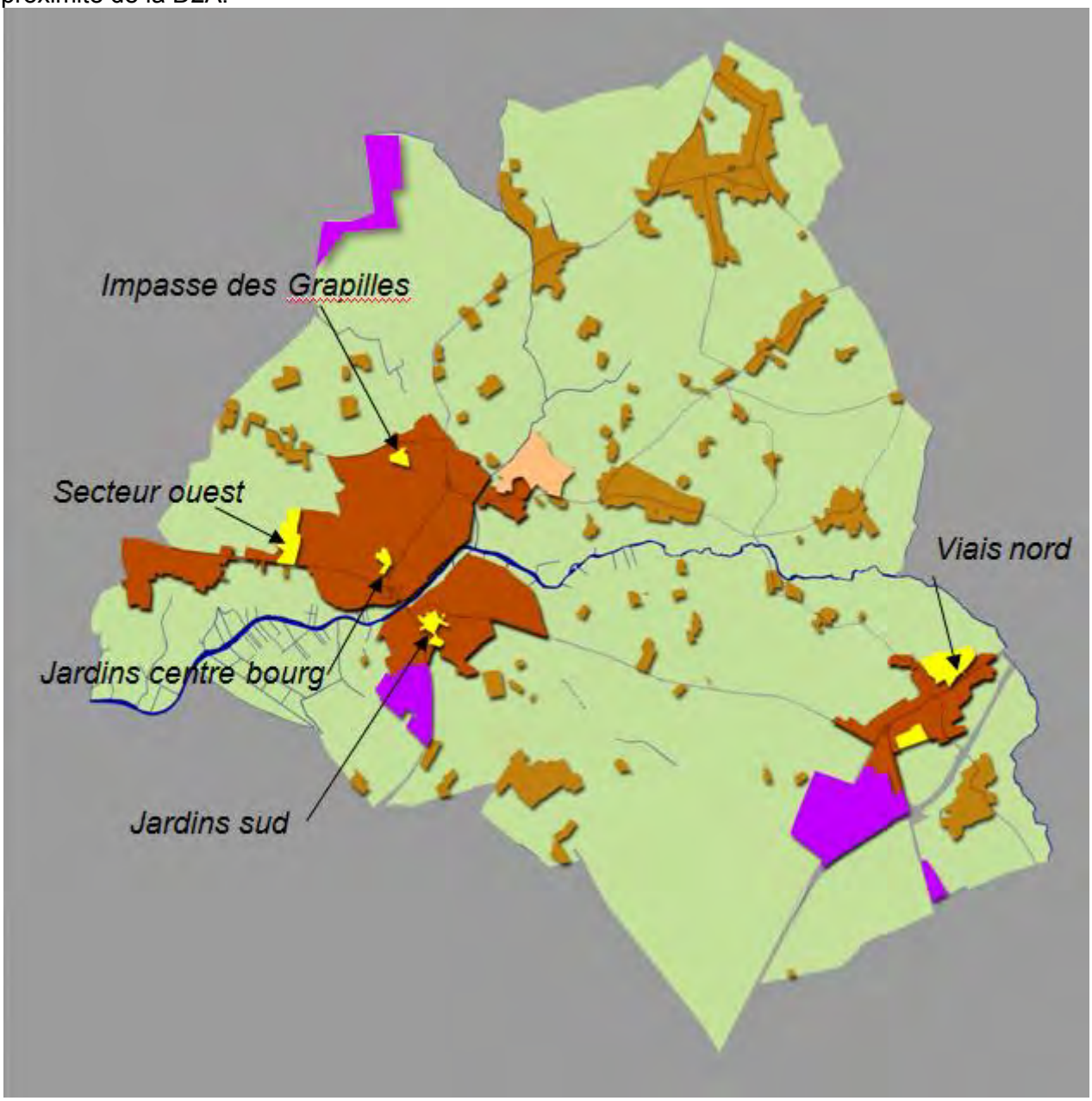
2) Développer un urbanisme résidentiel entretenant avec les pôles d'emplois communaux, une relation de proximité relative permettant un accès « vélo » ou une distance « auto » modérée (2 à 3 km).

Ces deux points ont conduit à retenir comme sites principaux d'accueil des nouveaux logements :

- Le bourg,
- Viais.

Ces deux sites sont des pôles de vie (commerces, équipements, services, emplois), le bourg est à proximité de la D2A.



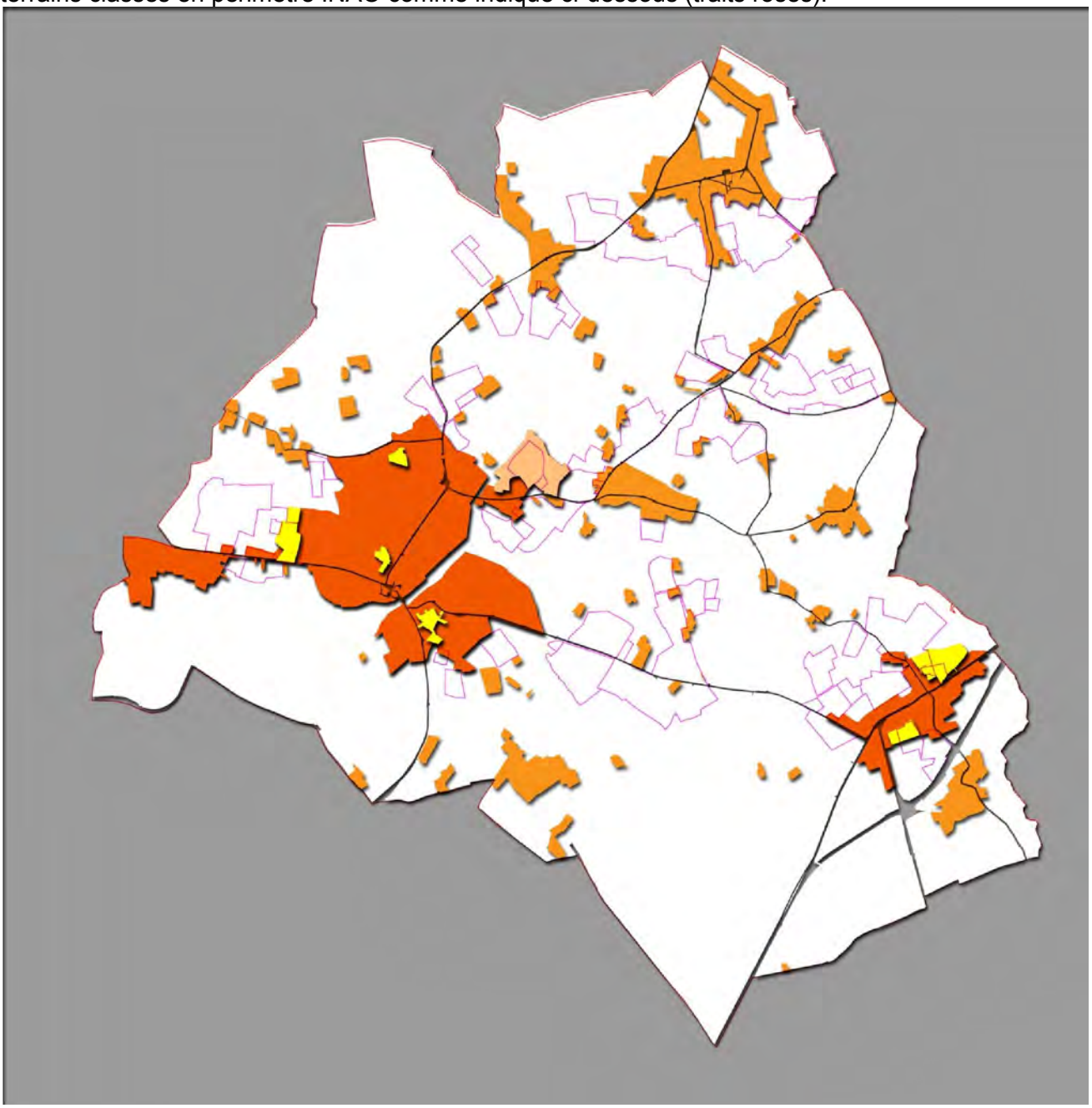
Par ailleurs, 3 secteurs libres de constructions, sont capitalisables dans le tissu urbanisé du bourg :

- Secteur de l'impasse des Grapilles,
- Le secteur des Jardins « centre bourg »
- Le secteur des jardins au sud de l'Ognon.

Deux sites sont classés en zone NAa au POS, le secteur Ouest du bourg (ce secteur ne représente qu'une petite partie de la zone du POS) et le secteur Viais Nord.

Les trois sites inclus dans le tissu aggloméré du bourg représentent un potentiel de 74 logements.
Le site de Viais Nord représente de l'ordre de 90 logements, celui à l'Ouest du bourg environ 70 logements. Le premier bilan portait donc le potentiel d'accueil à 234 logements pour un besoin de 406 logements. Les densités retenues pour ce calcul préalable étaient de 18 logements par hectare alors que le SCOT retient la densité minimale de 15.

Le choix d'implantations complémentaires a fait l'objet d'une analyse comparée de différents sites. La proximité du tissu aggloméré était le critère principal, associé au critère de préservation de la ressource agricole (troisième critère clé).
La périphérie des aires agglomérées de Viais et du bourg est marquée par une forte présence de terrains classés en périmètre INAO comme indiqué ci-dessous (traits roses).



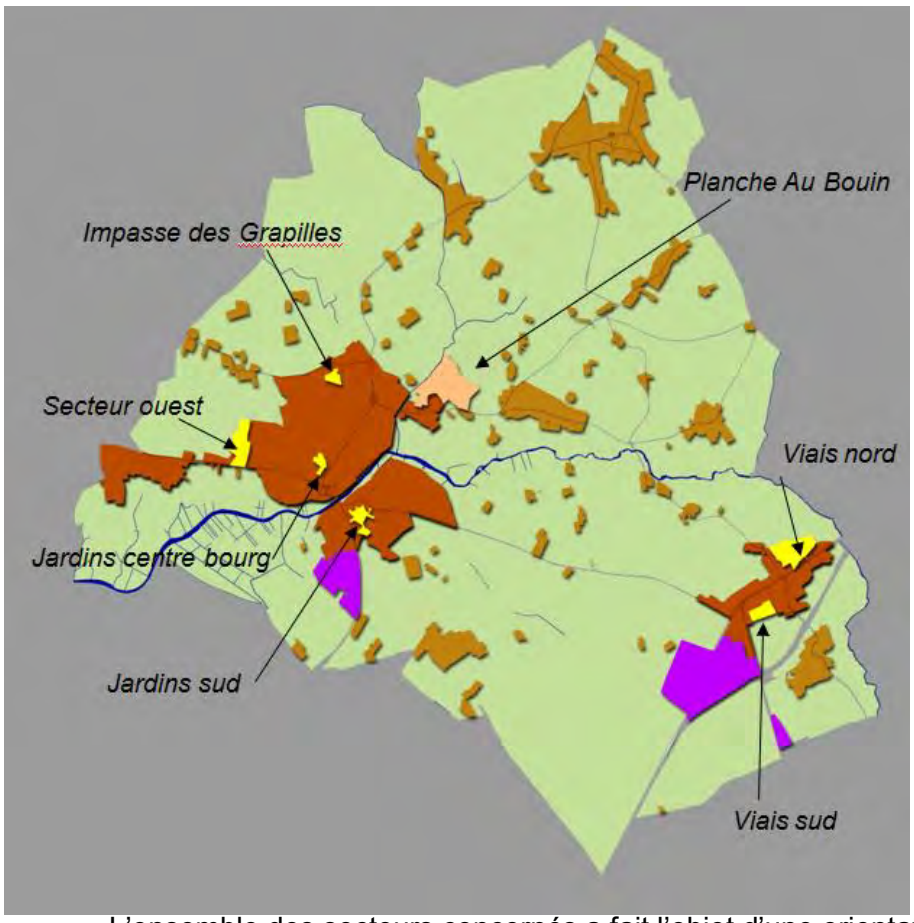
Ces périmètres INAO recouvraient les sites pressentis au Nord de Viais et à l'ouest du bourg.

Une réunion a été organisée en mairie avec les représentants de l'INAO et des viticulteurs pour évaluer le potentiel des sites INAO proches des aires agglomérées de Viais et du bourg afin de déterminer les marges de manœuvre envisageables pour localiser des aires d'accueil résidentiels complémentaires.

Certains sites ont été jugés comme « moins appropriés à la culture de la vigne » car gélifs, notamment, ou n'ayant plus fait l'objet de culture de vignes depuis des décennies.

Après consultation de l'INAO et du SDAOC, analyse environnementale préalable des sites, constitution d'esquisses intégrant les contraintes et atouts environnementaux visant à déterminer la pertinence des localisations dans la formalisation d'un projet urbain global pertinent et cohérent par rapport aux principes du PADD :

- Le site de Viais Nord a été validé (capacité de 92 logements)
- Le site à l'ouest du bourg a été validé (capacité de 70 logements)
- Le site de la Planche au Bouin a été retenu (capacité de 130 logements),
- Le site de Viais Sud a été retenu (capacité de 23 logements).



D'autres localisations ont été proposées à l'INAO et au SDAOC. Elles ont été refusées.
Chaque site envisagé, comme indiqué ci-avant, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle relative aux sites retenus figure dans l'évaluation environnementale du PLU. Les données issues de ces analyses de terrains et notamment la connaissance des haies, des zones humides ont été intégrées dans le PLU soit en argumentant le choix d'une protection spécifique sur une haie, soit en incluant la zone humide détectée dans le zonage du PLU même si les sites n'ont pas été retenus comme secteur d'urbanisation future.

L'ensemble des secteurs concernés a fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Le secteur de la Planche au Bouin est classé en 2AU. Une alternative a été envisagée au nord du bourg, sur un site d'accueil occupé à ce jour par des activités de loisirs (practice de golf, activité équestre). Ces activités, le contexte environnemental, ont conduit les élus à retenir ce site pour le développement d'une offre de sport-nature-loisirs développée ci-après.
Le site de la Planche au Bouin présente l'avantage d'être dans la continuité du tissu aggloméré, dans un contexte paysager et environnemental de qualité. Il répond par ailleurs au quatrième critère essentiel de localisation des sites d'accueil résidentiel.

Ce quatrième critère est la possibilité de pouvoir desservir les futurs logements sans impacter le pont Utrillo. La localisation au nord de l'Ognon ou à proximité de la D 178 était donc un critère important.

Pour un besoin de 406 logements, les zones d'accueil résidentiel représentent un potentiel global de **393 logements** répartis comme suit :

- **Secteur de Viais Nord :** 5,1 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 92 logements
  - 18 logements par hectare

- **Secteur de Viais Sud :** 1,5 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 27 logements
  - 18 logements par hectare

- **Secteur de la Planche au Bouin :** 10 hectares dont 8 de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 130 logements
  - 16 logements par hectare.

- **Secteur Ouest :** 3,9 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 70 logements
  - 18 logements par hectare.

- **Secteur de l'impasse des Grapilles :** 0,92 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 17 logements
  - 18 logements par hectare.

- **Secteur des Jardins du bourg :** 0,93 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 17 logements
  - 18 logements par hectare.

- **Secteur des Jardins Sud :** 1,7 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 40 logements
  - 18 logements par hectare.

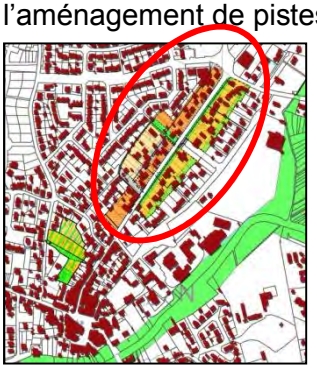
La densité des zones 1AU dédiées à l'habitat est de 18 logements à l'hectare. Cette densité est supérieure à celle demandée par le SCOT. Globalisée avec la zone 2AU, cette densité passe à 17.8 logements/hectare sur les 22.05 hectares à aménager. Elle est bien plus importante que celle ayant cours sur la commune puisque les opérations de centre bourg présentaient des moyennes de 9.65 logements par hectare ces 10 dernières années, et 9.15 en moyenne sur 40 ans. La mutation typologique sera importante. Toutefois, la densité de 18 logements par hectare permet de disposer d'un panel typologique plus varié, qu'une densité de 20 à 25 logements par hectare. Il sera alors possible de composer un tissu qui ne soit pas en rupture complète avec l'existant qu'il prolongera.

Les besoins recensés sont de 561 logements en 2025. Le PLU propose 393 constructions en création, 155 en densification du tissu existant, soit 548 logements. Les 13 logements restants sont une variable d'ajustement qui sera trouvée dans la densification du tissu existant en bourg ou hors bourg et dans les opérations d'aménagement, dont les bilans de production sont des valeurs minimales.
La production globale retenue est de 561 logements, soit une production annuelle moyenne de 46.8 logements sur 12 ans.

Le rythme moyen de production de logements sera de 46.8 logements par an. Cela correspond au rythme moyen déjà réalisé entre 2002 et 2007 (avant crise, rythme de 43 pc/an). Il est légèrement supérieur car il tient compte d'un volume de desserrement plus important. Au final il correspond bien à la volonté d'une attractivité maintenue avec un rythme de croissance légèrement inférieur à celui connu entre 1999 et 2009.

