans. Cela correspond à environ 442 logements pouvant être réalisés dans le tissu existant dont la majorité au plus près des équipements et commerces du cœur de bourg, soit de l'ordre de 37 par an sur 12 ans.

Le potentiel dans le tissu urbain n'est pas négligeable, il permet de répondre à une large partie des besoins.

Le développement de la commune ne peut pas s'appuyer uniquement sur ce levier foncier, mais cela correspondra à la majorité de la production.

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

Les possibilités d'extension :

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

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

Inscrit dans un environnement naturel sensible notamment à l'embouchure de l'Ognon, donnant sur le lac de Grand-Lieu mais aussi sur l'ensemble des rivières de l'Ognon et de la Patouillère, les sites analysés ont pour l'essentiels soulevés des enjeux environnementaux trop importants pour s'inscrire dans une démarche d'aménagement. Le chapitre 4.1 de l'évaluation environnementale détaille l'ensemble des secteurs analysés. Il en ressort que **le site dit du « Grand Fief » situé au Sud-Est du bourg est celui qui s'avère le plus adapté.**

Tenant également compte du projet de terrains familiaux pour les Gens du voyage (environ 20 logements) et des logements de gendarmerie (environ 10 logements) le besoin en logement sur le site du « Grand Fief » est inférieur est de l'ordre de 150 logements.

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

Prise en compte de la mixité sociale et générationnelle

Au-delà de l'aspect quantitatif, il importe que le programme habitat intègre une dimension qualitative, visant à répondre à l'ensemble des besoins en logements sur la commune. Des besoins en termes d'accueils des séniors, des jeunes et des foyers monoparentaux ont notamment été identifiés, qui peuvent trouver réponse avec le logement social et des produits fonciers et immobiliers adaptés.

Le PADD prévoit qu'au moins 30% de la production neuve soit orientée vers le logement locatif social d'ici 2035. Selon les secteurs, l'objectif est plus ou moins élevé.

Plusieurs secteurs visent des opérations majoritairement ou entièrement à vocation de logements locatifs sociaux (Rue de Nantes, Jardins Sud, Terrains familiaux...).

Au global, 182 logements sociaux sont prévus sur les 599 projetés, soit légèrement plus de 30%. Sur les secteurs maîtrisés par la commune ou qui ont vocation à l'être dans la durée du PLU avec des emplacements réservés notamment, ce sont plus de 41% de logements sociaux qui sont programmés.

	Nombre de logements approximatifs par secteurs sur 12 ans	% de production sociale envisagée	Logements sociaux projetés
Opérations maîtrisées par la commune			
Opération de densification dans le bourg			
OAP Rue de Nantes	75	36%	27
OAP Rue du Pays de Retz	35	34%	12
Opération 8 rue de Nantes (en cours)	5	100%	5
Jardins sud	25	100%	25
Opération extension			
OAP Extension du bourg Grand Fief	150	35%	53
Terrains familiaux (en partie en renouvellement)	20	30%	6
SOUS TOTAL	310	41,3%	128
Opérations libres non maîtrisée par la commune			
Opération de densification dans le bourg			
Bourg diffus	150	20%	30
Densifications hors bourg			
Les Méanties	8	15%	2
Le Champsiôme	65	15%	10
La Planchette	4	15%	1
Viais/Bénétière	44	15%	7
La Vincée	8	15%	2
Le Pâtis	6	15%	1
La Bauche-Tue-Loup	4	15%	1
SOUS-TOTAL	289	18,7%	54

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

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

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

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

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

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

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

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

	Court terme (avant 2030)	Moyen terme (2030-2034)	Long terme (2034 à 2038 et au-delà)	Surfaces urbanisables des zones concernées (ha)
OAP Extension du bourg Grand Fief		2,9		2,9
Jardins Sud			0,8	0,8
Terrains familiaux	1,9			1,9
Gendarmerie	0,8			0,8
Viais Sud	5,5	5,5		11,0
Autres activités en STECAL	0,5			0,5
	8,7	8,4	0,8	17,9

Des objectifs compatibles avec le SCoT et qui s'inscrivent dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience.

- Au regard du SCoT :

Le SCoT du Pays de Retz approuvé en 2013 fixe plusieurs objectifs de réduction de la consommation d'espace naturels agricoles et forestiers.

Il fixe notamment « de réduire l'urbanisation d'au moins 30% pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes ».

A noter que selon les données ConsoZAN44, sur la période 2009-2021, 31,8 hectares ont été consommés pour la vocation

résidentielle, soit environ 2,6 ha par an. En projetant 0,55 hectares par an à vocation résidentielle pour la période du PLU, c'est une réduction de l'ordre de 80%.

Il fixe également une réduction d'au moins 10% pour l'économie à l'échelle de l'intercommunalité. A noter qu'à l'échelle de Grand Lieu communauté, le SCoT impose une consommation de moins de 21,2 hectares par an en moyenne.

A titre indicatif, Pont Saint Martin représente 16,3% des habitants (6 780 sur 41 590 habitants). Avec une projection de 2,3 ha consommés par an cela revient à 11% de l'enveloppe inscrite dans le SCoT.

- **Au regard de la loi Climat et Résilience :**

Pour rappel : la Loi Climat et Résilience, adoptée en 2021 vise à l'échelle nationale à s'inscrire dans une trajectoire de réduction progressive de la consommation foncière puis de l'artificialisation jusqu'à atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050.

Il s'agit notamment de réduire d'au moins 50% la consommation foncière de la période 2021-2031 comparativement à la période 2011-2021.

Localement cet objectif est porté à l'échelle régionale par le SRADDET qui, hors projets d'envergure nationaux et internationaux assure une répartition des objectifs à l'échelle des SCoT. Les SCoT assurent à leur échelle les conditions de la consommation foncière dans les documents d'urbanisme.

Aussi, si la trajectoire est globalement une réduction de moitié de la consommation foncière, entre les période 2011-2021 et 2021-2031, cet objectif n'est pas systématique à l'échelle communale.

Le SRADDET des Pays de La Loire et le SCoT du Pays de Retz n'ayant pas encore intégré les modalités de mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, cette partie vise simplement à justifier une réduction de la consommation foncière supérieure à 50% entre les deux périodes.

Sur la période 2011-2021, la consommation foncière est de l'ordre d'une cinquantaine d'hectares :

- 46,5 hectares selon la donnée ConsoZAN44 produite par l'AURAN (agence d'urbanisme de la région nantaise) sur la période 2009-2021 et ramené à 10 ans.
Source : Département de Loire-Atlantique, Agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN), Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (ADDRN), Direction Départementale des Territoires et la Mer de Loire-Atlantique (DDTM44)
- 50,4 hectares (source : CEREMA/portail de l'artificialisation)
- 56,2 hectares (source : Analyse réalisée dans le cadre de la révision du PLU).

Sur la période passée de 2021 à 2023 inclus, 5,3 ha ont été consommés. Le PLU prévoit une consommation complémentaire de 17,9 ha sur 12 ans. Considérant les projets à court terme d'ici 2031, une consommation de l'ordre de 8,7 hectares est à prévoir. Au total sur la période c'est donc environ 14,0 hectares qui seront consommés, bien en deçà de la moitié de la consommation de la période 2011-2021, quelle que soit la source retenue.

2.4. Le développement économique

Conforter le bourg et ses activités

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

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

Le bourg en tant que principal secteur de mixité fonctionnel doit continuer à accueillir des activités. C'est en ce sens que la centralité du bourg est élargie en venant notamment conforter l'axe de la rue de Nantes.

Optimiser les zones existantes

Il n'y a quasiment pas de vacance dans les deux parcs d'activités de la commune (aucune au PA de la Nivardière et 2% de vacance au PA de Viais).

En matière de foncier, les deux PA disposent d'un potentiel de densification (voir diagnostic). La mobilisation de ce potentiel est toutefois très complexe au regard du fait qu'il s'agit d'espaces, de stockages, de délaissés mal agencés, mais aussi d'entreprises propriétaires qui souhaitent conserver des capacités d'extension.

Globalement, cette optimisation sera surtout possible à long terme, au fur et à mesure de changements d'activités.

C'est dans cette logique que le projet inscrit des règles facilitant l'optimisation des deux zones économiques existantes (Zone de la Nivardière et zone de Viais).

Renforcer le rôle supra-communal

A l'image de l'axe 4 du PADD, la commune joue « un rôle économique d'interface entre Grand-Lieu et la métropole ».

L'échangeur de la zone de Viais a renforcé ce rôle de carrefour économique porté sur le territoire.

En frange d'équipements qui dépassent largement l'échelle de la métropole (aéroport Nantes-Atlantique, MIN...), la situation de Pont Saint Martin se regarde très largement sans tenir compte des limites communales.

En matière de développement économique, la compétence est portée par l'intercommunalité.

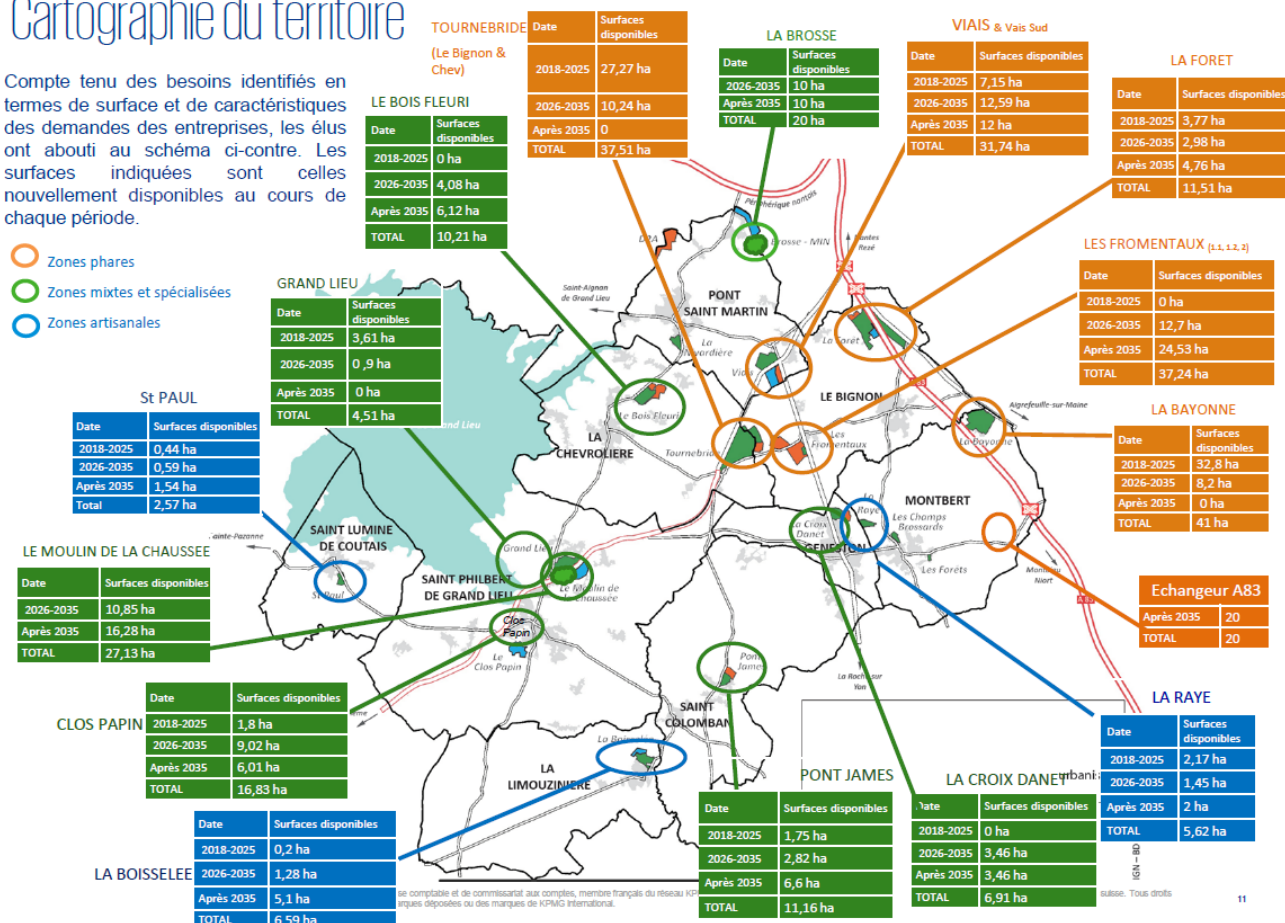
Grand Lieu communauté dispose d'un schéma territorial de zones d'activités approuvé en 2019 avec une feuille de route pour 15 ans (voir carte ci-dessous). Pour la commune de Pont Saint-Martin, le schéma projette notamment la zone phare de Viais Sud.

A noter que le Schéma identifiait également le secteur dit D2A en extension de la zone économique aéroportuaire (en limite nord-ouest de Pont-Saint-Martin). Au regard des enjeux environnementaux et agricoles de ce secteur inscrit en zone AU dans le précédent PLU, les élus ont souhaité inscrire un retour à l'agriculture dans le cadre de cette révision de PLU.

Cartographie du territoire

Compte tenu des besoins identifiés en termes de surface et de caractéristiques des demandes des entreprises, les élus ont abouti au schéma ci-contre. Les surfaces indiquées sont celles nouvellement disponibles au cours de chaque période.

- Zones phares
- Zones mixtes et spécialisées
- Zones artisanales



Vijs s'illustre comme un site à part sur la commune. Deuxième centralité de Pont Saint Martin, identifiée comme telle dans le SCOT du Pays de Retz, le village s'est vu conforté par la réalisation de l'échangeur mis en service en 2021.

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

Outre le fait que les parcelles concernées sont en propriété de l'intercommunalité (qui dispose de la compétence développement économique), les alternatives potentielles à proximité de l'échangeur sont proches de zones habitées et donc ne s'avèrent pas pertinentes au regard des éventuelles nuisances liées aux activités souhaitées.

Accompagner les activités touristiques

Participant à une approche respectueuse de l'environnement, la commune est engagée dans le développement d'un éco-tourisme local, qui conforte son statut de « halte nature » à proximité de la ville.

S'appuyant sur des activités de plein air et plus globalement d'une offre « sport-loisirs », mais aussi sur la valorisation économique de sites naturels de la commune, la démarche d'un tourisme vert englobe également l'usage de sites patrimoniaux pour le développement d'activités accueillant du public à l'image d'activités événementielles.

2.5. L'agriculture et les activités primaires

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

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

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

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

A noter que le projet de développement du domaine d'activités aéroportuaire (D2A) sur des terres agricoles de Pont-Saint-Martin qui était projeté dans le précédent PLU sur une surface de plus de 20 hectares retrouve sa vocation de terres agricoles.

2.6. La politique des mobilités

Créer les conditions favorables aux déplacements piétons et vélos

Le relief de la commune, couplé à la présence de sentiers arborés, donne des conditions plutôt favorables au déploiement cyclable.

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

Disposant de nombreuses venelles, le bourg permet un maillage des mobilités douces entre les quartiers. Les déplacements étant largement réalisés en voiture, il y a encore le besoin d'améliorer les conditions de circulation piétonne.

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

Les aménagements récents de pistes cyclables sont amenés à se poursuivre deux schémas directeurs des cheminements doux, à l'échelle communale et intercommunale, assurent la programmation et la priorisation des futurs aménagements. Le projet de PLU vise à inscrire les outils réglementaires adaptés afin de faciliter leur réalisation.

Outre les connexions vers Les Sorinières et Rezé, il s'agit des itinéraires suivants :

- Axe structurant cœur de bourg
- Moulin Olive – cœur de bourg

- Bourg sud- cœur de bourg
- La Bourie – cœur de bourg
- Les Ménanties – cœur de bourg
- Moulin Olive – zone commerciale
- Le Frety – Bourg- Le Pâtis
- Résidence du lac – cœur de bourg

Au-delà des aménagements de l'espace public, l'encouragement à l'usage du vélo se traduit aussi à travers les infrastructures spécifiques à ce mode de déplacement. La question du stationnement adapté aux abords des équipements, des commerces mais aussi au sein des programmes de logements est inscrite dans le projet.

En parallèle, la place de la voiture dans l'espace public devra être repensée afin d'être minimisée et mieux intégrée.

Conforter les espaces desservis par des transports collectifs et favoriser un meilleur cadencement

L'optimisation en cœur de bourg est cohérente avec le fait d'offrir la proximité aux équipements, commerces et services. L'accès à des transports en commun va pleinement dans ce sens, pour tous les habitants, quel qu'en soit l'usage (travail, loisirs, occasionnel...) mais aussi pour ceux qui n'ont pas d'autres alternatives (personnes sans permis ou sans voiture, personnes à mobilité réduite...). Et pour ces ménages aux revenus modestes, l'enjeu est d'autant plus important du fait du coût que cela représente ou de l'impossibilité d'utiliser un véhicule motorisé tout simplement.

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

Plus qu'une réponse à des problématiques actuelles, la mobilité est surtout au cœur des grandes réflexions sur le devenir des milieux urbains. Et s'il est difficile de se projeter sur ce que sera ou devra être le mode de déplacement de demain, il est essentiel de faciliter les alternatives au modèle dominant de la voiture.

Dans une optique de limitation des gaz à effet de serre mais aussi plus globalement de consommation énergétique, la mutualisation des transports semble indispensable.

3. Justification des dispositions du PLU

La justification des dispositions du PLU permet d'expliquer les outils de mise en œuvre des orientations du PADD. Les dispositions applicables à toutes les zones, les prescriptions surfaciques, la réglementation des différents secteurs ou encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées dans ce chapitre.

3.1. Justification des dispositions du règlement applicables à toutes les zones

Définitions et règles générales relatives à la destination des constructions, à l'usages des sols et aux natures d'activité

Définitions

Le règlement comprend un certain nombre de définitions précisant des notions utilisées pour formuler les règles d'urbanisme. Beaucoup d'entre elles relèvent du lexique national de l'urbanisme et sont reproduites comme telles.

D'autres sont propres au PLU et peuvent avoir une incidence sur l'encadrement des futurs projets. En ce qui concerne les hauteurs, les définitions permettent d'encadrer plus clairement le gabarit des constructions en définissant le sommet de façade et le point le plus haut. Elles permettent aussi de prendre en compte les cas de terrains en pente.

Le règlement du PLU utilise les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme en les illustrant sous la forme de pictogrammes. Ceux-ci sont une représentation synthétique qui précise un des 3 statuts de la sous-destination dans la zone : autorisée, autorisée à condition ou interdite. En cas de difficultés d'interprétation, le texte de l'article 1.1 et 1.2 est prioritaire pour l'application du règlement.



Éléments relatifs à la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue dans le règlement graphique et écrit

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLU comprend plusieurs sortes de prescriptions, pour la plupart au titre du L151-23, traduisant cet enjeu.

Le zonage N (voir partie relative au zonage)

Dans le code de l'urbanisme, le zonage N correspond aux espaces naturels et forestiers.

1^{er} grand principe : Affirmer et protéger les continuités écologiques dans le cadre de la Trame verte et bleue (TVB).

2^{ème} grand principe : Se projeter localement vers des objectifs de préservation, restauration et de création de milieux naturels à moyen et long terme (bord de cours d'eau, marais, forêt)

Concrètement, la mise en place du zonage N s'appuie sur les critères suivants :

- Une bande de 5 m minimum de chaque côté des cours d'eau référencés (RUCE) ; dans la mesure du possible, inclure l'emprise complète du lit majeur des cours d'eau.
- les grands secteurs inventoriés en zones humides
- les zones inondables des cours d'eau documentées via de précédentes inondations ou des études à l'instar des secteurs de la Patouillère et de l'Ognon dans le bourg (étude SCE).
- Les grands secteurs boisés considérés comme pérennes (boisements protégés en EBC ou en L151-23)
- Les grands secteurs naturels de la vallée de l'Ognon, de la vallée de la Patouillère et le vaste secteur en déprise agricole au sud du Champsiôme entre la RD65 et la route de Lavau, identifié comme la « forêt en devenir »
- Favoriser dans la mesure du possible la continuité du zonage N entre tous les éléments naturels précédents zonés en N pour assurer les continuités écologiques

TRAME VERTE

La protection des boisements, des haies et des arbres remarquables relève principalement de 2 régimes de protection.

Les Espace Boisé classé (protection forte)

L'Espace boisé classé (EBC) correspond à la plus haute protection pour les boisements, les haies et les arbres remarquables. Le défrichage est interdit (suppression définitive du boisement, de la haie ou de l'arbre). En d'autres termes aucune construction possible (maison, équipement). Sauf chablis, arbres dangereux ou mort et entretiens légers définis dans un arrêté préfectoral (éclaircissement de bois, taille de têtard), les coupes doivent faire l'objet une déclaration préalable (DP) en mairie (délai d'un mois pour l'instruction sauf demande de prolongation) puis celle-ci doit être vérifiée par les services de la préfecture (DDTM) dans un délai d'un mois. Nous sommes donc sur une procédure de 2 mois.

Les « éléments de paysage à protéger » relatifs à article L-151-23 du code de l'urbanisme (protection modérée)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Nous sommes sur un dispositif de protection plus souple et adaptable qui donne la possibilité de définir des prescriptions sur mesure par rapport aux spécificités communales. Sauf pour les exceptions que la commune définira (voir proposition ci-dessous), les coupes nécessiteront le dépôt d'un Déclaration préalable auprès des services municipaux qui sera instruite dans un délai d'un mois. Néanmoins, cette protection n'interdit pas formellement le défrichage ou la suppression de l'élément paysager qui peuvent être autorisés dans certains cas exceptionnels et sous réserve de compensation.

Travaux ne nécessitant pas le dépôt d'une DP :

Pour faciliter la vie des agriculteurs et des services municipaux ou départementaux, il est proposé d'exclure des demandes d'autorisation l'entretien mécanique latéral des haies si celui-ci est réalisé uniquement au lamier (épareuse interdite) avec la possibilité de compléter ponctuellement la taille à la tronçonneuse pour le relèvement des houppiers uniquement du 15 août au 15 mars (hors période de reproduction). Taille des arbres traités en têtard ou en

émondé si linéaire de moins de 200 m annuel et éclaircissement de boisements par la sélection des jeunes sujets conformément à l'arrêté préfectoral.

Un règlement de « gestion durable » applicable pour les haies et boisements en L151-23

Ce règlement s'inscrit dans le cadre des principes d'une gestion durable de la haie et des boisements défini par l'Afac-Agroforesterie et la Chambre d'agriculture Bretagne-Pays de la Loire

- Coupes rases des haies et boisements strictement interdites à l'exception de l'entretien en cépée des haies de taillis (en lien avec exception l'article L. 421-4)
- Travaux (taille/élagage) hors période de reproduction des animaux, donc uniquement du 15 août au 15 mars
- Lors de l'entretien d'une haie, autorisation de l'abattage d'un maximum de 50% d'arbres haut-jet arrivé à maturité dans le linéaire concerné par la demande, dont l'abattage sera réparti de manière relativement équilibrée dans la haie ou le boisement
- Renouveau obligatoire des arbres de haut-jet coupés (accompagnement de la régénération naturelle ou plantation artificielle) par des essences bocagères
- Conservation des arbres têtard (taille du houppier autorisé en lien avec exception à l'article L421-4)
- Préservation d'arbres creux et sénescents pour la biodiversité (Nb : donner un schéma et courte description)
- Interdiction de couper les arbres d'intérêt repérés au PLU
- Maintien de bois morts ou dépérissant en pied de haie ou en tas dans le boisement

Les cas autorisant la suppression des éléments de paysage protégés :

La suppression de la haie ou du boisement pourra être autorisée dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain ou agricole indispensable sous réserve qu'aucune autre alternative viable économiquement ne soit possible. L'adaptation du projet afin d'éviter la destruction ou de réduire la destruction sera toujours privilégiée. Un argumentaire en ce sens devra être apportés. L'autorisation de suppression sera donnée à condition qu'une haie ou un boisement équivalent soit replanté sur la commune, de préférence à proximité. La nouvelle haie ou le nouveau boisement devront avoir des caractéristiques équivalentes (strate, essences, enjeux écologiques et hydrologiques).

Pour les arbres d'intérêt protégé au L151-23, leur suppression pourra être autorisée dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain ou agricole indispensable sous réserve qu'aucune autre alternative viable économiquement ne soit possible. En compensation, 2 arbres seront replantés même essences ou d'essences équivalente dans un contexte environnemental et paysager équivalent.

Les haies, boisements et arbres d'intérêt replanté dans le cadre de la compensation ont vocation à être rapidement protégé au titre de l'article L-151-23 (modifications simplifiées du PLU ?)

Inventaire du maillage bocager et des boisements, réalisé par le Bureau d'études OCE

Le bureau d'étude OCE a réalisé un inventaire des boisements, des haies, et des arbres d'intérêt en 2023. Cet inventaire réalisé selon la méthodologie de l'AFAC-agroforesterie pour les haies a permis de les classées en 4 catégories (majeur, fort, modéré et faible).

Pour les haies, cette hiérarchisation a été réalisée sur les critères suivants :

- Présence d'un fossé
- Présence d'un talus
- Nombre de strates (1 ou plusieurs)
- Plusieurs strates
- Orientation par rapport à la pente (perpendiculaire, incliné, parallèle)
- Connexions à la trame verte (multiple, simple, inexistante)
- Présence de cavité
- Présence de coléoptères saproxylophages
- En bordure de zones humides
- En bordure de cours d'eau
- Classe d'âge (<25 ans, 25-50 ans, 50-75 ans, 75-100 ans, >100 ans)
- Présence d'espèce exotique envahissante

Pour les boisements, cette hiérarchisation a été réalisée sur les critères suivants :

- Nombre de strates (1 ou plusieurs)
- Localisation (plateau, pente, bas de versant)
- Connexion à la trame verte
- Présence de cavité
- Présence de coléoptère saproxylique
- En bordure de cours d'eau
- En bordure de zones humides
- Classe d'âge (<25 ans, 25-50 ans, 50-75 ans, 75-100 ans, >100 ans)

Principes généraux dans la définition des zonages de protection des boisements

L'étude d'OCE a permis de définir à partir de plusieurs critères la valeur environnementale des boisements. Néanmoins, il est important de souligner que la quasi-totalité des boisements référencés sont des boisements spontanés issue de la déprise agricole. Il ne relève pas d'une stratégie de boisement à des fins sylvicole ou récréative mais plutôt d'une crise de l'espace rural et de l'agriculture martipontaine.

Ces boisements représentent localement une opportunité pour le développement de la Trame verte en venant notamment consolider le maillage bocager. Néanmoins, il convient de relativiser l'intérêt écologique des boisements en particulier quand ils viennent se substituer à des milieux ouverts également riches en biodiversité (prairies humides, zones bocagères anciennes).

Qui plus est, ces nouveaux boisements disséminés de manière anarchique dans l'espace rural sont dans bien des cas une source de nuisance et une entrave au renouveau de l'agriculture. En effet, les boisement et friches constituent des refuges pour les sangliers. Par ailleurs, ils contraignent la fonctionnalité du parcellaire agricole. Les diagnostics agricoles ont montré que la plupart des exploitants notamment les éleveurs souhaitent augmenter leur surface ou à minima bénéficier d'une réorganisation de leur parcellaire à proximité de leur siège via la remise en culture de secteur agricole abandonné. Afin de soutenir le développement agricole, il convient de ne pas fermer la possibilité de mener des opérations de défrichement dans les secteurs ruraux où subsistent une dynamique agricole.

Le PLU promeut un développement durable du territoire dans lequel il est essentiel de trouver un équilibre entre les enjeux

sociaux, économiques et environnementaux. Il convient donc d'avoir une approche sélective de la protection des boisements veillant à arbitrer intelligemment entre des enjeux environnementaux parfois contrastés (NB : préservation de certains milieux ouverts) et des enjeux agricoles liés au maintien et au développement d'une agriculture durable sur le territoire. Ce dernier objectif est un enjeu majeur du PADD.

Concrètement, la protection des boisements en EBC se fonde sur les principes suivants :

- Boisements identifiés comme « à enjeu majeur » dans l'étude OCE
 - o Auxquels s'ajoutent les petits boisements limitrophes de moindre importance pour une meilleure cohérence et lisibilité
 - o Excepté les boisements en zone habitée rétrogradée en L151-23 pour faire du cas par cas et ne pas bloquer les projets des particuliers
- Boisements communaux d'importance : centre du Marais de l'île et allée cavalière



La protection des boisements en L151-23 se fonde sur les principes suivants :

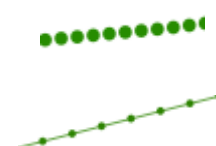
- Boisement identifié comme « à enjeu fort » dans l'étude OCE remplissant les conditions suivantes :
 - o Assurer une présence régulière de petits boisements sur le territoire complétant la trame bocagère et s'insérant de manière générale dans la TVB
 - o Protéger les boisements au service la qualité paysagère (écran visuel pour les parcs d'activité, serres, etc.)
Mais,
 - o Limiter la protection des boisements dans les secteurs agricoles dynamiques pouvant bénéficier d'opérations de remise en culture (secteur dit de « reconquête agricole »)
 - o Cf. cartographie des « secteurs de reconquête agricole »
 - o Ne pas surprotéger les boisements déjà protégés en N en particulier dans les zones humides où la réouverture du milieu est également un enjeu
- Protection de tous les boisements dans le vaste secteur en déprise agricole localisé au sud du Champsiôme entre la RD65 et la route de Lavau, identifié comme la « forêt en devenir » en zone N.
- Protection des boisements en zone urbaine permettant d'assurer la présence de la nature en ville.
- A noter que le lotissement de la résidence du lac, qui fait l'objet d'un couvert arboré très important est également concerné par un classement en tant qu'élément du paysage à protéger.



Principes généraux dans l'établissement des zonages de protection des haies

Protection en EBC de toutes haies inventoriées en « enjeu majeur » par OCE.

Protection en L151-23 de toutes les autres haies (enjeu faible, modéré et fort) recensées par OCE excepté les haies impactant directement les projets connus de développement urbains



Principes généraux dans l'établissement de la protection des arbres

Protection de tous les arbres d'intérêt particulier au titre de l'article L151-23. A noter que l'identification des arbres remarquables est issue d'un **inventaire réalisé par l'association des arbres remarquables** auxquels d'autres arbres ont pu être ajoutés, notamment dans le cadre de l'inventaire réalisé par le bureau d'études OCE.