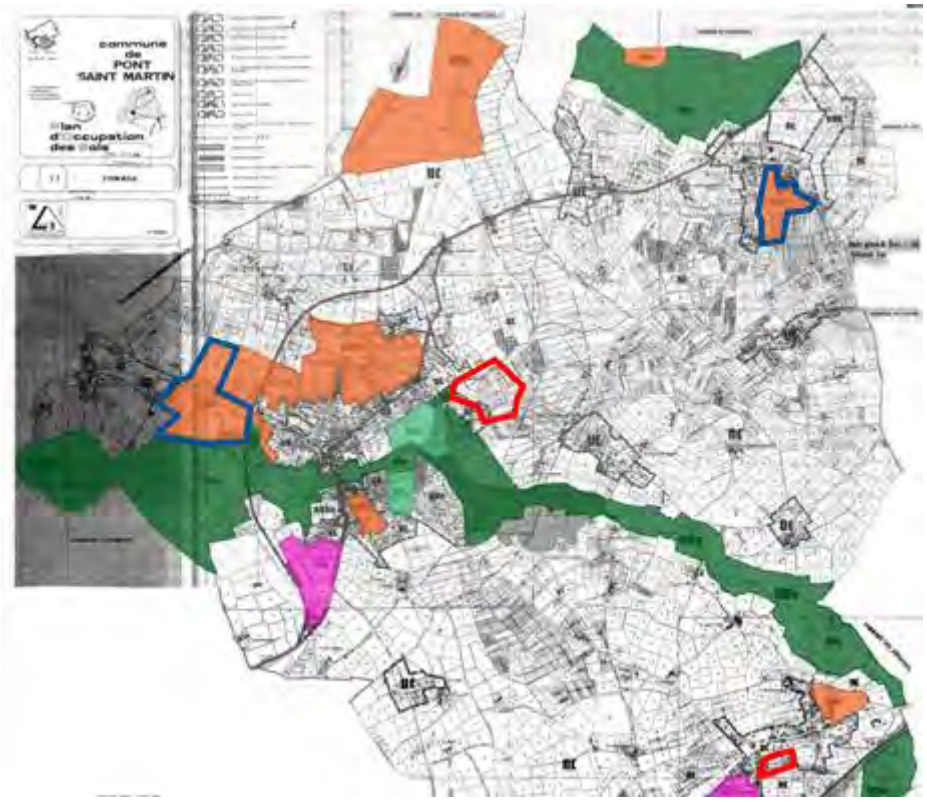
La production de logements est compatible avec l'objectif de production de logements fixé par le SCOT avec une valeur haute de 310 logements à construire par an pour la Communauté de Communes de Grand-Lieu. Ce volume représente à peu près la valeur de production de la CC de Grand-Lieu entre 2002 et 2007 (avant crise, valeur de 350). La production de la commune représentera 15% de l'effort constructif attendu. Il était entre 2002 et 2007, en moyenne de 12.3 %. La commune de Pont Saint Martin, représente 16.1% de la population de la communauté de communes. La part de la production de logements est en-deçà de son poids démographique.

Note 1 : un projet de densification du secteur de la Rue de Nantes, a été esquissé. Ce projet, traduit en orientation d'aménagement provisoire, envisageait un processus « généralisé » de démolition-reconstruction visant à densifier ce tissu, à construire des prospects plus urbains (R+2 d'un côté de la voie, R+1 de l'autre), à élargir la voie pour permettre un stationnement latéral, l'aménagement de pistes cyclables.



Ce projet nécessite un portage foncier long et onéreux. Le Plu n'a pas retenu ce projet. Pour autant à moyen et long terme, il semble devoir être envisagé. Aussi, le Plu a-t-il mis en place un dispositif « d'anticipation » sous la forme d'un recul obligatoire des constructions depuis la rue de la Rue de Nantes. Ce recul est établi à partir du projet urbain et notamment du projet d'emprise de la future rue de Nantes. L'objectif est de faire en sorte que les constructions nouvelles ne viennent pas rendre ce projet plus onéreux ou difficilement faisable.

Note 2 : la commune renonce aux secteurs d'urbanisation nouvelle à l'ouest du bourg ainsi qu'à celui du Champsiome (zone avec liseré bleu ci-dessous).



Le bilan spatial des deux politiques résidentielles du POS et du PLU conduit à supprimer 12.6 hectares de zone à urbaniser. Les secteurs à liseré bleu sont restitués en zone A.
Le liseret rouge correspond à la zone 2AU de la Planche au Bouin, classée en Nc au POS

5.2.3. OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

L'objectif du PADD vise à faire du PLU l'occasion d'engager un effort important de mixité sociale, générationnelle et urbaine permettant notamment de renouveler les usagers des équipements, les clients du commerce local. A ce jour, la commune dispose d'un parc de logements locatifs sociaux peu important (4.5% du parc) alors que la demande est importante et que la commune est depuis peu soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Pour améliorer le pourcentage de logements locatifs sociaux, la commune met en place une politique ambitieuse.
Le PLU retient :

Pour les secteurs classés AU

35% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 5 logements.
100% de logements locatifs sociaux sur certains secteurs proche du centre bourg. (secteur de l'impasse des Grapilles, jardin ouest du centre bourg et une partie des jardins au sud du bourg).

En zone U

Les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 5 logements devront prévoir 25 % minimum de logements locatifs sociaux.

Bilan

	logements	Dont Logements locatifs sociaux
Viais sud	27	10
La planche au Bouin	130	46
Impasse des grapilles	17	17
Jardin bourg nord	17	17
Jardin bourg sud	40	20
ouest	70	25
Viais	92	32
total	390	167
Total logements en densification zone AH1 + AH2	100	25% sous condition Estimé à 0 (les opérations de plus de 5 logements ou 400 m² de surface de plancher seront nulles, l'urbanisation se faisant par opération individuelle)
Total logements en densification bourg	55	25% sous condition Estimé à 14
Variable sur les secteurs à urbaniser et urbanisés	13	Estimé à 5
Total logements	561	186 soit 33% des logements produits sur le PLU

A l'occasion du PLU le pourcentage de logements locatifs sociaux passera de 4.5% à 10.4%.

L'hypothèse d'un taux de 30% de logements locatifs sociaux en zone U, et non 25% comme retenu, a été étudiée. Si cette hypothèse est susceptible de créer environ 6 logements locatifs sociaux de plus, elle risque aussi d'avoir un effet négatif important en instituant un seuil psychologique et économique. Cet affichage d'un seuil de 30% serait de nature à dissuader l'investissement dans la construction de collectif. Ce seuil n'a pas été retenu pour ces raisons.

5.2.4. UN PARCOURS RESIDENTIEL ELARGI

Ces emplacements réservés spécifiques visent donc à la fois la mise en place d'un parcours résidentiel élargi et la mise en œuvre d'une politique ambitieuse de logements locatifs sociaux.

La notion de parcours résidentiel élargi porte sur la capacité, à chaque étape de la vie d'un occupant en titre d'un logement, de trouver sur la commune, un produit adapté, en taille, type et mode d'occupation.

La diversité de logements qui résultera de l'application des orientations d'aménagement, des objectifs de densité et des objectifs de production de logements locatifs sociaux permet de mettre en place un parcours résidentiel sur la commune.

La production demandée dans les orientations d'aménagement et dans le règlement d'une densité d'environ 18 logements par hectare va conduire à proposer des formes diversifiées de logements.
La production de T3 qui souvent accompagne cette densité de 18 logements permet un modèle polyvalent adapté, tant en location privée ou sociale, qu'en accession libre ou aidée, et répondant aux besoins d'un large panel de prospects (couples ou personnes seules âgées, jeunes actifs sans enfants, couples avec un enfant, famille monoparentale avec un ou deux jeunes enfants).
L'habitat groupé, induit par cette densité de 18 logements à l'hectare est une notion là encore très polymorphe dégageant une offre de maison de ville en T4-T5 répondant à la majorité des demandes d'accédants non désireux d'acquérir un lot libre de constructeur (ou disposant de ressources insuffisantes) ou de locataires (notamment de familles avec enfants). Les primo-accédants ou secondo-accédants libérant un appartement, trouveront dans cette catégorie une offre adaptée.
Le lot libre dense répond quant à lui à un panel de profils d'accédants généralement, ne souhaitant ou ne pouvant consacrer un montant financier conséquent dans l'acquisition du foncier.

Les orientations d'aménagement et la densité attendue ne portent pas uniquement sur les espaces « à urbaniser » périphériques du centre bourg. Ils portent aussi sur tout projet de plus de 10 logements en zone U.

La mise en place de trois emplacements réservés pour mixité sociale vise à produire une offre de logements locatifs sociaux proche des services du centre bourg, répondant ainsi notamment à des attentes spécifiques des personnes aux revenus modestes, désireux de se rapprocher ou se maintenir à proximité des services centraux et des pôles d'emploi amis aussi de personnes âgées souhaitant se rapprocher des services médicaux et paramédicaux du centre bourg et de son offre de commerces de proximité.

5.3 : POLITIQUE DES EQUIPEMENTS

La commune dispose d'un parc d'équipements qui a fait récemment l'objet d'une modernisation (vestiaires, médiathèque, pôle associatif) et sera prochainement complété par une nouvelle mairie en remplacement de celle ayant été détruite par un incendie et un centre technique municipal.

Les besoins prévisibles à 10 ans en matière scolaires sont satisfaits par les moyens actuels.

La commune n'a pas de besoin immédiat en matière d'infrastructures sportifs « de club ». par contre elle aura un besoin à satisfaire en matière de sports loisirs.

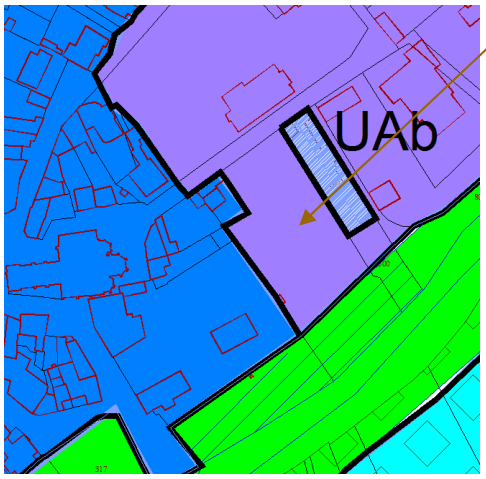
Enfin, les problèmes d'assainissement du bâti aggloméré central du Champsiome, au regard de l'étroitesse des parcelles, de leur imbrication, nécessite une réponse technique induisant la création d'un lagunage limité à ces seules constructions.

Le bien vivre ensemble, défendu par le PADD, plaçant « l'Homme », au centre des politiques locales se traduit par :

5.3.1. UN POLE CENTRAL D'EQUIPEMENTS DIVERSIFIES

Le PLU dote le centre bourg d'une vaste zone d'équipements qui consacre le pôle existant et maintient cette disposition urbaine remarquable d'un pôle de vie sociale au cœur de l'aire agglomérée en lien direct avec les vecteurs de liens physiques et d'identité que sont les vallons de l'Ognon et des ruisseaux qui s'y connectent.

Le lien social entre ce pôle d'équipements et les quartiers sud du bourg sera renforcé par la création d'une passerelle sur l'Ognon.



Le classement en UE d'une parcelle le long de l'Ognon vise à renforcer le lien entre la place du marché et l'Ognon. La création d'un équipement, non défini, des espaces publics associés, va dans ce sens.

5.3.2. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS « TECHNIQUES »

La zone UE associée à la station d'épuration du Bourg est étendue par rapport au POS pour permettre la mise en place d'une modernisation des infrastructures de la station.
Un emplacement réservé est créé au sud du Champsiome pour la réalisation de la lagune d'assainissement.

Une zone UE est créée en rive sud-ouest de la Nivardière pour permettre le déplacement des services techniques.

La zone de la Nivardière fait l'objet d'une orientation d'aménagement motivée par la volonté de consacrer un espace pour l'information des randonneurs aux abords du marais de l'île et d'agrément pour les employés de cette zone d'activité.

5.3.3. UN TERRAIN D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La commune, comme indiqué dans le diagnostic, compte un nombre important de terrains occupés par des familles des gens du voyage. L'occupation de ces terrains déroge très souvent à la finalité même de leur zonage. C'est notamment le cas, fréquemment, en zone agricole.

En application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et des obligations faites à la Communauté de Communes, 6 emplacements sont à aménager sur les territoires de Pont Saint-Martin et de la Chevrollière.

La commune a proposé un site d'implantation de 3 emplacements (un emplacement comprend une aire pour la caravane et une aire pour le stationnement) en limite sud de la commune, en limite communale avec la Chevrolière. Le site est proche de la départementale. Il se situe à proximité du bourg et sa position en limite communale devrait permettre, si La Chevrollière en fait de même, d'aménager un seul terrain de 6 emplacements, limitant ainsi les coûts d'infrastructure.

Le PLU ne développe pas d'offre de terrains familiaux. Cette politique, qui proposerait une alternative intéressante aux terrains actuels, nécessite un travail préalable de concertation avec les gens du voyage, la mise en œuvre de démarches spécifiques, qui n'entrent pas dans le calendrier du PLU.

La commune a à ce titre, lancé une procédure de MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale). Cette procédure vise à créer des terrains familiaux pour les gens du voyage. La MOUS suppose un temps d'étude et de réalisation d'environ 3 ans. Les données de cette étude seront intégrés au PLU en mettant si besoin en œuvre une démarche de révision.

5.3.4. UN POLE DE LOISIRS NATURE

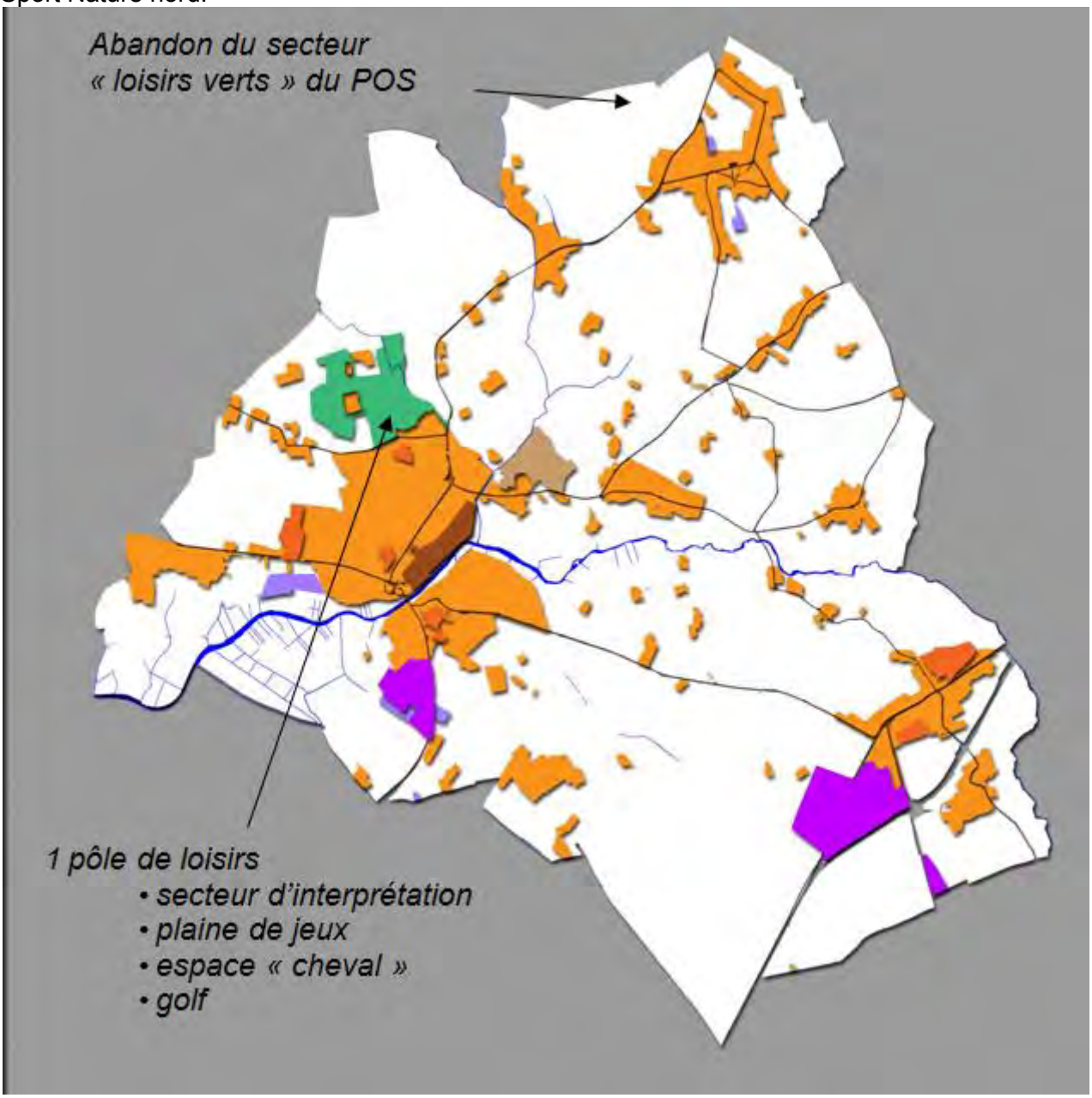
Au nord-ouest du tissu du centre bourg, en limite de la Bourrie, le secteur de la Marionnière présente une qualité architecturale, paysagère et environnementale. Ce site est déjà occupé par un practice de golf, une activité équestre, une activité pêche. Il correspond par ailleurs, à une zone de déprise agricole. Il est directement accessible depuis le tissu aggloméré et se situe à proximité de la route de Nantes, au nord de l'Ognon.

Sur ce site, le PLU planifie l'aménagement d'un pôle de loisirs nature. Ce pôle a pour objectifs de proposer une diversité d'activités sportives ou de loisirs de plein air, tirant profit du cadre paysager.

Les activités golf et équestres existantes sont maintenues et pourront être développées. Les prairies incluses dans le périmètre pourront servir à des activités de type « plaine d'aventures » incluant des aires de jeux.

Les sites de la rive Est présentent une diversité de contextes environnementaux (ruisseau, bois, plan d'eau, vallon humide) qui seront le support d'une démarche d'interprétation des milieux. Des chemins de randonnées pourront être organisés et se connecteront à un maillage irrigant soit le tissu aggloméré, soit l'espace rural, vers la D2A ou la Planche Au Bouin.

Ces réseaux de randonnées doivent permettre, à partir de l'espace d'interprétation des milieux, d'apprécier la richesse environnementale de la commune, qu'il s'agisse de l'Ognon, du Lac de Grandlieu, des marais, du secteur bocager. Le relais d'informations aménagé sur le site de la Nivardière, aux portes du marais de l'île, sera le pendant du projet pédagogique envisagé sur le site Sport Nature nord.



A l'occasion du PLU la commune renonce à l'espace classé en NDa du POS et envisageant une fonction de « coupure verte » au nord. L'espace d'environ 60 hectares est restitué en zone A.

5.3.5. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'accès au haut débit tant pour les professionnels que pour les particuliers est un objectif affiché dans le Plan département d'accessibilité numérique.

Le raccordement des zones d'activités existantes et à créer est un impératif.

La commune s'inscrira dans les protocoles de mise en œuvre du Plan départemental. Celui-ci ne retient pas la commune comme l'une de celles qui vont bénéficier des nouveaux 150 répartiteurs. Pour autant, la commune inscrit dans ses orientations d'aménagement et de programmation, pour l'ensemble des zones à urbaniser, tant résidentielles qu'économiques, la nécessité d'anticiper la réalisation du réseau de connexion.

5.4. POLITIQUE ECONOMIQUE

La commune de Pont Saint Martin est tout à la fois un pôle de vie et à ce titre offre l'ensemble des services commerçants, et un pôle d'emplois (industriels, artisanaux, tertiaires, agricoles).

La commune dispose de deux zones d'activités « saturées », Viais (hors extension) et la Nivardière. L'extension de la zone de Viais connaît des difficultés d'aménagement liées à la présence de zones humides.

La zone de la D2A est d'intérêt stratégique puisqu'elle permet de développer le projet de l'IRT Jules Verne, accompagnant la mutation thématique du pôle aéroportuaire. La vocation de cette zone est tournée vers les activités de recherche, les industries de pointe.

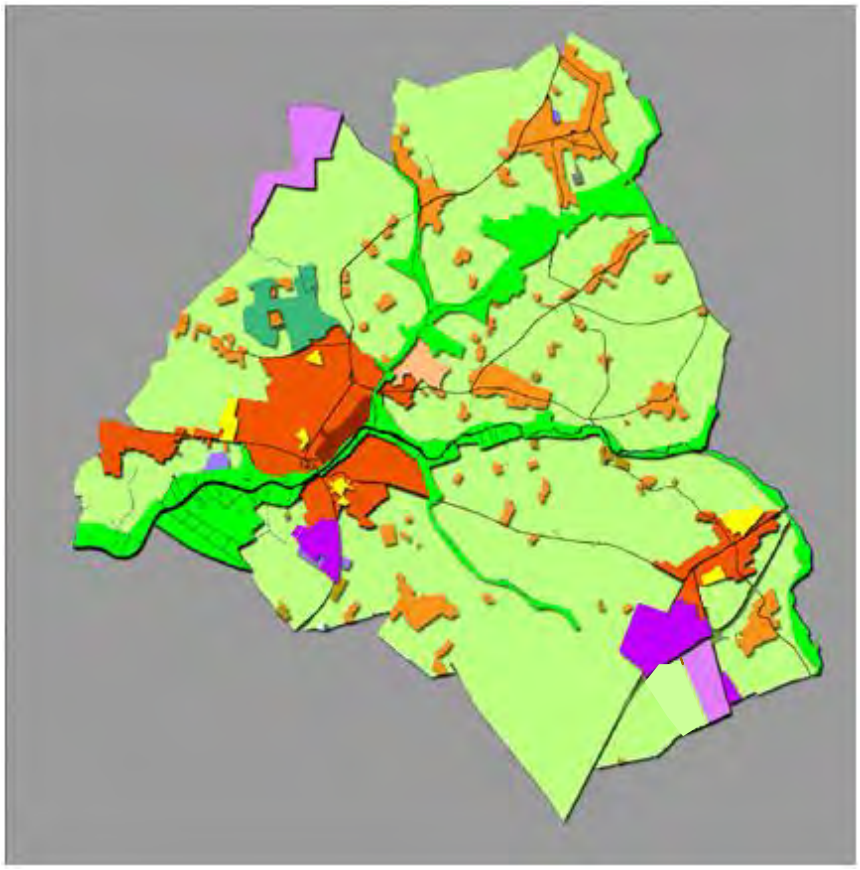
La zone de la D2A a fait l'objet d'un travail concerté entre la SELA et la Chambre d'agriculture pour solutionner la question des baux précaires accordés sur une partie de son emprise à un exploitant agricole.

En dehors de l'extension de la zone de Viais, non opérationnelle à ce jour, la commune ne dispose donc plus de réserves foncières lui permettant de mettre en place une politique de développement économique à destination des artisans.

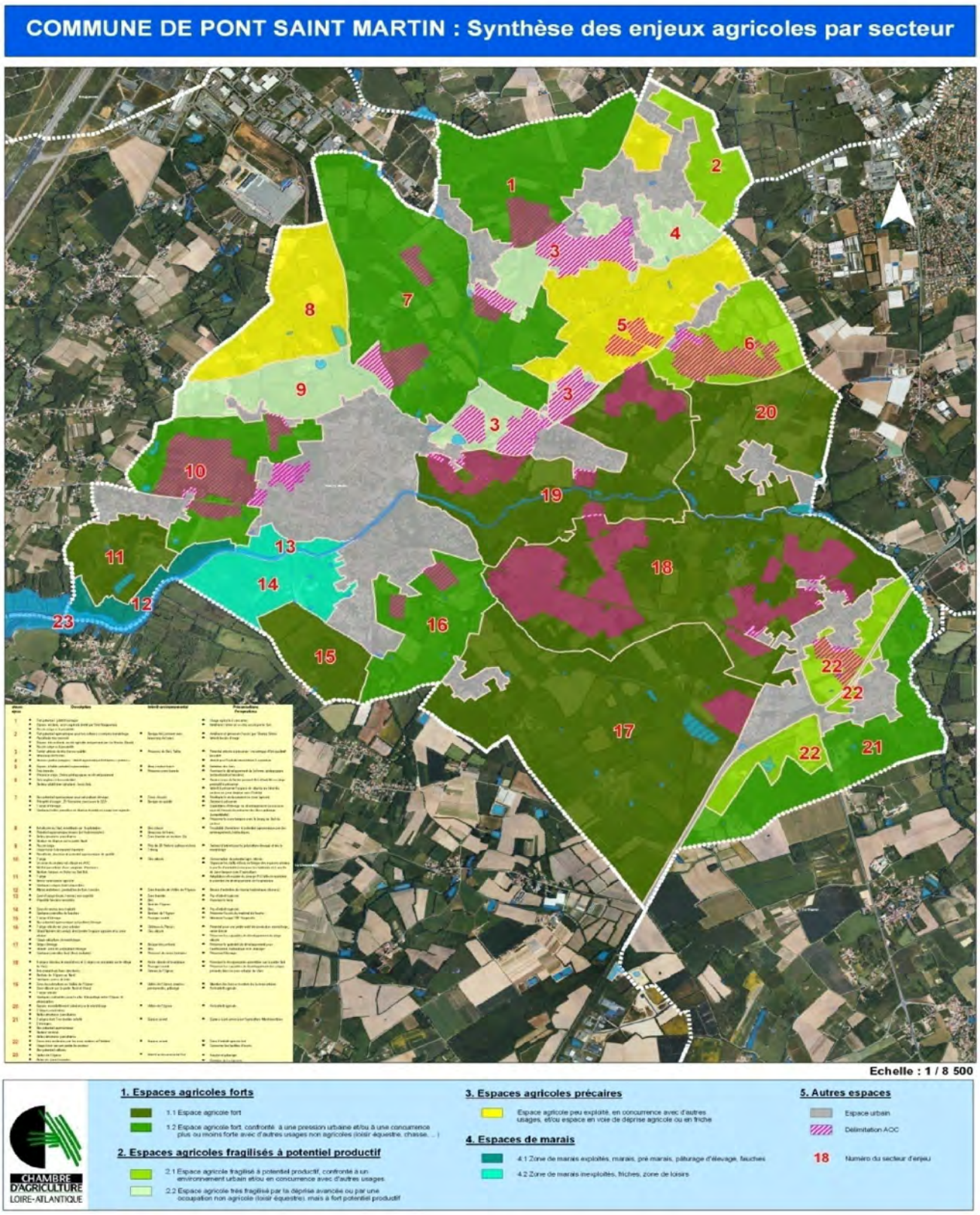
L'identité agricole de la commune est diverse~~s~~ puisqu'elle associe l'élevage, la production laitière, le maraîchage, la viticulture. La SAU de cette activité est assez réduite, proportionnellement à la taille de la commune très limitée puisqu'elle représente un tiers de la surface communale.

5.4.1. L'AFFIRMATION D'UNE IDENTITE AGRICOLE

Le PLU classe 1495 hectares en zone agricole, soit 68% de la surface communale.

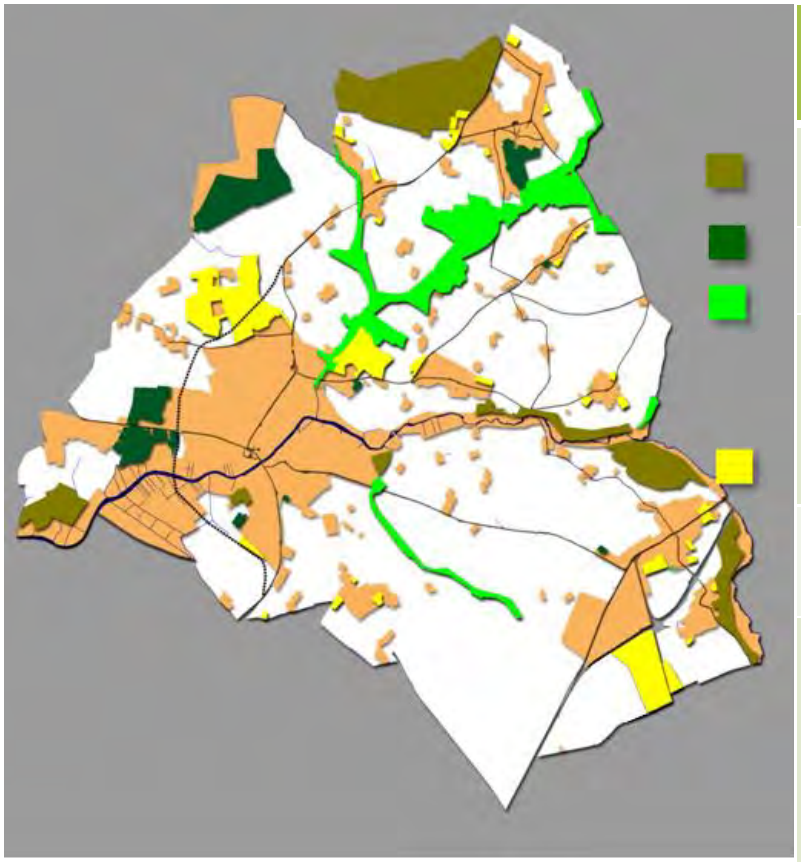


Parmi ces terres agricoles on retrouve celles, figurant dans le diagnostic agricole correspondant aux terres d'intérêt majeurs notamment parce qu'elles permettent d'envisager des développements cohérents des exploitations à partir d'un foncier regroupé autour des exploitations.



L'identité agricole passe aussi par des dispositions règlementaires visant à interdire le changement de destination d'une ancienne cave viticole si celle-ci se trouve attenante à un espace viticole.

Le PLU restitue en zone A de vastes zones classées NDa ou en NAa au POS.

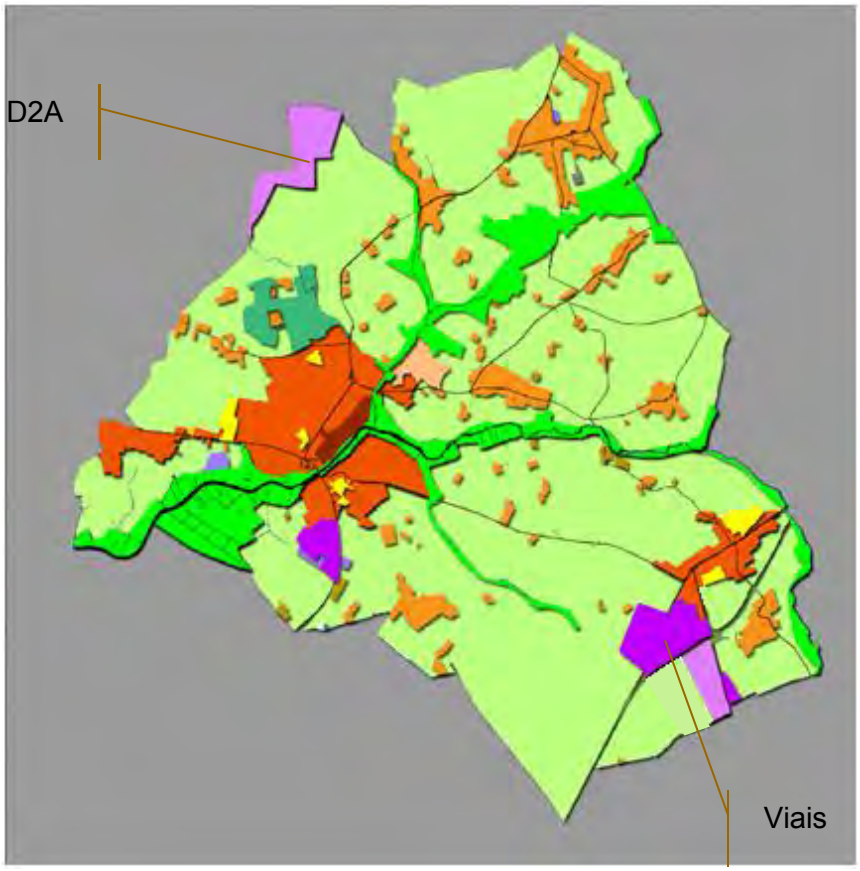


Classement POS	Classement PLU	surface
NDa	A	+ 91 ha
NAa	A	+ 49.4 ha
NC	N	- 88 ha Motifs : ZH + connexion biologique
NC	U, AH1, AU, NI	- 53.1 ha
Bilan	Le PLU restitue	1.3 ha de terres agricoles

La commune renonce à l'emplacement réservé destiné à la création d'une voie de contournement Ouest.

La commune a mis en œuvre une politique environnementale permettant d'assurer la protection de connexions biologiques majeures. Pour autant, le bilan du PLU en ce qui concerne les zones agricoles reste stable à + 1.3 hectares.

5.4.2. LE RENFORCEMENT DE POLES ECONOMIQUES EXISTANTS



Qu'il s'agisse de Viais ou de la D2A, ces deux sites présentent des atouts indéniables dont :

- la proximité des deux aires agglomérées et de l'habitat associé,
- le fait de prolonger des dynamiques économiques et de bénéficier d'infrastructures existantes.

La zone d'activité de Viais est considérée dans le SCOT comme une ZAP (zone d'activités de proximité), tout comme la Nivardière L'extension permet de conforter l'activité économique de ce site pour des petites et moyennes structures artisanales. Cette extension au regard des demandes d'implantations, répondra aux besoins des 10 années à venir.
Les activités artisanales représentent les 2/3 des emplois proposés. Il importe donc de créer les conditions pour que ces activités puissent trouver des conditions d'accueil satisfaisantes.
Le pôle sud de Viais vise ainsi à capitaliser l'aménagement programmé d'un double giratoire en lieu et place du giratoire actuel de Viais. Un passage en voie inférieure déconnecté des giratoires, évitera le point de rupture de flux actuel que constitue ce giratoire. Il deviendra dès lors possible d'accroître les flux connectés aux giratoires, sans dommage pour le flux principal.

Ce pôle sud, classé en 2AUz sera dédié principalement à l'accueil des artisans.

La D2A : ce secteur, existant au POS à réviser, modifié dans son contour et sa surface, est considéré dans le SCOT comme une zone interterritoriale stratégique, au même titre que l'Ecospace de la Marne ou le Carnet.
L'extension de ce site est essentielle au regard de son emplacement en continuité directe du grand pôle économique constitué du pôle industriel et aéronautique de Bouguenais et l'IRT Jules Verne.

L'extension de la zone permettra d'accueillir des entreprises exerçant des activités liées aux entreprises présentes.
Côté Pont Saint Martin, l'extension de la D2A permettra de capitaliser la voir ferrées existante. Il seraiot possible d'envisager le développement d'un pôle de transport fret rail-route, en bénéficiant par ailleurs de l'activité aéroportuaire proche.
Le PLU classe en 1AUza le secteur de la D2A. Ce secteur a fait l'objet d'une analyse environnementale combinée entre le BE environnement du PLU et le BE environnement de la SELA. Leurs investigations ont permis de dresser le bilan environnemental de la zone et de recenser des surfaces importantes en zones humides.