TRAME BLEUE

Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau (ou plan d'eau) et ses berges.

La règle de recul minimal de 5 ou 10m garantie la préservation des abords immédiats des cours d'eau, sachant que le plus souvent les zones humides d'expansion de crue impliquent un retrait supérieur.

Des exceptions sont prévues lorsque la berge est déjà artificialisée et pour des aménagements d'intérêt général ou spécifiques où une implantation proche des cours d'eau est nécessaire (exemple : ouvrage de gestion de l'eau, ponton de découverte des milieux naturels, etc.).

A noter que des emplacements réservés sont prévus en bordure des cours d'eau de l'Ognon et de la Patouillère afin d'engager une gestion communale adaptée des cours d'eau.

Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Le règlement pose les bases nécessaires à une préservation de ces espaces, en cohérence avec les documents cadres et notamment le SAGE.

Le PLU approuvé en 2013 avait fait l'objet d'un inventaire des zones humides en complément des zones humides identifiés par le SAGE. Au total 152 ha étaient inventoriés. Différentes études complémentaires ont été réalisées avant la révision du présent PLU répertoriant 35 ha de nouvelles zones humides.

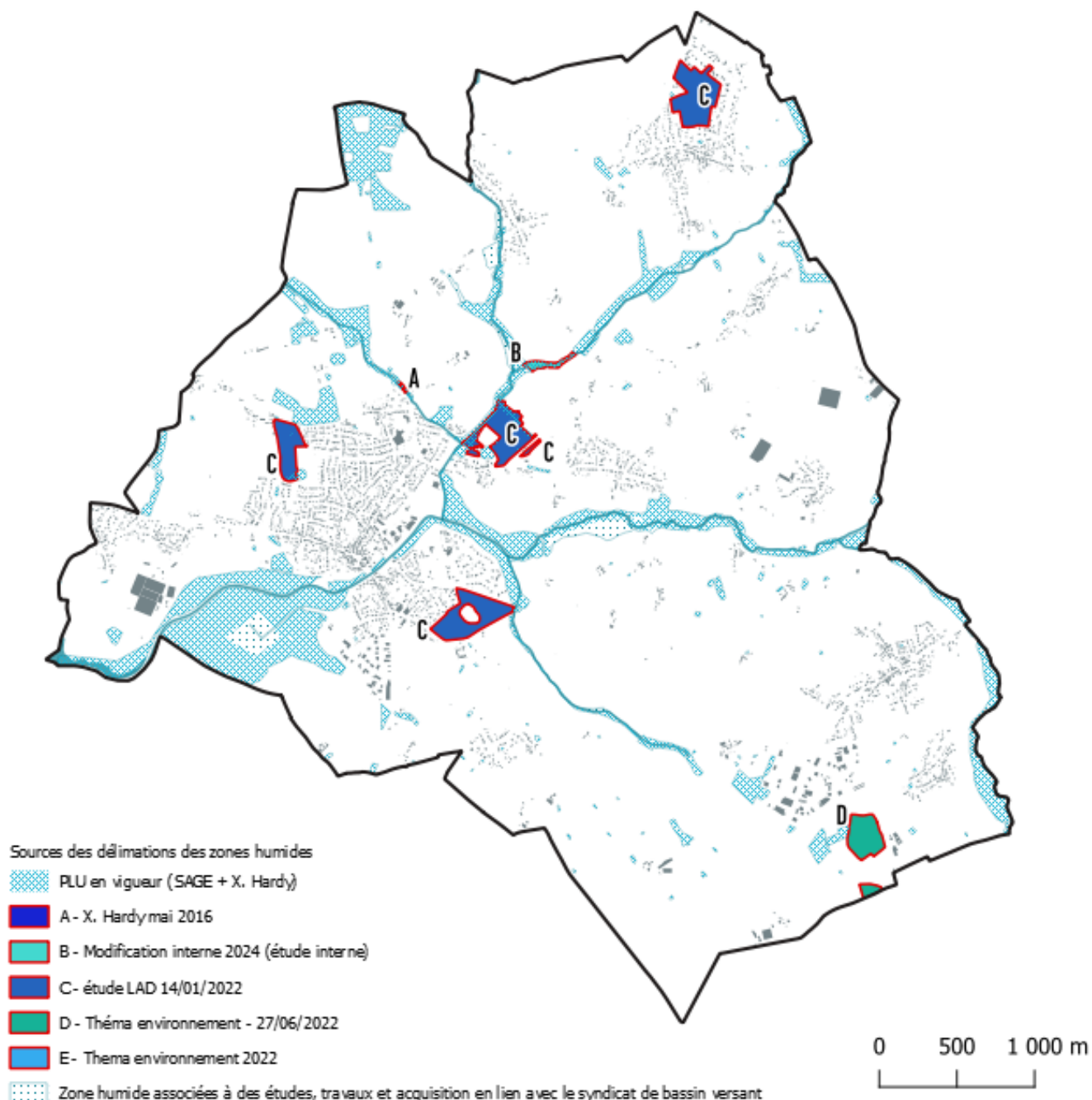
Dans le cadre de présente révision de PLU, un travail de terrain a été réalisé sur les potentiels secteurs de projet. Cet inventaire complémentaire a permis de sélectionner les secteurs de projet et de ne pas retenir ceux qui impactaient trop de zones humides.

A noter que certains secteurs potentiels de projet en densification ou inclus dans un espace urbanisé comme le site des Jardins Sud n'ont pas fait l'objet d'un inventaire complémentaire.

Concernant les jardins, sud, il est à noter que plusieurs éléments expliquent cette absence d'inventaire. La multiplicité des propriétaires et la vocation actuelle de jardins, potagers, voir en partie construits complexifie la mise en place d'un inventaire adapté. De même, l'échéancier à long terme de ce secteur (à plus de 5 ans) nécessiterait de réaliser à nouveau un inventaire avant travaux au

regard de l'obsolescence d'un inventaire de zone humide à l'échelle opérationnelle.

De manière à clarifier cette situation, l'OAP conditionne la réalisation de l'opération à la réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides.



Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone NS (zone naturelle stricte), NI (secteur naturel à vocation d'activités de loisirs où les constructions sont limitées) et N, permettant une protection forte. Quelques zones humides sont également recensées en zone A.

N'ayant pas trouvé d'alternatives, certains secteurs à urbaniser se trouvent en zone humide (voir partie sur le choix des secteurs de projets, chapitre 4 de la partie Evaluation Environnementale). Aussi, des secteurs de compensation devront être mis en place en parallèle pour compenser les zones humides détruites ou altérées.

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- Équivalente sur le plan fonctionnel ;
- Équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- Dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur un bassin versant d'une masse d'eau à proximité. Les mesures compensatoires peuvent viser à améliorer la qualité et le fonctionnement des zones humides et s'inscrire dans des démarches de gestion agro-pastorales.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme. Ainsi, conformément au SAGE, les zones humides présentes sur Pont-Saint-Martin sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune ou une autre collectivité en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.

Leurs objets sont variés mais sont essentiellement liés à l'aménagement d'espaces publics, de liaisons douces ou de voies de circulation.

Les Emplacements réservés (ER) liés à la protection de l'environnement

Le diagnostic et plan d'actions du bassin versant de la Patouillère réalisé dans le cadre du Contrat territorial eau 2022-2027 par le Syndicat Grand Lieu Estuaire a mis en lumière la sensibilité des bords de cours d'eau en zone urbaine. En effet, les berges des cours d'eau en fond de jardin sont en général fortement aménagées voir artificialisées. Il est très compliqué d'y mener est opération de restauration morphologique ou de renaturation, les habitants souhaitant rester « maîtres chez eux ».

Le ruisseau de la Patouillère marque la limite d'urbanisation du bourg de Pont Saint Martin dans les quartiers de la Bourie, du Moulinier et de la Planche au Bouin.

Dans ce contexte, la maîtrise foncière par la commune de la rive opposée encore non urbanisée (classé en N ou A au PLU) revêt un enjeu stratégique afin d'y mener à terme des opérations de restauration (reméandrage, renaturation) s'inscrivant dans le cadre



de la prévention des risques d'inondation et de la fonctionnalité de la TVB. Il convient également de se prémunir contre une transformation en terrain de loisirs de ces parcelles en limite d'urbanisation qui attire la convoitise des riverains.

Les Emplacements réservés (ER) liés à l'amélioration du maillage de chemins de randonnées

Pont Saint Martin bénéficie de 2 boucles communales inscrites au PDIPR et est traversé par 2 GR de Pays. L'espace rural est également quadrillé par un nombre important de chemins communaux qui sont ouverts à tous les promeneurs. Néanmoins, on constate que nombreux chemins finissent en impasse. Cette situation contribue également à l'abandon des chemins qui n'ont plus d'usage agricole alors qu'ils font partie du patrimoine rural de la commune.

L'accès à l'espace rural et à la nature en général contribue fortement à la qualité du cadre de vie des habitants et constitue un enjeu inscrit dans le PADD.

Dans ce contexte, la commune souhaite acquérir les emprises foncières nécessaires à la continuité du maillage viaire et à la mise en réseau des espaces naturels de la commune.

Les autres emplacements réservés

Des emplacements réservés sont également inscrits pour améliorer la gestion des eaux pluviales (bassins ou fossés), pour effectuer des travaux sur la voirie ou les espaces publics piétonniers et pour créer un nouveau quartier à vocation de mixité sociale sur le secteur du Plessis/Grand-fief.

Tableau des emplacements réservés :

Emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
n°1 - Création d'un cheminement piéton	Commune	265
n°2 - Continuité piétonne le long de l'Ognon	Commune	380
n°3 - Réseau d'eaux pluviales	Commune	1 563
n°4 - Passage des véhicules d'entretien	Commune	436
n°5 - Chemin public, réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement	Commune	488
n°6 - Élargissement de voie	Commune	116
n°7 - Création de voie	Commune	148
n°8 - Création d'un cheminement piéton	Commune	313
n°09 - Élargissement de voie pour aménagement sécuritaire	Commune	1 759
n°10 - Création d'un cheminement piéton	Commune	895
n°11 - Passage des véhicules d'entretien des fossés	Commune	1 891
n°12 - Création d'une plateforme de retournement	Commune	2 376
n°13 - Cheminement doux	Commune	760
n°14 - Fossé	Commune	1 072
n°15 - Gestion des eaux pluviales	Commune	4 509
n°16 - Logements mixité sociale	Commune	32 543
n°17 - Création d'un bassin de rétention	Commune	4 305
n°18 - Réseau de fossés	Commune	444
n°19 - Préservation des abords de l'Ognon	Commune	62 800
n°20 - Préservation des marais de l'île	Commune	267 764
n°21 - Abords plan d'eau	Commune	320
n°22 - Préservation des abords de la Patouillère	Commune	16 806
Total		401 953

Autres dispositions générales

Prise en compte du risque inondation

Pont-Saint-Martin est exposée au risque inondation mais ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques associé. La cartographie de l'Atlas des Zones Inondables, ainsi que l'étude hydraulique réalisée en cœur de bourg sont intégrées en tant que pièces du règlement graphique et le règlement écrit y apporte des principes réglementaires spécifiques.

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables. Certaines exceptions sont détaillées pour permettre des aménagements tenant compte du risque associé.

Clôtures soumises à autorisation préalable

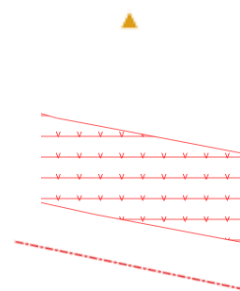
Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole.

Patrimoine soumis au permis de démolir

Toutes les constructions repérées sur le règlement graphique au titre du patrimoine (art. L151-19 du code de l'urbanisme) sont soumises au permis de démolir et leur conservation est le principe de base. Les éventuelles interventions sur ces éléments de patrimoine sont encadrées par des principes réglementaires.

Marges de recul le long des routes départementales

En cohérence avec le règlement de voirie départemental et avec les orientations du PADD en matière de prise en compte des risques et des nuisances, le règlement met en place des restrictions d'implantations et d'accès le long de la RD178, en tant que route à grande circulation, mais aussi le long des autres départementales du territoire. Sur les routes à grande circulation, des interdictions supplémentaires s'applique pour certain établissements sensibles au bruit, sur un emarge plus importante. Celle-ci est représentée par un linéaire complémentaire.



Linéaire commercial protégé au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à conforter et diversifier les commerces de proximité en cœur de bourg mais aussi dans la centralité de Viais, le règlement définit des linéaires commerciaux protégés.

Le règlement limite le changement de destination aux sous-destinations occupant traditionnellement les cellules commerciales dans une centralité et participant à son animation.



Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU identifie des secteurs spécifiques de projets soumis à des orientations et des principes d'aménagement.

16 secteurs sont identifiés en OAP (voir partie justification des OAP).

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être



compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

Terrain cultivé à protéger

Le PLU identifie des secteurs spécifiques comme terrains cultivés à protéger dans l'espace urbanisé.

Il s'agit de deux espaces de jardins partagés situés en cœur de bourg. Ils sont inconstructibles.

Les jardins du bourg, auparavant situés en zone spécifique « Nj » ont été reclassés en zone UB avec la prescription de terrain cultivé à protéger afin de renforcer leur sécurisation juridique. En effet, ils disposent de toutes les caractéristiques de terrains urbanisés au titre du code de l'urbanisme.

A noter, à titre d'information que la suppression d'une telle prescription de protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne peut s'effectuer par le biais d'une modification du PLU, cela nécessiterait une révision du PLU le cas échéant.



3.2. Synthèse de l'évolution des zones dont tableau des surfaces

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

Aussi, bien que la nomenclature des zones ne soit pas toujours identique, le tableau ci-après illustre cette évolution du projet.

Tableau zones / avant-après révision

PLU 2025	Surf ha	PLU 2013	Surf ha	Evolution des surfaces (ha)
UA	37.6	UAa	8.6	Zones U +68,5 ha
		UAb	6.9	
		UK	5.0	
		UVa	11.3	
UB	250.0	UB	126.6	
		UC	5.0	
		UVb	56.3	
UL	23.4	UE	23.0	
UE	40.2	UZn	12.0	
		UZv	28.1	
Zones U	351.3	Zones U	282.8	
AUe	11.0	1AUZa	27.3	Zones AU -47,7
AUg	0.8	2AUz	11.8	
AUh	4.3	1AUAb	1.9	
		1AUB	5.2	
		1AUVa	1.9	
		1AUVb	4.7	
		2AU	11.0	
Zones AU	16.1	Zones AU	63.8	
A	1316.7	A	1459.8	Zones A -253,7
		AH1	62.4	
		AH2	46.8	
		AT	1.4	
Zones A	1316.7	Zones A	1570.4	
N	385.3	N	161.0	Zones N +234,1
Nl	36.2	Nl	30.5	
NS	93.5	NS	90.0	
Ntf	1.9			
		Nj	0.5	
		Nh	2.8	
Zones N	516.8	Zones N	282,7	
Total	2201,0	Total	2199,7	= (+1,3)

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

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

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

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

Présentation des articles du règlement

Les articles du règlement écrit tiennent compte de la nouvelle nomenclature issue de la réécriture du code de l'urbanisme dans le cadre de l'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme mis en œuvre par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Il n'y a donc pas de comparaison directe possible avec l'ancien règlement du PLU qui comportait 14 articles (contre 9 désormais).

Articles 1, 2 et 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :

- Dans le cadre de la reformulation du code de l'urbanisme, les différentes destinations des constructions ont été modifiées, passant de 9 destinations à 5 destinations. Désormais il y a 23 sous-destinations.
- Pour chacune des zones du PLU, l'objectif est d'autoriser les destinations qui ne seraient pas nuisantes pour la vocation principale mais aussi de limiter les destinations qui ont davantage intérêt à s'installer dans d'autres secteurs.
- L'article 2 des différentes zones précise également les usages et affectations des sols interdits ou limités ainsi que les particularités éventuelles des changements de destination ou des extensions des bâtiments existants.
- En matière de mixité fonctionnelle et sociale (article 3), le PLU vise à la fois à assurer une production sur l'ensemble des zones tout en assurant un renforcement sur les secteurs stratégiques en renvoyant, le cas échéant, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Articles 4 à 7 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

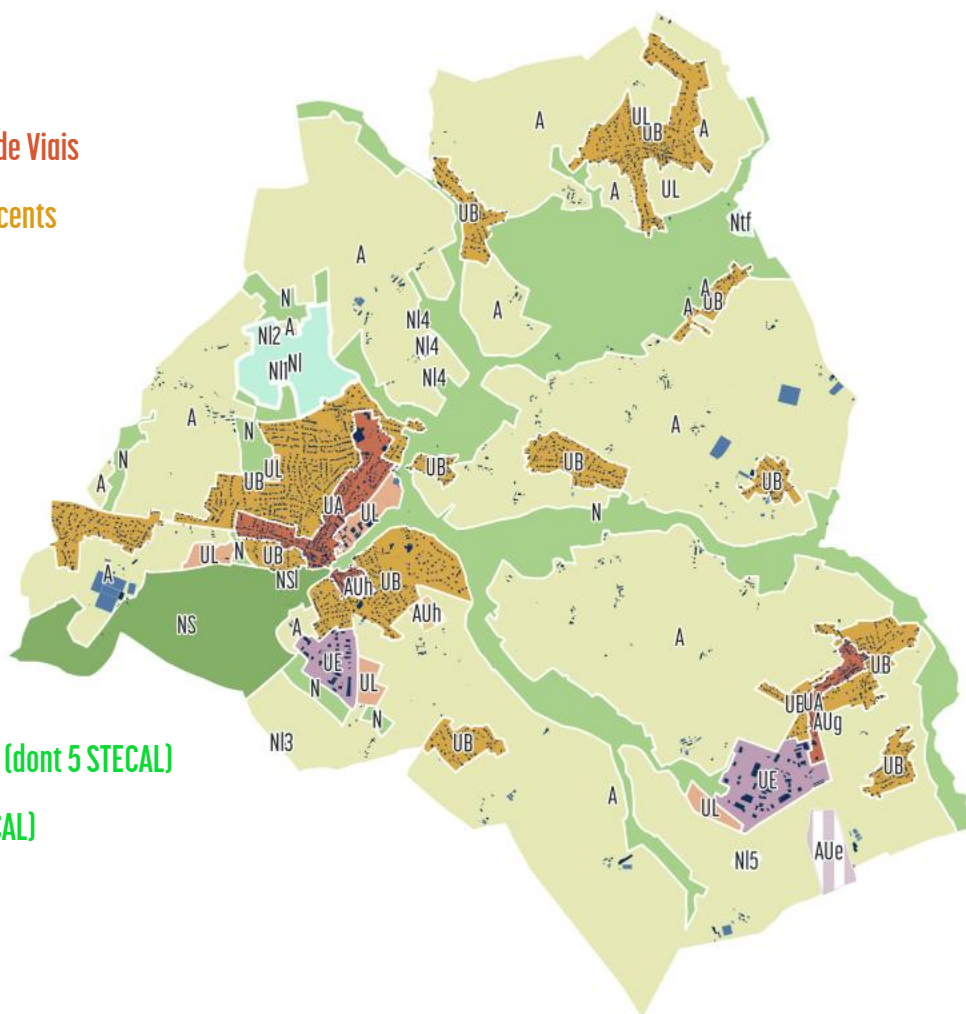
- En matière de constructibilité, les élus ont souhaité clarifier les possibilités de construire dans les secteurs autorisés, notamment pour la destination résidentielle (zones U), en précisant les applications possibles des distances imposées par rapport aux voies ou limites séparatives. Une attention particulière est également portée sur la perméabilité des sols.
- En matière de stationnement, le ratio de 2 places par logements est maintenu. Les places « visiteurs » qui étaient d'une place supplémentaire par logement pour toute opération de 10 logements et plus sont désormais d'une place tous les 3 logements. A noter que pour les logements sociaux il est imposé une place par logement, ce qui résulte d'une réglementation nationale.

Articles 8 et 9 : Equipements et réseaux

- L'objectif de ces articles est de s'assurer que les nouvelles constructions tiendront bien compte des réseaux existants sans perturber ceux-ci.

LES ZONES DU PLU

- U A** Centralités du bourg et de Viais
- U B** Tissus pavillonnaires récents
- U E** Activités
- U L** Secteur d'équipements
- AU h** Habitat
- e** Activités
- g** Gendarmerie
- A -** Agricole
- N -** Naturel
- N l** Secteur naturel ludique (dont 5 STECAL)
- N tf** Terrains familiaux (STECAL)
- NS** Naturel Sensible



UA

Définition (extrait du rapport de présentation)

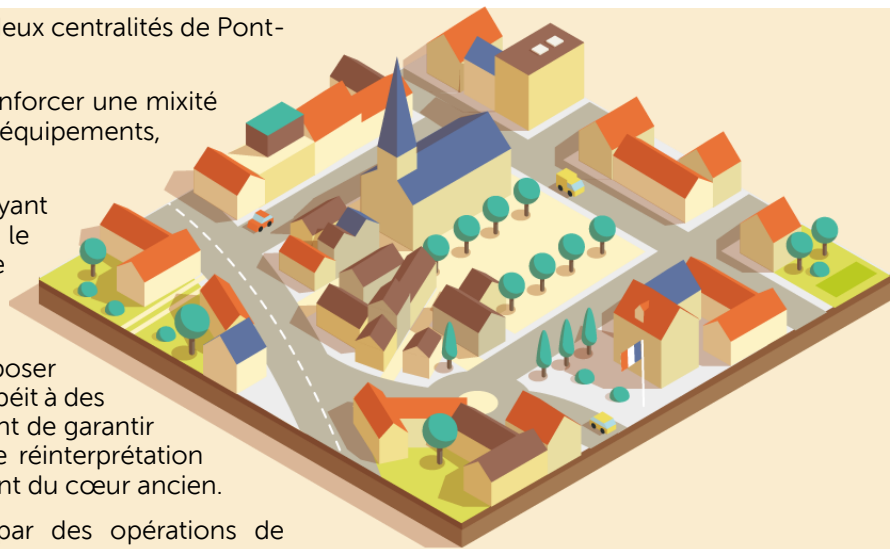
Le secteur UA correspond aux cœurs des deux centralités de Pont-Saint-Martin : le bourg et le village de Viais.

Ce secteur a vocation à conserver voire renforcer une mixité de fonctions associant activités, services et équipements, à la fonction résidentielle.

Centralités historiques mais aussi secteur ayant vocation à étendre ces centralités : pour le bourg vers le nord jusqu'au pôle commercial et pour Viais vers le sud jusqu'à la zone d'activités.

Ce secteur dispose ou a vocation à disposer d'une empreinte bâtie caractéristique qui obéit à des principes de continuités bâties qu'il convient de garantir sur le long terme tout en permettant une réinterprétation contemporaine de ces formes en s'éloignant du cœur ancien.

Ce secteur doit ainsi pouvoir évoluer par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



Centralité du bourg

Centralité de Viais

La délimitation de la zone UA dans le bourg correspond à la centralité historique élargie aux deux principaux axes structurant du bourg : la rue de Nantes et la rue du Pays de Retz.

A noter que la polarité commerciale au nord du bourg, incluant le Super U est désormais intégrée dans la zone UA.

Cet agrandissement de la centralité répond à la fois à un besoin de développement, le centre ancien étant contraint, et une volonté d'assurer la continuité entre les deux pôles commerciaux du bourg.

La délimitation de la zone UA dans la centralité de Viais correspond au cœur historique, élargie au pôle commercial situé rue de la Roche.

UB

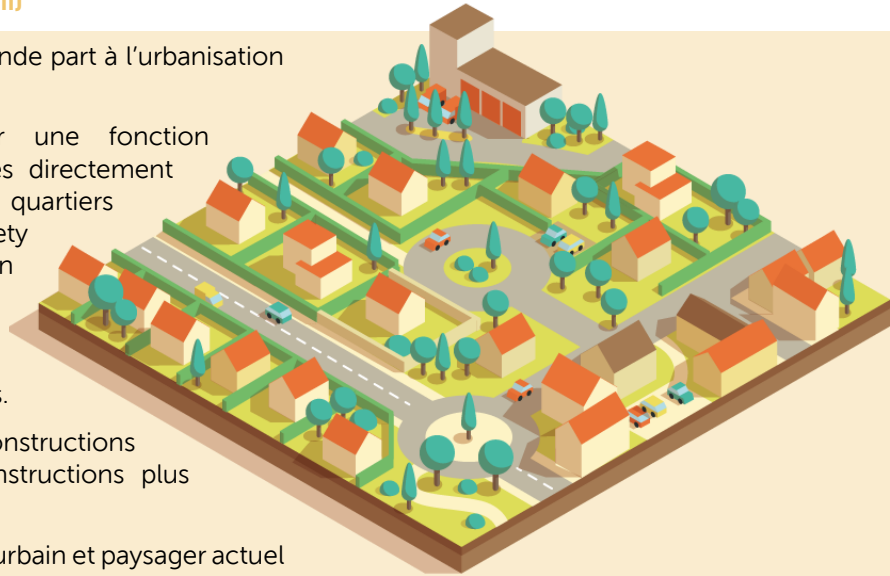
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UB correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune.

Ce secteur a vocation à conserver une fonction essentiellement résidentielle ou d'activités directement compatible. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg, dont le Frety et les Ménanties, mais aussi à la partie non centrale du village de Viais et de La Bénetière ainsi qu'aux sites du Champsiome, de La Planchette, de La Vincée, de La Bauche-Tue-Loup et du Pâtis.

Dans ce secteur prédomine les constructions pavillonnaires avec une densité des constructions plus faible que le centre bourg.

Ce secteur a vocation, à maintenir le cadre urbain et paysager actuel tout en permettant la poursuite du développement résidentiel, en accueillant l'habitat sous diverses formes par des petites opérations de densification.



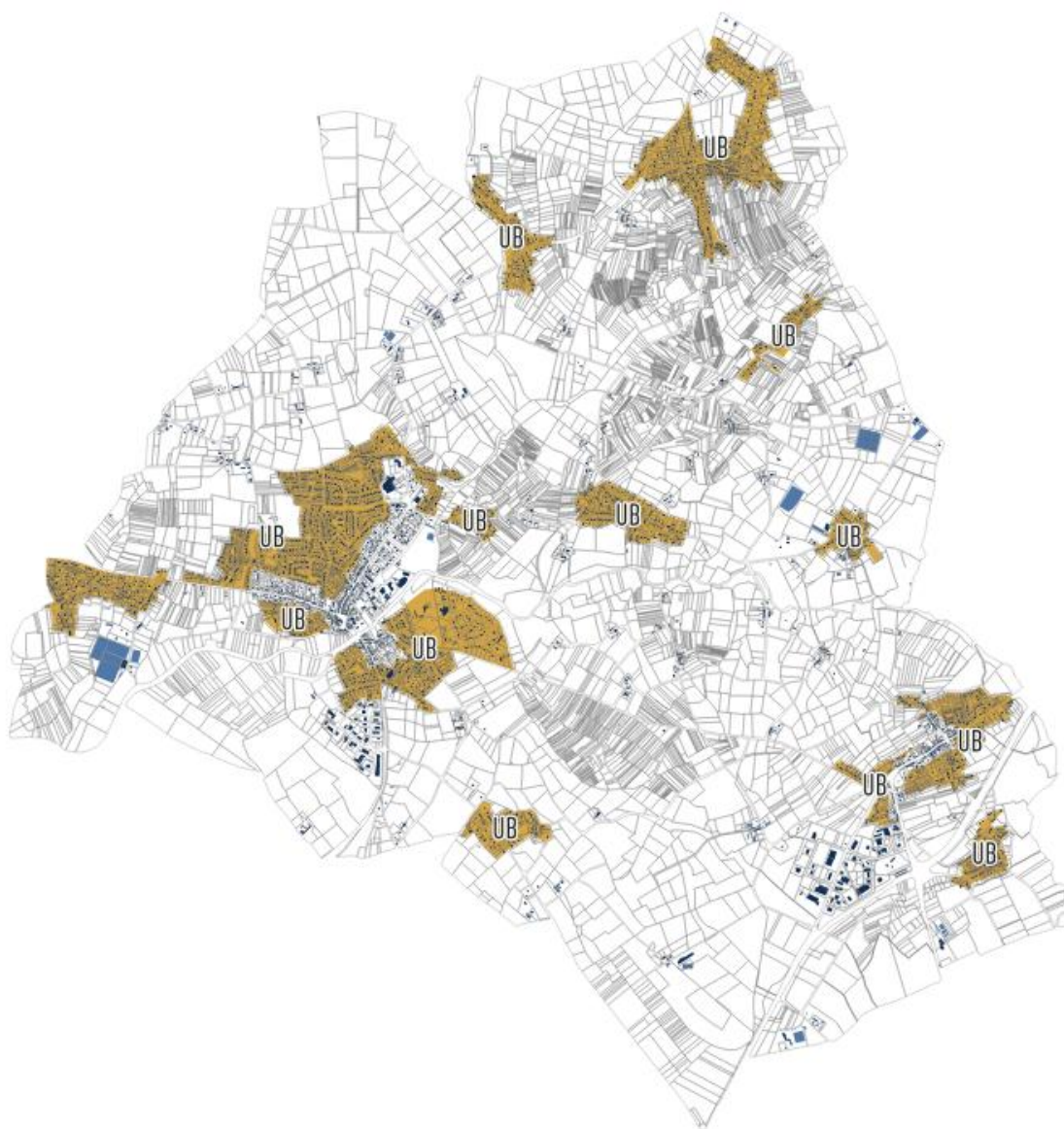
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



La délimitation de la zone UB inclue à la fois les secteurs résidentiels des centralités et les villages de la commune.

De par leur proximité immédiate les secteurs du Frety et de la planchette au Bouin sont inclus en zone UB en tant que centralité du bourg.

De même le secteur de la Benetière est inclus en zone UB en tant que centralité de Viais (les deux secteurs sont reliés par plusieurs routes dont un cheminement doux en site propre).