Le caractère fonctionnel de ces zones humides n'a pas été précisé dans les deux études et devra faire l'objet d'une campagne complémentaire. Les zones humides détectées sont en grande partie

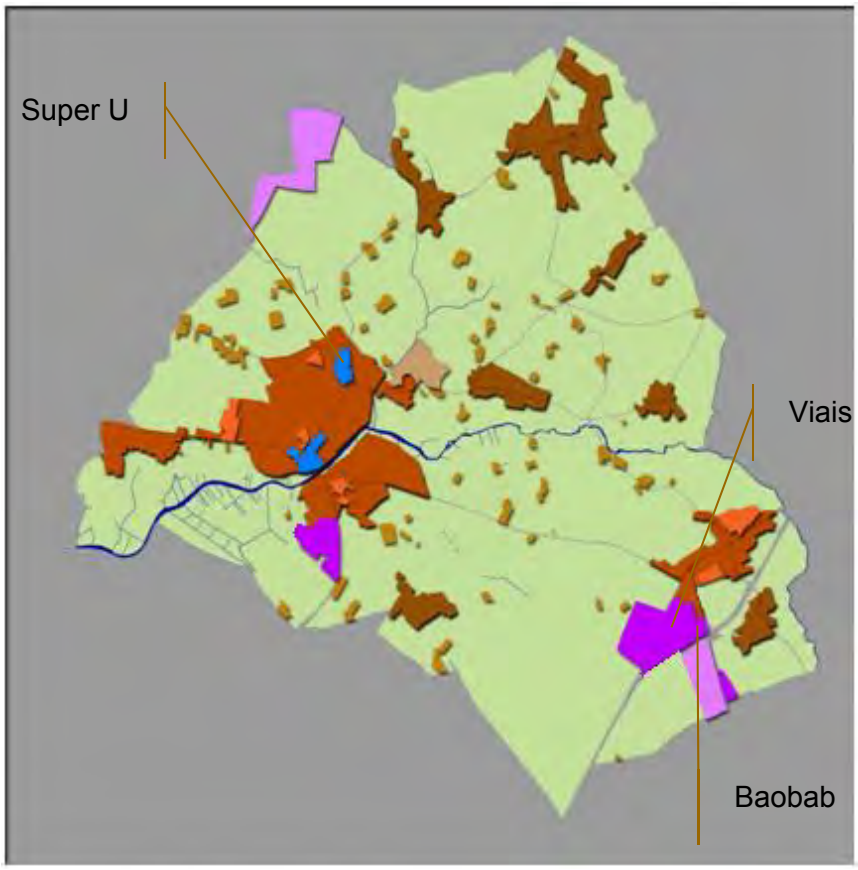
cultivées ou labourées. Les zones en eau, telles que mares ou plans d'eau représentent une surface proportionnellement réduite. Le projet de développement spatial du pôle économique de l'IRT Jules Verne, encadré par une orientation d'aménagement devra se conformer aux dispositions du SAGE encadrant l'intervention sur des zones humides et définissant les modalités de compensation à envisager.

Des dispositions règlementaires relatives aux zones UB, AH1 et AH2, UBa et UVb, permettent sous conditions, des évolutions des activités artisanales existantes sur le territoire rural. Toutefois, dans le cas d'une évolution de l'activité la rendant incompatible avec la proximité de l'habitat, la commune, en application des données POS, ne dispose pas de ressource foncière lui permettant d'accompagner la mutation de l'outil de production artisanale.

Le PLU crée une zone 2AUz au sud de Viais, pour une surface de 11.6 hectares
Le PLU réduit la zone D2A de 23 hectares et zone 27 hectares en zone 1 AUza.
Le PLU étend légèrement la zone de la Nivardière pour y créer les services techniques municipaux, soit 1 hectare.

Le bilan du PLU en matière de création de zone d'activité est donc de -14.4 hectares par rapport aux zonages POS.

5.4.3. DES POLES DE SERVICES COMMERÇANTS AFFIRMES

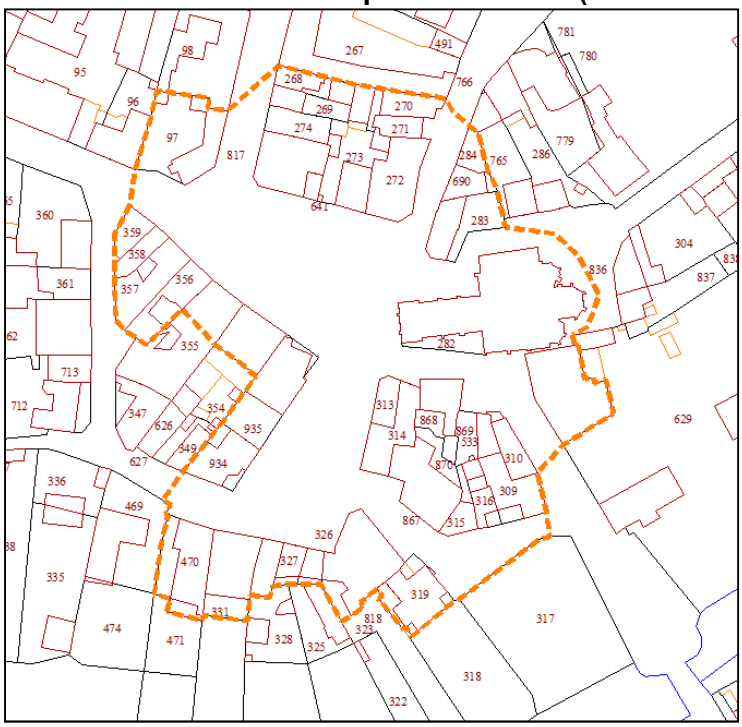


Viais et plus encore le bourg, sont deux pôles de vie car ils proposent en compléments de l'habitat, des services commerçants et des emplois. Ce ne sont donc pas des pôles dortoirs.
Le PADD retient le principe d'une affirmation de ces pôles de vie.

Le PLU a identifié la localisation et la nature des commerces de centre bourg.

Le commerce associé à la place de l'église et ses abords est un élément clé de l'identité du pôle de vie social et identitaire du centre bourg.
Le « Droit de Préemption Renforcé » s'applique sur un périmètre restreint (voir plan ci-contre).
L'objectif est, par voie d'exception, de garantir le maintien d'un service commerçant en suppléant un marché déficient inadapté ou faisant courir un risque d'appauvrissement de l'offre.

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé (centre-bourg)



Le nombre de commerces vacants est limité (1 emplacement).

Ces commerces bénéficient d'un flux important de véhicules et il a été établi que leur attractivité serait renforcée par une évolution des aménagements des espaces publics de la place de l'église.

L'extension de l'offre commerciale sur le site du pôle Super U n'est pas apparue comme une menace pour la pérennité des activités commerciales du centre bourg.

Proposé en location, les cellules commerciales développées dans le cadre du nouveau projet, pourrait amener l'implantation de nouveaux commerces ou services qui n'auraient pas trouvé à s'implanter en centre bourg du fait principalement de l'absence de surface commerciale suffisante induite par la nature patrimoniale du bâti de ce secteur.

Globalement, la population de Pont Saint Martin, devrait être dotée à terme, dans le centre bourg, d'une offre commerciale renforcée.

La zone de super U est classée en UK au PLU tout comme celle de Baobab.

5.4.4. LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE « TOURISME VERT »

Avec le marais de l'île, l'Ognon comme porte d'entrée du Lac de Grandlieu, le site des prés-Moreaux et ses Dames de Pierre, les sites d'interprétation des milieux et paysages du pôle loisirs nature nord, les activités sports-nature proposées, la diversité des paysages agricoles et naturels, la commune est dotée d'un potentiel d'attractivité important. Elle dispose déjà de gîtes, sur le site de la Marionnière notamment. L'espace Sport Nature sera développé à quelques centaines de mètres du « circuit » de découverte envisagé dans le cadre du SCOT, permettant de valoriser l'ensemble des atouts du territoire.

Par ailleurs, la commune est implantée aux portes de grands bassins tertiaires qui induisent un besoin en résidences de type gîtes pour des cadres en mobilité professionnelle.

L'ensemble de ces leviers de projets motive la mise en œuvre de dispositions règlementaires permettant le développement sous conditions de cette activité « tourisme vert » orienté vers le développement d'offre de produits loisirs ou de produits-sport nature valorisant l'ensemble des points forts naturels et environnementaux de la commune.

5.5. POLITIQUE DES DEPLACEMENTS

La commune de Pont Saint Martin est tout à la fois génératrice de déplacements (habitat, services, équipement, emplois présents sur la commune) et support de déplacement aux travers des infrastructures routières qui la traversent et en font une interface entre le sud du Pays de Retz et l'agglomération Nantaise.

Par ailleurs la commune est divisée en deux par l'Ognon et son franchissement en un point, unique, représente un point faible du maillage routier.

Raccordée au réseau de transports collectifs, elle est à quelques minutes des solutions intermodales de l'agglomération nantaise.

La politique des déplacements de la commune vise à mobiliser des leviers réalistes pour limiter l'utilisation de la voiture et réduire la production de polluants. Elle s'articule autour de différents principes :
- le développement d'un urbanisme de proximité,
- la programmation de circuits maillés de déplacements doux

La prise en compte de la saturation du pont sur l'Ognon a conduit à localiser de préférence les zones d'extension de l'urbanisation soit à vocation résidentielle, soit à vocation économique, soit au nord de la rivière, soit à proximité immédiate d'axes structurants de desserte n'empruntant pas le pont.

Par ailleurs le PLU anticipe une éventuelle alternative routière au passage par le centre bourg, qui, de la route de la Chevrollière, raccorderait celle de Viais puis celle de Nantes en contournant le tissu aggloméré du bourg par l'Est. Cette alternative ne figure pas au PLU car elle nécessite une analyse des flux à l'échelle intercommunale, une étude d'incidences, un travail partenarial important avec les principaux acteurs dont les exploitants agricoles. L'ensemble de ces études et de cette concertation n'était pas envisageable dans le cadre du calendrier de la révision générale du PLU. Par ailleurs la commune ne dispose pas à échéance du PLU de moyens financiers suffisants. Enfin, le projet routier départemental des prochaines années ne pourrait inclure ce projet. Il s'agit donc d'une réflexion de longue haleine. La localisation du site de la Planche au Bouin, pourrait être connectée, à terme, à cette infrastructure.

5.5.1. L'AMELIORATION DE LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

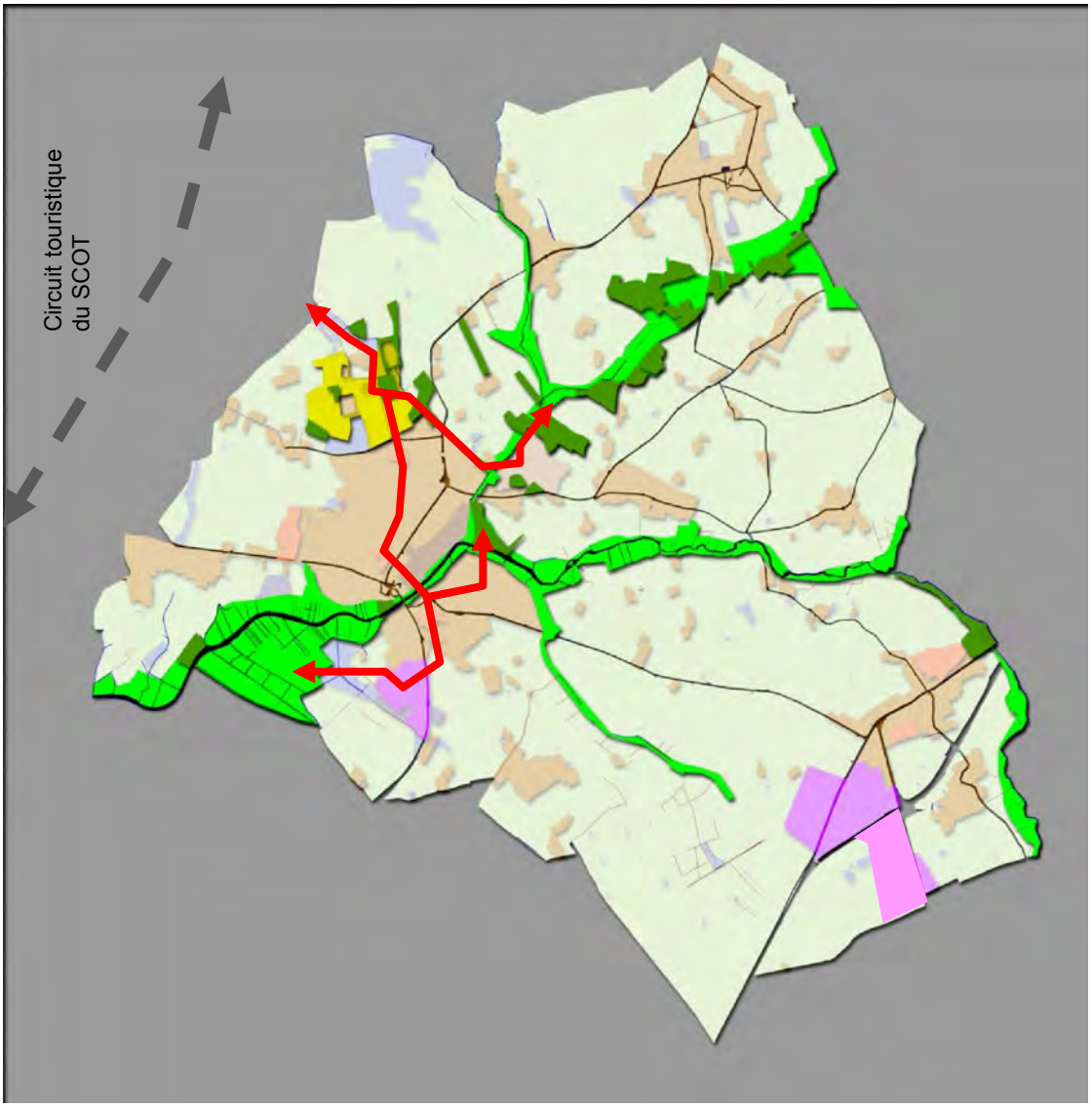
Dans le cadre de l'aménagement des villages, hameaux et formes complexes modernes et la mise en place d'un projet de densification, les orientations d'aménagement de ces secteurs prévoient l'aménagement des entrées et des centralités villageoises qui, au travers de la qualification des espaces publics, viseront à réduire la vitesse des véhicules et à sécuriser les déplacements.

12 emplacements réservés visent par ailleurs à améliorer les conditions de circulation en élargissant certains tronçons, en aménageant des plateformes de retournement, un giratoire.

5.5.2. POURSUIVRE LA POLITIQUE DE MAILLAGE PIETONNIER

la commune dispose d'un maillage piétonnier prolongé à l'occasion de chaque opération d'urbanisme. Le PLU prolonge ce dispositif. Il le conforte en créant de nouveaux chemins dans le tissu existant par le biais d'emplacements réservés. Il le complète par ailleurs en envisageant, dans

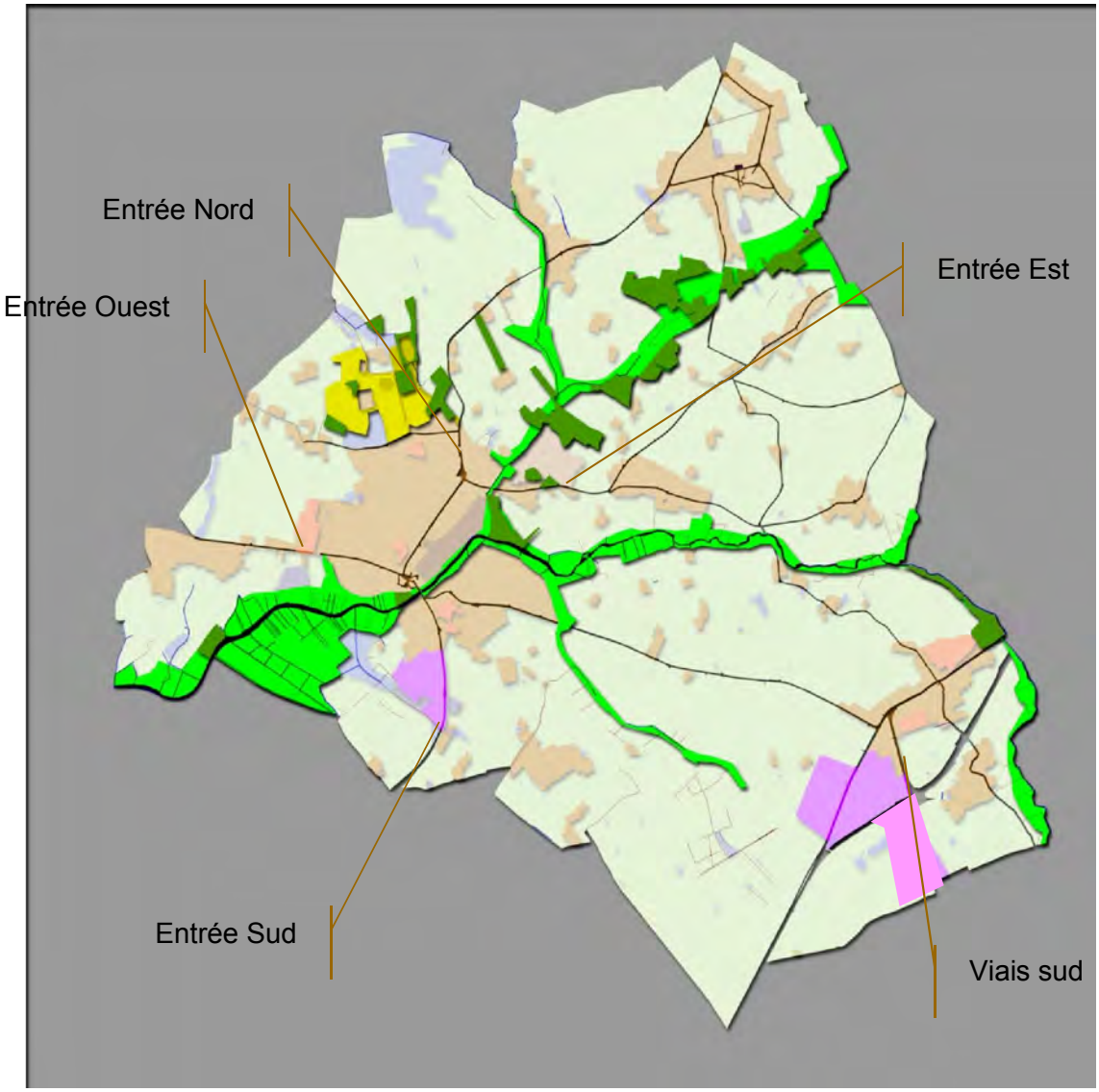
le cadre des orientations d'aménagement, un raccordement piétonnier entre le pôle sports-nature et la Planche au Bouin.
Ce raccordement est important et il est un des dispositifs visant à améliorer la relation entre les habitants et leur espace naturel. Ainsi est-il prévu, à l'occasion de l'orientation d'aménagement du secteur de l'Impasse des Grapilles, de celles des jardins du centre bourg, de l'ouverture prévue de la place du marché sur l'Ognon, de créer un circuit de transition paysagère en contextes urbains diversifiés allant du pôle sports-nature Nord, aux rives de l'Ognon. L'aménagement d'une passerelle sur l'Ognon, la perméabilité piétonne induite par l'aménagement du secteur des jardins sud, permettront de faciliter les déplacements vers le relais d'information de la Nivardière, ouvrant sur l'espace naturel du marais de l'île. Depuis la passerelle sur l'Ognon il sera possible de retrouver les bords de la rivière, les prés Moreau, après avoir visités les lotissements très arborés du sud-bourg.
Le secteur des jardins sud du bourg, une fois aménagé et perméable aux piétons, sera aussi une porte d'entrée du grand secteur viticole du sud de la commune.



5.5.3. ADAPTER LE RESEAU A L'AUGMENTATION DU TRAFIC ENTRE LE BOURG ET LA D2A

Bien que proche du bourg et donc accessible en vélo, le pôle économique sera raccordé au bourg par la voie existante après reprofilage de celle-ci. Un emplacement réservé est dédié à cette intervention. Cette voie sera réservée aux véhicules légers. Les poids lourds devront emprunter la voie Nord-Est située sur Saint Aignan de Grand Lieu

5.5.4. LA QUALIFICATION DES ENTREES DE BOURG



Les entrées du bourg vont évoluer avec le développement des zones à urbaniser. Les orientations d'aménagement de la Planche au Bouin à l'Est, du secteur Ouest, en entrée ouest, encadreront cette évolution des paysages. Pour l'entrée Nord, il convient de ne rien changer. Elle assure actuellement une transition progressive entre le tissu rural et urbain. Le giratoire associé au nouveau pôle super U, marquera l'entrée dans le tissu central et règlera la question de la vitesse et de la sécurisation des déplacements. L'entrée sud est déjà qualifiée. Il n'y a pas de projet prévu modifiant ces traitements.
Pour Viais, l'entrée sud sera profondément modifiée par le futur double giratoire. Le PLU n'aura d'effet qu'au travers de l'orientation relative à la création du secteur économique sud.

5.6. POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

La commune est dotée d'un patrimoine naturel et architectural de qualité. Plus que d'un état existant, il s'agit d'un potentiel.

La politique environnementale de la commune est multiple. Confiante dans l'intelligence des hommes qui font le territoire et leur attachement à celui-ci, la commune développe un PLU qui identifie, recense, souligne, capitalise, plus qu'il ne protège et sacralise.

La notion de protection s'inscrit par ailleurs dans une dynamique de dialogue, de projet partagé. L'utilisation de l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme a ainsi été privilégiée, tant pour le patrimoine architectural que pour le paysager naturel.

Au travers des recensements, le PLU a surtout été l'opportunité d'une mise en évidence de l'ensemble des patrimoines et de leur interdépendance.

5.6.1. LA PRESERVATION DES PATRIMOINES

Recenser

A l'occasion du PLU, les recensements ont porté sur :

- le patrimoine architectural du bourg et de l'espace rural,
- le réseau de haies,
- les boisements,
- les zones humides.

Comme indiquer dans le diagnostic, les protocoles retenus, bien que spécifiques à chaque objet, procèdent tous de la même philosophie. Faire un recensement exhaustif, partagé ce recensement pour l'enrichir, expliquer la finalité de dispositifs règlementaires associer au principe de protection, déterminer, sélectionner sur des critères partagés, parmi les ensembles recensés, ceux qui présentent un caractère recherché motivant un degré spécifique d'accompagnement règlementaire. Il s'agit donc d'un processus partagé, partenarial.

Identifier les éléments à accompagner d'un dispositif règlementaire adapté

Le patrimoine architectural local, composé de bâti représentatif de l'architecture vernaculaire, d'architecture nobiliaire, de vocabulaires de maisons bourgeoises, maisons de bourg a fait l'objet d'une annexe spécifique incluant une synthèse architecturale, des éléments de localisation, de repérage. Des dispositions règlementaires sont développées dans le règlement littéral.

Architectures

Des dispositions spécifiques s'attachent à conserver certaines anciennes caves dans des dispositions permettant leur réinsertion dans un projet professionnel de valorisation du vin et de la vigne.

Haies

Les haies ont fait l'objet d'un protocole similaire. La commune présente un réseau important de haie induit par deux données particulières.

La commune n'a, d'une part, pas été remembrée, comme nombre de communes voisines. Cela peut apparaître comme un frein pour certaines

pratiques agricoles. Force est de constater que le réseau a été maintenu en grande partie. Il faut y voir l'intelligence des acteurs locaux, l'attachement à un mode de production raisonnée.
La mise en œuvre de dispositifs contraignants de protection, de sacralisation, ne reconnaîtrait pas cette capacité à maintenir un réseau bocager.
Le PLU le reconnaît et développe des outils différents incluant le dialogue et le projet partagé.

D'autre part la commune a connu un taux important d'enfrichement sur des parcelles morcelées (anciennes parcelles viticoles). De cette friche, après plusieurs années, s'est développé un réseau complémentaire de jeunes haies, ou de boisements.

De ce maillage important, et parce que la connaissance des acteurs locaux conduit à ne pas craindre d'inversion d'intérêt pour le maillage bocager existant, n'ont été retenu dans le processus d'accompagnement règlementaire, que les haies qui, associées aux zones humides, aux boisements, au réseau hydrographique, assuraient le support de déplacement sécurisé des connexions biologiques.

Ces haies font l'objet d'un repérage sur le règlement graphique et de dispositions spécifiques dans le règlement littéral. 35.2 km de haies ont été classées au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme.

A ces haies linéaires s'ajoutent deux grands secteurs arborés particuliers, le secteur résidentiel au sud de l'Ognon, le marais de l'île. La densité arborée, l'implantation de ces arbres sur des modèles qui ne sont pas forcément la haie, a conduit à retenir le principe d'un périmètre L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme. Le périmètre de 27.6 hectares, est appliqué sur le secteur résidentiel sud car la densité arborée constitue un élément important de la qualification de la limite urbaine. L'application de ce périmètre sur ce secteur, relève d'un principe de précaution visant à encadrer tout phénomène de défrichement.

Recensement des zones humides

Le recensement des zones humides associe celui issu du recensement SAGE, celui issu de l'évaluation environnementale du PLU portant sur les périmètres des orientations d'aménagement, celui du BE Artélia sur le site de la D2A. L'ensemble de ces zones humides est repéré sur le règlement graphique et fait l'objet de disposition règlementaire littérale particulière.

Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser expriment la volonté de prendre en considération ces zones humides et, en application du SAGE, de mettre en place des protocoles de compensation adapté lorsqu'une zone humide doit être impactée par l'évolution des secteurs retenus.

Les boisements

Tout comme ce fut le cas avec les haies, les boisements ont fait l'objet d'un protocole de recensement. Les boisements retenus au titre de l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme sont ceux qui accompagnent la trame verte et bleue. Ils représentent 104.1 hectares, répartis en 50.4 hectares de boisements hors marais et 53.7 en marais.

Les Espaces Boisés Classés représentent 2.3 hectares. Dans le POS, un boisement était classé en EBC. Cet EBC a été reclassé et inscrit dans le périmètre L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme. Il se situe dans lé périmètre du pôle de loisirs nature. Son reclassement est motivé par le fait que le classement EBC est incompatible avec la finalité de ce boisement d'être intégré au programme de parcours d'interprétation des milieux. Ce programme nécessitera la mise en œuvre de cheminements dans le bois. Ces cheminements peuvent être considérés comme un « défrichement » et donc incompatibles avec le principe d'un EBC.

Les connexions biologiques

Les connexions biologiques correspondent à un ensemble environnemental incluant les zones humides, le réseau hydrographique, les haies d'accompagnement de ces espaces humides et les boisements.

Les connexions identifiées sont classées en N ou NS au PLU.

5.6.2. PRESERVER LES RESSOURCES ET LIMITER LES NUISANCES ET POLLUTIONS

Préserver la qualité des milieux et de l'eau

La préservation de l'eau et des milieux est une des préoccupations majeures du PLU. A cet effet, il propose de :

- créer une zone pour le nouvel équipement d'épuration pour la zone agglomérée du centre bourg et pour le centre du Champsiome
- capitaliser la lagune de Viais,
- Un assainissement collectif pour la zone ancienne du village du Champsiome est nécessaire. En effet, sur ce dernier secteur, les assainissements individuels présentent des rejets de très mauvaises qualités et les parcelles sont très contraintes, la construction prenant très souvent l'ensemble de la parcelle. Les travaux occasionnés par la mise en place d'un assainissement autonome réalisé par les particuliers seraient très onéreux du fait de la configuration des habitations, voire impossibles pour certains propriétaires. Ainsi, les habitants du Champsiome ont été invités à réhabiliter ou à mettre en place un assainissement individuel dès lors qu'ils étaient situés en dehors de la zone ancienne. L'équipement est prévu pour un nombre d'équivalents habitants qui a été volontairement limité à moins de 200 EH. La surface utile au dispositif est d'environ 100m² au plus, pour accueillir l'unité de traitement.

Concernant les espaces agro-naturels, le PLU préserve les haies participant à la rétention des eaux pluviales et à leur infiltration au titre de l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme.

Risques et nuisances

Le PLU entend intégrer les exigences environnementales dans les projets. Il propose de favoriser la performance énergétique avec l'utilisation des énergies renouvelables. De plus, il a engagé une réflexion sur l'habitat pour permettre à la fois d'augmenter les densités tout en réalisant des logements tirant au mieux parti de l'environnement, de l'ensoleillement tout en évitant la promiscuité urbaine.

Enfin, le PLU met en avant une gestion des risques naturels au travers de la prise en compte des espaces exposés aux risques naturels, sismique, aux inondations ou à l'exposition au bruit (le long des axes routiers et à proximité de l'aéroport).

5.6.3. RELATION NATURE-VILLE

Maintenir un lien privilégié

Les orientations d'aménagement préconisent d'intégrer les haies dans la gestion et la qualification des déplacements doux ou des limites urbaines. Ces limites sont végétalisées (orientations d'aménagement) pour garantir une interface paysagère réussie entre les espaces agro-naturels et urbains.

Exigences environnementales appliqués aux espaces urbains

Le PLU propose plusieurs actions concrètes afin d'intégrer le développement urbain dans son environnement. Cela passe par :

- Participer au maintien des paysages en conservant les éléments naturels existants
- Maîtriser l'expansion urbaine en privilégiant une offre d'habitat diversifiée, moins consommatrice d'espace,
- Préserver un équilibre écologique au travers d'un maillage vert inter-quartiers
- Conforter et développer les continuités vertes, notamment les coulées vertes et le maillage des cheminements doux (piétons-cycles).
- Valoriser les composantes naturelles urbaines par un traitement paysager des entrées de bourg, de hameaux ou de villages et, des zones artisanales et industrielles

PONT SAINT MARTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE 6/ INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

6.1. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU s'est attaché à conserver les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages. Elles ont même été nettement renforcées pour une meilleure prise en compte de la ressource en eau, du patrimoine végétal et la préservation des espaces sensibles.

6.1.1. LA TOPOGRAPHIE

Le bourg de Pont Saint Martin se situe en bordure du lac de Grand-Lieu. La commune possède un modelé topographique relativement doux. Le PLU ne modifie pas la topographie.

Les incidences prévisibles sur la topographie :

- Le PLU ne modifie pas la topographie. Les zones à urbaniser sont situées sur des espaces relativement plan et ne viennent donc pas modifier la structure topographique de la commune.

6.1.2. GEOLOGIE

La géologie influence grandement la qualité pédologique des sols. Elle a aussi des conséquences directes dans la gestion des eaux de ruissellement, dans le potentiel et la localisation des zones humides. La nature des sols peut aussi conditionner les règles de construction.

Les incidences prévisibles sur la géologie :

- Le PLU ne modifie pas la géologie des sols.

6.1.3. HYDROLOGIE

La qualité des cours d'eau :

Le projetde PLU recense l'ensemble des zones humides et assure leur préservation.
Le projet définit des règles de gestion des eaux de ruissellement et privilégie les opérations d'ensemble soumises à l'application de la loi sur l'eau.

Les incidences prévisibles sur la qualité des cours d'eau :

- La qualité ne peut que s'améliorer en regard des dispositions réglementaires, de l'évolution des techniques de rétention-infiltration-filtration-traitement. Par ailleurs la protection des zones humides dans le PLU est de nature à améliorer la qualité des rejets et à limiter les effets de lessivage des inondations brutales.

Concernant les parties actuellement urbanisées, l'état actuel des dispositifs permet d'assurer un bon niveau de qualité de rejet.

La préservation du risque d'inondation

L'identification des zones connaissant des risques d'inondation est issue de l'atlas des zones inondables.

Les incidences prévisibles sur le risque inondation :

- Ce risque est minimisé par la protection des zones humides, l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et notamment de la rétention.

Incidences sur la ressource en eau

L'objectif du PLU est de prolonger une dynamique de croissance démographique et économique dont la conséquence sera une augmentation de la demande. En cela les conséquences sont négatives. Pour autant la sensibilisation au recueil des eaux de pluie pour des usages domestiques non alimentaires, la protection des abords des cours d'eau, la protection des haies, compensent cette augmentation de la consommation.

les incidences prévisibles sur les besoins en eau potable:

- L'augmentation de la population et des entreprises va accroître la pression sur une ressource fragile. L'augmentation globale sera en partie compensée par les effets de la sensibilisation sur la collecte des eaux pluviales, la nécessité de combiner rétention et infiltration permettant de recharger la ressource.

L'assainissement :

Sur les zones d'assainissement individuel, le PLU limite les capacités d'évolution en limitant la construction de logements neufs dans les périmètres fixés.
Concernant l'urbanisation de secteurs assainis collectivement, leur développement est compatible avec les capacités de traitement des stations d'épurations existantes ou en projet.

les incidences prévisibles sur l'assainissement :

Le développement de l'urbanisation est compatible avec la capacité d'épuration des équipements au regard de la nouvelle station d'épuration dans le bourg afin de répondre aux besoins et de pouvoir réaliser de nouveaux projets de logements.

Sur le secteur du Champsiome, le secteur central, dense, sera assaini après réalisation d'un équipement d'assainissement.

6.1.4. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL (ESPACES NATURELS, FAUNE ET FLORE)

Une des principales motivations de la révision du PLU a été la préservation du patrimoine de la commune, patrimoine tant architectural que paysager ou environnemental. Le PLU a ainsi mis en œuvre spécifiquement une politique de préservation des zones humides, mais aussi une politique de préservation de la couverture boisée.

Les dispositions générales visant à préserver les milieux naturels

Les Espaces Boisés Classés :

Concernant l'EBC repérés au titre du POS il a été transformé en boisement préservé au titre de l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme.

Le PLU crée 2.3 hectares d'EBC.

Les haies du secteur rural :

Le secteur rural est un secteur bocager dont la trame a été altérée. Le maillage bocager fait l'objet d'une protection partielle en s'appuyant sur une stratégie de préservation des haies participant à deux dynamiques :

1. Une dynamique paysagère : préserver les haies de bords de chemins de randonnée ou de voie,
2. Une dynamique environnementale : préserver les haies associées au réseau hydrographique :

a. Bords de cours d'eau,
b. Bords de zone humide,
c. Haie parallèle aux courbes de niveaux participant à la rétention des eaux pluviales.

Les zones humides *:*
Le recensement des zones humides correspond au cumul de trois procédures :

- Le recensement SAGE d'une part
- Les recensements sur les zones à urbaniser réalisé dans le cadre du PLU,
- Le recensement partiel réalisé sur la zone d2A et qui méritera d'être complété par un recensement complémentaire.