Six villages sont également classés en zone UB. Ils répondent à la fois aux caractéristiques d'une zone urbaine avec une densité et un nombre de construction important, mais aussi aux critères établis par le SCoT du Pays de Retz et aux principes répondant aux enjeux de limiter les nouveaux tiers dans l'espace rural.

Les 6 villages (les Ménanties, le Champsiome, la Planchette, la Vincée, la Bauche-Tue-Loup et le Pâtis) font l'objet d'une OAP.

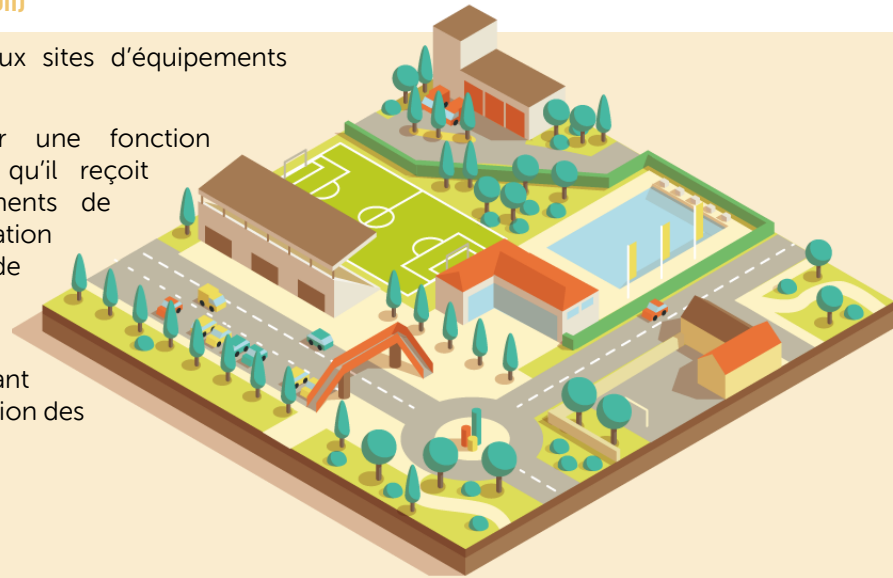
UL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UL correspond aux principaux sites d'équipements publics de la commune.

Ce secteur a vocation à conserver une fonction essentiellement liée aux équipements qu'il reçoit (constructions, installations et équipements de services publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs, sanitaires ainsi que les cimetières).

Ce secteur a vocation, à maintenir le cadre urbain et paysager actuel tout en permettant la poursuite du développement et l'adaptation des équipements de la commune.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

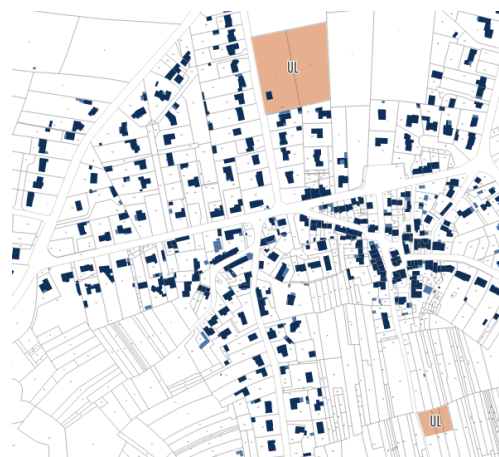
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

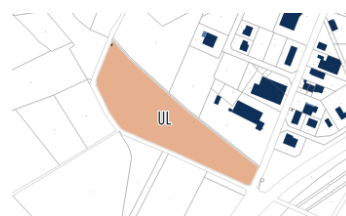
Le zonage correspondant



Zones d'équipement du bourg



Zone d'équipement du Champsiome



Zone d'équipement de Viais

La délimitation de la zone UL correspond aux secteurs d'équipements déjà existants sur la commune.

Sur le bourg, cela correspond à :

- la zone d'équipement du cœur de bourg, incluant les écoles et services annexes, les équipements sportifs, le cimetière... A noter que la zone UL inclus deux habitations à l'angle de la rue de la planche au Bouin et de la rue des Sport, au regard de leur position stratégique en matière d'accès et de continuité le long de la Patouillère.
- Le bassin de rétention des eaux pluviales de l'ancienne ZAC du Haugard.
- La station d'épuration des eaux usées, chemin du beau prêtre.
- Le pôle d'équipement en entrée sud du bourg, composé de la salle communale de l'Origami ainsi que du cimetière.

A Viais, cela correspond à la station d'épuration des eaux usées.

Au Champsiome, cela correspond à :

- La zone d'équipement rue de la tête des landes qui inclus un local, des terrains de jeux (terrain multisport, aire de pétanque, jeux pour enfants...) ainsi qu'un espace enherbé.
- La station d'épuration au sud du bourg.

UE

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UE correspond aux deux zones d'activités de la commune : la Zone artisanale de la Nivardière et le Parc d'activités de Viais.

Leur vocation économique doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate d'équipements structurants, de quartiers résidentiels ou d'espaces agricoles et naturels.

Le secteur a vocation à garantir à la commune les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination												

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



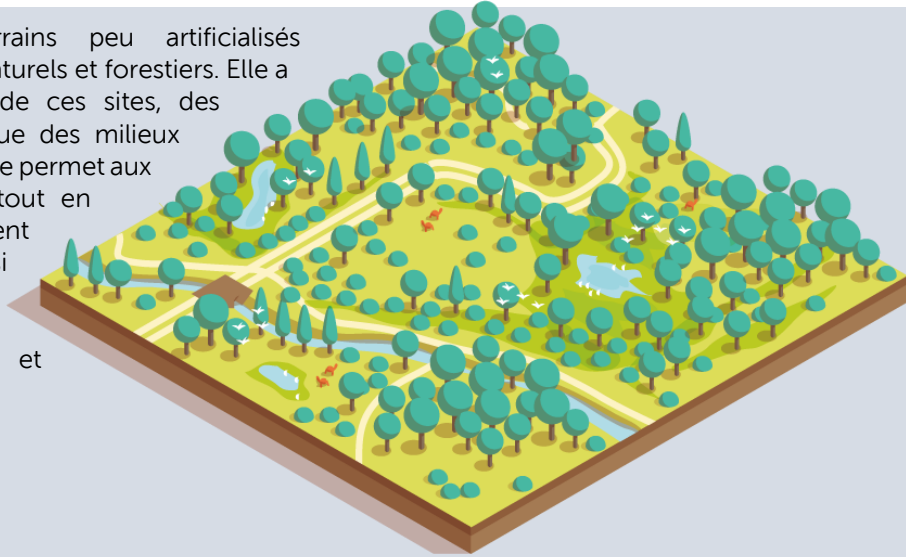
La zone d'activités de la Nivardière

La zone d'activités de Viais

Le zonage correspond aux deux zones d'activités existantes de la commune.

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone N** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Il s'agit ainsi de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.



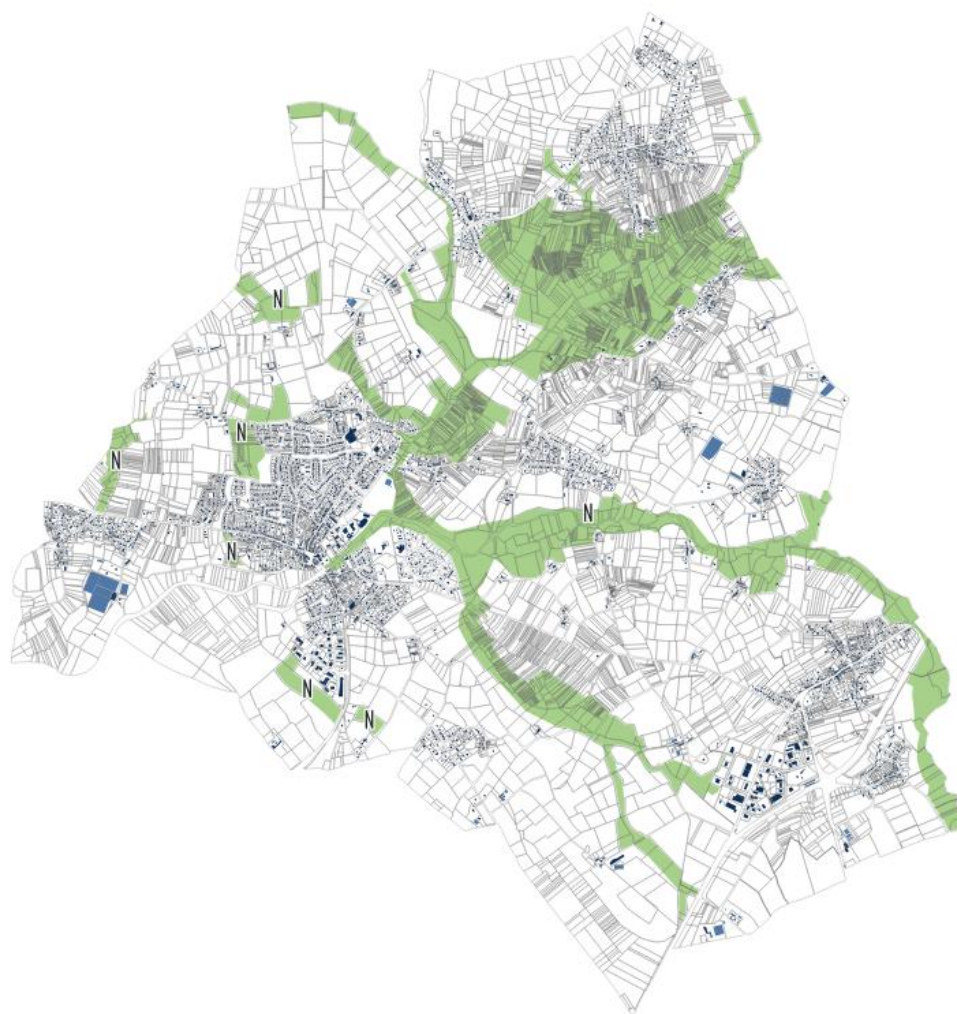
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



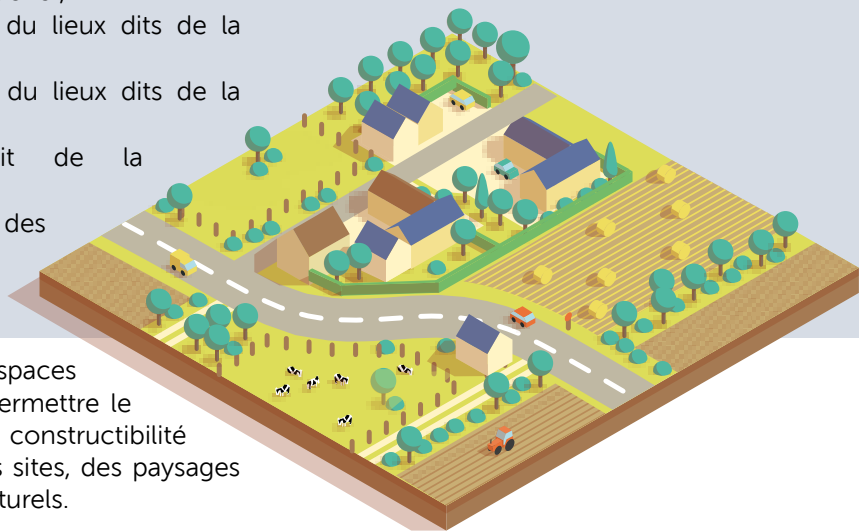
Le zonage N correspond globalement au réseau hydrographique principal élargi. Les zones N ont notamment été élargies sur les secteurs boisés au sud du Champsiome, de part et d'autre de la Meilleraie mais aussi en élargissement de la vallée de l'Ognon ou au niveau des ruisseaux de la Patouillère, des Fossés et des Landes de Viais.

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NI** correspond aux espaces à vocation d'activités et d'équipements situés en espace naturels dont 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation d'activités et d'équipements.

Il contient les sous-secteurs suivants :

- **NI**, correspondant à la plaine d'activités liée aux lieux dits de la Marionnière et de la Grande Bauche ;
- **NI1**, correspondant à l'espace bâti du lieux dits de la Marionnière ;
- **NI2**, correspondant à l'espace bâti du lieux dits de la Grande Bauche ;
- **NI3**, correspondant au lieu-dit de la Championnière ;
- **NI4**, correspondant au château des Rairies et à son parc attenant ;
- **NI5**, correspondant au circuit de modélisme au sud de Viais.



Il s'agit de terrains artificialisés entourés d'espaces naturels et forestiers. Il a ainsi vocation à permettre le développement économique à travers une constructibilité limitée, tout en protégeant la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.

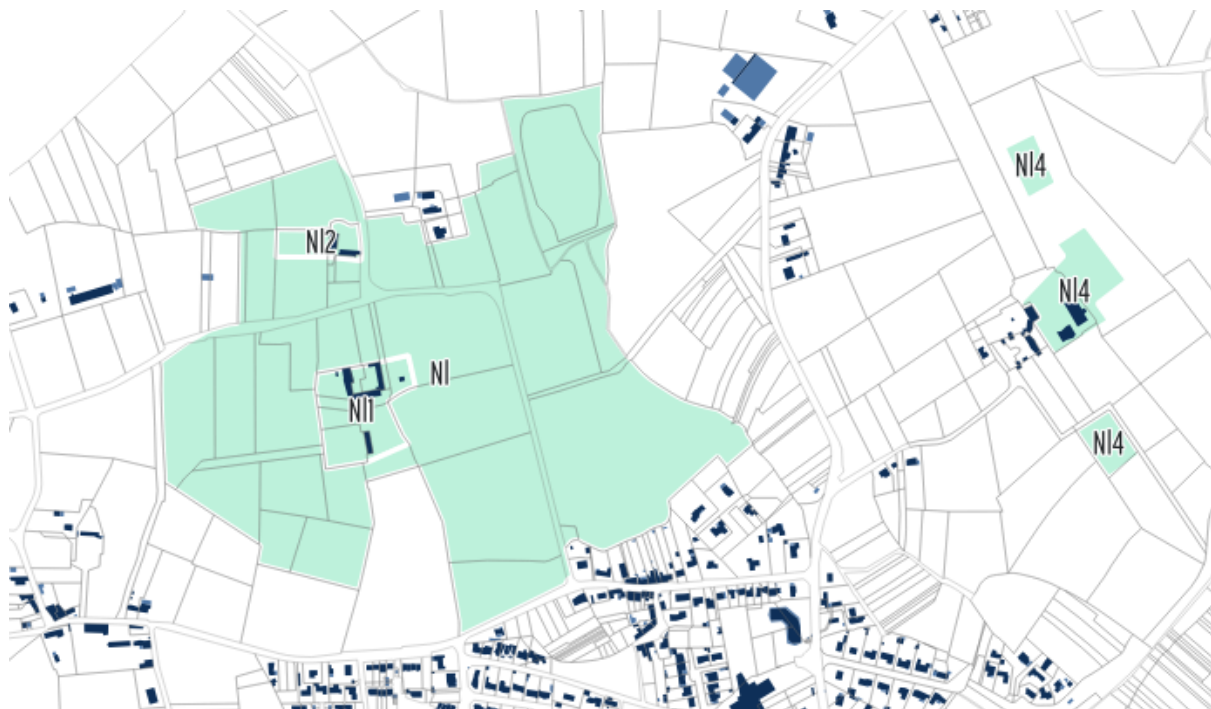
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination	 	 								
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



Zonage au nord du bourg



Zonage au sud de la commune

Zonage au sud de Viais

Les zones NI correspondent à des espaces naturels sur lesquels il y a des activités ludiques, touristiques, servicielles ou sportives.

Il s'agit d'activités déjà en place.

La zone NI « non indicée », aux abords des lieux dits de la Marionnière et de la Grande Bauche correspond à un espace occupé par des activités ludiques et sportives extérieures (golf, équitation, activités de pêche...), seules sont autorisées les « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ».

Les zones NI1 à NI5 correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et font l'objet d'une présentation détaillée au chapitre suivant.

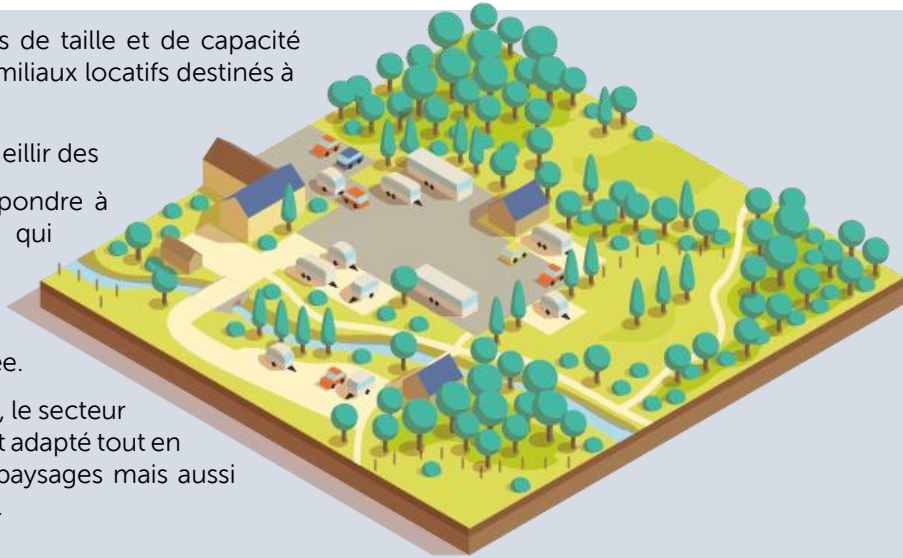
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ntf** correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation de terrain familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Il s'agit de terrains ayant vocation à accueillir des

Le terrain familial locatif permet de répondre à une demande des Gens du Voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.

Entourés d'espaces naturels et forestiers, le secteur a vocation à permettre un aménagement adapté tout en protégeant la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
	Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



La zone Ntf à vocation à accueillir des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

Le périmètre choisi est déjà largement artificialisé avec plusieurs constructions existantes.

La délimitation de ce zonage s'inscrit dans la volonté d'assurer une réponse adaptée à la communauté des gens du voyage et dans la continuité des réglementations, notamment départementale.

NS

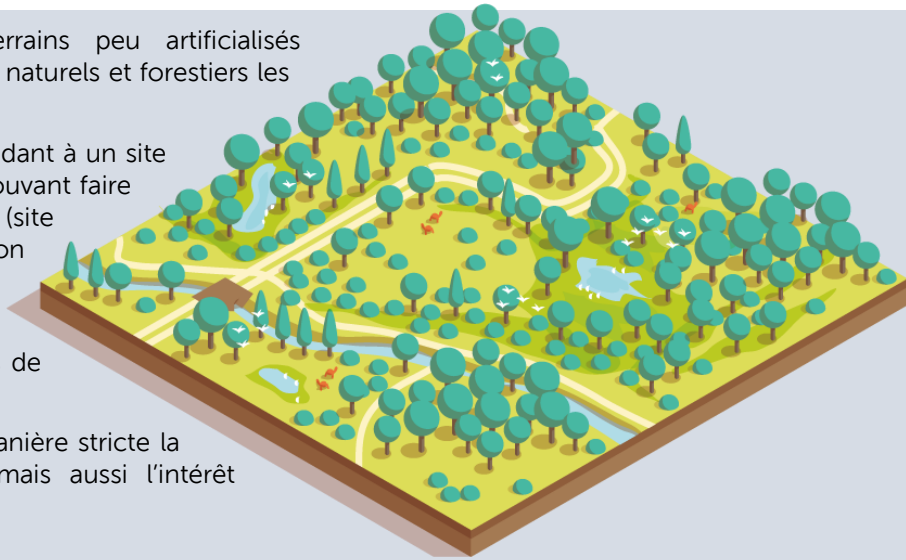
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NS** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés des espaces naturels et forestiers les plus sensibles de la commune.

Il inclue le **sous-secteur NSI**, correspondant à un site localisé en frange des marais de l'île pouvant faire l'objet d'aménagements légers de loisirs (site remblayé de l'ancienne station d'épuration).

Il s'agit en particulier des sites liés à l'embouchure de l'Ognon et au marais de l'île.

Le secteur a vocation à protéger de manière stricte la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
	Sous-destination										
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Sous-destination										

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



Le zonage NS correspond aux espaces naturels les plus sensibles du territoire, à l'embouchure de l'Ognon et sur les marais de l'île.

Le zonage est légèrement élargi par rapport à l'ancienne délimitation, intégrant une prairie au sud-est des marais de l'île.

Le zonage NSI correspond à une parcelle ayant fait l'objet d'un remblaiement, déjà inscrit dans le PLU précédent.

A

Définition (extrait du rapport de présentation)


























La **zone A** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



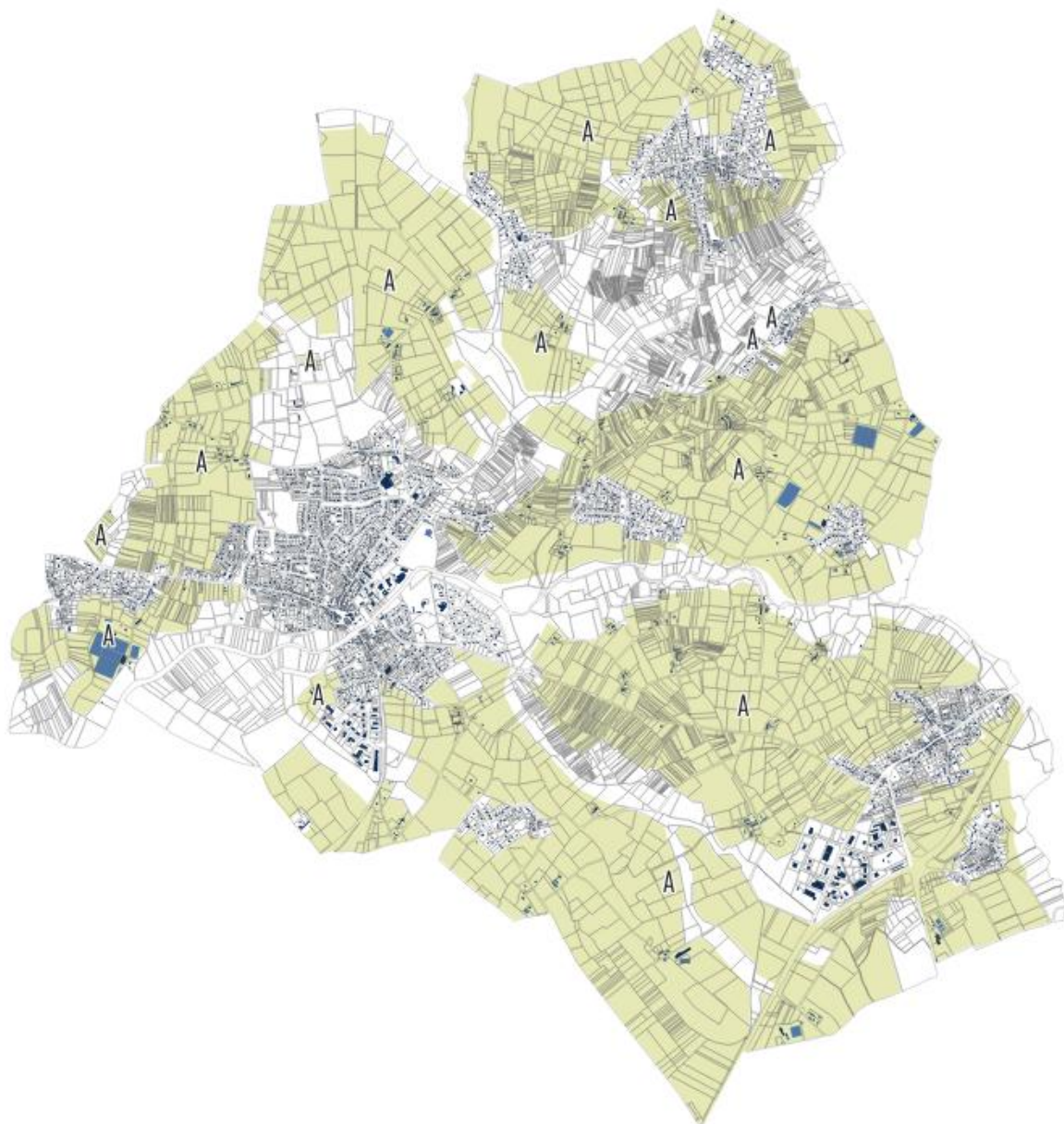
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination	 	 	        							
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination	 	    	    							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



Il n'y a désormais plus qu'une seule zone agricole, dans distinction des entités habitées qui s'y trouvent.

Depuis la loi ALUR en 2014, il est possible d'inclure les bâtis existants et de permettre notamment l'évolution des logements dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, sans faire l'objet d'un « pastillage », c'est-à-dire une sous-zone correspondant uniquement à l'entité bâtie.

La zone A du présent PLU correspond intègre donc l'essentiel des activités agricoles (terres et bâtis compris), mais aussi l'ensemble des habitations qui ne sont pas identifiés en zone urbaine.

A noter qu'en zone A les logements existant disposent de la possibilité de faire des extensions dans la limite de 40m² ainsi que des annexes dans la limite de 40m².

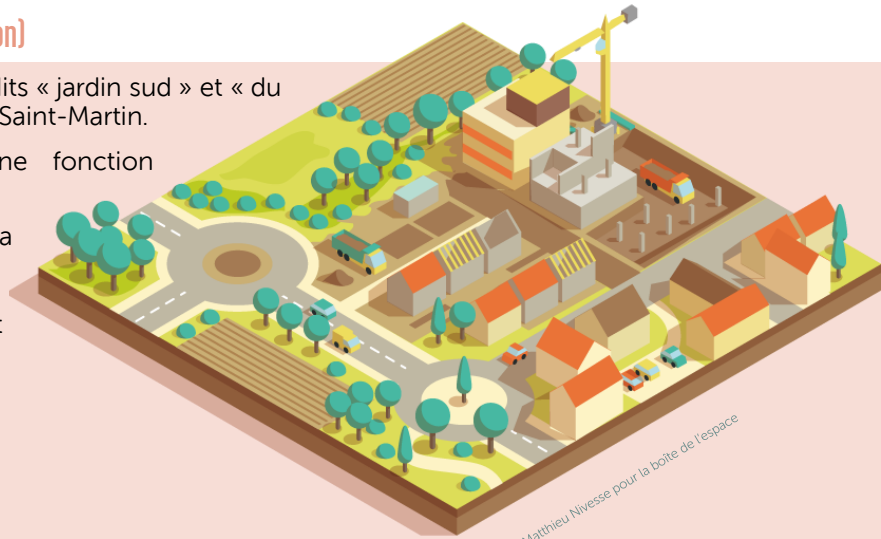
AUh

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **AUh** correspond aux secteurs dits « jardin sud » et « du Grand-Fief » au sud-est du bourg de Pont-Saint-Martin.

Ce secteur a vocation à assurer une fonction essentiellement résidentielle.























Ce secteur a vocation à permettre la poursuite du développement de la commune en participant à la diversification de l'offre de logements, tout en maintenant la qualité du cadre de vie.



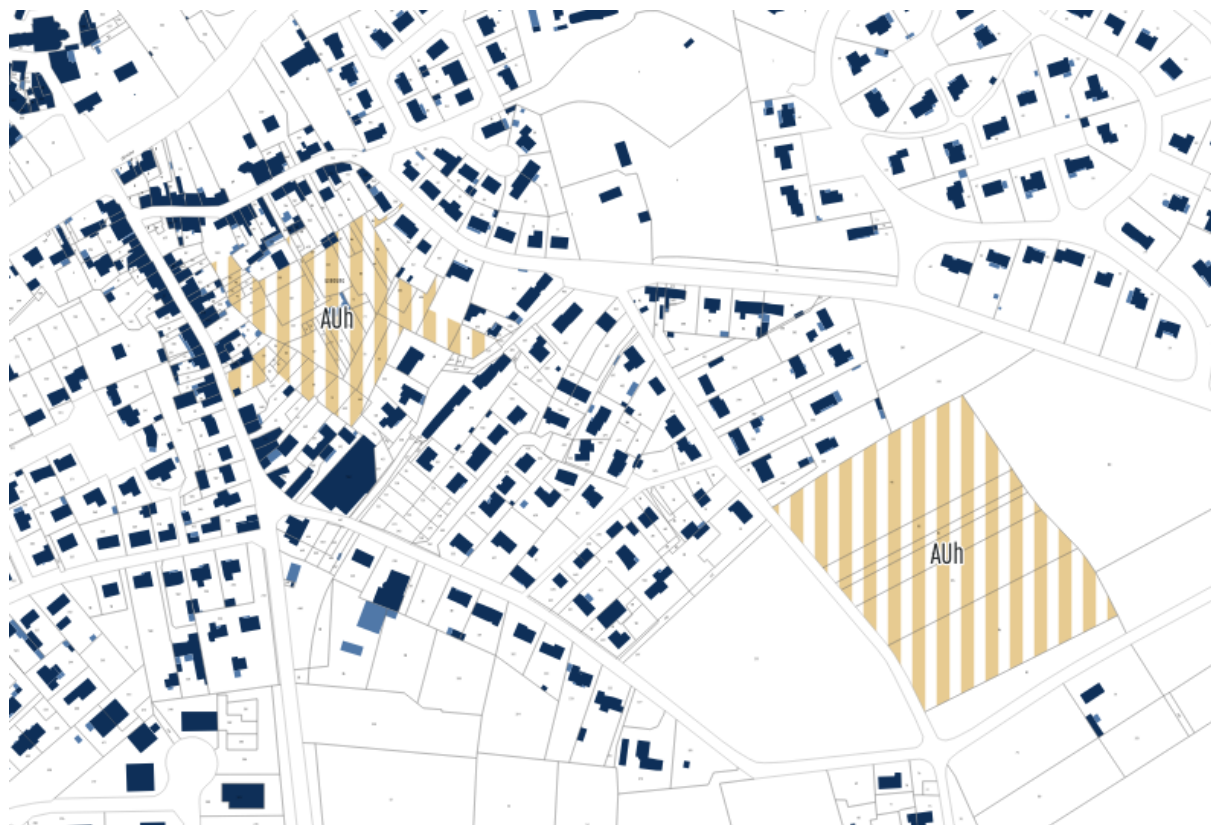
Réalisation Matthieu Nivesse pour la boîte de l'espace

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination	 	 	       							
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination	     	   								

Le zonage correspondant



Les 2 zones AUh correspondent aux principales zones de développement résidentiel sur le territoire (jardins sud et Plessis/Grand-Fief).