Le PLU recense les zones humides du territoire communal. Le pré-repérage SAGE a utilisé une méthodologie différente de localisation. Le PLU s'appuie sur ce travail et la vérification de terrain a permis de préciser les limites des zones humides.
Ces zones humides sont classées en N ou A. Elles font l'objet de prescriptions de préservation dans le cadre des dispositions relatives au règlement littéral.

Les dispositions visant à préserver les milieux naturels sensibles ou remarquables

Le site Natura 2000, ZNIEFF, etc. :
Le PLU classe en NS les espaces concernés.

Les cours d'eau :
Le PLU classe en zone naturelle les bords de cours d'eau et englobe les zones humides associées au cours d'eau et la trame arborée de la trame Verte et Bleue.

Les incidences prévisibles sur les milieux naturels :

- Le PLU, bien plus que ne le faisait le POS, informe et préserve. Il assure notamment une protection accrue des abords des cours d'eau (classés en NC au POS). Les zones d'urbanisation n'affectent pas d'espaces naturels sensibles. Le secteur rural fait l'objet de mesures visant à limiter la pression anthropique notamment en interdisant les constructions neuves résidentielles autres qu'agricoles en dehors des projets de villages, hameaux et formes complexes modernes.
- Les incidences prévisibles sur les milieux naturels ne sont pas négatives.

6.1.5. LES INCIDENCES SUR LES RISQUES SANITAIRES

La pollution de l'air

La pollution atmosphérique est l'exemple d'un « problème d'environnement » en évolution constante, à la fois risque sanitaire, risque environnemental et risque climatique selon l'échelle à laquelle on l'aborde. Bien que caractérisant un milieu fluide qui ignore les frontières, la surveillance et la gestion de la pollution atmosphérique concerne l'aménagement du territoire et les documents d'urbanisme.
Afin de réduire ces pollutions, les orientations du PLU prévoient, dans les limites de l'échelle des moyens, de la population, des activités communales, le recours à des modes de déplacements «alternatifs ». Elles préconisent également, par ailleurs, des modes de conception architecturale et urbaine qui intègrent des préoccupations environnementales relatives aux économies d'énergie.

Le bruit

Le bruit et les nuisances qu'il engendre sont des phénomènes causés en grande partie par le trafic automobile, aérien et ferroviaire. Les effets du bruit sur la santé sont multiples. Il empêche le repos, diminue les facultés de concentration, provoque la fatigue physique et le stress psychique. Les

personnes exposées à des bruits intenses présentent des changements hormonaux, avec production de cortisol et d'adrénaline supérieure à la normale. La perte d'audition est le signe extérieur le plus évident. Mais les troubles nerveux, digestifs et cardiovasculaires dus au bruit sont également connus. Il n'y a pas d'adaptation au bruit. Les personnes exposées à ces nuisances sont en général plus sensibles aux bruits, même faibles, que celles vivant dans un environnement paisible.

Le contexte local conduit à retenir comme source de bruit, le trafic routier, notamment le transit de véhicules légers ou lourds dans le centre bourg, le trafic aéroportuaire (proximité de Nantes Atlantique) ainsi que les bruits « artisanaux ».

Le PLU n'augmente pas les capacités d'accueil des zones activités à proximité immédiate des zones résidentielles puisque la zone de Viais sud est à distance de celles-ci. Sa localisation en retrait des tissus urbains habités permet de limiter le bruit pour les riverains. De même, le secteur D2A devrait générer des nuisances, mais son éloignement des espaces bâtis en supprime les conséquences néfastes.

Les incidences prévisibles sur les risques sanitaires :

- Le PLU, en augmentant la capacité d'accueil démographique va accroître les sources de pollution.
  Les incidences prévisibles sont donc négatives. Pour autant le PLU vise à limiter les impacts par une politique de réductions des effets.

6.1.6. LES INCIDENCES SUR LES RESEAUX

Cf annexes sanitaires

6.1.7. LES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

Le PLU est organisé pour privilégier un urbanisme de proximité. Par ailleurs l'objectif de la limitation de l'usage des véhicules légers se traduit par des choix d'implantation des zones d'habitat principales dans la continuité du tissu urbanisé central disposant des services commerçants, à la personne et des équipements. D'autre part les zones d'extension de l'activité se trouvent à proximité des zones résidentielles (accessibilité possible en vélo). Enfin, le PLU impose dans les aménagements de secteurs d'urbanisation future, le maillage des espaces urbanisés par des voies piétonnes et leur raccordement aux réseaux existants

les incidences prévisibles sur les déplacements :

- Le PLU, en augmentant la capacité d'accueil démographique va accroître les déplacements.
  Les incidences prévisibles sont donc négatives. Pour autant le PLU vise à limiter les impacts par une politique de développement autour des espaces déjà urbanisés dans les limites d'un périmètre d'accès possible à pieds, aux services et équipements. Par ailleurs les zones AU à vocation résidentielle sont accessible depuis les espaces centraux. Toutefois, afin de limiter l'usage de l'automobile, le développement urbain s'accompagnera d'un maillage piétonnier.
  Le réseau piétonnier sur l'espace rural bénéficie de la protection des haies le long de son tracé.

6.1.8. LES INCIDENCES SUR LES RISQUES

<u>La préservation de remontée de nappes</u>

L'identification des zones connaissant des risques de remontées de nappe est issue de l'évaluation environnementale

Les incidences prévisibles sur le risque de remontée de nappes:

- Ce risque est minimisé par les restrictions règlementaires qui s'appliquent aux zones concernées.

La préservation de retrait et gonflement d'argile

L'identification des zones connaissant des risques de remontées de nappe est issue de l'évaluation environnementale. Les incidences sur le bâti peuvent s'avérer importante.

Les incidences prévisibles sur le risque retrait et gonflement d'argile :

- Ce risque est minimisé puisque les secteurs à urbaniser se situent sur des zones où l'aléa est faible voire nul.

La prise en compte du risque sismique

La commune est concernée par un facteur de risque limité.
Le règlement littéral impose la prise en compte dans l'acte de construction.

La prise en compte du risque matière dangereuse ;

Les zones d'urbanisation futures sont situées à l'écart des réseaux de transport de gaz, en dehors de deux secteurs classés 2AU, la zone de la Planche au Bouin, pour de l'habitat, la zoe de Viais sud, pour de l'activité ;

Dans ce dernier cas, la limite de zone, frange la marge de recul maximal. L'aménagement de ce secteur devra en tenir compte.

Pour la Planche au Bouin, le périmètre intègre un passage de canalisation GAZ. Ce secteur correspond à un ensemble limité par le ruisseau et une masse boisée. Situé en limite nord du site à aménager il pourra être utilisé en espace de transition paysgère entre un contexte urbain au sud et un contexte agro-naturel au nord.

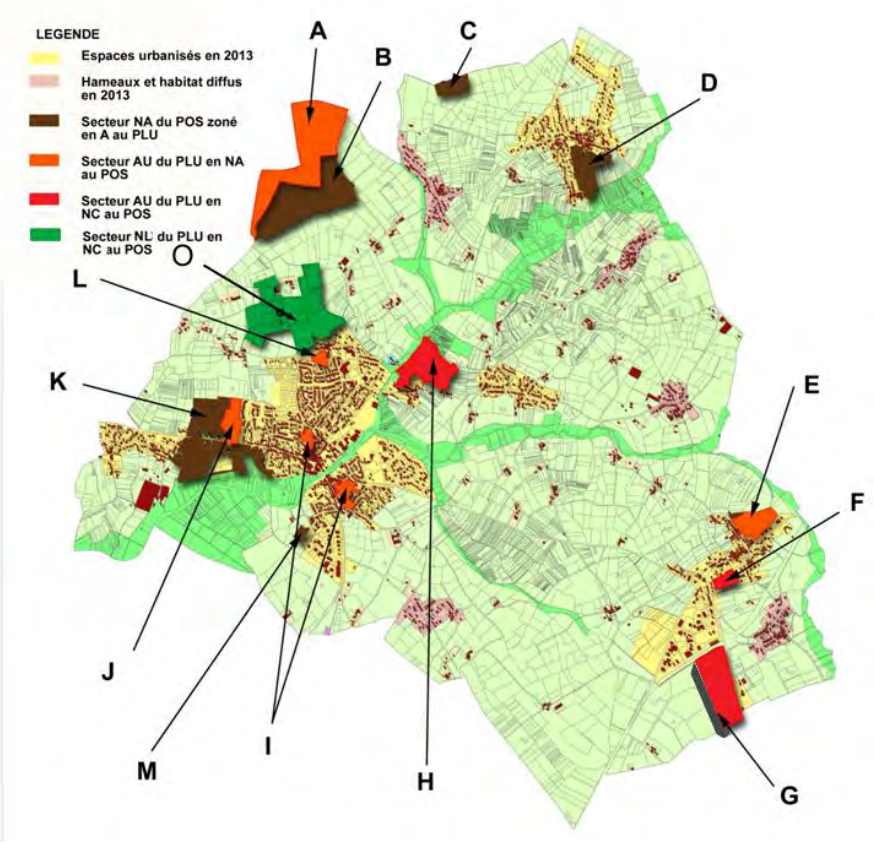
Concernant la zone NL au Nord du bourg, les zones concernées sont envisagées comme prairie ludique ou activité équestres existantes.

Le risque n'est donc pas accrue par l'aménagement envisagé.

6.2. LES INCIDENCES SUR LES ZONES URBANISEES DANS LE CADRE DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET

Le projet de développement retient différents secteurs de mutation qui relèvent de l'extension du tissu urbain. Ces secteurs ont fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les détails de celle-ci figurent dans le volet « évaluation environnementale » jointe à ce rapport :

- **Secteur de Viais Nord (E) :** secteur d'extension urbaine du village de Viais dédié à l'habitat
- **Secteur de Viais Sud (F) :** secteur d'extension urbaine du village de Viais dédié à l'habitat
- **Secteur de la Planche au Bouin (H) :** secteur d'extension urbaine du bourg dédié à l'habitat
- **Secteur Ouest (J) :** secteur d'extension urbaine du bourg dédié à l'habitat
- **Secteur de l'impasse des Grapilles (L) :** secteur de densification urbaine dédié à l'habitat
- **Secteur des Jardins du bourg (I) :** secteur de densification urbaine dédié à l'habitat
- **Secteur des Jardins Sud (I) :** secteur de densification urbaine dédié à l'habitat
- **Secteur de la D2A (A) :** secteur dédié à l'activité en lien avec l'activité aéroportuaire
- **Secteur Haut Friche (Viais Sud) (G) :** secteur dédié à l'activité en lien avec le Parc de Viais



Les secteurs impactés par l'évolution du projet urbain

Secteur de Viais Nord : secteur d'extension urbaine du pôle de Viais dédié à l'habitat:

Ce secteur est composé d'une zone urbanisable au POS. La partie à aménager offre l'opportunité de renforcer le second pôle urbain de la commune. Ce pôle dispose d'une offre de commerces existants (boulangerie, restaurant) sur la zone d'activités de Viais. Le secteur à aménager portera donc principalement une destination résidentielle pouvant inclure des équipements de proximité comme une maison de quartier, des espaces publics.
A l'occasion de ce quartier, il sera proposé une extension du centre bourg traditionnel dense et aggloméré. L'enjeu du tissu conjonctif à mettre en œuvre sera de prolonger certaines organisations spatiales (implantation des constructions, espaces publics).

Secteur de Viais Sud : secteur d'extension urbaine du pôle de Viais dédié à l'habitat

La vocation de ce secteur est résidentielle. Il s'inscrit dans une « dent creuse » en limite extérieure et vise à « refermer » les limites externes du bourg.

Secteur de la Planche au Bouin : secteur d'extension urbaine du bourg dédié à l'habitat

Ce secteur sera l'ensemble foncier périphérique le plus important du dispositif d'extension du pôle de Pont Saint Martin. Il s'inscrit dans un contexte paysager d'intérêt associant un ancien secteur viticole, des secteurs en friches, un petit bois et surtout les rives paysagères d'un ruisseau à l'Ouest.
Bien qu'important en surface, ce secteur sera peu visible depuis les voies principales.
L'enjeu sera de capitaliser les contextes paysagers et environnementaux périphériques et de raccorder ce secteur au centre bourg à travers un maillage piétonnier. Ce secteur permettra la qualification d'une des entrées de ville en traitant la transition entre l'espace urbanisé et agro-naturel.

Secteur Ouest : secteur d'extension urbaine du bourg dédié à l'habitat

Ce secteur est composé d'une zone urbanisable au POS qui a été fortement réduite. En effet, de vastes espaces situés à l'ouest ont été rendus à l'agriculture. Les enjeux sont d'ordres urbains paysagers et environnementaux. Ce projet sera l'occasion de développer des densités différenciées en créant des interfaces avec le tissu pavillonnaire attenant, de recomposer l'entrée ouest du bourg et d'intégrer les boisements dont certains sont humides dans le projet.

Secteur de l'impasse des Grapilles : secteur de densification urbaine dédié à l'habitat

Ce site s'inscrit sur une zone définie comme à urbaniser au POS. Ce secteur sera l'occasion de proposer un tissu aggloméré de transition entre le contexte villageois de la Bourrie et le quartier pavillonnaire.
Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé portant sur la création d'une opération de « mixité sociale » qui donnera 100% des logements locatifs sociaux.

Secteur des Jardins du bourg : secteur de densification urbaine dédié à l'habitat

Ce secteur s'inscrit dans le tissu urbain déjà constitué, sur des espaces de fonds de jardin. Il présente d'importants enjeux d'ordres urbains et paysagers d'une part, sociaux d'autre part.

Son urbanisation relève de la densification du centre bourg. Il est situé sur les arrières du centre bourg. Il sera donc à proximité des services et commerces.
Le paysage de jardins actuel conserve la mémoire d'une vie rurale, d'une vie sociale. Ces éléments de mémoire inspireront l'identité du projet développé sur le site et traduit dans les orientations d'aménagement.

De plus, la proximité des services du centre bourg, la présence d'un maillage piétonnier qui sera complété, amènent à envisager une programmation de logements spécifiques pour les aînés.

Secteur des Jardins Sud : secteur de densification urbaine dédié à l'habitat

Ce site est composé d'une zone urbanisable au POS qui a été conservée car elle s'inscrit en densification du tissu urbain existant du sud du bourg. Un secteur de renouvellement urbain permettra la création d'un programme de logements locatifs sociaux.

Le paysage de jardins actuel conserve la mémoire d'une vie rurale, d'une vie sociale. Ces éléments de mémoire inspireront l'identité du projet développé sur le site et traduit dans les orientations d'aménagement.

Secteur de la D2A : secteur dédié à l'économie en lien avec l'activité aéroportuaire

Ce secteur est composé d'une zone urbanisable au POS qui a été fortement réduite (un secteur au sud a été rendu à l'agriculture). Ce site à vocation économique s'inscrit dans la mise en œuvre d'un projet coordonné d'intérêt départemental. Le secteur à créer prolonge et complète les pôles économiques existants, attenants à l'aéroport.
L'enjeu sera de tenir compte de la valeur environnementale du secteur. En effet, le site est concerné par la présence de zones humides. Le projet s'inscrira dans une démarche environnementale intégrée mobilisant le paysage, l'urbanisme, l'architecture et la notion de compensation.

Secteur Haut Friche (Viais Sud) : secteur dédié à l'activité en lien avec le Parc de Viais

Ce secteur dédié à l'activité constitue une réserve foncière pour l'extension du parc de Viais. L'objectif affiché est de conforter ce pôle communal secondaire notamment à travers le développement économique de cette zone à vocation artisanale notamment.

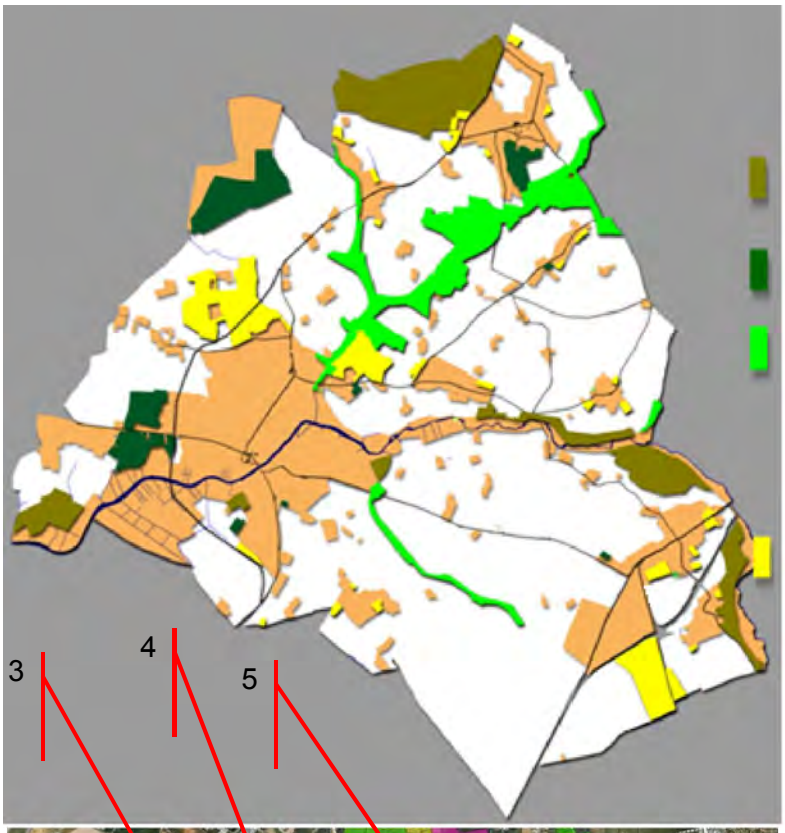
Secteurs de densification des villages, hameaux et formes complexes modernes.

Les hameaux, formes urbaines modernes des Ménanties, du Pâtis, de la Planchette, de la Bénétière, de la Vincée, de la Planche Tue-Loup, le village du Champsiome font l'objet d'un projet « villageois » visant, à l'occasion de leur densification, à les faire muter en « village ». Cela aura une incidence sur la consommation des espaces agricoles en permettant une densification raisonnée qui doit conduire à conforter les secteurs en proposant des implantations qui reprennent les orientations rencontrées sur site et densifier les dents creuses.
Pour les ensembles bâtis concernés, l'incidence portera sur la qualification du cadre de vie.

En conclusion, le projet de PLU modifie légèrement l'aire agglomérée en proposant une densification du tissu urbain du centre bourg et une réorganisation des zones à urbaniser. Ce projet réduit l'étalement urbain potentiel du POS. Les zones de développement font l'objet des principales orientations d'aménagements du PLU pour garantir leurs insertions paysagères et urbaines, dans le respect des exigences environnementales.

6.3. LES INCIDENCES SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS LE CADRE DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET

Le PLU développe une politique urbaine basée sur la densification du tissu existant et la mise en œuvre de projet urbain présentant des densités fortes de l'ordre de 18 logements/hectare. L'analyse du POS, du PLU et du recensement agricole permet de détailler les impacts.

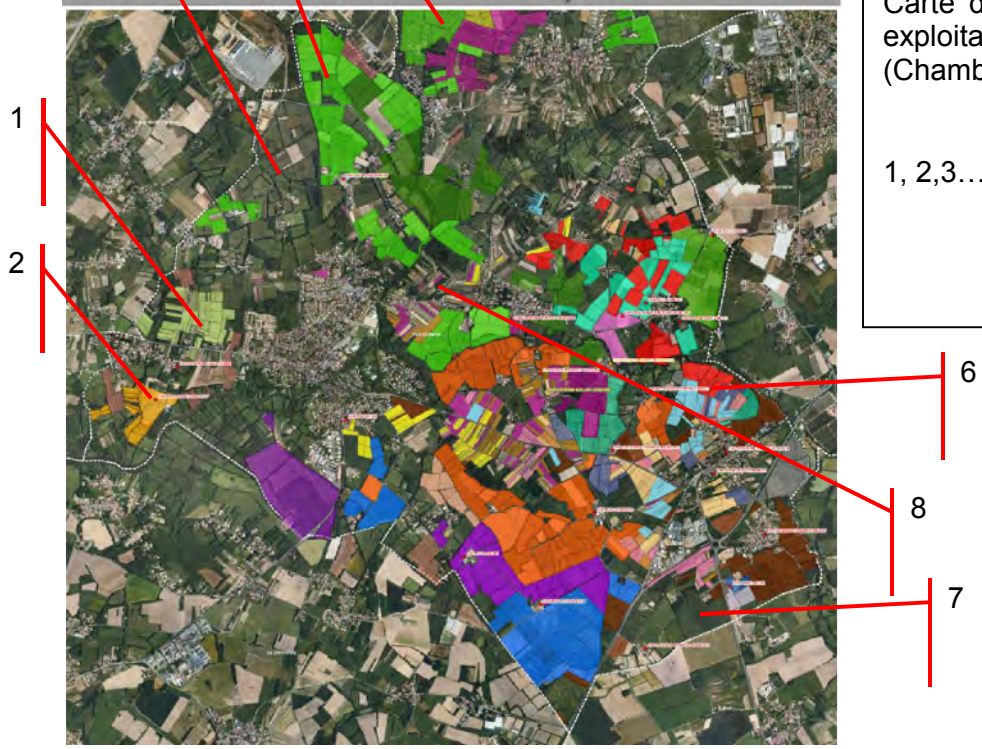


Zone NDa du POS classée en A au PLU

Zone NAa du POS classée en A au PLU

Zone NC du POS classée N au PLU

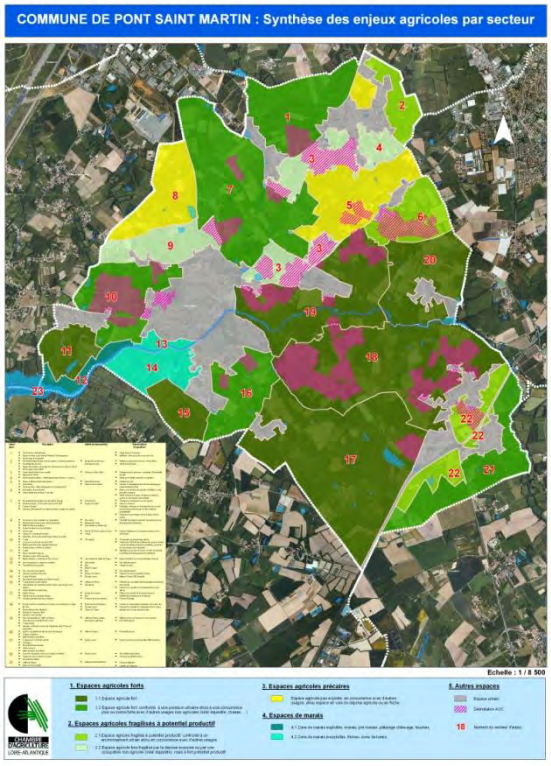
Zone NC du POS classée AU au PLU



Carte des parcelles exploitées, par exploitation
(Chambre d'agriculture 44)

1, 2,3…: Points analysés ci-après

1	Le Plu réduit la surface « urbanisable » impactant l'exploitation. Il s'agit d'un secteur aillant fait l'objet d'une demande auprès de l'INAO et de la SDAOC.
2	Le PLU classe en A les surfaces exploitées classées en NDa au POS
3	Le projet de pôle sport-nature n'impacte pas de surface exploitée.
4	Le projet de D2A, classée NAa au POS est réduite, classée en 1AUza et a fait l'objet d'un protocole entre le gestionnaire des terrains et l'exploitant.
5	Le secteur classé NDa au POS est classé en A au PLU
6	Le secteur était classé en NAa au POS. Dans le cadre de la mutation foncière induite par la volonté affichée du Plu de l'urbaniser, les exploitants et notamment les locataires, feront l'objet des protocoles prévus d'indemnisation de leurs pertes d'exploitation.
7	Les rares terres exploitées seront impactées par les travaux routiers de création du double giratoires ou seront incluses dans les périmètres de protection associées à la voirie. Pour le reste de l'espace classé en 2AUz au PLU, il s'agit de terres non exploitées.
8	L'espace classé en 2AU au PLU impacte très peu de parcelles cultivées. Lorsqu'elles le sont il s'agit de parcelles viticoles considérées comme gélives par les professionnels.



Le PLU s'est appuyé sur la carte établie lors du diagnostic agricole pour identifier les espaces agricoles présentant un enjeu majeur pour les exploitation soit que les sols présentent une qualité agronomique à capitaliser soit que les parcelles permettent d'envisager une extension de la SAU dans les périmètres proches des exploitations existantes dans un souci de rentabilité et d'efficacité et une moindre consommation d'énergie.

Les espaces agricoles d'enjeu majeur pour les exploitations ont été classés en A, exception faite de la D2A et d'une partie de l'extension sud de la zone d'activités de Viais.

PONT SAINT MARTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

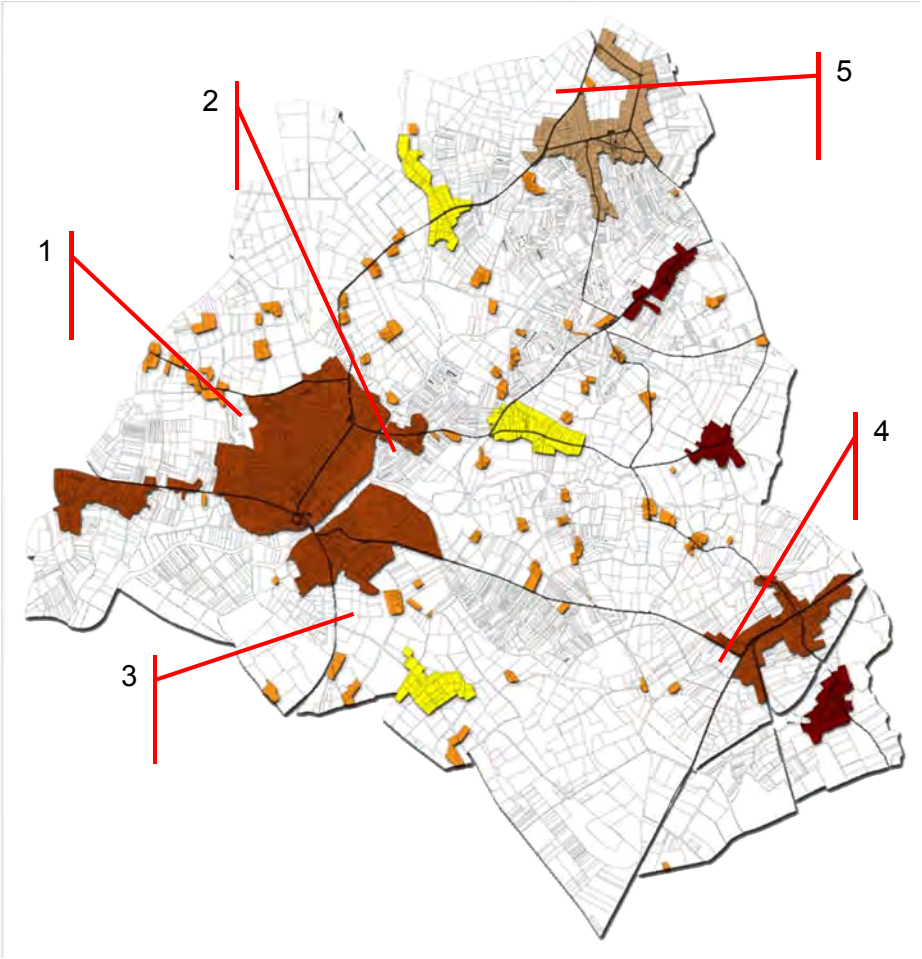
PARTIE 7/ MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

7.1. MESURES POUR LA REDUCTION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE GLOBALE DU PLU OU A COMPENSER LES IMPACTS RESIDUELS

Le PLU propose un ensemble de mesures permettant de limiter les incidences négatives de sa mise en œuvre du PLU. Ces mesures assurent une meilleure prise en compte de l'environnement par rapport au POS actuel. Nombre des mesures prises sont déjà exposées dans le chapitre précédent.

7.1.1. MESURES VISANT A REDUIRE LES INCIDENCES :

Le PLU a été mis en œuvre, une fois le PADD établi et validé, par évaluation de différents sites d'extension urbaine à vocation résidentielle ou d'activités. Ont ainsi été envisagées :



1	Développement résidentiel : impacts jugés trop important sur les périmètres INAO.
2	Développement résidentiel : impacts jugés trop important sur les périmètres INAO.
3	Développement économique : impacts jugés trop important sur les périmètres INAO.
4	Développement économique : impacts jugés trop important sur les périmètres INAO.

5	Développement économique : impacts jugés trop important sur la SAU exploitée.
	Le processus d'élaboration du PLU a intégré la réduction des incidences prévisibles comme critère essentiel fondant le choix des implantations de zones à urbaniser. La réduction des incidences résulte aussi du choix de localisation permettant une relation de proximité immédiate ou relative entre les fonctions habitat, emplois, services et équipements.

Par ailleurs le Plu met en œuvre une densité bâtie en secteur résidentiel bien plus importante qu'elle ne l'était précédemment afin de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels. Le calcul de la consommation des espaces agricoles et naturels intègre par ailleurs une part importante de densification du foncier bâti.

Comme indiqué dans le chapitre précédent, la réduction des incidences est aussi la résultante d'un choix de concertation préalable avec les différents acteurs concernés et notamment les agriculteurs, toute filière confondue, pour évaluer les impacts prévisibles d'une hypothèse de développement.

Sauf à de rares exceptions (zone 2AU de la Planche au Bouin et zone 2AUz de Viais, les espaces classés en « à urbaniser » étaient classer de même dans le POS.

Enfin, la réduction des incidences résulte d'une programmation qui « parie » sur la création en densification, de 155 logements en zone rurale et dans le bourg. Cette densification, est un calcul théorique, relevant avant tout d'une démarche d'acteurs privés, de particuliers. Elle peut ne pas produire l'effet constructif escompté. Le potentiel de logement porté par le Plu sera alors inférieur aux besoins induits par l'objectif de croissance démographique. Il s'agit donc bien d'une programmation à minima.

7.1.2. COMPENSATION DES IMPACTS RESIDUELS :

Préservation et recensement des espaces boisés classés

Le PLU conforte et complète le classement des espaces boisés recensés du POS.

Préservation et recensement des zones humides :

Le PLU recense et protège les zones humides. Ce recensement contribue à formaliser les connexions biologiques.

Préservation et recensement des haies :

Le PLU recense et protège les haies répondant à des critères de protection de la ressource en eau et des supports de déplacement. Il accompagne l'identification des haies et arbres d'intérêt, d'une règlementation spécifique au titre de l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme. Ce recensement contribue à formaliser les connexions biologiques.

Protection de la richesse architecturale :

Le PLU recense le patrimoine architectural d'intérêt remarquable et lui assortit des règles architecturales assurant sa protection.

Renforcement de la protection de la ressource :

Le PLU identifie le réseau hydrographique au travers du recensement des zones humides et des cours d'eau dont il assure la protection au travers d'un report sur le règlement graphique et de dispositions dans le règlement littéral.
Le PLU préserve le réseau hydrographique. Il classe en corridor biologique les abords du réseau hydrographique (distance minimale de 10m de part et d'autre des rives, pouvant être plus large lorsqu'elle intègre les zones humides, la ripisylve, des haies ou boisements, une ZNIEFF). Il améliore la qualité physique en assurant la préservation de la ripisylve d'une part et des zones humides de bas fond qui participent activement à la restauration de la qualité des milieux. Il développe un projet de croissance compatible avec les capacités de la station d'épuration. Il interdit les nouvelles constructions d'habitat en zone rurale concernée notamment par de l'assainissement individuel.

PONT SAINT MARTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE 8/ PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

8.1 : ARTICLE L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine lesconditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

- Le PLU réduit la superficie des zones AU par rapport au POS précédent. Par ailleurs le PLU participe à la structuration du tissu urbain en définissant des orientations d'aménagement qui intègre le fonctionnement des tissus connexes (liens piétons maillés, création de nouvelles voies maillées au réseau existant, localisation de zone d'habitat à proximité des équipements).
- Quant au développement rural il est fondé sur l'idée d'un renforcement de son caractère agro-naturel en interdisant les constructions neuves hors espaces définis.

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- Le PLU augmente la prise en compte du patrimoine naturel du fait principalement du recensement des zones humides et de la protection de la ressource en eau, des haies et des espaces naturels sensibles,
- Le PLU assure donc la protection de celles-ci,
- Le PLU recense les haies de valeur patrimoniale et écologique en les classant au titre de l'article L.123-1-5-7.
- Le PLU accroît globalement la surface classée agricole et naturelle.

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- Le PLU a pris en compte le patrimoine inscrit et les monuments classés de la commune.
- Le PLU a recensé le bâti de qualité. Il affecte ce bâti d'une obligation de respecter l'article L 123-1-5-7 détaillé dans le règlement.

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

- Le PLU recense et analyse les entrées de bourg. Les nouveaux espaces urbanisés permettront le traitement des entrées/sorties du bourg, mis en œuvre à travers les principes d'aménagement.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- Le PLU fixe en zone AU un seuil de 35% de logements locatifs sociaux pour des opérations de plus de 400m² de surface planchers ou de plus de 5 logements. Sur l'ensemble du territoire, pour des opérations de plus de 400m² de surface planchers ou de plus de 5 logements, le projet devra intégrer 25% de logements locatifs sociaux.
- Le PLU autorise une évolution raisonnée des densités par des dispositions quant aux implantations par rapport aux limites séparatives.

- Le PLU retient des zones d'urbanisation future aisément connectables aux réseaux principaux de desserte routière. Les secteurs à urbaniser sont par ailleurs à proximité du tissu urbain existant regroupant les équipements et commerces.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- La gestion des eaux pluviales est au cœur des préoccupations du PLU.
- Les zones humides sont recensées, préservées, intégrées dans les schémas d'aménagement.

Le PLU identifie les connexions biologiques. Il les préserve au travers d'une trame spécifique adossée à des dispositions règlementaires. La remise en bon état passera par la mise en œuvre de mesures de compensation lorsqu'il y aura atteinte à une zone humide non fonctionnelle ou lorsqu'il y aura atteinte à une haie protégée dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L.123-1-5-7. Dans ces deux cas, prioritairement, les efforts de compensation porteront sur des secteurs de continuité biologique altérés.

- Le PLU n'interdit pas la mise en œuvre de techniques relevant des énergies renouvelables. Les orientations d'aménagement insistent sur la nécessité de produire une urbanisation qui intègre l'importance des recours aux énergies renouvelables notamment par des règles d'implantation compatibles des nouvelles constructions.
- Le PLU a privilégié un urbanisme de proximité, visant à permettre une utilisation autre que la voiture dans les trajets quotidiens, tant pendulaires qu'attachés aux relations domicile-services-équipements.

8.2. LA LOI SUR L'EAU

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales, etc.