Le choix des secteurs est notamment détaillé dans la partie « choix des secteurs de projets », chapitre 4 de la partie Evaluation Environnementale.

La zone des jardins sud, entièrement englobée dans le tissu urbanisé à vocation à accueillir des logements sociaux à vocation d'accueil des personnes âgées, à l'image de l'opération qui s'est réalisée en cœur de bourg « les jardins du bourg ». Un traitement spécifique des franges, en lien avec les habitations riveraines sera prévu. A noter que la nouvelle passerelle piétonne sur l'Ognon facilite l'accès à l'ensemble des équipements du cœur de bourg.

La zone du Plessis/Grand-Fief correspond à la plus grosse zone de développement de la commune avec une programmation de 150 logements sur 3 hectares. Le programme aura une densité importante, permettant une grande diversité de logement.



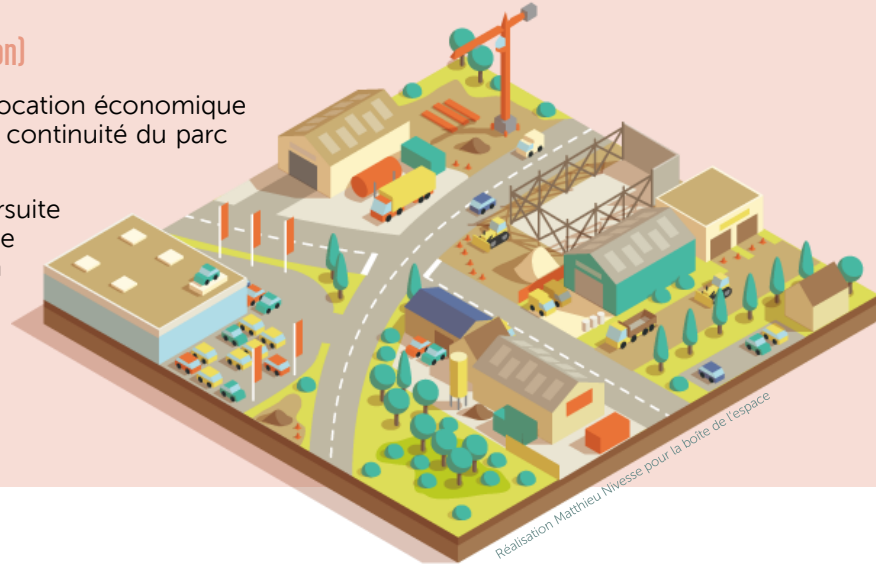
Opération des jardins du bourg
(opération : TICA architecture et atelier CAMPO)

AUe

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **AUe** correspond au secteur à vocation économique situé au sud de l'échangeur de Viais et en continuité du parc d'activités de Viais.

Ce secteur a vocation à permettre la poursuite du développement économique de l'intercommunalité et garantir à la commune les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination												
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination												

Le zonage correspondant



La zone AUE correspond au principal secteur de développement économique du territoire, en proximité immédiate de l'échangeur de Viars.

A noter que les terrains sont en propriété de Grand Lieu Communauté qui possède la compétence développement économique.

Le site est inscrit dans le schéma de développement économique de l'intercommunalité (voir précédemment dans la partie justification du développement économique).

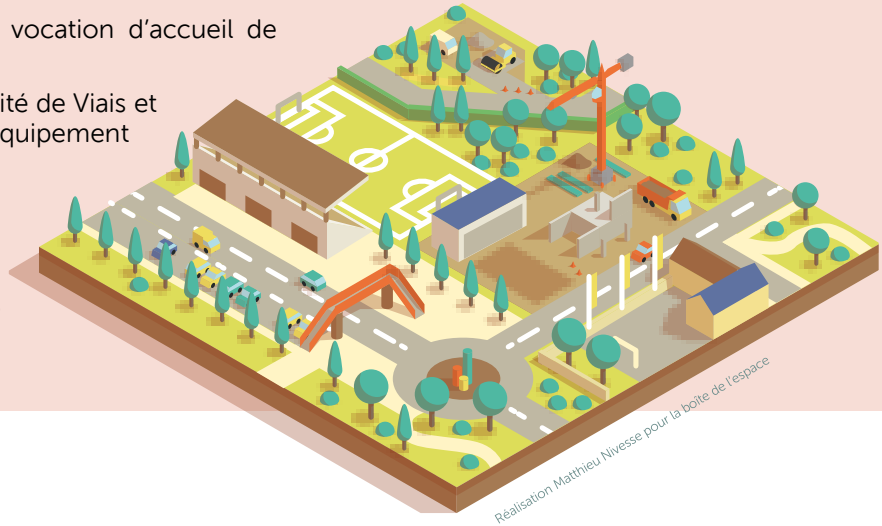
AUg

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **AUg** correspond au secteur à vocation d'accueil de l'équipement de la gendarmerie à Viais.

Ce secteur a vocation à conforter la centralité de Viais et à assurer le développement d'un équipement d'envergure à proximité de l'échangeur.

Ce secteur a vocation, à maintenir le cadre urbain et paysager actuel tout en permettant la poursuite du développement et l'adaptation des équipements de la commune.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Le zonage correspondant



La zone AUg correspond aux terrains prévus pour l'accueil de la future gendarmerie.

La localisation dispose à la fois d'une accessibilité routière facilitée par la proximité de l'échangeur de Viais et s'intègre en continuité de la centralité de Viais.

3.3. Zoom sur les STECAL

Rappel de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.
« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Cinq secteurs correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre du L151-13 du code de l'urbanisme.

Il s'agit des zones suivantes :

- **N11**, correspondant au lieu-dit de la Marionnière,
- **N12**, correspondant au lieu-de la Grande Bauche.
- **N13**, correspondant au lieu-dit de la Championnière
- **N14**, correspondant au château des Rairies et à son parc attenant,
- **N15**, correspondant au circuit de modélisme au sud de Viais
- **Ntf**, correspondant à des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Précision : la zone NL « non indicée », n'est pas un STECAL, elle ne permet que les « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ».

• **NI1 : Activités existantes de golf et gîtes de la Marionnière**



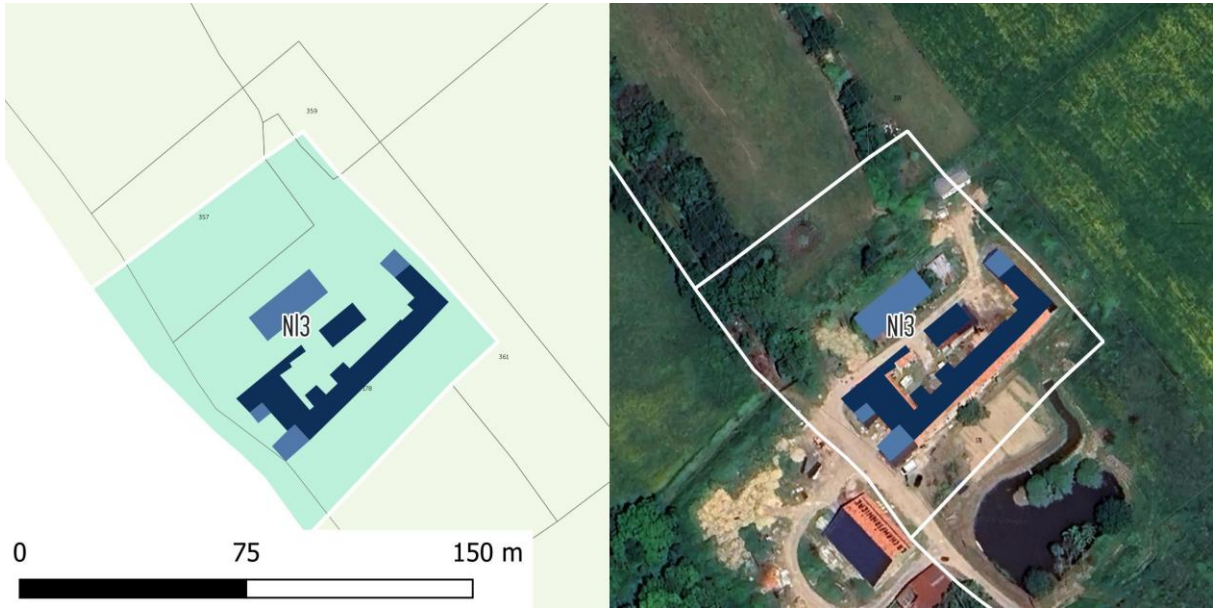
Conditions de hauteur, d'implantation et de densité	Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Justification du caractère exceptionnel
<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres au faitage ou point le plus haut et 7 mètres au sommet des façades (ou hauteur identique à un bâtiment existant accolé).</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut.</p> <p>L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 150 m².</p>	<p>Déjà raccordé.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions doit limiter la création de nouveaux réseaux en privilégiant des emplacements à proximité des réseaux existants.</p>	<p>Le site de la Marionnière qui accueille à la fois un gîte et un practice de golf, s'appuie sur des bâtiments patrimoniaux.</p> <p>Le zonage est resserré autour des constructions et parcs associés dans la partie nord et intègre les pelouses aux abords du bâtiment dans la partie sud.</p>

• **NI2 : Activités existantes de la Grande Bauche**



Conditions de hauteur, d'implantation et de densité	Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Justification du caractère exceptionnel
<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres au faitage ou point le plus haut et 7 mètres au sommet des façades (ou hauteur identique à un bâtiment existant accolé).</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut.</p> <p>L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 150 m².</p>	<p>Déjà raccordé.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions doit limiter la création de nouveaux réseaux en privilégiant des emplacements à proximité des réseaux existants.</p>	<p>Le site de la Grande Bauche accueille une activité de restaurant et constitue un lieu de réception (mariages, séminaires...) dans un ancien corps de ferme.</p> <p>Le zonage est resserré aux abords des constructions et installations existantes ainsi qu'à un espace de prairie.</p>

- **NI3 : Activités de brasserie et d'éco-village à la Championnière**



Conditions de hauteur, d'implantation et de densité	Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Justification du caractère exceptionnel
<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres au faitage ou point le plus haut et 7 mètres au sommet des façades (ou hauteur identique à un bâtiment existant accolé).</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut.</p> <p>L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 400 m².</p> <p>A noter qu'il y a aujourd'hui environ 450m² d'emprise d'abris en tôle.</p>	<p>Déjà raccordé.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions doit limiter la création de nouveaux réseaux en privilégiant des emplacements à proximité des réseaux existants.</p>	<p>Le site de la championnière accueille à la fois des activités de production (notamment une brasserie) et projette de développer des activités d'hébergement et notamment la possibilité d'une implantation limitée pour des emplacements de camping.</p> <p>Le zonage est resserré d'une part aux bâtiments existants et d'autre part à une possibilité d'emplacements camping à l'ouest.</p>

• **N14 : Le château des Rairies**



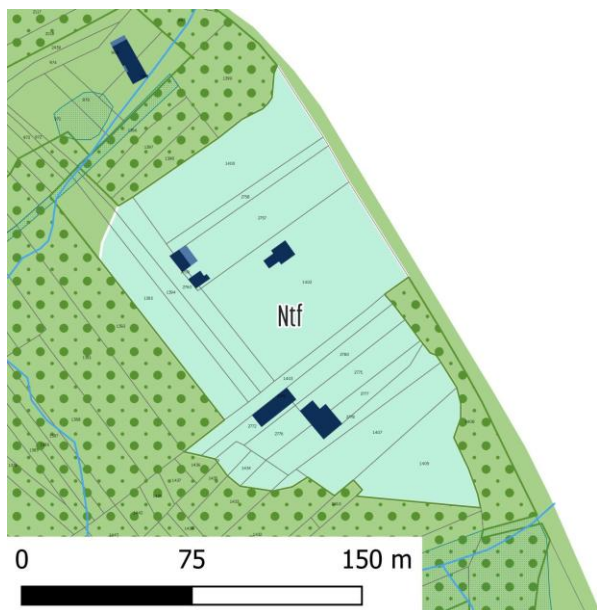
Conditions de hauteur, d'implantation et de densité	Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Justification du caractère exceptionnel
<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4,5m au faitage pour les habitations légères de loisir, 9 m au faitage pour les autres constructions, à l'exception des installations dans les arbres type « cabanes » pour lesquelles la hauteur n'est pas limitée.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut.</p> <p>L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 500 m², dont 60m² maximum pour les habitations légères de loisir (entité N14 au nord du château des Rairies), 350m² pour les bâtiments de réception y compris les terrasses (entité N14 qui inclue le château des Rairies) et 90m² maximum pour les installations de type « cabane dans les arbres » (entité au sud du château des Rairies).</p>	<p>Déjà raccordé.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions doit limiter la création de nouveaux réseaux en privilégiant des emplacements à proximité des réseaux existants.</p>	<p>Le château des Rairies est un lieu de réceptions et d'hébergement qui utilise à la fois les bâtiments du château et de ses annexes mais aussi de constructions de type « tinyhouse ».</p> <p>Le projet, dans la continuité des activités existantes vise à renforcer la capacité de réception par une nouvelle construction à proximité du château et à augmenter les capacités d'hébergement en augmentant le nombre de « tinyhouses » et à installer des nouvelles constructions de type « cabanes dans les arbres ».</p> <p>Le zonage vient délimiter les zones d'implantation projetées des différentes constructions.</p>

- **N15 : Circuit de modélisme au sud de Viais.**



Conditions de hauteur, d'implantation et de densité	Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Justification du caractère exceptionnel
<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 mètres au faîtiage ou point le plus haut.</p> <p>L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 50 m².</p>	<p>Déjà raccordé.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions doit limiter la création de nouveaux réseaux en privilégiant des emplacements à proximité des réseaux existants.</p>	<p>L'activité de modélisme, déjà existante nécessite quelques aménagements légers nécessaire à la vie associative et à faciliter le fonctionnement de l'activité.</p> <p>Il s'agit de permettre la réalisation d'un local de taille réduite (50m² maximum).</p>

- Ntf : Terrains familiaux rue de la Crâ



Conditions de hauteur, d'implantation et de densité	Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Justification du caractère exceptionnel
<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut.</p> <p>L'ensemble des constructions nouvelles doit respecter une emprise maximale cumulative de 1000 m² d'emprise au sol maximum, conditionnée à 50 m² d'emprise au sol par lot.</p> <p>Au moins 50% de chaque unité foncière doit être perméable ou semi-perméable.</p>	<p>Déjà raccordé.</p>	<p>Le site fait l'objet d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS). Il s'inscrit dans une politique communale d'un accompagnement adapté à l'hébergement des gens du voyage et se localise sur un site déjà en partie occupé par des familles de voyageurs.</p>

3.4. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP thématiques

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

OAP Thématique « continuités écologiques »

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal. Elle a une portée à la fois pédagogique et opérationnelle.

La présente OAP thématique vise à maintenir et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à la fois dans ce qui existe mais aussi dans l'urbanisation future avec des projets qui doivent contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau et à l'adaptation au changement climatique tout en préservant au mieux les paysages.

Elle traite plus particulièrement des sujets suivants :

- Maintien des réservoirs de biodiversité
- Assurer les principes de connexions
- Choisir les bons végétaux
- Gérer les eaux pluviales
- Conforter la nature en ville
- Favoriser les principes de la trame noire

Pour rappel, cette OAP ne peut se substituer à l'application de la séquence éviter-réduire-compenser dans le cadre d'études réglementaires. Elle peut néanmoins être utilisée comme un guide des bonnes pratiques à mettre en œuvre sur le territoire. Tout projet mené sur le territoire devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP.

OAP Thématique « Bien construire »

La présente OAP concerne toute opération entraînant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines et à urbaniser, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles.

En cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre optimisation des espaces bâtis existants, et qualité du cadre de vie communal.

À cette fin, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur des secteurs stratégiques au sein du bourg. Sur le reste des espaces urbanisés, cet outil permettra d'engager un parti d'aménagement partagé de qualité.

Elle traite plus particulièrement des sujets suivants :

- Forme urbaine et insertion
- Environnement
- Gestion du voisinage

En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à définir des objectifs à rechercher pour accompagner l'évolution des zones urbaines et à urbaniser dans un souci de qualité et d'optimisation du foncier.

Une démarche de concertation citoyenne à l'origine de l'OAP « Bien construire »



Durant les années 2023-2024, plusieurs temps de travail ont été réalisés avec le conseil citoyen, notamment une balade urbaine, un atelier sur les typologies d'opérations à accompagner sur le territoire, un atelier sur les conditions de réalisation des opérations et un atelier de propositions rédigées d'orientations qui ont été formalisés dans l'OAP « Bien construire ».

OAP Thématique « agriculture »

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal.

Dans la continuité des démarches engagées par la collectivité, l'OAP thématique vise à accompagner au mieux l'activité agricole en assurant la préservation du premier outil agricole, le sol, en limitant les enjeux de conflits et en facilitant l'intégration de l'activité dans le paysage et dans la trame verte et bleue.

Cette OAP s'appuie sur une approche thématisée :

- Espaces agricoles pérennes
- Agriculture et paysages
- Agriculture nourricière et durable

OAP Thématique « énergies renouvelables »

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal.

Elle vise à intégrer la commune dans une trajectoire vertueuse en matière de maîtrise des consommations et de production d'énergie renouvelable.

Il s'agit de s'adapter aux évolutions climatiques pour avoir un logement qui propose un niveau de confort satisfaisant, tout en limitant la facture énergétique. Cette OAP vise notamment à intégrer le bioclimatisme dans la conception des nouvelles constructions et à identifier les secteurs potentiels en vue de la production d'énergie renouvelable

OAP Thématique « nature en ville »

La présente OAP concerne toutes les zones U et AU (y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après).

La présente OAP thématique vise à maintenir et renforcer la place du végétal en ville, favoriser les capacités d'infiltration des sols au service d'une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'adaptation au changement climatique et assurer des pratiques durables dans l'aménagement.

Cette OAP thématique s'appuie une approche thématisée :

- Donner la priorité à la conservation du sol naturel
- Porter une attention particulière aux accès automobiles et aux surfaces dédiées au stationnement
- La place de l'arbre et des îlots de verdure ponctuels
- Trame noire : vers une meilleure gestion de l'éclairage.

OAP Thématique « cheminements »

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal.

De nombreux chemins, plus ou moins aménagés irrigue le territoire communal et notamment le bourg. Ces cheminements existants, parfois accompagnés de talus arborés de grande qualité, parfois traités comme sentes et venelles urbaines, méritent d'être préservés et les continuités complétées ou renforcées par d'autres liaisons douces.

En complément des emplacement réservés dédiés aux cheminements doux et des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à révéler et garantir un maillage de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune.

Plus précisément, les interventions dans les espaces urbanisés doivent participer à préserver et renforcer la continuité du réseau.

Cette OAP s'appuie sur une approche thématisée :

- Sécuriser les voies routières existantes
- Intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement
- Sécuriser l'accès aux arrêts de transports collectifs
- Poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel

Les OAP sectorielles

16 secteurs sont identifiés en OAP :



Secteurs d'OAP en densification du centre-bourg

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

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

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

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

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

- Secteur 5 : Grand Fief

Il s'agit du principal secteur de production de logement et du seul secteur en extension du bourg. Le choix de ce secteur, qui résulte d'un travail d'identification des principaux enjeux environnementaux et urbains sur différents sites en continuité du bourg est détaillé dans la partie relative à l'analyse des sites susceptibles d'être touchés de manière notable (chapitre 4).

Secteurs d'OAP en extension, à vocation économique

- Secteur 6 : Viais sud

Il s'agit du principal secteur de développement économique de la commune et un des principaux de l'intercommunalité. Le foncier est en maîtrise de l'intercommunalité.

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

- Secteur 7 : Gendarmerie

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

Secteurs d'OAP des Villages

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

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

Secteurs d'OAP de valorisation paysagère, naturelle et agricole

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

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

Pour chaque OAP, le programme et les orientations sont détaillés. A noter que la commune sa porter une partie des opérations. Elle est déjà propriétaire d'une partie des terrains concernés et un emplacement réservé est prévu pour le secteur de Plessis/Grand-Fief.

Localisation des secteurs d'OAP et nécessité au regard du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Principales dispositions des OAP sectorielles

Chaque secteur d'OAP sectorielle fait l'objet d'orientations écrites associées à un schéma d'aménagement spatialisant et précisant certaines orientations. Ceux-ci utilisent un certain nombre de figurés récurrents. La présente partie présente les principales dispositions utilisées et justifie leur nécessité, en particulier au regard du PADD, et leur complémentarité avec le règlement du PLU.

Orientations relatives à la vocation des espaces

Les schémas d'aménagement précisent la vocation des espaces en projet par un système d'aplats de couleur, à interpréter dans un registre de compatibilité (limite interprétable dans le respect de la cohérence du projet).

Orientations relatives aux voies et liaisons douces :

Les OAP comprennent toutes des dispositions relatives à la desserte des secteurs à aménager, qui s'inscrivent dans les orientations du PADD concernant les déplacements et la desserte du centre-bourg. Elles complètent les dispositions des articles 7,8 et 9 du règlement, qui aborde cette question de manière plus technique et normative.

Voie à créer : cette voie destinée à la circulation automobile correspond à une voie double sens, sauf indication contraire. La réalisation de la voie est impérative mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.

Exemple de desserte possible : Il s'agit d'une illustration de maillage envisageable pour le secteur de projet, cohérent avec le parti d'aménagement retenu, le relief, l'orientation des constructions, etc. Il ne revêt pas cependant un caractère impératif et un autre maillage est possible, pour peu qu'il soit cohérent avec le parti d'aménagement. La voie doit avoir un gabarit adapté à sa localisation et aux flux qu'elle supporte.

Liaison douce à maintenir / à créer : Ces voies et chemins sont destinés à la circulation en mode actif (à pied, vélo, trottinette, etc.). Pour les chemins existants à maintenir, il s'agit au-delà de leur conservation de les valoriser à travers l'aménagement, notamment en veillant à la qualité de leurs abords, en y ouvrant des accès piétons, en y connectant de nouveaux itinéraires et en les élargissant le cas échéant, etc.

Orientations relatives aux éléments paysagers :

Haie bocagère à conserver et à valoriser ou à créer : Les OAP prévoient que certaines haies et arbres existants doivent être conservés et intégrés au sein de l'aménagement. Ces dispositions s'inscrivent dans les orientations du PADD relatives à la conservation d'un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité et viennent compléter les dispositions du règlement relatives aux espaces extérieurs (article 6) et à la préservation des éléments paysagers.



Partie 2 : évaluation environnementale

1. Méthodologie

1.1. Méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

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

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

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

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

1.2. Étapes conduisant à l'évaluation des incidences

Élaboration de l'état initial de l'environnement

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- L'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire ;

- La prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;
- L'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire

Évaluation du PADD, du zonage, du règlement

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- Les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- Les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence, ont été recherchés. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- Enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectué. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

Modalités de suivi

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

2. Articulation du PLU avec les documents cadres

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur :

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

2.1. Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz

Le Schéma de Cohérence Territoriale ou SCoT est un outil de planification et d'organisation du territoire à un horizon de vingt ans. C'est un document de planification supra-communal introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbains), et conforté par la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé).

Le SCoT doit définir un projet global et stratégique pour le développement durable d'un territoire. Il est destiné à rendre cohérentes les politiques publiques des communes et des intercommunalités, en fixant les orientations générales de l'organisation de l'espace et en déterminant les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles. Il donne des règles communes à l'ensemble du territoire, en s'adaptant toutefois aux particularités locales. Ses objectifs doivent prendre en compte :

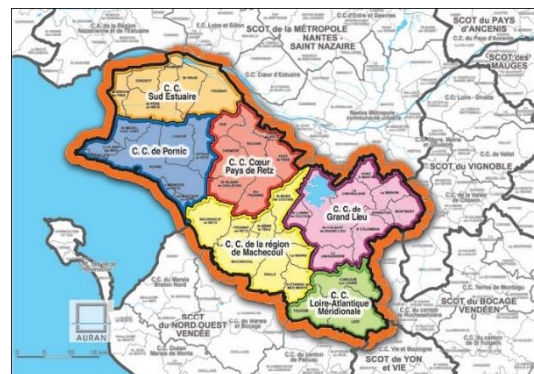
- La gestion économe de l'espace,
- Le maintien d'un équilibre entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles,
- La mixité sociale et générationnelle dans l'habitat,
- Le développement économique, commercial, touristique
- La rationalisation des besoins en déplacement,
- La valorisation et la protection des paysages et de l'environnement.

Concrètement, les plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes ou communautés de communes doivent traduire à leur échelle les orientations du SCoT.

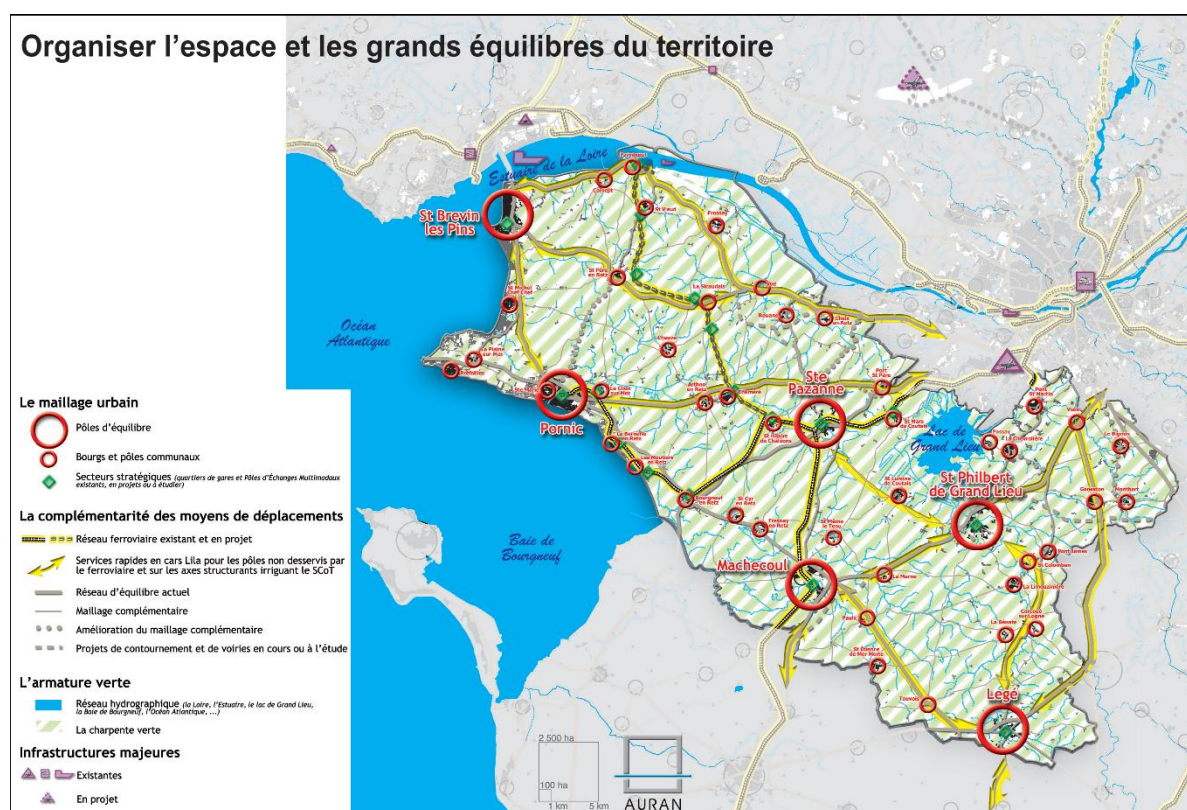
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013 et a fait l'objet d'une modification n°1 en 2018. Il sert de cadre aux projets d'aménagement du Pays de Retz et définit des objectifs et des orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible.

A noter : Le SCoT du Pays de Retz est actuellement en cours de révision.

Les pages suivantes analyse la compatibilité avec le SCoT en vigueur au moment de l'approbation du PLU puis une page précise la compatibilité avec le projet de SCoT arrêté en 2025.



Au sein du SCoT dans l'armature territoriale, le bourg de Pont-Saint-Martin et le village de Viais sont reconnus comme bourgs et pôle communaux.



Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
<p>Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur l'armature verte, le maillage des pôles d'équilibre et des pôles communaux, et la complémentarité des moyens de déplacement Gérer l'espace de façon économe Respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire. 	<p>Comme indiqué au sein du PADD, le PLU de Pont-Saint-Martin entend conforter le rôle stratégique du bourg, détaillé à travers l'axe « une « petite ville » qui s'assume ».</p> <p>Le « pôle communal » de Viais vise également à jouer un rôle économique important et notamment la notion de « vitrine économique pour le territoire intercommunal ».</p> <p>L'objectif est de maîtriser la consommation foncière, de limiter l'étalement urbain et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel.</p> <p>Le PADD entend limiter l'étalement urbain en favorisant les constructions dans les tissus agglomérés, en ciblant les potentialités de densification dans l'espace urbain existant avant de rechercher des espaces en extension.</p> <p>Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités. Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisés du bourg et des villages de Pont-Saint-Martin qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.</p> <p>Le PLU de Pont-Saint-Martin vise à s'inscrire dans une dynamique de modération de la consommation foncière inférieure à 18,9 ha sur la période 2021-2031, soit une consommation au moins inférieure à 60% de ce qu'elle a connue sur les dix années précédentes (2011-2020).</p> <p>Le développement résidentiel est essentiellement porté par les deux centralités identifiées par le SCoT, à savoir le bourg et Viais.</p> <p>Trois villages (Ménanties, Champsiome, Planchette) sont également identifiés et répondent à la définition du SCoT, incluant dans une OAP les principes d'un projet de village, en matière de densification et</p>

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
	d'optimisation des espaces, de structuration de la trame viaire, d'espace de vie sociale...
<p>Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche • Protéger la biodiversité • Préserver, valoriser et développer les boisements 	<p>Aux portes du lac de Grand Lieu, la commune, traversée par l'Ognon dispose de nombreux atouts naturels et d'une grande diversité de paysages et de milieux écologiques bénéfiques à la biodiversité, au cadre de vie, aux activités et à la découverte.</p> <p>Plus que la richesse de la biodiversité, c'est la capacité de connexion entre différents milieux naturels qui participe au maintien d'écosystèmes viables et d'une diversité remarquable. Il ne s'agit pas uniquement de préserver les principaux réservoirs de biodiversité présents sur la commune, mais aussi d'assurer un maillage essentiel entre eux.</p> <p>Le PLU entend révéler et préserver la trame verte et bleue et la complémentarité des milieux naturels (bocage, boisements, arbres remarquables, cours d'eau, zones humides...) en les identifiant et les protégeant par les pièces réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) du PLU. Les boisements bénéficieront notamment de protection. Ainsi, ils seront classés en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers.). 48,5 ha de bois sont protégés au titre du L113-1 du CU (EBC) et 172,3 ha de bois sont protégés au titre du L151-23 du CU.</p> <p>Également, le projet du PLU est d'accompagner le renforcement de certaines friches identifiées vers des boisements, particulièrement au nord de la commune.</p> <p>Aussi, la préservation du patrimoine naturel et des terres agricoles apparaît être une composante incontournable d'un projet communal cohérent et équilibré. En effet, cela répond tant à des questions de qualité paysagère (et donc de préservation de l'identité communale) que de profiter des atouts de la nature (présence d'ombre et de fraîcheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO2, qualité de l'air...) et d'une production agricole de proximité (circuits courts et limitations des transports, production locale, réduction de la dépendance alimentaire...).</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme permettra d'une part de protéger les espaces agricoles et d'autre part d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces. La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper l'évolution des sites non dédiés au développement de l'agriculture. L'objectif est de favoriser le redéploiement de l'agriculture, filière historique de la commune. Dans cette optique, les choix des projets de développement ont veillé à assurer la préservation des espaces agricoles et des sièges d'exploitations associés. Le PLU entend également conserver un équilibre entre ces différentes activités pour que chacune puisse prospérer sur le territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme permettra l'évolution de l'activité agricole et favorisera sa diversification. Les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles</p> <p>Même si l'un des objectifs est d'accompagner l'évolution de certaines friches en boisements, sur certains secteurs, requalifier les espaces agricoles actuellement en friches est pertinents pour permettre la conservation, l'extension des sièges et éventuellement l'installation de nouvelles exploitations.</p> <p>En plus de protéger les sites agricoles, naturels et forestiers, le PLU entend préserver le caractère naturel du bourg, des villages et des hameaux en assurant notamment la préservation d'îlots naturels et conservant la qualité de leur paysage environnant : les îlots boisés, les espaces plantés et cultivés, les alignements d'arbres, les venelles, et la trame des jardins privés. Il s'agit notamment de préserver les interstices dans lesquels la biodiversité s'insère et de les connecter avec les espaces de campagne.</p>

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
<p>Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions Démographiques • Diversifier l'offre nouvelle de logements • Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire • Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés • Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques • Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain. 	<p>Commune accueillante, Pont Saint Martin profite d'une image de « Ville à la campagne » ou de « Campagne aux portes de la ville ». Elle se distingue en ce sens de nombreuses communes alentours qui ne disposent que de l'une ou de l'autre de ces deux facettes.</p> <p>Souhaitant conserver l'équilibre entre les deux, la croissance démographique se doit d'être maîtrisée et la production résidentielle adaptée. Il s'agit toutefois de continuer d'accueillir de nouveaux habitants à la fois pour répondre aux besoins qui s'observent sur le territoire élargi (la Loire-Atlantique étant un des départements qui observe les plus fortes croissances démographiques) et à maintenir une dynamique démographique qui assure la mixité générationnelle et notamment l'accueil de familles avec enfants.</p> <p>Il s'agit également d'intégrer pleinement les dynamiques sociétales et les attentes observées afin d'avoir un projet favorisant au mieux les bonnes conditions d'accueil à l'ensemble des ménages, intégrant notamment les familles monoparentales, les travailleurs saisonniers, les familles dites « gens du voyage ».</p> <p>Le PADD prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une diversité de la production résidentielle et rechercher une optimisation des surfaces associées. - Faire émerger notamment une offre de logements de petite taille, bien située, en location et en accession - Poursuivre les efforts en faveur du développement d'une offre à loyers maîtrisés en assurant au moins 30% de logements locatifs sociaux dans la production à l'échelle communale. - Conforter une partie significative de la production résidentielle au plus près des commerces du bourg et de ses équipements - Permettre une dimension novatrice, voire expérimentale, dans les nouvelles productions de logements. <p>Bien équipée, la commune a toutefois connu une forte croissance démographique ces dernières années qui implique une adaptation de plusieurs grands équipements, en particulier en lien avec la petite enfance et la jeunesse (crèche, pôle enfance, restaurant scolaire...).</p> <p>Une étude programmatique identifie les priorités en matière d'équipements, notamment les travaux d'entretien et de rénovation du parc immobilier existant mais aussi les projets de création et d'extension. Dans la continuité de la restructuration de la ville sur elle-même, les infrastructures devront se moderniser et permettront de répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.</p>
<p>Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les grands principes de l'organisation des activités économiques et de l'emploi • Organiser l'offre foncière et qualifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE) • Développer l'activité touristique • Harmoniser l'aménagement commercial 	<p>Force d'un territoire, la diversité doit également s'observer dans sa structuration économique. Au-delà de la diversité des filières et des emplois, il s'agit également de conforter les localisations en places.</p> <p>La situation géographique de la commune, son dynamisme et la présence d'un tissu économique diversifié intégrant l'aéroport et le Marché d'Intérêt National sont autant de vecteurs d'une forte sollicitation d'implantation, visant autant à conforter l'activité d'artisans locaux qu'à favoriser de nouvelles activités.</p> <p>La commune dispose de plusieurs espaces d'activités et le document d'urbanisme se doit d'optimiser les espaces d'activités existantes et valoriser leur vocation industrielle et artisanale, notamment dans le but de maintenir et de faire venir des entreprises et de nouvelles activités.</p> <p>Le PADD entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter les conditions d'évolution et de développement de toutes les économies locales en lien avec leur environnement, leurs conditions d'accessibilité et leur rôle dans l'animation de la commune.

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'artisanat en harmonie avec les tissus urbains • Améliorer l'accessibilité numérique du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les activités compatibles avec un environnement habité dans le bourg et son économie de commerces, services, petits artisans... - Optimiser et assurer le développement des zones de Viais et de la Nivardière, tout en confortant leur complémentarité. <p>Si l'offre commerciale et de services est bien pourvue dans le bourg et répond aux attentes, les possibilités d'implantations sont limitées pour de nouvelles enseignes.</p> <p>De nouveaux emplacements pourraient être imaginés pour les décennies à venir. Il s'agirait de faciliter de nouvelles implantations, sans les imposer. Au-delà du fait d'étoffer une offre commerciale et de service, il s'agit de conforter la place d'activités et d'actifs en cœur de bourg.</p> <p>Le PADD affiche la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver une animation commerciale autour des principaux espaces publics du bourg. - Conforter la mixité fonctionnelle et urbaine d'un cœur de bourg élargi. - Prévoir des possibilités de développement du commerce et de services en cœur de bourg pour favoriser de nouvelles implantations, ou faciliter les mises aux normes avec une réflexion approfondie sur la place du marché et la rue de Nantes. - Maîtriser les implantations commerciales en dehors du bourg et du pôle commercial de Viais. <p>L'attractivité de la commune passe par le développement des communications numériques. Le PADD entend faciliter le déploiement des réseaux pour permettre aux activités et aux habitants de profiter pleinement demain de l'ère numérique. L'objectif est d'améliorer l'accès aux communications numériques en anticipant le renforcement des infrastructures existantes et à créer.</p> <p>Participant à une approche respectueuse de l'environnement, la commune est engagée dans le développement d'un éco-tourisme local, qui conforte son statut de « halte nature » à proximité de la ville.</p> <p>S'appuyant sur des activités de plein air et plus globalement d'une offre « sport-loisirs », mais aussi sur la valorisation économique de sites naturels de la commune, la démarche d'un tourisme vert englobe également l'usage de sites patrimoniaux pour le développement d'activités accueillant du public à l'image d'activités événementielles. Le PLU ciblera des secteurs à vocation éco-touristique zonés en NL</p> <p>Sur le plan agricole, le PADD souhaite valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles. Le Plan Local d'Urbanisme permettra l'évolution de l'activité agricole et favorisera sa diversification.</p>
<p>Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins • Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture 	<p>Le relief de la commune, couplé à la présence de sentiers arborés, donne des conditions plutôt favorables au déploiement cyclable.</p> <p>Le bourg se doit d'offrir les bonnes conditions de mobilités douces, en particulier piétonnes, mais assure aussi le rôle de nœud modal à l'échelle communale, à la fois pour le rejoindre à partir des différents villages mais aussi pour assurer une connexion de l'ensemble des secteurs de la commune. L'objectif du PLU de connecter les hameaux et villages au bourg participe à renforcer sa vitalité sans accentuer la place de la voiture.</p> <p>Disposant de nombreuses venelles, le bourg permet un maillage des mobilités douces entre les quartiers. Les déplacements étant largement réalisés en voiture, il y a encore le besoin d'améliorer les conditions de circulation piétonnes.</p> <p>Le PLU vise à s'appuyer notamment sur les venelles et travailler sur une trame d'espaces publics et d'ambiances de rue en faveur d'un bourg à la</p>

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs. • Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo, • Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique 	<p>circulation apaisée notamment en affichant des principes de connexions dans les OAP sectorielles.</p> <p>Au-delà de l'échelle communale, l'enjeu cyclable réside fortement dans la capacité à rejoindre les réseaux de mobilités douces ou de transports collectifs de la métropole.</p> <p>Les aménagements récents de pistes cyclables sont amenés à se poursuivre deux schémas directeurs des cheminements doux, à l'échelle communale et intercommunale, assurent la programmation et la priorisation des futurs aménagements. Le projet de PLU vise à inscrire les outils réglementaires adaptés afin de faciliter leur réalisation.</p> <p>Outre les connexions vers Les Sorinières et Rezé, il s'agit, dans le projet du PLU, de développer et renforcer des itinéraires entre le bourg et les villages ainsi que les pôles commerciaux.</p> <p>Au-delà des aménagements de l'espace public, l'encouragement à l'usage du vélo se traduit aussi à travers les infrastructures spécifiques à ce mode de déplacement. La question du stationnement adapté aux abords des équipements, des commerces mais aussi au sein des programmes de logements est inscrite dans le projet.</p> <p>Ainsi, le développement des déplacements alternatifs (création de liaisons douces sécurisées et accessibles à tous et liés au réseau déjà existant des zones agglomérées, encourager le covoiturage, promouvoir l'utilisation du train, ...) mais aussi de densifier les secteurs situés à proximité des arrêts de transports en commun existant ou potentiels et des services, équipements et commerces constituent des objectifs affirmés au sein du document d'urbanisme de Pont-Saint-Martin.</p>
<p>Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir un développement économique en énergie • Favoriser les énergies renouvelables. • Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre 	<p>Le PLU s'inscrit dans une démarche de densification afin d'optimiser l'utilisation du foncier.</p> <p>La gestion économe du foncier est clairement inscrite dans l'ADN du PLU. Le PLU privilégie les constructions dans les tissus agglomérés et limite les constructions dans l'espace rural.</p> <p>La proximité des zones d'habitat et des équipements permet de limiter les déplacements et donc de réduire les consommations énergétiques.</p> <p>De plus, le PLU affirme vouloir accompagner les circulations alternatives au tout-voiture. D'une manière générale, l'accentuation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, ou plus globalement, l'encouragement à des pratiques multimodales ne peut être que bénéfiques pour réduire les émissions de GES.</p>
<p>Protéger l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • La préservation de l'eau • Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol • La valorisation des paysages naturels et urbains • La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature 	<p>En tant que porte d'entrée du lac de Grand-Lieu, la qualité de la ressource en eau est hautement nécessaire. Assurer une qualité de l'eau en amont, c'est préserver l'habitat du lac et sa biodiversité au sens large.</p> <p>Le PADD du PLU prend en compte les enjeux liés à la ressource en eau et se fixe pour objectif de protéger et de valoriser cette ressource.</p> <p>Le PADD affirme que l'eau occupe une place à part entière et participe à la qualité des milieux sur la commune. Les cours d'eau, les plans d'eau, les zones humides et les mares sont protégées.</p> <p>Ce sont toutes les composantes naturelles des connexions aquatiques et humides qu'il faut préserver sur le territoire pour conserver la qualité des écosystèmes et garantir la qualité des espaces de transition entre l'Ognon, les marais et le lac de Grand-Lieu.</p> <p>Les besoins en eau potable, les capacités de la ressource en eau ainsi que capacités épuratoires locales ont été pris en compte pour déterminer les capacités d'accueil des futurs habitants.</p>

Objectifs et orientations du SCOT	Compatibilité entre le PLU et le SCOT
	<p>Concernant les paysages, la préservation et la valorisation du paysage est un enjeu important inscrit au PLU, puisque le projet entend valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles et naturels, mais aussi les îlots naturels au sein du tissu bâti et d'assurer leurs valorisation, renforcement et connexions dans les futurs projets. Les éléments remarquables de la commune et les espaces naturels sont à protéger car ils participent à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques et les nuisances sur son territoire, notamment liés à l'inondation. L'accueil démographique et le développement des activités ne doit pas accentuer fortement ses risques.</p> <p>Les pollutions doivent être minimisées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité. Les espaces de développement de l'habitat prennent en compte la localisation des espaces existants et de développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances</p>

En définitive, le PLU de Pont-Saint-Martin est compatible avec les orientations et objectifs du SCOT du Pays de Retz.

Le projet de SCoT arrêté le 04/07/2025 affirme une ambition forte en matière de préservation de ses paysages, de sa biodiversité et de ses ressources naturelles. Dans cette logique, le PLU s'engage en protégeant des éléments patrimoniaux bâtis et naturels. Des OAP permettent d'accompagner les porteurs de projet pour assurer une qualité des projets, une insertion dans le paysage existant tout en préservant au maximum les sols et leur potentiel perméable. Ces protections et OAP ont pour objectif parallèle de préserver et restaurer les composantes de la Trame Verte et Bleue en se basant notamment sur un inventaire fin réalisé à l'échelle de la commune. L'OAP thématique « Continuité écologique » aborde spécifiquement ce sujet.

C'est dans une prise en compte de la gestion du grand cycle de l'eau que le PLU s'est articulé notamment dans le choix des secteurs à urbaniser : éviter des zones humides et des secteurs inondables...

C'est aussi dans un souci de préservation des terres agricoles que le SCoT du Pays de Retz entend articuler développement économique et accueil et maintien de la population. Le SCoT renforce les dynamiques locales et prévoit d'accompagner la modernisation et le renouvellement des zones d'activités. Le PLU a d'abord identifié et priorisé les potentiels en densification et d'optimisation de la zone économique, qu'il s'agit d'une zone économique stratégique ou de proximité, avant d'en projeter une extension.

Le SCoT s'engage pour un aménagement du territoire plus sobre en foncier, respectueux des ressources et inclusif pour ses habitants. Il anticipe une croissance démographique à l'horizon 2050, qu'il souhaite accompagner par une offre de logements diversifiée et adaptée à toutes les étapes de la vie, en particulier dans les centres-bourgs. Le SCoT s'appuie sur une armature territoriale reposant sur 4 typologies de polarité. La commune de Pont-Saint-Martin est identifiée comme un pôle d'équilibre intermédiaire, soulignant notamment l'importance de la diversification du parc de logements et notamment une production de logements sociaux supérieure à 25%.

Le PLU de Pont-Saint-Martin s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre des différents objectifs du projet de SCoT du Pays de Retz arrêté le 04/07/2025.

2.2. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne comporte des orientations, des dispositions et des actions. Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Un plan de gestion des eaux est défini pour 6 ans. Le dernier SDAGE a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU de Pont-Saint-Martin
<p>Thématique 1 : Cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 1A Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux. • Disposition 1C Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques. • Disposition 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau. • Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau. 	<p>D'un point de vue réglementaire, les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal par rapport aux cours d'eau, et espaces en eau identifiés sur le document graphique.</p> <p>Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau et les berges,</p>
<p>Thématique 2 : Zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités. • Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités. • Disposition 8C Préserver les grands marais littoraux. • Disposition 8E Améliorer la connaissance. 	<p>Plusieurs inventaires de zones humides ont été effectués sur la commune au cours des dernières années et des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les potentiels secteurs de projet dans le cadre de présente révision de PLU. Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone NS (périmètre Natura 2000) ou en N, permettant une protection forte. Quelques zones humides sont également recensées en zone A. En outre, les zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à protéger » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU. En définitive, le PLU protège les zones humides du territoire.</p> <p>Près de 167 kms de haies bocagères ont été recensées à l'échelle communale. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. L'ensemble de ce linéaire bocager a été repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Puis des compensations pourront être imposées en cas d'abattage en fonction de l'enjeu de préservation de la haie. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire).</p>
<p>Thématique 3 : Haies</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4B Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses. 	<p>Pont-Saint-Martin est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Toutefois, la vulnérabilité de la commune est qualifiée de faible vis-à-vis de ce risque. Aucun PPRi n'est prescrit ou approuvé. En revanche, des zones inondables sont recensées sur l'Atlas des zones inondables (AZI) du Bassin Versant du lac de Grandlieu. De plus, une étude hydraulique complémentaire a été réalisée afin de redéfinir la zone inondable de l'Ognon et du ruisseau de la Patouillère au droit du bourg de Pont-Saint-Martin. Ces zones potentiellement inondables ont été prises en compte dans le cadre de la présente révision.</p> <p>En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque. Les objectifs du PADD sont de prendre en compte et maîtriser l'exposition aux risques naturels, afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités, de sensibiliser aux risques et intégrer ces notions dans les aménagements et opérations futurs.</p>
<p>Thématique 4 : Risque d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines. • Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée. 	<p>Pont-Saint-Martin est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Toutefois, la vulnérabilité de la commune est qualifiée de faible vis-à-vis de ce risque. Aucun PPRi n'est prescrit ou approuvé. En revanche, des zones inondables sont recensées sur l'Atlas des zones inondables (AZI) du Bassin Versant du lac de Grandlieu. De plus, une étude hydraulique complémentaire a été réalisée afin de redéfinir la zone inondable de l'Ognon et du ruisseau de la Patouillère au droit du bourg de Pont-Saint-Martin. Ces zones potentiellement inondables ont été prises en compte dans le cadre de la présente révision.</p> <p>En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque. Les objectifs du PADD sont de prendre en compte et maîtriser l'exposition aux risques naturels, afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités, de sensibiliser aux risques et intégrer ces notions dans les aménagements et opérations futurs.</p>
<p>Thématique 5 : Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les 	<p>La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Le développement démographique et les nouvelles constructions auront pour incidence une augmentation</p>

- | | |
|--|---|
| <p>nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages.</p> <ul style="list-style-type: none">• Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau.• Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage | <p>des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.</p> <p>La pression des 500 nouveaux branchements nécessitera environ 45 000 m³ supplémentaires par an (90 m³/abonné /an), soit 0,9% du volume destiné au Vignoble-Grandlieu.</p> <p>Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.</p> |
|--|---|

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

En définitive, les stations recevront, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 29% sur la station de Beau-Prêtre, 14% sur la station de Viais et 19% sur la station du Champsiome. Ajouter aux charges actuelles estimées à 69% sur la station de Beau-Prêtre, 72% sur la station de Viais et 77,5% sur la station du Champsiome, les stations arriveront approximativement à 98 %, 86% et 96 % de leur capacité de traitement organique, en situation de pointe. Devant la variation des débits, le programme de travaux déjà engagé pour réduire les eaux parasites doit être poursuivi.

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés.

Thématique 6 : Assainissement :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Disposition 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents• Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée | <p>Grand Lieu Communauté dispose des compétences assainissement collectif et assainissement non collectif.</p> <p>Pour l'ensemble de la commune, les préconisations du zonage pluvial sont reprises selon le zonage du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'imperméabilisation maximale avec la définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum,• La gestion à la parcelle pour les secteurs sensibles avec des dimensionnements adaptés aux petites et moyennes surfaces d'aménagements,• Le débit de rejet au réseau pluvial, avec une limitation du débit de fuite. |
|--|--|

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte.

Des programmes pluriannuels d'investissement sont ajustés tous les ans pour gérer, réparer ou changer les réseaux et notamment en lien avec la commune lors des projets de réaménagement de voirie.

2.3. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale de la gestion de l'eau s'applique à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, ...).

Les prescriptions d'un SAGE doivent pouvoir s'appliquer à un horizon de 10 ans. Il se traduit par un arrêté préfectoral qui identifie les mesures de protection des milieux aquatiques, fixe des objectifs de qualité à atteindre, définit des règles de partage de la ressource en eau, détermine les actions à engager pour lutter contre les crues à l'échelle d'un territoire hydrographique pertinent.

Depuis la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006, la portée juridique du SAGE est renforcée : les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec ses dispositions.

Mais il est aussi désormais directement opposable aux tiers, publics ou privés, pour tout ce qui touche aux ouvrages définis dans la nomenclature eau. Un SAGE est constitué de deux documents principaux :

- le Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau (PAGD) qui définit les objectifs du SAGE et les conditions de réalisation de ces objectifs.
- le Règlement et ses annexes cartographiques qui fixent les règles de répartition de la ressource en eau et les priorités d'usage. Ces documents sont juridiquement opposables aux tiers.

Le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu

Pont-Saint-Martin est régi par un Schéma d'Aménagement de de Gestion des Eaux (SAGE) de Grand-Lieu.

Le SAGE Grand-Lieu fut le premier SAGE du Bassin Loire Bretagne. Le projet de SAGE sur le Bassin Versant de Grand Lieu a véritablement démarré en 1994, et ce n'est qu'en mars 2002 qu'il fut finalisé et approuvé par le Préfet. Il a été révisé et sa version actuelle date de 2015.

Le PAGD du SAGE comprend 26 dispositions dont certaines concernent spécifiquement les documents d'urbanisme. Ces dispositions sont reprises ci-dessous et il est indiqué comment le PLU est compatible avec ces dispositions

Enjeu 1 : Qualité physico-chimique et chimique des eaux

- Limiter l'impact des assainissements collectifs

Comme indiqué dans le PADD, le PLU entend maîtriser le développement communal en fonction des capacités épuratoires locales. Les stations recevront, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 29% sur la station de Beau-Prêtre, 14% sur la station de Viais et 19% sur la station du Champsiome. Ajouter aux charges actuelles estimées à 69% sur la station de Beau-Prêtre, 72% sur la station de Viais et 77,5% sur la station du Champsiome, les stations arriveront approximativement à 98 %, 86% et 96 % de leur capacité de traitement organique, en situation de pointe. Devant la variation des débits, le programme de travaux déjà engagé pour réduire les eaux parasites doit être poursuivi.

- Limiter des transferts par une meilleure gestion du bocage et des fonds de vallées

Le bocage de la commune a été repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt

paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Les haies sont donc protégées. En cas d'abattage nécessaire, des compensations pourront être imposées en fonction de l'enjeu de préservation de la haie. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire).

Enjeu 2 : Qualité des milieux aquatiques

- Sensibiliser sur les problématiques de continuité écologique

Le PLU, en plus d'identifier et de protéger les continuités écologiques de la commune, se veut pédagogique à la fois dans le rapport de présentation mais aussi dans l'OAP thématique « continuité écologique »

- Poursuivre les actions de lutte contre les espèces végétales envahissantes

Pour lutter contre les espèces invasives, une liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel, est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales interdites pour la réalisation des espaces verts et jardins.

Enjeu 3 : Zones humides

- Connaître et préserver les zones humides

Les zones humides sont issues de l'inventaire communal réalisé en 2013 selon une méthode d'analyse validée par la Commission Locale de l'Eau. À cela s'ajoute des études complémentaires réalisées avant et lors de la révision sur les secteurs de projets potentiels. Cet inventaire a permis d'identifier 215 ha de zones humides, ce qui représente 9,8 % de la superficie communale. Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone N, permettant une protection forte ou en zone A. Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol.

Enjeu 6 : Gestion quantitative en période de crue

- Améliorer la connaissance

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est bien pris en compte dans les pièces réglementaires du PLU. Toutes nouvelles urbanisations sont interdites dans ces zones, mise à part quelques exceptions. Les zones inondables recensées sur l'Atlas des zones inondables (AZI) du Bassin Versant du lac de Grandlieu sont figurées dans le PLU. De plus, une étude hydraulique complémentaire a été réalisée afin de redéfinir la zone inondable de l'Ognon et du ruisseau de la Patouillère au droit du bourg de Pont-Saint-Martin.

En définitive, le PLU de Pont-Saint-Martin est compatible avec les dispositions du SAGE Bassin Versant du lac de Grandlieu.

2.4. Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire



Le SRCE Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015. Il est élaboré conjointement par l'État et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique. Depuis il a été intégré au SRADDET.

L'enjeu est de prendre en compte les éléments et les objectifs du SRCE dans le document d'urbanisme.

Sur le territoire, le SRCE identifie plusieurs réservoirs de biodiversité : sous trame littorale ou humide à l'ouest et sous trame bocagère au nord-est.

Des corridors vallées sont identifiés le long de l'Ognon lui-même identifié comme réservoir de biodiversité.

La D11, la D76 et la D65 qui traversent le territoire communal sont identifiées comme éléments fragmentant. Des obstacles à l'écoulement ont été identifiés sur l'Ognon.



Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire

DREAL Pays de la Loire
Conseil Régional des Pays de la Loire
septembre 2015



Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement

- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoires

- ~ Cours d'eau corridors

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
- ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

Les prescriptions réglementaires du PLU permettent de protéger les secteurs d'intérêt. Par ailleurs, le SRCE préconise de mettre en œuvre un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres remarquables, mares, etc. qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturelles favorables à la trame verte et bleue
- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.

Le PLU de Pont-Saint-Martin reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. C'est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD :

«Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue »

«Conserver l'équilibre entre des milieux vulnérables, connectés et dépendants en assurant une préservation et un renforcement de la valeur écologique et fonctionnelle des composantes de la Trame Verte et Bleue »

« Identifier les réservoirs de biodiversité et les relier entre eux par des corridors écologiques et des continuités de qualité »

Ces derniers sont identifiés et protégés sur le plan de zonage du PLU.

Au plan de zonage du PLU, l'embouchure de l'Ognon et les marais de l'île ont été classés en secteur NS. Ce dernier correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés des espaces naturels et forestiers les plus sensibles de la commune.

Les abords des cours d'eau, les zones humides majeurs et les secteurs boisés ont été classés en zone N, correspondant aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites. Ainsi, le PLU permet la protection des réservoirs de biodiversité.

En définitive, le PLU de Pont-Saint-Martin prend en compte les principales orientations du SRCE Pays de la Loire.

2.5. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) des Pays de la Loire

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) des Pays de la Loire prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

- Le diagnostic du SRCAE des Pays de La Loire a conclu à :
- Une consommation énergétique importante puisque la région pèse près de 5 % de la consommation énergétique finale de la France. Les logements utilisent majoritairement une énergie fossile. Concernant les transports, le mode routier est le plus utilisé mais aussi le plus consommateur. Les modes doux (vélos, marche) restent peu développés en raison notamment d'un étalement urbain important.
- Des émissions de gaz à effet de serre en progression avec l'accroissement démographique
- Des énergies renouvelables à davantage développer puisque la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale de la région est de 6 % en 2008 et de 11 % en 2014.
- Une qualité de l'air globalement satisfaisante
- Une région vulnérable au changement climatique

Le PLU de Pont-Saint-Martin prend en compte les orientations du SRCAE des Pays de la Loire :

- Le règlement du PLU autorise l'utilisation des énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions, dans le respect de la protection des sites et des paysages.
- Le PLU encourage la diversification des économies agricoles et notamment la production d'énergies renouvelables
- La problématique des déplacements est mise en avant dans le PLU notamment à travers l'objectif d'améliorer l'accessibilité et la circulation au sein du territoire et d'encourager les modes de déplacements alternatifs tels que le covoiturage. La mutualisation des modes de transports permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Le développement des modes actifs constitue aussi un objectif du document d'urbanisme, en sécurisant les déplacements piétons et vélos notamment. Il s'agit de renforcer les liaisons douces au sein des espaces urbanisés et habités, entre les bourgs, vers les zones d'emplois, les équipements publics et/ou de loisirs.

2.6. Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations".

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 établit plusieurs dispositions qui concernent directement les PLU.

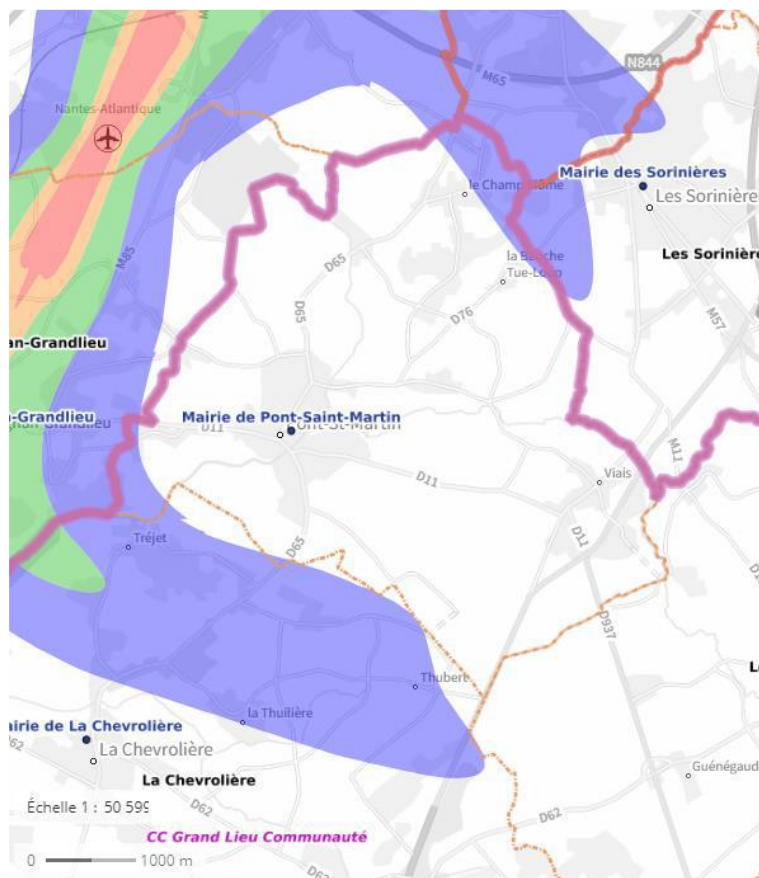
Orientation du PGRI	Traduction dans le PLU
<p>Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.</p> <ul style="list-style-type: none"> Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées 	<p>Pont-Saint-Martin est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Toutefois, la vulnérabilité de la commune est qualifiée de faible vis-à-vis de ce risque. Aucun PPRI n'est prescrit ou approuvé. En revanche, des zones inondables sont recensées sur l'Atlas des zones inondables (AZI) du Bassin Versant du lac de Grand-Lieu. De plus, une étude hydraulique complémentaire a été réalisée afin de redéfinir la zone inondable de l'Ognon et du ruisseau de la Patouillère au droit du bourg de Pont-Saint-Martin. Ces zones potentiellement inondables ont été prises en compte dans le cadre de la présente révision.</p> <p>En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque. Les objectifs du PADD sont de prendre en compte et maîtriser l'exposition aux risques naturels, afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités, de sensibiliser aux risques et intégrer ces notions dans les aménagements et opérations futurs.</p>
<p>Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</p> <ul style="list-style-type: none"> Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses 	<p>Aucune zone à urbaniser ne se situe en zone inondable.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation 	<p>Un indicateur de prise en compte du risque est inscrit dans les indicateurs de suivi.</p>
<p>Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable</p> <ul style="list-style-type: none"> Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important 	<p>Aucun équipement public à enjeu (établissement scolaire, mairie, centre de secours, ...) ne se trouve dans une zone inondable. La réflexion sur la délocalisation d'équipements existants en dehors des zones inondables n'a donc pas eu lieu</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru 	<p>Les secteurs inondables n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés pour acquérir des biens soumis au risque inondable</p>
<p>Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale</p> <ul style="list-style-type: none"> Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations 	<p>Aucune digue ne se trouve sur le territoire.</p>

2.7. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

Une partie de la commune est concernée par le Plan d'Exposition du Bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes – Atlantique approuvé en 2004. Les extrêmes Nord-Est, au Champsiôme, et Ouest, au Marais commun, de Pont-Saint- Martin sont en zone D au PEB, ce qui correspond à une zone de bruit faible.

Le PEB lié à l'aéroport de Nantes a été pris en compte dans la localisation des zones de développement de l'Habitat.

En tant que Servitudes d'utilité publique, ils sont annexés au projet de PLU.



Plan d'exposition du Bruit (PEB) (source : Géoportail) – mise à jour : mai 2022

A noter qu'une révision du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Nantes Atlantique a été engagée par la préfecture de Loire-Atlantique. A ce titre, la concertation préalable a été lancée en 2025.

2.8. Le Programme Local de l'Habitat de Grand Lieu Communauté 2025-2031

Le Programme Local de l'Habitat de Grand lieu communauté pour la période 2025-2031 a été arrêté le 10 décembre 2024 en conseil communautaire.

Le document d'orientations s'organise autour de 4 grandes orientations :

- Orientation n°1 / Accompagner la transition environnementale et énergétique des modes d'habiter en garantissant la qualité de vie des habitants et l'attractivité résidentielle du territoire
- Orientation n°2 / Maîtriser le développement de l'offre de logement pour garantir la mixité tout en répondant aux besoins liés à l'évolution démographique et aux besoins des ménages
- Orientation n°3 / Renforcer les liens entre habitat, emploi et mobilité
- Orientation n°4 / Porter une politique de l'habitat cohérente, partagée et utile pour les communes

A travers son programme résidentiel et foncier, le PLU de Pont-Saint-Martin s'intègre pleinement dans ces 4 grandes orientations.

Le PLH inscrit également des objectifs quantitatifs de production de logements sur la période 2025-2031 :

- **Prévision de constructions neuves** : Pour Pont-Saint-Martin, le PLH inscrit **une fourchette de 50 à 60 logements par an**. Par ailleurs, le PLH précise : « *Les objectifs présentés ci-dessus s'entendent comme des chiffres planchers et non comme des limites maximales à atteindre. En fonction de la conjoncture économique ou de l'évolution du territoire, ils pourront être dépassés, en cohérence avec les politiques menées dans les PLU et dans le respect des grandes orientations du PLH, ou être revus à la baisse pour tenir compte des difficultés rencontrées.* »
Avec une programmation d'environ 50 logements par an, le PLU s'inscrit pleinement dans l'objectif fixé par le PLH.
- **Objectif de production de logements sociaux** : Pour Pont-Saint-Martin, le PLH prévoit **une moyenne de 35% de logements sociaux** à appliquer sur « *la production de logements en extension urbaine ou en renouvellement urbain, sur les opérations d'ensemble couvertes notamment par des OAP, hors créations de logements dans le diffus.* »
Le PLH précise par ailleurs que les communes sont invitées à tendre vers une répartition à hauteur de 70% pour le logement locatif et 30% pour le logement en accession. Sur les secteurs d'OAP, hors village, le PLU prévoit 310 logements dont 128 logements sociaux, soit plus de 41% en moyenne. Le PLU est donc compatible avec les objectifs du PLH.

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

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

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

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

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

3.1. Incidences du PLU sur la trame verte et bleue

Rappel du contexte et des enjeux

Pont-Saint-Martin présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eau, étangs, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages. La commune est concernée par 7 types de zonages d'inventaires et de protections réglementaires des espaces naturels remarquables zonages différents au total :

- Natura 2000 :
 - ZSC : Zone Spéciale de Conservation
 - ZPS : Zones de Protection Spéciales
- Inventaires :
 - ZNIEFF de type 1 : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type 1
 - ZICO : Zones importantes pour la conservation des oiseaux
- Protections réglementaires :
 - Site classé
- Eaux et Milieux aquatiques :
 - Zones Humides d'Importance Nationale
 - Secteurs d'application de la convention Ramsar

Pour rappel, la trame bleue sur Pont-Saint-Martin est représentée par 26,9 km de cours d'eau, 228 ha de zones humides, 74 plans d'eau.

Pont-Saint-Martin est traversé par l'Ognon qui alimente le lac de Grand-Lieu, lac d'intérêt européen. Les zones humides du Marais de

l'île attenantes à l'Ognon au niveau de l'embouchure avec le Lac de Grand-Lieu sont d'ailleurs classées Natura 2000.

La préservation de la ressource en eau et de ses espaces humides constitue un des enjeux du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité. Ils constituent notamment des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique.

La trame verte est très présente sur la commune. Les éléments constitutifs de la trame verte sont principalement les espaces boisés et les haies bocagères. Le territoire communal se caractérise par un linéaire de haies bocagères 121 km de haies et par environ 400 ha de boisements et forêts ainsi que 27 ha de landes et broussailles en évolution. Les boisements et les landes, qui constituent près de 19,5% de la surface communale. Les plus gros boisements sont situés le long du cours d'eau de la Meilleraie entre les hameaux du Champsiome, la Bauche-tue-loup et la Plesse. Ils forment des réservoirs de biodiversité, tandis que les linéaires de haies constituent des continuités nécessaires à la perméabilité écologique en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire. Le maintien des milieux boisés et des entités bocagères est un enjeu important du PLU car il garantit la richesse des espaces naturels de la commune.

Incidences du PADD sur la trame verte et bleue

Incidences négatives du PADD

Le PADD indique vouloir maintenir le nombre d'habitants en veillant à renforcer l'accueil des jeunes ménages. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de produire en moyenne 50 logements par an. Le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces agricoles.

Par ailleurs, l'augmentation des logements et donc des transports sur les axes majeurs du territoire, peut renforcer la fragmentation des milieux.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le projet vise à préserver son identité naturelle, la qualité du cadre de vie, et la richesse de son environnement et de ses ressources, en limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels. Ainsi, dans une logique de préservation de son socle agricole et naturel et de protection des espaces qui font sa richesse paysagère et écologique, un chapitre spécifique du PADD concerne la protection des milieux naturels : « identifier les composantes naturelles du territoire et garantir l'équilibre des milieux » dont la première orientation est « Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue ». De plus la biodiversité s'insère dans tous les interstices, c'est en partie sa force. À ce titre, les espaces urbanisés ne doivent pas être considérés comme des espaces « perdus pour la biodiversité ». Participant à l'image d'une commune « rurale » et occupant une place importante dans la notion de cadre de vie, la nature en ville et sur ses franges apparaît incontournable dans le maintien d'une qualité des espaces. C'est pourquoi la troisième orientation est « Maintenir la nature dans l'agglomération et la connecter avec les espaces de campagne »

Le PADD engage en plus « [d'] Intégrer la préservation de la ressource à tous les niveaux ». En tant que porte d'entrée du lac de Grand-Lieu, la qualité de la ressource en eau est hautement nécessaire. Assurer une qualité de l'eau en amont, c'est préserver l'habitat du lac et sa biodiversité au sens large.

Dans un contexte où les sécheresses et les difficultés d'accès à l'eau sont de plus en plus marquées, la préservation de la ressource doit

s'effectuer à tous les niveaux, tant dans une approche quantitative que qualitative. Il s'agit à la fois de ne pas gaspiller mais aussi de participer pleinement au cycle de l'eau à travers une infiltration des eaux pluviales.

En définitive, les orientations du PADD vont dans le sens de protéger et de renforcer les milieux naturels afin de constituer un véritable maillage écologique.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le réseau Natura 2000 et mesures proposées

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre « Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ».

Pour résumé, comme indiqué précédemment, la commune ne dispose de 2 sites Natura 2000 localisés à l'ouest du territoire et ces 2 zones se superposent :

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

Ces zonages de protection sont bien évidemment repris dans le PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE) et traduites ensuite dans les parties réglementaires. La préservation des sites Natura 2000 est prise en compte dans le PLU à travers un zonage adapté. Ils sont classés en zone NS qui correspond aux espaces naturels remarquables.

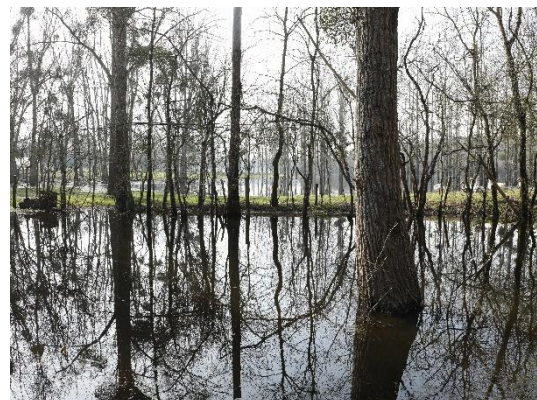
Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des espaces naturels remarquables, conserver les réservoirs de biodiversité et permettre leur développement, et préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu. Pour permettre la protection de ce secteur, le règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions (les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ...).

En outre, le PLU intègre des dispositions spécifiques complémentaires (Trame Verte et Bleue, espaces boisés classés et boisements et haies protégées, zones humides protégées) qui respectent les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre « Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ».

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame verte (boisement et bocage) et mesures proposées

La trame verte est très présente sur la commune. Les éléments constitutifs de la trame verte sont principalement les espaces boisés et les haies bocagères. Le territoire communal se caractérise par un linéaire de haies bocagères 167 km de haies et par presque 400 ha de boisements et forêts ainsi que 27 ha de landes et broussailles en évolution.



Une étude a été réalisée par un bureau d'étude d'ingénierie de l'aménagement et de l'environnement en parallèle du PLU pour faire un inventaire des boisements très exhaustif.

Cette actualisation avec vérification terrain a permis d'identifier les boisements significatifs, qui représentent 47,5 ha et sont classés en EBC et 191,3 ha en boisement à protéger au titre du L.151-23 du C.U.

La protection des boisements en EBC se fonde sur les principes suivants :

Les boisements identifiés comme « à enjeu majeur » dans l'étude, auxquels s'ajoutent les petits boisements limitrophes de moindre importance pour une meilleure cohérence et lisibilité, excepté les boisements en zone habitée qui sont rétrogradés en L151-23 pour faire du cas par cas et ne pas bloquer les projets des particuliers ainsi que les boisements communaux d'importance soit le centre du Marais de l'île et l'allée cavalière.

La protection des boisements en L151-23 se fonde sur les principes suivants :

Les boisements identifiés comme « à enjeu fort » dans l'étude remplissant les conditions suivantes :

- Assurer une présence régulière de petits boisements sur le territoire complétant la trame bocagère et s'insérant de manière générale dans le TVB
- Protéger les boisements au service la qualité paysagère (écran visuel pour les parcs d'activité, serres, etc.)

La protection est limitée pour les boisements dans les secteurs agricoles dynamiques pouvant bénéficier d'opérations de remise en culture (secteur dit de « reconquête agricole » mais aussi pour les boisements déjà protégés en N en particulier dans les zones humides où la réouverture du milieu est également un enjeu.

Sont protégés par un zonage N, tous les boisements dans le vaste secteur en déprise agricole localisé au sud du Champsiôme entre la RD65 et la route de Lavau, identifié comme la « forêt en devenir » et les boisements en zone urbaine permettant d'assurer la présence de la nature en ville.

L'inventaire portait également sur les haies de la commune. Elles ont également été vérifiées sur terrain et catégorisées par typologie et enjeu.

Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. Ce patrimoine bocager est cartographié dans l'état initial de l'environnement. 131 km de ce maillage est identifié et protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ainsi le défrichement est soumis à déclaration. De plus 34,5 km de haies sont classés en EBC dont l'enjeu a été identifié comme majeur.

Toutes les haies inventoriées en « enjeu majeur » par l'étude sont classées en EBC et toutes les autres haies (enjeu faible, modéré et fort) recensées par l'étude, excepté les haies impactant directement les projets connus de développement urbains sont protégées au titre du L.151-23.

Cependant, ont été supprimées les haies sur le secteur d'extension économique d'intérêt intercommunal de Viais Sud, celle sur le périmètre de la gendarmerie ainsi que celle au niveau du Boulodrome pour ne pas bloquer ces projets.

En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires sont exigées en fonction de l'intérêt écologique ou paysager de la haie. Elles consisteront en règle générale à la

création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. Cette compensation devra être réalisée avant l'instruction de déclaration préalable demandant l'abatage.

Ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne paraît pas être nécessaire.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des milieux boisés et des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame bleue (cours d'eau et berges, plans d'eau, zones sourceuses, et zones humides) et mesures proposées

Cours d'eau

Au plan de zonage du PLU, les cours d'eau présents sur le territoire sont localisés en zone NS (correspond à la zone Natura 2000) ou en zone N (correspond à des espaces naturels et forestiers).

En outre, les cours d'eau reconnus par la DDTM 44 et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement, font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul minimal de 5 mètres en zone U et AU et de 10 mètres en zone A et N par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau, les berges, les axes de ruissellement et les zones de source.

Zones humides

Dans le cadre de la révision du PLU de Pont-Saint-Martin, l'inventaire communal des zones humides qui avait été fait en 2013 par le SAGE Grand-Lieu et lors de l'élaboration du PLU, a été mis à jour sur les zones à urbaniser pour vérifier l'absence de zones humides. Des études complémentaires avaient été réalisées entre temps et complètent cet inventaire.

Au total, la commune compte 228 ha de zones humides, ce qui correspond à plus de 9 % de la superficie du territoire.

Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme. Les zones humides présentes sur Pont-Saint-Martin sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

Plan d'eau

Dans le cadre de la révision du PLU de Pont-Saint-Martin, deux inventaires complémentaires ont été réalisés identifiant plus de 70 mares.

Ces mares figurent sur le plan de zonage comme « plan d'eau à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

En définitive, l'analyse de la trame bleue dans le cadre du PLU contribue à prendre en compte et à protéger les principales composantes environnementales du territoire au niveau aquatique, support de la biodiversité faunistique et floristique.

Nature en ville

Une OAP thématique « continuité écologique » vise à maintenir et renforcer la place du végétal en ville, favoriser les capacités d'infiltration des sols au service d'une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'adaptation au changement climatique et assurer des pratiques durables dans l'aménagement notamment la circulation de la faune en milieu urbain. Cette OAP a le mérite de sensibilisé les porteurs de projet à sensibiliser sur cette thématique en faisant poser la question de la prise en compte de ces enjeux dans les différents projets.

De manière générales, les OAP sectorielles veille à la préservation et des composantes qui contribuent au fonctionnement des écosystèmes et la création de continuité écologiques.

Incidences des dispositions réglementaires sur la biodiversité et mesures proposées

Le règlement écrit précise que les plantations protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (strate, essences, enjeux écologiques et hydrologiques). Les nouvelles plantations privilégient des essences locales adaptées au contexte urbain et naturel dans lequel elles s'inscrivent. L'OAP thématique continuités écologiques inscrit une liste d'essences locales à privilégier. Cette mesure permet un maintien de la biodiversité, renforce la place du végétal dans la trame urbaine et participe au développement de la Trame Verte.

Indicateurs de suivi

Boisements :

- Surface boisée à l'échelle communale (en ha)
- Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)
- Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires) dans les futurs PC et PA
- Surface nouvellement défrichée dans les futurs DP, PC et PA

Bocage :

- Linéaire de haies bocagères sur le territoire
- Linéaire de haies protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire de haies nouvellement plantées dans les futurs PC/PA
- Linéaire de haies nouvellement défrichées dans les futurs PC/PA

Cours d'eau :

- Linéaire de cours d'eau protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Zones humides :

- Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées dans les futurs PC/PA

Plans d'eau :

- Nombre de plan d'eau / mares protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Nombre de plans d'eau nouvellement recensés dans les futurs PC/PA

3.2. Incidences du PLU sur les espaces agricoles

Rappel du contexte et des enjeux

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

Incidence du PADD sur les espaces agricoles

Incidence négative du PADD

Au même titre que pour la trame verte et bleue, le projet communal qui vise à assurer une viabilité démographique, pourrait générer une consommation foncière, notamment de terres agricoles.

Incidence positive du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le projet de la commune est de produire environ 50 logements par an, mais la modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels est la suite logique des orientations précédentes. Le projet communal prévoit donc la réduction de la consommation foncière par rapport aux dynamiques passées mais aussi par rapport au précédent PLU. C'est ce que l'orientation 4 vise : « Valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace ».

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

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

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

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

Tous ces points sont déclinés dans l'Orientation 2 : « Favoriser le redéploiement de l'agriculture, filière historique de la commune » du chapitre 4 « Un rôle économique d'interface entre grand-lieu et la métropole » dont l'objectif est d'assurer un développement économique au service du projet.

Ainsi, ces orientations concourent au maintien des activités et des terres agricoles.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les espaces agricoles et mesures proposées

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts.

Pour ce faire, le zonage du PLU reconnaît et identifie ces secteurs agricoles. La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, et de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu. Le PLU préserve plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations et pour la fonctionnalité de la trame verte et bleue de la commune.

Des bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés mais suffisamment éloignés des sièges d'exploitations pour ne pas compromettre les activités agricoles.

Enfin, les itinéraires des engins agricoles sont également pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne pas compromettre ces déplacements. En définitive, le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels.

Indicateurs de suivi

- La Surface Agricole Utile (SAU) Totale sur la commune.
- La surface agricole consommée au cours de la durée du PLU

- Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.
- Pour les futurs permis de construire (PC) liés à l'activité agricole :
 - Le nombre (dont accordé/refusé)
 - L'emprise au sol moyenne
 - La hauteur moyenne des constructions
 - Le nombre de logement de fonction

3.3. Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière

Rappel du contexte et des enjeux

Outre les enjeux propres au territoire, la loi Climat et Résilience, votée en 2021 et visant à atteindre le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, fixe des objectifs à décliner localement. Sans attendre les objectifs posés à l'échelle du SCoT du Pays de Retz, le projet vise à s'inscrire dans une dynamique de modération de la consommation foncière inférieure à 24,5 ha sur la période 2021-2031, soit une consommation au moins inférieure à 50% de ce qu'elle a connue sur les dix années précédentes (2011-2020). L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants.

Incidence du PADD sur les sols et la consommation foncière

Incidence négative du PADD

Le PADD affirme donc la volonté d'« un accueil maîtrisé des nouveaux habitants, favorable au parcours résidentiel » en se fixant un objectif de production d'environ 50 nouveaux logements par an à horizon 2035. La production de logements génère inévitablement une consommation foncière pouvant occasionner des impacts sur les espaces agricoles et naturels, d'autant plus que la commune est attractive notamment pour des porteurs de projet économique.

Le PADD identifie comme objectif d'« Optimiser et assurer le développement des zones de Viais et de la Nivardière, tout en confortant leur complémentarité. » et d'« Accompagner l'implantation de la gendarmerie sur le site de Viais. »

Ces projets occasionnent une consommation de foncier supplémentaire.

Incidence positive du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Si le besoin de logements, et d'équipements pour répondre aux enjeux démographiques occasionnent nécessairement une consommation de foncier, le projet communal privilégie la densification et la mutation des espaces bâtis de façon à proposer un développement le plus économe possible en matière d'espace.

Le PADD rappelle bien que l'objectif est de maîtriser la consommation foncière, de limiter l'étalement urbain et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. En effet, le projet communal prévoit de « Valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace ».

Le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses et la densification sont des priorités. Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé qui a été analysé et priorisé avant

d'envisager des extensions. La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Dans cette continuité, le PADD a comme orientation « *Travailler l'exemplarité, notamment paysagère en intégrant une offre immobilière plus dense* ».

Le PADD entend limiter les constructions neuves dans l'espace rural puisque la priorité est de conforter la centralité communale et son tissu aggloméré. Ainsi le PADD vise à ce que « la production résidentielle et l'accueil démographique seront essentiellement portés par le bourg pour conforter son rôle et limiter l'accroissement sur le reste du territoire communal ».

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les sols et la consommation foncière et mesures proposées

Le projet du PLU privilégie les constructions dans le tissu aggloméré (secteur de densification Jardins sud) et limite les constructions dans l'espace rural (densification dans les villages et hameaux). Seul le secteur dit du Grand fief est un secteur d'extension à vocation du bourg en continuité de l'agglomération principale.

Sur le plan économique, les zones d'activités de la commune de Pont-Saint-Martin sont identifiées par le SCoT comme des zones d'activités de proximité (ZAP). Le SCoT en vigueur, les projets de ZAP ne pourront être mis en œuvre que lorsque les zones d'activités de proximité existantes de la commune s'approcheront de la saturation. C'est pourquoi le PADD identifie comme objectif d' « *Optimiser et assurer le développement des zones de Viais et de la Nivardière, tout en confortant leur complémentarité.* » et d' « *Accompagner l'implantation de la gendarmerie sur le site de Viais.* ».

De manière générale, les OAP sectorielles veillent à assurer une réflexion sur l'optimisation des secteurs de projet en privilégiant des zones à plus forte densité.

Indicateurs de suivi

- La surface consommée au cours des 10 dernières années
- Dans les futurs permis de construire (PC) :
 - Nombre de permis (dont accordé/refusé)
 - Nombre de logements construits
 - Surface parcellaire moyenne
 - Emprise au sol construite moyenne
 - Surface moyenne de plancher
 - Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée
 - Nombre moyen de places de stationnement créées

3.4. Incidences du PLU sur la ressource en eau

Rappel du contexte et des enjeux

Contexte eau potable :

Le Syndicat de production d'eau potable Vignoble-Grand-Lieu porte la compétence production d'eau potable pour la commune de Pont-Saint-Martin.

Le syndicat Vignoble-Grand-Lieu a vu le jour en 2014, suite à la fusion du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau potable du Vignoble avec le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Grand-Lieu.

Le syndicat dispose d'une compétence obligatoire, intitulée Production, à destination des communes membres du syndicat. Il dispose également d'une compétence Distribution et Transport d'eau potable pour l'ensemble de ces communes membres.

Les missions sont :

- Assurer les besoins actuels et futurs des populations du sud de la Loire-Atlantique et du nord de la Vendée.
- Gérer l'usine de Basse-Goulaine et ses extensions.
- S'assurer du maintien de la qualité et de la quantité de la ressource en eau potable.
- Veiller à la bonne application des règles de protection de la ressource.
- Moderniser le traitement de l'eau en permanence.

L'eau qui est distribuée provient de deux usines : l'usine de Maupas à Saint Philbert de Grand Lieu et l'usine de Basse Goulaine. La gestion de la distribution de l'eau est réalisée par Atlantic'Eau.

La production à l'échelle du territoire du syndicat entre 2009 et 2021 a augmenté de 17 % pour atteindre une consommation de 5 000 000 m³.

Le sujet Majeur, comme dans la plupart des régions en France, est la question de la ressource en eau.

Que ce soit pour les eaux de nappes ou pour les eaux de surface le changement climatique se fait déjà ressentir pour les populations actuelles.

Les problèmes de ressources en eau ne sont pas propres à notre territoire mais s'amplifie avec le réchauffement climatique.

Contexte eaux usées :

La commune est desservie par deux types d'assainissement :

- L'assainissement collectif :

La commune de Pont Saint Martin dispose à ce jour d'un réseau de collecte et de transfert des eaux usées de type séparatif d'un linéaire total de 31 km, de trois stations d'épuration : la station d'épuration du Beau-Prêtre mise en service en 2013 qui concerne notamment le bourg, la station d'épuration du Champsiome mise en service en 2017 mais ne concerne que le centre du village et une station de lagunage près de Viais.

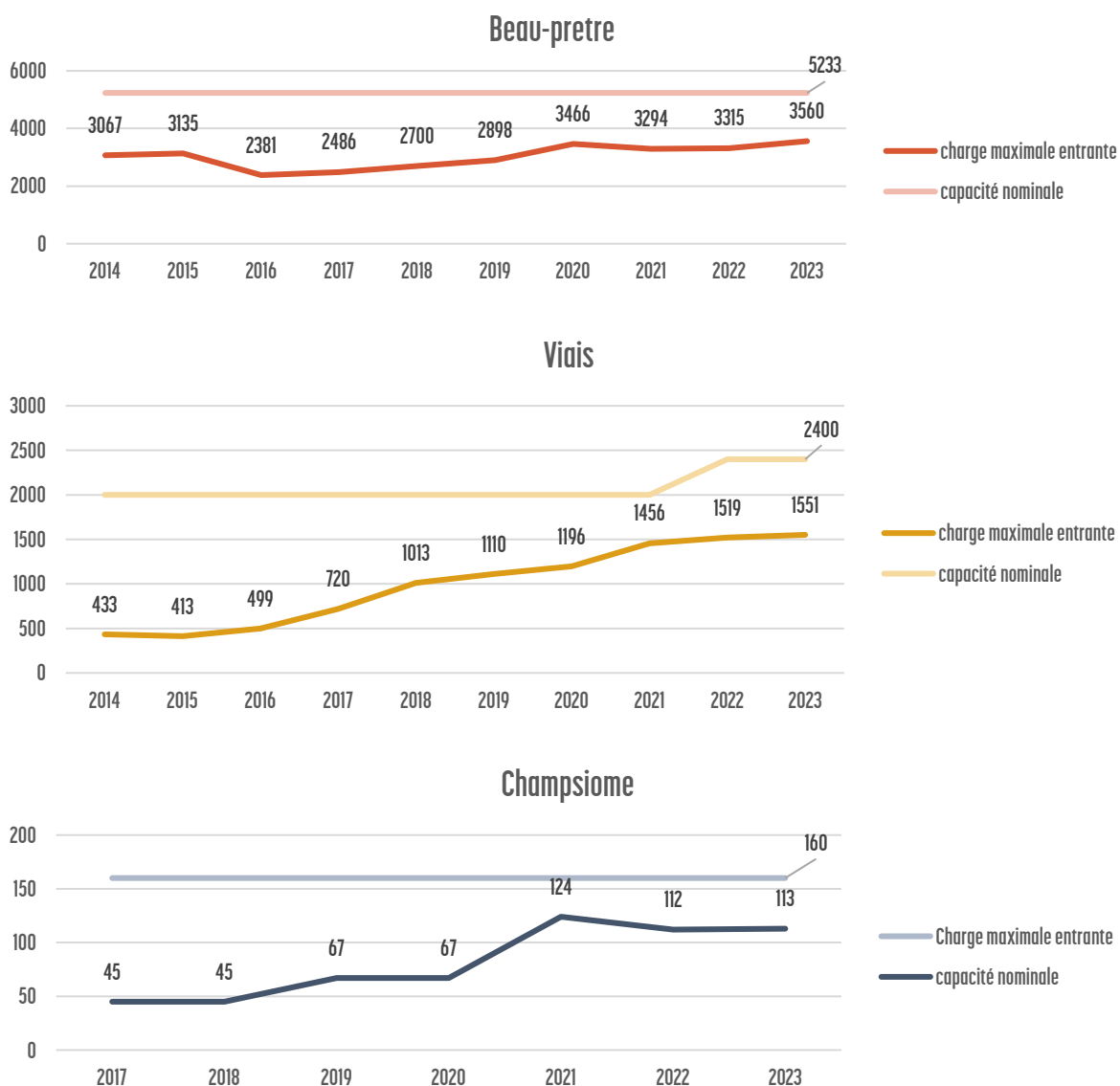
L'ensemble est géré par Grand-Lieu Communauté et exploité par la Société SAUR jusqu'au regard de branchement en limite de propriété. La Saur est également chargée de la gestion des réseaux

et des équipements. L'ensemble du bourg et deux secteurs (Freyt et Ménanties) sont raccordés à la station d'épuration du Beau-Prêtre.

La capacité totale de l'ensemble des stations de la commune est de 7 793 équivalents habitants depuis 2022 (7393 en 2021). Depuis 2017, la charge maximale entrante augmente légèrement mais reste inférieure à la capacité nominale pour chacune des stations.

Depuis 2022, la station de Viais a fait l'objet d'une nouvelle filière de traitement (type boue activée) lui agréant une nouvelle capacité nominale de 2 400 EH (2 000EH auparavant).

En 2023, la station de Beau Prêtre était à 68% de sa capacité, celle de Viais à 64% et celle du Champsiôme à 70%.



Données 2023 (source <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>)

Station d'épuration de BEAU PRETRE :

	Beau Prêtre			
	Nominal	2022	2023	2024
Equivalents-habitants	5 233			
Capacité hydraulique (en% de la capacité nominale)	2 441	37,1%	30,1%	35,5%
Charge organique (kg DBO5)	314	172,9	176,6	179,99
Charge organique %		55,1%	56,2%	57,3%
Capacité restante en %		44,9%	43,8%	42,7%
Capacité résiduelle en EH		2 352	2 290	2 233
Capacité résiduelle en nombre de logements		941	916	893

En 2021, 827 installations d'assainissement non-collectif sont recensées à Pont-Saint-Martin (796 en 2006).

Afin de faire un état des lieux du système d'assainissement de la commune de Pont Saint Martin, la Communauté de Communes de Grand Lieu a décidé de lancer une étude diagnostique d'assainissement des eaux usées.

Une première campagne de mesures en période de nappe haute a déjà été réalisée en janvier 2020 et a permis de mettre en évidence la pluralité des phénomènes parasites auxquels sont soumis les systèmes d'assainissement de Pont Saint Martin, et l'apport particulièrement important de ces eaux parasites.

Ainsi, en période de nappe haute, les volumes collectés étaient particulièrement conséquents.

En effet, les mesures de débits ont montré que l'origine et la quantité des apports d'eaux parasites sont fonction de la pluviométrie et des conditions de nappe. Par temps sec stabilisé on trouve uniquement des apports d'eaux claires parasites permanentes, issus du drainage de la nappe superficielle. Ces apports permanents représentent 46% du volume total journalier collecté sur le système du Beau Prêtre (335m³/j d'ECPP pour 380m³/j d'EU), et 50% sur le système de Viais (environ 170m³/j d'EU et d'ECPP).

Les débits mesurés sur les périodes consécutives aux différents épisodes pluvieux ont montré l'influence des masses d'eau souterraines et superficielles et du drainage de tranchée sur les volumes d'eaux parasites d'infiltration. Ces apports supplémentaires constituent la plus grande source d'eaux parasites.

La seconde campagne de mesure effectuée en octobre 2020 en période de nappe basse, a donc permis de confirmer le fonctionnement de ce dispositif et de préciser notamment les surfaces actives raccordées sur le réseau d'assainissement sans être trop fortement perturbé par le drainage de tranchée. Dans ces conditions favorables, le réseau d'assainissement de Pont Saint Martin semble bien moins affecté par la nappe présente sur le territoire. En revanche, on observe une persistance des apports de drainage de nappe sur le secteur de Viais. Le volume journalier collecté en entrée de station diminue fortement. Les eaux usées s'accompagnent toujours d'un drainage de nappe qui représente tout de même 30% du volume total journalier collecté par temps sec sur Viais, mais seulement 13% du volume journalier collecté sur le système du Beau Prêtre.

À partir de l'ensemble de ces éléments, un schéma directeur a donc élaboré. Un programme de travaux a été défini pour réduire ces différents types d'apports d'eau claire parasite et améliorer les conditions de fonctionnement des systèmes de collecte de Pont Saint Martin.

Système d'assainissement de Beau Prêtre

Compte tenu de l'implantation du système de collecte et de la station d'épuration dans un environnement très sensible et avec l'omniprésence de l'eau sur le territoire communal, le fonctionnement du système d'assainissement de Beau Prêtre est très fortement perturbé par des surcharges hydrauliques.

La station d'épuration de Beau Prêtre possède un bassin tampon des eaux usées entrantes qui permet de stocker les eaux parasites et les sur-volumes d'eaux usées brutes mélangées aux eaux de pluie et évite ainsi les déversements dans le milieu naturel.

Cette station possède également un bassin de stockage d'eaux traitées de 49 000 m³ pendant la période d'étiage de l'Ognon.

Afin d'optimiser le fonctionnement hydraulique du système d'assainissement et de limiter les pertes de pollution vers le milieu naturel, les efforts financiers de la collectivité doivent donc se concentrer :

- Sur le système de collecte pour réduire les apports d'eau claire parasite,
- Sur l'optimisation du fonctionnement des ouvrages (postes de refoulement).

En fonction de l'origine des apports, de leur importance et des risques encourus, divers travaux ont donc été proposés dans le schéma directeur en 2021.

Conformément aux priorités des conclusions du schéma directeur de 2021, Grand Lieu Communauté a mené des travaux de réhabilitation de réseau (rue du Vignoble) et de renforcement de certains postes de refoulement (PR du Petit Clos) selon son Plan Pluriannuel d'Investissement issu du Schéma Directeur.

Sont programmés en 2026 le renforcement des postes Quai des Romains et du Square, ainsi que la réhabilitation du réseau rue des Sables en 2027.

Système d'assainissement de Viais

Une nouvelle station de type boues activées a été construite en 2022. Cette unité de traitement permet de traiter efficacement la majorité des volumes collectés sur le système de Viais malgré l'importance des apports d'eaux claires parasites sur ce secteur. En fonction de l'origine des apports, de leur importance et des risques encourus, divers travaux ont donc été proposés dans le schéma directeur.

Compte tenu des points noirs identifiés et des types d'anomalies rencontrés les priorités de travaux ont été définies comme suit :

Priorité 1, 2 et 3 :

Les travaux classés en priorité 1 et 2 concernent la réhabilitation des anomalies les plus productrices d'ECP. Compte tenu du potentiel de réduction des apports d'eaux claires parasites, ces travaux devront être programmés à rapidement, voir à très court terme (priorité 1 et 2 notamment).

Ces reprises nécessitant un investissement limité permettront :

- De supprimer près de 280 m³/j d'eau claire dans les conditions les plus critiques,
- De diminuer les débits de pointe,
- De réduire le risque de surverse au trop-plein du PR Viais 2,
- De réduire considérablement les coûts de pompage.

Priorité 4 et 5 :

Ces priorités regroupent les travaux n'ayant pas un caractère urgent mais nécessitant des travaux dans l'optique d'une réduction progressive et continue des apports d'eaux claires sur le secteur de Viais. Elle comprend notamment les inspections et réfections de branchements de particulier drainants.

Compte tenu de l'omniprésence de l'eau sur le territoire, la qualité de la mise en œuvre des travaux est primordiale que ce soit pour :

- le renouvellement des réseaux
- la réhabilitation des réseaux
- la mise en place de réseaux neufs et/ou le raccordement d'extensions de réseaux sur les réseaux déjà existants (cf. exemple de la rue des Chevreuils)

Cette vigilance est nécessaire tout aussi bien pour les opérations de réhabilitation ou d'extension sous maîtrise d'œuvre publique que pour les opérateurs privés.

Sans cette vigilance, les efforts financiers fournis par la collectivité en termes de réhabilitation pour réduire les apports d'eau claire parasite seraient contrebalancés par l'introduction de nouveaux apports d'eau claire parasite.

Incidences du PADD sur la ressource en eau

Incidences négatives du PADD

Le développement de la commune provoque une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement mais aussi sur la qualité du réseau. Parallèlement, l'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une imperméabilisation des sols, et tendent ainsi à augmenter les débits des eaux de ruissellement. Enfin, la production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. L'accroissement démographique va occasionner une augmentation des consommations en eau potable.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le PADD...

En effet, même si le PADD a pour objectif de favoriser la densification, le projet communal cherche à la « *Travailler l'exemplarité, notamment paysagère en intégrant une offre immobilière plus dense* » notamment en visant à. « *Intégrer dans les nouvelles opérations les principes de récupération et de bonne gestion des eaux pluviales, de sobriété énergétique, pouvant se coupler avec de la production d'énergies renouvelables et de large place au végétal* »

La préservation de la ressource eau est un enjeu fort du PADD avec pour objectif d'« *Intégrer la préservation de la ressource à tous les niveaux* ». Le PLU vise par ce point à

- Préserver les ressources naturelles avec une attention particulière pour la gestion de l'eau.
- Travailler sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privatifs, les espaces affectés au stationnement, ...).

- Engager une politique d'aménagement en faveur d'un renouvellement et de la réutilisation de l'eau (assurer une meilleure récupération et infiltration des eaux pluviales).
- Intégrer pleinement la prise en compte des risques naturels, notamment d'inondabilité, pour une approche résiliente des aménagements, notamment au niveau de la traversée du bourg par l'Ognon.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur l'eau potable et mesures proposées

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. 600 nouveaux logements sont prévus sur les 12 prochaines années. Il s'agit toutefois de continuer d'accueillir de nouveaux habitants à la fois pour répondre aux besoins qui s'observent sur le territoire élargi (la Loire-Atlantique étant un des départements qui observe les plus fortes croissances démographiques) et à maintenir une dynamique démographique qui assure la mixité générationnelle et notamment l'accueil de familles avec enfants à l'horizon 2035

Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable mais de façon raisonnée.

La station qui approvisionne la commune en eau potable, est en mesure de satisfaire l'augmentation de la demande en eau potable.

Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

Enfin, dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux usées et mesures proposées

Assainissement collectif

Tout d'abord, au niveau réglementaire, l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. 600 nouveaux logements sont prévus sur les 12 prochaines années. Il s'agit toutefois de continuer d'accueillir de nouveaux habitants à la fois pour répondre aux besoins qui s'observent sur le territoire élargi (la Loire-Atlantique étant un des départements qui observe les plus fortes croissances démographiques) et à maintenir une dynamique démographique qui assure la mixité générationnelle et notamment l'accueil de familles avec enfants à l'horizon 2035

Sur une base d'un nouveau logement correspond à 3 Eq-hab., il est estimé que les stations recevront, à l'horizon de 12 ans, un apport supplémentaire suivant :

Bourg et villages connectés à la STEP de Beau-prêtre : environ 500 logements soit 1500 Eq-hab

Viais : un potentiel de 60 logements soit environ 180 Eq-hab et une gendarmerie (environ 100 Eq-hab)

Champsisme : un potentiel de 70 logements en densification dont seulement une dizaine potentiellement concernée par un raccordement à la STEP du Champsisme soit environ 30 Eq-hab.

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

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

Assainissement non collectif (ANC)

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

D'une manière générale, les habitations situées en dehors du périmètre de zonage collectif validé dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (Article L2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales (C.G.C.T.)), devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (l'arrêté du 7 mars 2012). Le SPANC, qui assure les compétences obligatoires de contrôle de conception, de réalisation, périodique de fonctionnement et dans le cadre de ventes immobilières, est instructeur des projets de réhabilitation et de création d'installations.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux pluviales et mesures proposées

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés.

Pour l'ensemble de la commune, les préconisations du zonage pluvial sont reprises selon le zonage du PLU :

- L'imperméabilisation maximale avec la définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum,
- La gestion à la parcelle pour les secteurs sensibles avec des dimensionnements adaptés aux petites et moyennes surfaces d'aménagements,
- Le débit de rejet au réseau pluvial, avec une limitation du débit de fuite.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

La commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte.

Une OAP thématique « continuité écologique » vise notamment à favoriser les capacités d'infiltration des sols au service d'une meilleure gestion des eaux pluviales. Cette OAP vise à faire porter une attention particulière à l'imperméabilisation du sol naturel lors de l'aménagement des accès automobile et du stationnement. Il permet de faire poser la question de la prise en compte de cet enjeu dans les différents projets.

De manière générale, les OAP sectorielles veillent à assurer une réflexion sur la gestion des eaux pluviales dans les secteurs à projet.

Indicateurs de suivi

Eau potable :

- Le nombre d'habitants desservis en eau potable
- Le volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire
- Le rendement des réseaux de distribution d'eau potable
- Les indices linéaires de perte
- Le volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population totale de Pont-Saint-Martin et par habitant
- La qualité de l'eau pour les paramètres mesurés

Eaux usées :

- Le nombre d'habitants ou d'abonnés raccordés au réseau collectif
- Le suivi du fonctionnement des stations d'épuration (Capacité, charge reçue, charge résiduelle de traitement, ...) et de leur conformité.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC ayant fait l'objet de de contrôle(s) périodique(s)
- L'évolution du nombre d'installations « inacceptables » nécessitant des travaux sous quatre ans.

3.5. Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies

Rappel du contexte et des enjeux

Soumis à l'influence océanique, le climat de Pont-Saint-Martin est doux de type tempéré océanique. Sa situation l'expose aux vents du sud-ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent de manière relativement homogène tout au long de l'année, grâce au climat tempéré océanique. Cette situation est toutefois menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement moyenne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

Enfin, au niveau énergétique, le développement des énergies renouvelables apparaît comme un enjeu important.

Ainsi, les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

Incidence du PADD sur le climat, l'air et les énergies

Incidence négative du PADD

L'augmentation de la population et l'accroissement du nombre de constructions à l'échelle du PLU vont occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie, bien que ces nouvelles constructions soient soumises à la RT 2012, puis à la RE 2020. Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO₂ et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants) et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

Incidence positive du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le projet de PLU affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique et de réduire les consommations énergétiques.

En matière de déplacements, le PADD affiche la volonté de la commune de « *Créer les conditions favorables aux déplacements piétons et vélos* », le projet de PLU encourage le développement des circulations alternatives au tout voiture, notamment la pratique

de la marche et du vélo en ciblant deux échelles : à l'échelle de l'ensemble de la commune en cherchant à « *Connecter le bourg de Pont-Saint-Martin aux bourgs de Rezé et des Sorinières, passant notamment par la Bauche Tue Loup et le Champsiome* » et « *Développer les possibilités de promenade sur le territoire communal et assurer des liaisons pour accéder au bourg au quotidien* » et à l'échelle du bourg en veillant à « *Connecter les quartiers périphériques au pôle d'équipements (sportifs, écoles, médiathèque, mairie...) à travers des itinéraires prioritaires* » et à l'échelle.

Enfin, la production de bâtiments économes en énergie est un objectif indispensable pour pouvoir réduire les consommations énergétiques. La politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant. L'objectif est d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions.

Le PADD vise à *Travailler l'exemplarité, notamment paysagère en intégrant une offre immobilière plus dense.* » notamment en veillant à « *intégrer dans les nouvelles opérations les principes de récupération et de bonne gestion des eaux pluviales, de sobriété énergétique, pouvant se coupler avec de la production d'énergies renouvelables et de large place au végétal.* »

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le climat, l'air et les énergies et mesures proposées

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas l'utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments, la problématique du renouvellement urbain étant déjà très coûteuse, mais il ne les interdit pas à condition que les installations soient faites sous réserve d'une intégration architecturale soignée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. Ainsi, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, devront faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Par ailleurs, outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux et du covoiturage. La densification du tissu aggloméré et la mixité des fonctions permises par le règlement, participent de ce fait à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux.

Une OAP thématique « Continuité écologique » vise notamment à favoriser la place de l'arbre et des îlots de verdure qui contribuent à la réduction des îlots de chaleur. Cette OAP permet de faire poser la question de la prise en compte de cet enjeu dans les différents projets.

Une OAP thématique « Energies renouvelables » vise également à accompagner la baisse des consommations et à favoriser la production d'énergies renouvelables. A ce titre, des localisations potentielles sont inscrites dans l'OAP.

Enfin, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

De manière générale, les OAP veillent à assurer une réflexion sur l'intégration de cheminements doux dans les secteurs de projet.

Indicateurs de suivi

- Consommation électrique sur la commune
- Production de solaire photovoltaïque
- Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune
- Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice ATMO de la qualité de l'air)
- Linéaire de liaisons douces cycles-piétons aménagées
- Dans les futurs Permis de construire et/ou d'Aménager :
 - Le nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
 - Le nombre de logements basse-consommation/passifs
 - La production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).
 - Le linéaire de maillages doux créés

3.6. Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine

Rappel du contexte et des enjeux

La commune présente des paysages diversifiés et de qualité qui participent à l'identité du territoire (L'Ognon et les marais, plateau bocager, plateau viticole, plaine maraîchère...).

Le territoire comprend aussi un patrimoine bâti riche ou encore un petit patrimoine à préserver.

Les principaux enjeux sont de continuer à préserver les paysages de Pont-Saint-Martin et de mettre en valeur les paysages à dominante rurale et agricole qui caractérisent la campagne aux portes de la métropole nantaise. Un travail sur les formes urbaines en intelligence avec le paysage et l'existant sera aussi un enjeu tout comme réussir à concilier valorisation du patrimoine et développement durable.

Incidence du PADD sur le paysage et le patrimoine

Incidence négative du PADD

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, peuvent porter atteinte à la qualité paysagère du territoire si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages, des perspectives et points de vue remarquables. La commune se caractérise par la richesse de son patrimoine naturel or, le développement de l'urbanisation pourrait impacter ce patrimoine si aucune mesure de protection n'est appliquée.

Incidence positive du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

La préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine et un enjeu fort inscrit au projet de PLU avec notamment comme orientation de : « Travailler l'exemplarité, notamment paysagère en

intégrant une offre immobilière plus dense ». Pour cela, le projet de PLU décline plusieurs principes. Il entend développer de nouvelles opérations exemplaires, en renouvellement urbain, en densification, voire en extension, porteuses d'image valorisante et garantissant la qualité de vie et d'intégrer dans les nouvelles opérations [...] de large place au végétal.

Pour répondre valorisation du paysage agricole, le projet communal appuie le fait de « *Valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace.* ». Également de « *Maintenir la nature dans l'agglomération et la connecter avec les espaces de campagne* ». En visant à « *Préserver le caractère naturel du bourg, des villages et des hameaux en assurant notamment la préservation d'îlots naturels et conservant la qualité de leur paysage environnant : les îlots boisés, les espaces plantés et cultivés, les alignements d'arbres, les venelles, et la trame des jardins privés. Il s'agit notamment de préserver les interstices dans lesquels la biodiversité s'insère et de les connecter avec les espaces de campagne.* »

« *Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue* » est aussi un objectif pour Pont-Saint-Martin dans la préservation des paysages. Cela passe notamment par « *Limiter la consommation d'espaces et travailler les interfaces/franges entre le bourg et son environnement. Il s'agit de favoriser le maillage de milieux variés mais aussi de profiter des qualités du paysage naturel comme espace de respiration des logements attenants.* »

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le paysage et le patrimoine et mesures proposées

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage. Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Ainsi, les boisements et le maillage bocager sont protégés (L113-1 du CU ou L151-23 du CU). D'une manière générale, les sites sensibles du point de vue paysager ont été préservés au maximum. En termes de paysage, des OAP sont définies sur les zones de projets de manière à minimiser les impacts sur le paysage. Des orientations spécifiques concernent le traitement paysager et la place de la nature en ville, ainsi qu'en matière de qualité architecturale et urbaine.

Les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP. La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage.

En définitive, le zonage, le règlement et les OAP auront des effets positifs sur le paysage compte tenu des objectifs de préservation et de valorisation des espaces naturels et des espaces paysagers du territoire.

3.7. Incidences du PLU sur les risques majeurs

Rappel du contexte et des enjeux

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

Séismes, Inondation, Retrait gonflement des argiles, Tempête, Radon, Transports de matières dangereuses, Pollutions des sols. Depuis la fin des années 80, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles. Ce sont les inondations qui ont

général des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. La dernière date de 2011 (Inondations et coulées de boue).

Selon le PAC de l'État, la commune compte 27 installations classées pour la protection de l'environnement, dont 10 concernent l'activité agricole. Aucune n'est classée SEVESO.

Incidences du PADD sur les risques majeurs

Incidences négatives du PADD

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. Concernant le risque d'inondation, le PLU ne prévoit pas la construction de nouveaux logements sur ou à proximité des secteurs à risque.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques connus et les projets envisagés visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés. Enfin, le PLU entend préserver les espaces naturels et littoraux qui limite la vulnérabilité des espaces à risques notamment en y interdisant la construction.

Le PADD à l'ambition d'« *Intégrer pleinement la prise en compte des risques naturels, notamment d'inondabilité, pour une approche résiliente des aménagements, notamment au niveau de la traversée du bourg par l'Ognon.* »

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les risques majeurs et mesures proposées

Le risque sismique et le risque de mouvement de terrain sont clairement mentionnés et explicités dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation). Le projet de PLU n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques.

Comme indiqué précédemment, la commune est concernée par le risque d'inondation. Pour prendre en compte la présence de ce risque :

- la cartographie issue de l'étude hydraulique « Redéfinition de la zone inondable de l'Ognon et du ruisseau de la Patouillère au droit du bourg de Pont-Saint-Martin », constituant la pièce 3.1.3 du règlement graphique, qui délimite précisément une partie de la zone inondable.
- la cartographie issue de l'Atlas des Zones Inondables, constituant la pièce 3.1.4 du règlement graphique, qui permet de localiser les zones inondables au-delà de la cartographie évoquée ci-dessus.

Les zones à urbaniser (zones AU) sont éloignées des secteurs à risques définies actuellement.

Le périmètre inondable est zoné en N. Seules les constructions existantes qui se trouvent dans le secteur sensible sont zonées en U mais sont soumises à des prescriptions spécifiques qui sont dans les dispositions générales.

En outre, le projet porte une attention particulière à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des zones agglomérées aux effets des

changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru). Pour ce faire, outre la volonté de renforcer la présence de nature en ville, le règlement du PLU applique un coefficient de pleine terre (Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée) dans les zones U et AU, permettant de favoriser l'infiltration et de limiter les risques d'inondations :

- Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de **15%** de la parcelle ou de l'unité foncière : UA, AUh
- Le coefficient de pleine terre doit respecter un minimum de **30 %** de la parcelle ou de l'unité foncière : UB
- Les surfaces dédiées aux aires de stationnement pour véhicules légers sont perméables ou semi-perméables en zone UE, AUe et AU

De plus, la protection des haies bocagères (notamment celles ayant une action anti-érosives) et des zones humides au titre du L.151-23 du CU contribuent à la prévention contre les inondations. En effet, par leur capacité de rétention de l'eau (rôle hydraulique), ces milieux naturels diminuent l'intensité des crues.

D'autre part, sur les secteurs urbanisés et urbanisables concernés par un risque de remontées de nappe, la cartographie départementale ne procure que des indications sur des tendances, et ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation.

En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque.

Indicateurs de suivi

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (suivi des effets)
- Nombre d'habitants installés en zone à risque (suivi des moyens)
- Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
- Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

3.8. Incidences du PLU sur les nuisances sonores

Rappel du contexte et des enjeux

Le bruit est réglementé par la loi 92-1444 du 31 décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur Pont-Saint-Martin, les voies concernées sont la RD 178 en niveau 2 et RD 65 et RD 937 en niveau 3. Un peu moins de 200 d'habitations à Vias et la Benetière sont concernées par un secteur de bruit d'une route de catégorie 2.

Une partie de la commune est concernée par la Plan d'Exposition du Bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes – Atlantique. Les extrêmes Nord-Est, au Champsiôme, et Ouest, au Marais commun, de Pont-Saint- Martin sont en zone D au PEB, ce qui correspond à une zone de bruit faible.

Le principal enjeu est de limiter de façon générale les nuisances sonores (axes routiers bruyants, activités bruyantes) pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gênes occasionnés par le bruit.

Incidences du PADD sur les nuisances sonores

Incidences négatives du PADD

La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

En matière de déplacements, le PADD assume que la commune vise à « Créer les conditions favorables aux déplacements piétons et vélos », le projet de PLU encourage le développement des circulations alternatives au tout voiture, notamment la pratique de la marche et du vélo. Le bourg se doit d'offrir les bonnes conditions de mobilités douces, en particulier piétonnes, mais assure aussi le rôle de nœud modal à l'échelle communale, à la fois pour le rejoindre à partir des différents villages mais aussi pour assurer une connexion de l'ensemble des secteurs de la commune. Connecter les hameaux et villages au bourg participe à renforcer sa vitalité sans accentuer la place de la voiture. Au-delà de l'échelle communale, l'enjeu cyclable réside fortement dans la capacité à rejoindre les réseaux de mobilités douces ou de transports collectifs de la métropole.

Le PLU vise en particulier à « Connecter le bourg de Pont-Saint-Martin aux bourgs de Rezé et des Sorinières, passant notamment par la Bauche Tue Loup et le Champsiôme. » Le but est de limiter l'usage de la voiture individuelle.

Le PADD appuie également sa volonté « Conforter les espaces desservis par des transports collectifs et favoriser un meilleur cadencement ». Renforcer la présence d'habitants à proximité des axes de transports en commun, c'est aussi une manière de conforter le service en favorisant une meilleure fréquentation.

En définitive, les orientations du PADD ne généreront pas de nuisances sonores supplémentaires notables. Au contraire, la diversification des mobilités et notamment le développement des mobilités alternatives à la voiture, sont bénéfiques pour lutter contre les nuisances sonores. L'incidence sur les nuisances sonores peut donc être considérée comme positive.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les nuisances sonores et mesures proposées

L'ensemble des zones AU s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

Enfin, hors tissu aggloméré, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des

D937, D11, D65 et D76. Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique.

Des emplacements sont réservés pour assurer le développement et l'aménagement de liaisons douces.

3.9. Incidences du PLU sur la gestion des déchets

Rappel du contexte et des enjeux

La communauté de communes Grand lieu Communauté gère la collecte des déchets ménagers de Pont-Saint-Martin. Les bacs jaune et gris sont collectés une fois tous les 15 jours. Le tri sélectif a été mis en place sur l'agglomération. 14 points d'apport volontaire sont répartis sur la commune pour le verre et le papier.

Sur le territoire de Grand Lieu, quatre déchèteries sont à disposition pour le territoire.

- La Chevrolière, la déchèterie des Bauches
- Geneston, la déchèterie de l'Hommeau
- Saint Lumine de Coutais, la déchèterie de Grand-Champ
- Saint Philbert de Grand Lieu, la déchèterie de la Brande

Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, puis de permettre un développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus existants.

Incidences du PADD sur la gestion des déchets

Incidences négatives du PADD

L'augmentation du nombre de logement prévue par le PLU, ainsi que le développement économique, vont entraîner une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés. Enfin, l'urbanisation prévue occasionnera une augmentation de la production de déchets de chantiers et de déconstructions, qui sont plus difficiles à valoriser.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer.

Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la gestion des déchets et mesures proposées

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle

voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Indicateurs de suivi

- Gisement de déchets par habitant
- Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant
- Gisement des emballages par habitant
- Gisement de verres par habitant
- Gisement des papiers par habitant
- Gisement des biodéchets par habitant
- Gisement dans les déchetteries par habitant

4. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones

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

4.1. Analyse des possibilités

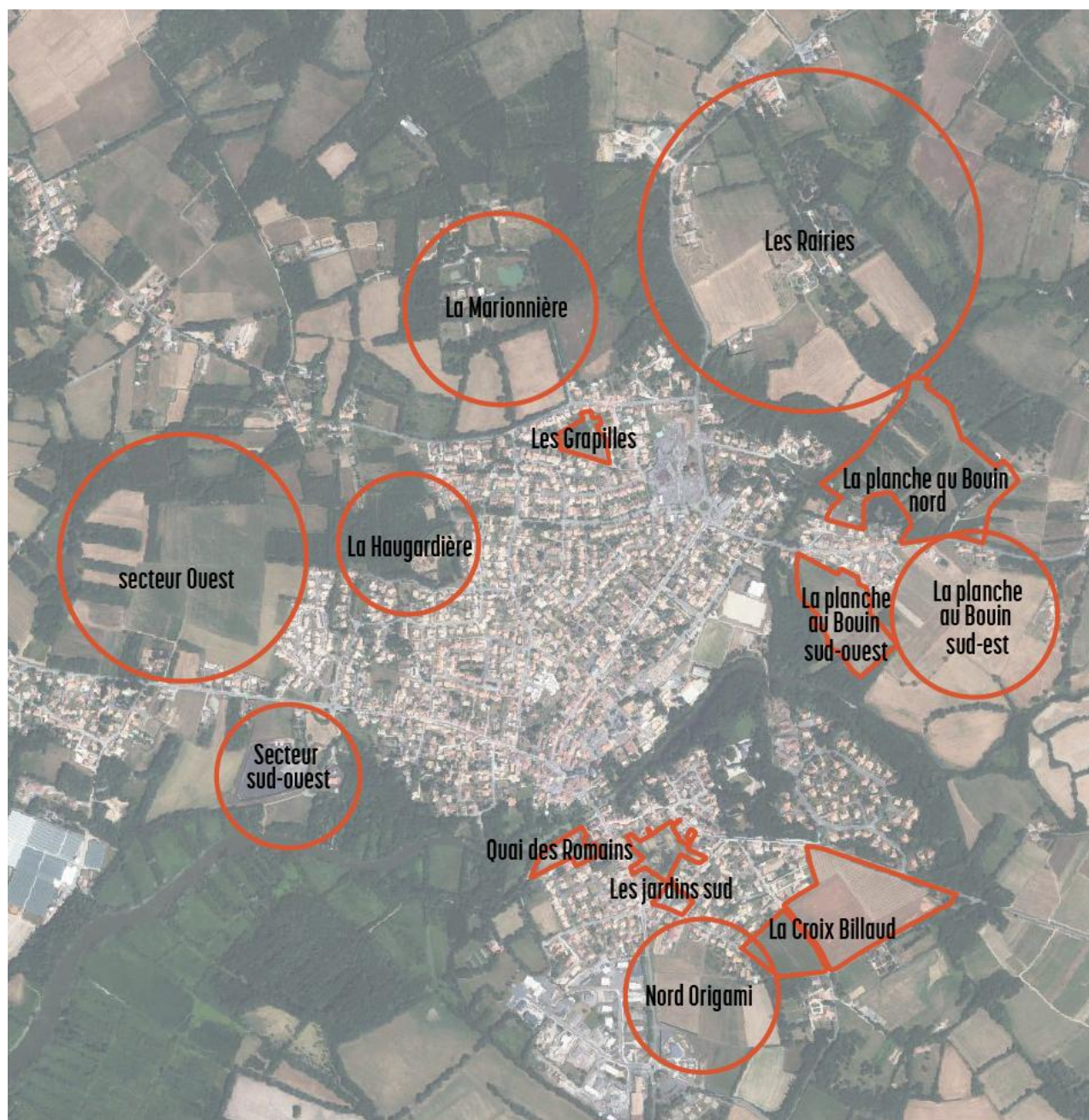
Secteurs à vocation d'habitat

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

Plusieurs OAP portent sur des secteurs en densification. Cependant, Le potentiel en densification est en saturation par rapport aux besoins de logements sur la commune. De plus, la temporalité est plus lente pour les secteurs de projets en densification. Afin d'assurer un lissage de l'accueil de nouvelle population sur le temps du PLU et de ne pas saturer les équipements (écoles notamment), il est nécessaire d'identifier un ou plusieurs secteurs en extension à vocation d'habitat.

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

Carte des secteurs analysés



Secteur	Surface	Enjeux	Retenu
La Planche au Bouin nord	11 ha	<ul style="list-style-type: none"> ● Proximité des commerces Étude réalisée qui témoigne de : <ul style="list-style-type: none"> ● Présence de zones humides sur presque l'ensemble du secteur ● Boiselements et haies présentant un enjeu écologique fort et majeur 	non
La Planche au Bouin sud-ouest	4,02 ha	<ul style="list-style-type: none"> ● Proximité des commerces <ul style="list-style-type: none"> ● Présence de zones humides sur l'ensemble du secteur ● Proximité de boiselements d'intérêt écologique fort ● Périimètre de monuments historiques (Menhirs des Dames de pierre - Les Prés Moreau) 	non

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

Secteurs à vocation d'équipement et économique

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

4.2. Secteurs d'aménagement bénéficiant d'une OAP

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini une quinzaine d'OAP sectorielles, dont 8 secteurs d'aménagement en renouvellement ou extension qui prévoient une programmation de logements, d'activités ou d'équipement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement. Les autres secteurs d'OAP visent à encadrer les évolutions possibles de tissus déjà constitués ou concernent des sites de valorisation paysagère, naturelle et agricole.

Secteur d'OAP en densification du centre-bourg

Secteur 1 - « Rue de Nantes »

L'OAP 1 concerne le secteur qui se situe le long de la rue de Nantes, l'un des trois axes qui convergent vers le centre-bourg. Il est bordé par la rue du Stade au nord et la rue des Sports à l'est.

Le site s'inscrit en bordure de l'axe de la rue de Nantes, reliant le centre-bourg historique à la polarité commerciale en entrée de ville nord. Il s'inscrit dans la continuité d'opérations de renouvellement urbain ayant déjà eu lieu plus au sud, conjugué à la réalisation d'équipements (médiathèque).









À l'est, le site est bordé par une plaine d'équipements (stade, cimetière) et à proximité immédiate des écoles, de la mairie ou encore de la place du marché.

Il est composé de parcelles relativement grandes accueillant des maisons individuelles de taille importante, dont certaines disposent d'éléments boisés intéressants. À noter également la présence de la crèche La Farandole à l'angle de la rue du stade et de la rue de Nantes.

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

Programme de construction

Secteur A : 6 000 m ²	Secteur B : 3 500 m ²	Secteur C : 3 800 m ²
55 logements – court terme	15 logements – long terme	Environ 20 logements – moyen ou long terme
Chaque secteur devra :		
<ul style="list-style-type: none"> - Soit faire l'objet d'une opération d'ensemble - Soit faire l'objet de plusieurs opérations échelonnées dans le temps, dans une logique d'ensemble, à condition que les logements sociaux soient réalisés dans un premier temps. 		

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	Densification d'une zone d'habitat. Diversité dans la forme de l'habitat (individuel, intermédiaire, collectif). Disparition de jardin	 E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres remarquables existants R : Gestion intégrée des eaux pluviales  R : Implantations qui assurent la qualité architecturale des façades et des volumétries des constructions
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	Disparition potentielle d'arbres remarquables	 E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres remarquables existants
Consommation d'espace et Occupation du sol	Disparition de jardin Densification urbaine Construction de 90 nouveaux logements	 R : Densité minimum de 40 log/ha. R : diversification de l'offre en logements en matière de formes (logements semi-collectifs dits intermédiaires) et de type (production de logements locatifs sociaux).  E : Renouveau urbain
Gestion de l'eau	Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	 R : Gestion intégrée des eaux pluviales
Risques, Nuisances et Déchets	Production de déchets ménagers et recyclables	 R : Collecte des déchets, tri des déchets...
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	Augmentation des déplacements motorisés Augmentation des consommations d'énergie	 R : Aménagement de voies internes assurant la traversée entre la rue de Nantes et la rue des sports R : gabarit des voies adapté à leurs usages (limitation de la vitesse) R : Création de connexions piétonnes en lien avec le réseau existant : modes actifs privilégiés R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire R : Mitoyenneté et habitat collectif permettant de réduire les pertes thermiques

Secteur 2 - « Rue du Pays de Retz »

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

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




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




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

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

Programme de construction

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

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	Densification d'une zone d'habitat. Diversité dans la forme de l'habitat (individuel, intermédiaire, collectif). Disparition de jardins	 R : Gestion intégrée des eaux pluviales R : Implantations qui assurent la qualité architecturale des façades et des volumétries des constructions
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	Disparition de jardins	 R : Renforcement de la place du végétal sous toutes ses strates au sein du secteur
Consommation d'espace et Occupation du sol	Disparition de jardins Densification urbaine Construction de 35 nouveaux logements minimum	 R : Densité minimum de 25 log/ha. R : diversification de l'offre en logements en matière de formes (logements semi-collectifs dits intermédiaires) et de type (production de logements locatifs sociaux).

<p>Gestion de l'eau</p>	<p>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable</p>	 R : Gestion intégrée des eaux pluviales
<p>Risques, Nuisances et Déchets</p>	<p>Production de déchets ménagers et recyclables</p>	 R : Collecte des déchets, tri des déchets...
<p>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</p>	<p>Augmentation des déplacements motorisés Augmentation des consommations d'énergie</p>	 R : gabarit des voies adapté à leurs usages (limitation de la vitesse) R : Création de connexions piétonnes en lien avec le réseau existant : modes actifs privilégiés R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire R : Mitoyenneté et habitat collectif permettant de réduire les pertitions thermiques

Secteur 3 - « Jardins sud »

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






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


Le site présente une pente modérée qui descend vers le nord-nord-ouest.

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

Programme de construction

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

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, et Patrimoine	Densification d'une zone d'habitat. Diversité dans la forme de l'habitat (logement senior de plain-pied). Disparition en partie de jardins et potagers	 R : Gestion intégrée des eaux pluviales R : Implantations qui assurent la qualité architecturale des façades et des volumétries des constructions R : Construction en plain-pied qui limite les vis-à-vis avec les habitations existantes à proximité immédiate R : préservation de boisements, de jardin et potagers
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	Disparition en partie de jardins et potagers	 R : Aménagements qui accorderont une place aux jardins, notamment potagers, et à l'élément végétal de manière générale, dans un but de préservation de l'identité du secteur et de limitation de l'imperméabilisation. R : préservation de boisements, de jardin et potagers
Consommation d'espace et Occupation du sol	Disparition en partie de jardins et potagers Densification urbaine Construction de 30 nouveaux logements	 R : Densité minimum de 25 log/ha. R : diversification de l'offre en logements en matière de type (production de logements locatifs sociaux pour les seniors). R : préservation de boisements, de jardin et potagers
Gestion de l'eau	Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	 R : Gestion intégrée des eaux pluviales
Risques, Nuisances et Déchets	Production de déchets ménagers et recyclables	 R : Collecte des déchets, tri des déchets...

<p>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité Energie)</p>	<p>Augmentation des déplacements motorisés Augmentation des consommations d'énergie</p>	 <p>R : Aménagement de cheminements piétons assurant des traversées multiples dans le secteur R : Secteur dans le bourg, accessibilité des commerces, équipements et services à pied R : Voie(s) véhicules en entrée d'opération. La circulation des véhicules pourra se faire au plus proches des habitations en dépose-minute. R : Mitoyenneté et habitat collectif permettant de réduire les pertitions thermiques</p>
--	--	---

Secteur d'OAP en extension du centre-bourg, à vocation résidentielle

Secteur 5- « Grand-Fief »

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

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





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




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

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

Programme de construction

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

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	Diversité dans la forme de l'habitat (individuel, intermédiaire, collectif). Disparition de parcelles agricoles (2,9 ha) Suppression de parcelles INAO (2,9 ha) Proximité immédiate du château du Plessis	 R : Implantations qui assurent la qualité architecturale des façades et des volumétries des constructions R : création d'une frange paysagère arborée au sud de l'opération R : assurer une harmonie des points de co-visibilité, notamment à partir de la rue du Plessis.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	Disparition de parcelles agricoles (2,9 ha) Suppression d'une zone humide (surface approximative (2 ha) (étude 2022)	 R : Renforcement de la place du végétal à minima sur les franges du secteur  C : Restauration d'une zone humide (des études ont été réalisées identifiants des secteurs potentiels de renaturation de zones humides)
Consommation d'espace et Occupation du sol	Disparition de parcelles agricoles (2,9 ha) Construction de 150 nouveaux logements	 R : Densité minimum de 40 log/ha. R : diversification de l'offre en logements en matière de formes (logements semi-collectifs dits intermédiaires) et de type (production de logements locatifs sociaux).

<p>Gestion de l'eau</p>	<p>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable</p>	<p> R : Gestion intégrée des eaux pluviales</p>
<p>Risques, Nuisances et Déchets</p>	<p>Production de déchets ménagers et recyclables</p>	<p> R : Collecte des déchets, tri des déchets...</p>
<p>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</p>	<p>Augmentation des déplacements motorisés Augmentation des consommations d'énergie</p>	<p> R : Aménagement de voies internes assurant la traversée entre la rue de Nantes et la rue des sports R : gabarit des voies adapté à leurs usages (limitation de la vitesse) R : Choix du secteur pour sa proximité avec le bourg (- de 15 min à pied des écoles et commerces de proximité et – de 5 minutes en vélo) R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire R : Mitoyenneté et habitat collectif permettant de réduire les pertitions thermiques</p>

Secteur d'OAP en extension à vocation d'équipement

Secteur - « Viais - gendarmerie »







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

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

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

Programme de construction

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

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	Aménagement d'une gendarmerie Disparition de parcelles agricoles (0,8 ha)	 R : Implantations en retrait des façades par rapport à la frange paysagée le long de la voie
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	Disparition de parcelles agricoles (0,8 ha)	 R : Renforcement de la place du végétal à minima sur les franges du secteur
Consommation d'espace et Occupation du sol	Disparition de parcelles agricoles (0,8 ha) Construction de bâtiment pour une gendarmerie	 R : mutualisation du stationnement dans la mesure du possible
Gestion de l'eau	Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	 R : Gestion intégrée des eaux pluviales R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. R : infiltration des eaux pluviales au niveau des espaces de stationnement et stationnement mutualisé dans la mesure du possible
Risques, Nuisances et Déchets	Production de déchets ménagers et recyclables	 R : Collecte des déchets, tri des déchets...
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	Augmentation des déplacements motorisés Augmentation des consommations d'énergie	 R : Proximité immédiate de la RD178 (Nantes – Challans) et la RD937 (route de la Roche-sur-Yon) et du pôle d'échange multimodal de Viais

Secteur - « Viais sud »

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









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

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

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

Programme de construction

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

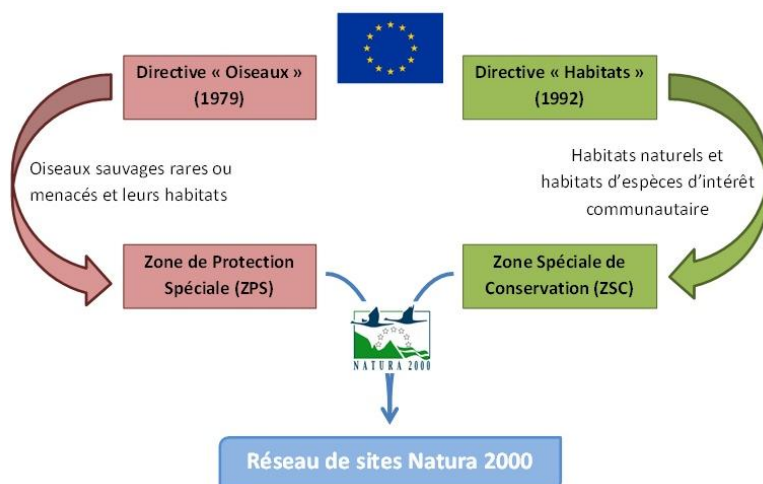
Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	Aménagement d'une zone d'activités industrielles et artisanales Disparition de parcelles agricoles (11 ha)	 R : Implantations qui un retrait des façades par rapport à la frange paysagée le long de la voie E : Préservation d'une frange bocagère au sud et à l'ouest de l'opération 
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	Disparition de parcelles agricoles (11 ha) Suppression d'une zone humide (surface approximative (3,4 ha) (étude 2022)	 R : Renforcement de la place du végétal à minima sur les franges du secteur  C : Restauration d'une zone humide sur la commune (des études ont été réalisées identifiants des secteurs potentiels de renaturation de zones humides)
Consommation d'espace et Occupation du sol	Disparition de parcelles agricoles (11 ha) Construction de bâtiment pour activités industrielles et artisanales	 R : mutualisation du stationnement dans la mesure du possible
Gestion de l'eau	Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	 R : Gestion intégrée des eaux pluviales R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. R : infiltration des eaux pluviales au niveau des espaces de stationnement et stationnement mutualisé dans la mesure du possible
Risques, Nuisances et Déchets	Production de déchets ménagers et recyclables	 R : Collecte des déchets, tri des déchets...
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	Augmentation des déplacements motorisés Augmentation des consommations d'énergie	 R : Proximité immédiate du pôle d'échange multimodal de Viais R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

5. Évaluation du PLU sur les sites Natura 2000

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

Qu'est-ce que Natura 2000 ?

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

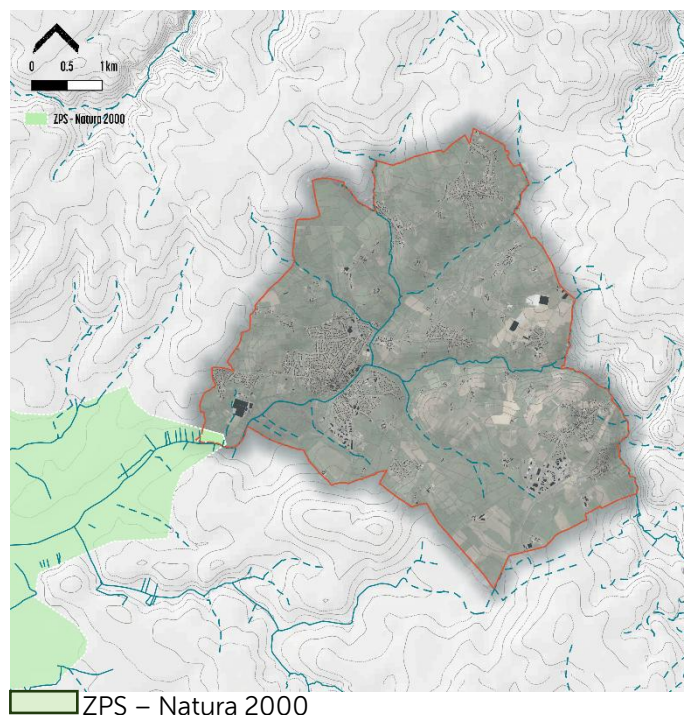
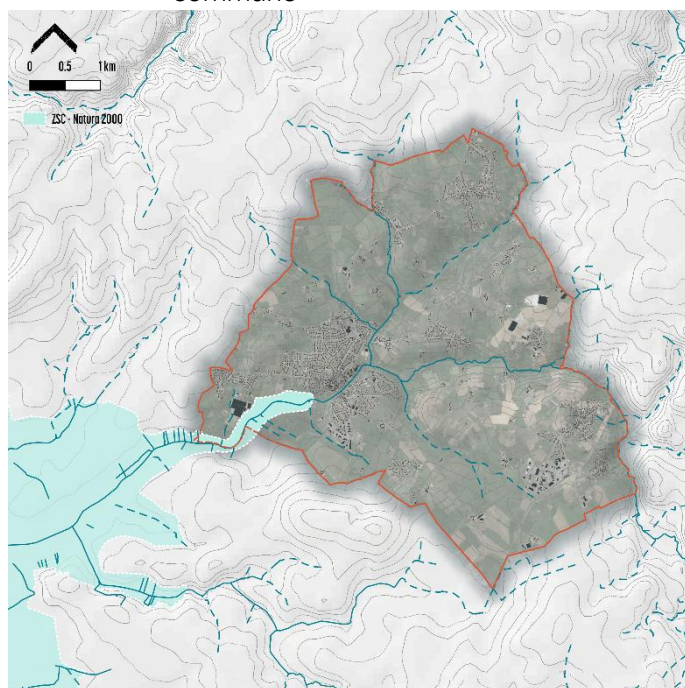


La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable,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

- **La Directive « Oiseaux »** (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- **La Directive « Habitats »** (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels ») dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**. C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DOCOB), équivalent du plan de gestion pour un site Natura 2000) est terminé et approuvé.

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

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



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

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

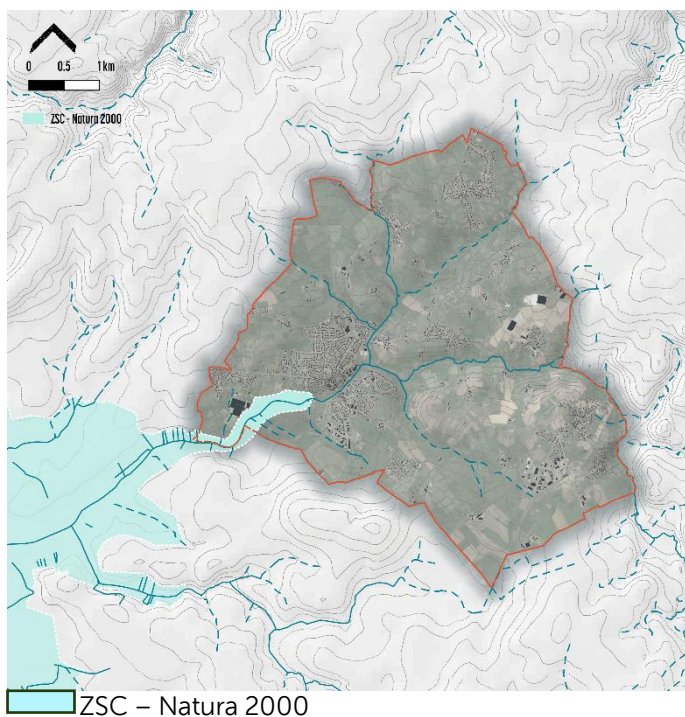
Présentation de la ZSC (Zone spéciale de conservation) "« Lac de Grand-Lieu» "

- Contexte

La ZSC « Lac de Grand-Lieu », s'étend sur une surface totale de 6 292 ha dont 39 ha sur la commune. Elle se situe sur 9 communes autour du lac de Grand-Lieu.

Il s'agit d'un lac naturel d'effondrement, l'un des plus grands lacs naturels de France. C'est un site important pour les oiseaux, en complémentarité avec les diverses zones humides environnantes (estuaire de la Loire, marais breton...)

Elle a été désignée Site Natura 2000 (Zone spéciale de conservation) par arrêté du 24 novembre 2015.



- Qualité et importance

Il s'agit d'un site présentant un ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, tourbières, landes, prairies, boisements... Les groupements végétaux sont également variés, liés à l'hygrométrie du sol. De beaux ensembles de végétations aquatiques.

- Types d'habitats présents

Le site Natura 2000 se compose en majorité d'eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) (40%), de prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées (20%), de marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières (20%), de landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana (10%), d'autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) (8%) et de forêts de résineux (2%).

Le site Natura 2000 abrite 7 habitats d'intérêt communautaire justifiant la désignation du site figurant à l'annexe de l'arrêté de 2001 :

- 3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 3130 Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea*
- 3140 Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp.
- 3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
- 4020 Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 6410 Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin

- Espèces présentes

Parmi les espèces présentes inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE on peut citer 3 espèces de poisson (bouvière, lamproie marine, grande alose), 4 espèces d'invertébrés (Agrion de Mercure,

Damier de la Succise, Lucane cerf-volant, Grand Capricorne), 2 espèces de mammifères (Grand rhinolophe, loutre d'Europe) et 1 espèce végétale (Plantain-d'eau nageant).

- Vulnérabilité du site

L'envasement préoccupant du lac, lié aux aménagements agricoles du bassin versant et aux rejets polluants entraînant d'importantes perturbations dans le fonctionnement écologique de l'ensemble est la principale menace. Des travaux de dévasement et une amélioration dans la gestion des niveaux d'eau ont été entrepris récemment. Inquiétude également du fait de l'envahissement, pour l'instant localisé, de certains émissaires du lac par une plante aquatique exotique (*Myriophyllum brasiliense*).

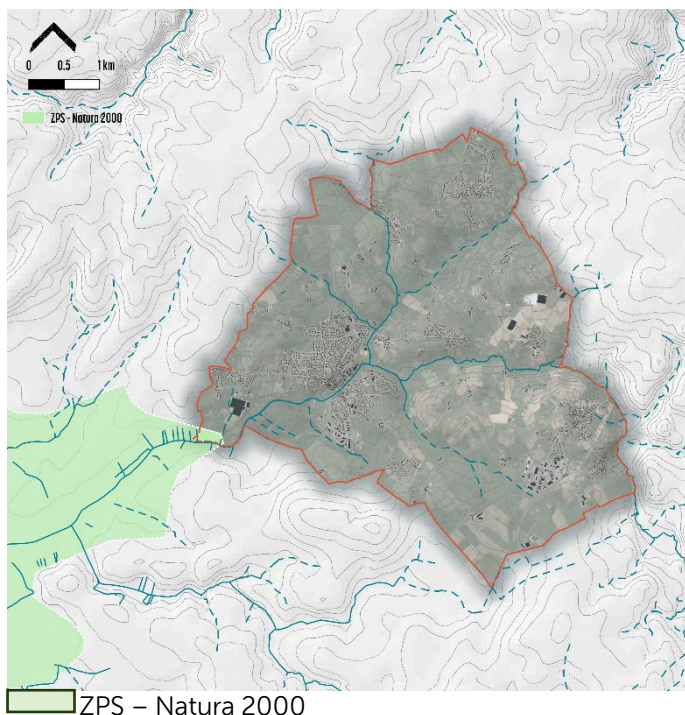
Présentation de la ZPS (Zones de Protection Spéciale) "« Lac de Grand-Lieu» "

- Contexte

La ZPS « Lac de Grand-Lieu », s'étend sur une surface totale de de 5 732 ha dont 5,5 ha sur la commune. Elle se situe sur 8 communes autour du lac de Grand-Lieu.

Il s'agit du plus ancien lac naturel français et l'un des plus grands (1er ou 5ème selon la saison). Il possède une physionomie, très particulière en Europe, de lac "tropical" dominé par de la végétation flottante.

Elle a été désignée Site Natura 2000 (Zone spéciale de conservation) par arrêté de création du 08 janvier 2019. (un premier arrêté avait été pris en septembre 1989).



- Qualité et importance

Il s'agit d'une zone humide accueillant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau (plus si on inclue les laridés).

- Types d'habitats présents

Le site Natura 2000 se compose en majorité d'eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) (36%), de prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées (90%), de marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières (21%), de

zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas (8%), de forêts caducifoliée (3%), de pelouses alpine et sub-alpine (2%) et de landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana (1%).

- Vulnérabilité du site

Le développement de l'agriculture intensive en périphérie du lac (hors-sol, drainage, irrigation, arasement des haies, etc.), la pollution provenant du bassin versant et ses conséquences indirectes (eutrophisation, botulisme, prolifération de pestes végétales tropicales, etc.), les attentes à l'hydraulique (niveau réglé jusqu'en 1995 par les seuls intérêts agricoles sans préoccupation des autres intérêts écologiques), l'envasement des sorties du lac contrariant jusqu'en 1997 l'évacuation des eaux, la pression de chasse forte en périphérie du lac et la déprise agricole sur certains points en périphérie du lac présentent les plus grandes menaces pour les oiseaux du site.

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

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

• Incidences directes

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

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

Sont autorisées, sous condition de respecter les règles édictées :

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

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

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

• Incidences indirectes

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

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

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

Augmentation des rejets d'eaux usées et mesures

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

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

Sur une base d'un nouveau logement correspond à 3 Eq-hab., il est estimé que les stations recevront, à l'horizon de 12 ans, un apport supplémentaire suivant :

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

Viais : un potentiel de 60 logements soit environ 180 Eq-hab et une gendarmerie (environ 100 Eq-hab)

Champsioime : un potentiel de 70 logements en densification dont seulement une dizaine concernée par un raccordement à la STEP du Champsioime soit environ 30 Eq-hab.

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

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

Augmentation des rejets d'eaux pluviales

La production de nouveaux logements génère inévitablement une imperméabilisation des sols, et ainsi tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement vers le milieu récepteur. En ruisselant, les eaux pluviales se chargent en polluants, notamment en hydrocarbures et en matières en suspension. L'urbanisation peut ainsi augmenter l'apport de polluants dans le milieu récepteur et donc générer des atteintes au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines). Ainsi, il peut y avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 concernés. Le règlement du PLU impose plusieurs prescriptions en matière de gestion des EP. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été réalisé par en 2019. Ce plan révisé délimite, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT, les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Le zonage pluvial impose des prescriptions de gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des projets de construction et d'aménagement neuf, en zone urbanisée et en zone à urbaniser.

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

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

Protection de la Trame Verte et Bleue

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

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

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

- **Conclusion**

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

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

6. Critères, indicateurs et modalités retenues

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

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

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

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

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

6.1. Milieux naturels et biodiversité

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Evolution de la surface boisée	Surface boisée à l'échelle communale	ha	Tous les 3 ans	Production BE OCE (2024)	378 ha	Commune
	Superficie des espaces boisés classés (EBC) à protéger, créer ou conserver au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	47,4 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	191,3 ha	Commune

Evolution du maillage bocager	Linéaire de haies bocagères sur le territoire	km	Annuelle	Production OCE (2024) BE	166 km	Commune
	Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	km	Annuelle	PLU	130,9 km	Commune
	Linéaire de haies à protéger, créer ou conserver au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)	km	Annuelle	PLU	34,5 km	Commune
	Linéaire de haies nouvellement plantées	ml	Annuelle	(Futurs PC)*		Commune
	Linéaire de haies nouvellement défrichées	ml	Annuelle	(Futures DP)*		Commune
Evolution du réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	ml	Annuelle	PLU	26,9 km	Commune
Evolution de la superficie en zones humides	Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU / SAGE	228 ha	Commune
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	ha	Tous les 3 ans	(Futurs inventaires)		Commune
Evolution des plans d'eau	Nombre de plan d'eau / mares pro protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme	unité	Annuelle	Inventaire communal études +	74	Commune
	Nombre de plans d'eau nouvellement recensées	unité	Tous les 3 ans	(Futurs inventaires)		

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

6.2. Espaces agricoles

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (État « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Préservation et valorisation des milieux agricoles	SAU Totale sur la commune	ha	Durée du PLU	Chambre d'agriculture	730 ha	Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

6.3. Ressources du sol

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (État « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation foncière	La surface consommée au cours des 10 dernières années	ha	Durée du PLU	fichiers fonciers	45,5 ha	Commune
	Dans les futurs permis de construire (PC) : Nombre de permis (dont accordé/refusé) Nombre de logements construits Surface parcellaire moyenne Emprise au sol construite moyenne Surface moyenne de plancher Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée Nombre moyen de place de stationnement crée	U ou m ²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

6.4. Eau

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Production et traitement des eaux usées	Nombre de branchements	U	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	2 164 (en 2021)	communauté de commune de Grand-Lieu Communauté
	L'évolution du nombre d'installations d'ANC.	U	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	827 installations (2021)	SPANC de la communauté de commune de Grand-Lieu Communauté
	Capacité de la STEP Beau-Prêtre	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	5 233 Eq-hab en 2024 (Q réf 1542 m ³ /j). en 2021	CC Grand-Lieu
	Capacité de la STEP Viais	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	2 400 Eq-hab en 2024 (Q réf 596 m ³ /j).	CC Grand-Lieu
	Capacité de la STEP Champsiome	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	160 Eq-hab en 2022 (Q réf 67 m ³ /j).	CC Grand-Lieu
	Charge reçue Beau-Prêtre	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	3 294 Eq-Hab en 2021	CC Grand-Lieu
	Charge reçue Viais	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	1 484 Eq-Hab en 2021	CC Grand-Lieu
	Charge reçue Champsiome	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	124 Eq-Hab en 2021	CC Grand-Lieu

6.5. Ressources énergétiques

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable	Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)	-	Annuelle	Rapports annuels d'Air Pays de la Loire	-	Air Pays de la Loire
	Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)	U	Annuelle	(futurs DP)*	-	Commune
	Nombre de logements basse-consommation/passifs	U	Annuelle	(futurs PC)*	-	Commune
	Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).	-	Annuelle	(futurs PC et DP)*	-	Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

6.6. Risques naturels et technologiques

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (Etat),	U	Durée du PLU	Géorisques	4 Arrêtés (1988, 1997, 1999, 2011)	Commune DDTM
	Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune	U	Durée du PLU	Ministère de la transition écologique et solidaire	27 ICPE (2023)	Commune DDTM
	Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	U	Annuelle	Commune	-	Commune

6.7. Gestion des déchets/pollutions des sols

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Gestion des déchets Pollutions des sols	Gisement d'ordures ménagères et de déchets recyclés pour la commune	Tonne	Annuelle	Rapports annuels	-	Intercommunalité + Commune
	Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution	U	Durée du PLU	BASIAS Ministère de la transition écologique et solidaire	2 sites BASIAS	Commune
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif	U	Durée du PLU	BASOL Ministère de la transition écologique et solidaire	0 site BASOL en 2023	Commune