- Le PLU de la commune de Pont Saint Martin prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau.
- Il assure la protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides) au travers d'un recensement des zones humides et un inventaire des espaces naturels remarquables, introduit dans le règlement graphique du PLU et associé au règlement littéral.
- Il développe des zones d'urbanisation compatible en surface et en population accueillie avec les capacités de ses réseaux.
- Le développement de la commune est compatible avec la capacité d'épuration de la station et avec la ressource en eau potable puis que la commune prévoit la construction d'une nouvelle station d'épuration.

Le SDAGE Loire Bretagne adopté en 2009 fixe comme objectifs 2010-2015 :

Repenser les aménagements des cours d'eau :

- Le PLU préserve le réseau hydrographique :
  - Il classe en continuité biologique les abords du réseau hydrographique
  - Il améliore la qualité physique en assurant la préservation de la ripisylve d'une part et des zones humides de bas fond qui participent activement à la restauration de la qualité des milieux,
  - Il développe un projet de croissance compatible avec les capacités de la station d'épuration,

Maîtriser les prélèvements d'eau :

- Le PLU développe un projet de croissance raisonnable compatible avec la ressource en eau potable.

Préserver les zones humides et la biodiversité :

- Le PLU identifie et préserve les zones humides,
- Il assure une préservation de la biodiversité en classant en zone N et NS le réseau hydrographique, les zones humides associées à celui-ci, ainsi que la ripisylve.

Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau :

- La préservation des zones humides participe à la régulation des inondations tout comme les emplacements réservés pour création de bassins de rétention.

Le SAGE « Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu », approuvé en 2002, a défini, entre autres, les objectifs suivants :

L'amélioration du fonctionnement des écosystèmes aquatiques

- Le PLU assure une préservation de la biodiversité en classant en zone N ou NS le réseau hydrographique, les zones humides associées à celui-ci, ainsi que la ripisylve.

La préservation et valorisation des zones humides

- Le PLU identifie et préserve les zones humides,

- Il assure une préservation de la biodiversité en classant en zone naturelle le réseau hydrographique, les zones humides associées à celui-ci, ainsi que la ripisylve.

L'amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau

- Le PLU classe en continuité biologique les abords du réseau hydrographique. Le PLU assure ainsi la préservation de la ripisylve et des zones humides de bas fond qui participent activement à la restauration de la qualité des milieux,

La gestion quantitative des eaux

- Le PLU classe les haies d'intérêt écologiques et paysagères au titre de l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme.

Le développement des activités de tourisme et de loisirs

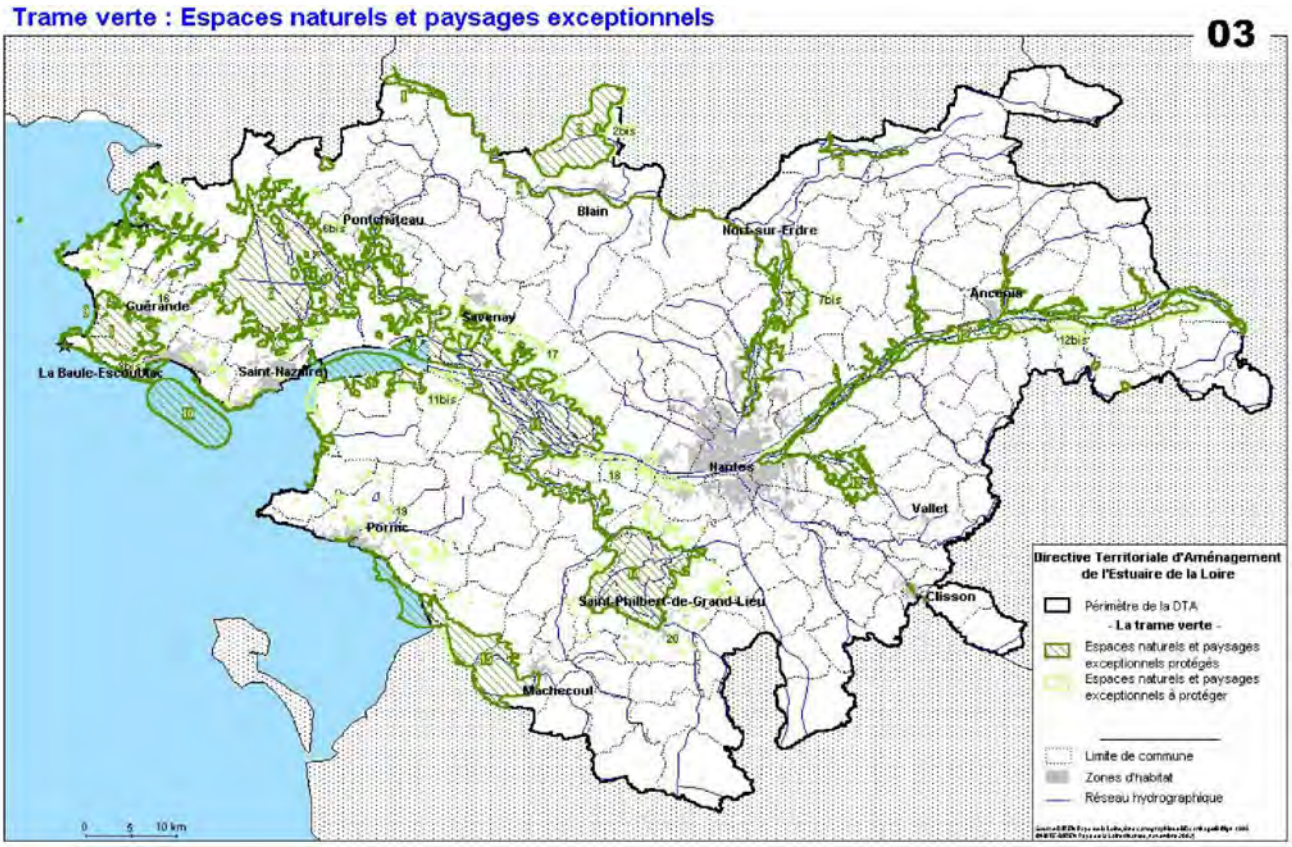
- Le PLU identifie et préserve les zones humides,
- Il assure une préservation de la biodiversité en classant en zone N le réseau hydrographique, les zones humides associées à celui-ci, ainsi que la ripisylve.
- Le Plu valorise le potentiel paysager et environnemental des espaces associés au réseau hydrographique (marais de l'île, Ognon, ruisseau) en mettant en place deux sites d'informations (pôle sport-nature et Nivardière) et un site d'interprétation des milieux (pôle sport nature).

8.3. LA DTA ESTUAIRE DE LA LOIRE

La DTA « estuaire de la Loire » a été approuvée par décret en date du 17.07.2006.

La commune de Pont Saint Martin est concernée par un périmètre d'espaces naturels et paysagers exceptionnels à protéger strictement.

Carte des périmètres :

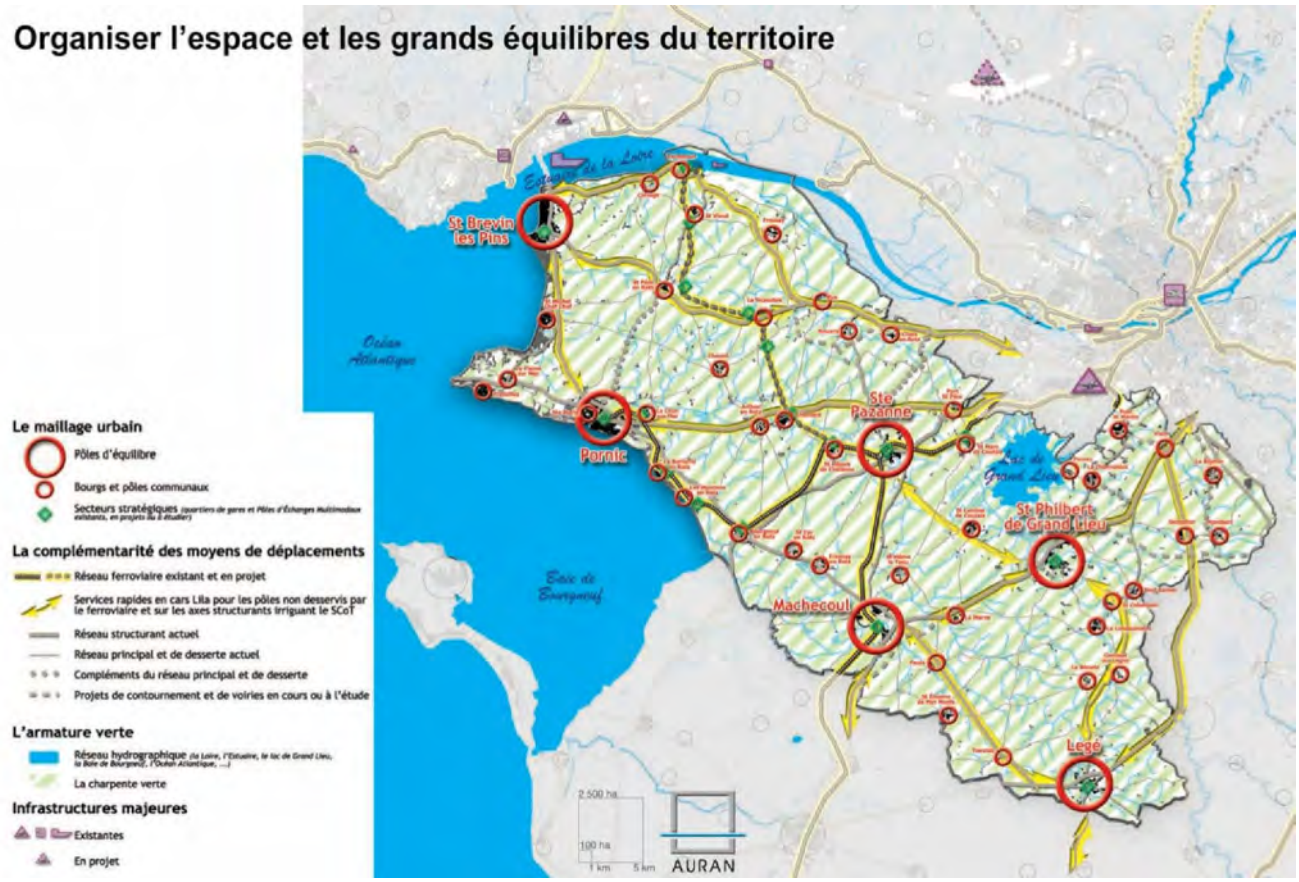


Le PLU préserve ce périmètre en l'identifiant en tant qu'espace naturel remarquable et en le protégeant par un classement NS, naturel stricte.

8.4: RELATION DU PLU AVEC LE SCOT

La commune de Pont Saint Martin fait partie du périmètre du SCOT du Pays de Retz. Le SCOT a été approuvé le 28 juin 2013.

ORGANISER L'ESPACE ET LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

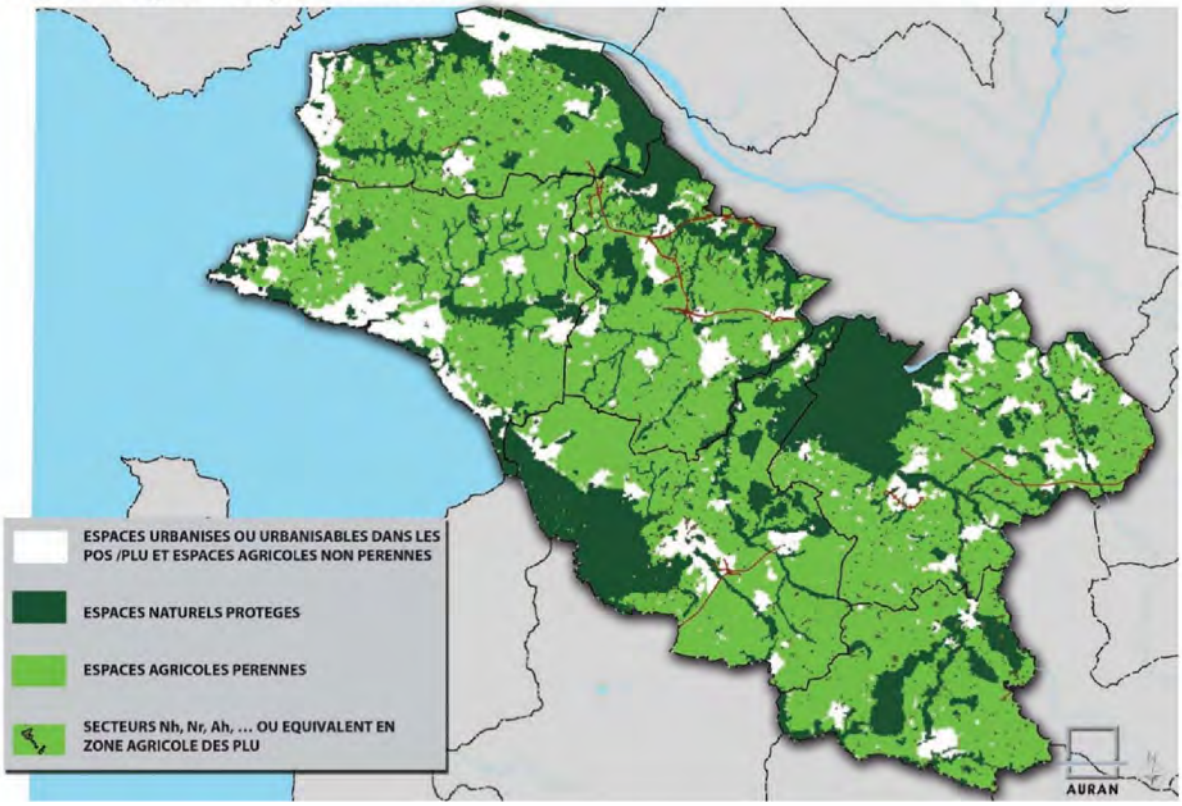


Le bourg de Pont Saint Martin et le secteur de Viais s'inscrivent comme des pôles communaux dans l'armature urbaine du Pays de Retz.

- Le PLU identifie les différentes entités urbaines de la commune : villages, hameaux et formes complexes moderne.
- Le PLU traduit les projets de développement de l'habitat dans ces entités dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les secteurs en espace rural susceptibles d'accueillir plus de trois constructions nouvelles font l'objet d'un projet d'affirmation d'une identité « villageoise » traduite dans les orientations d'aménagement.

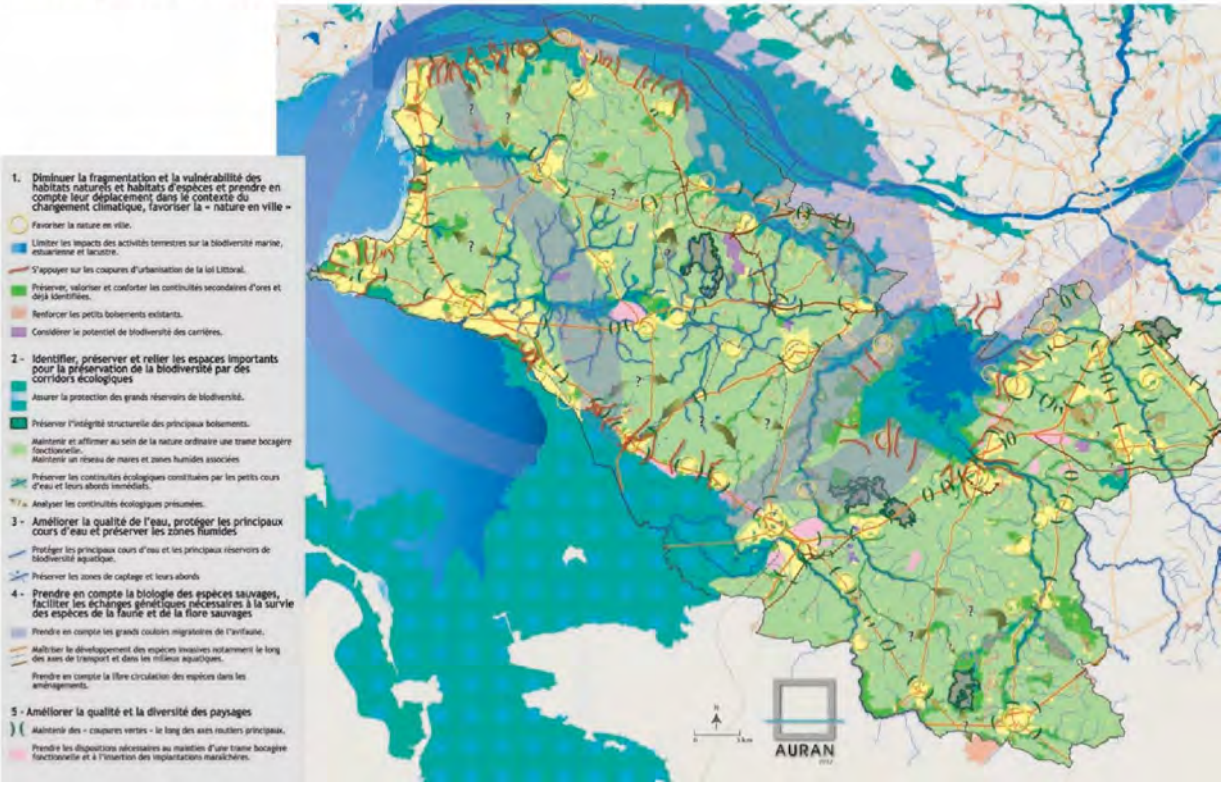
PROTEGER LES SITES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Espaces agricoles pérennes à 20 ans



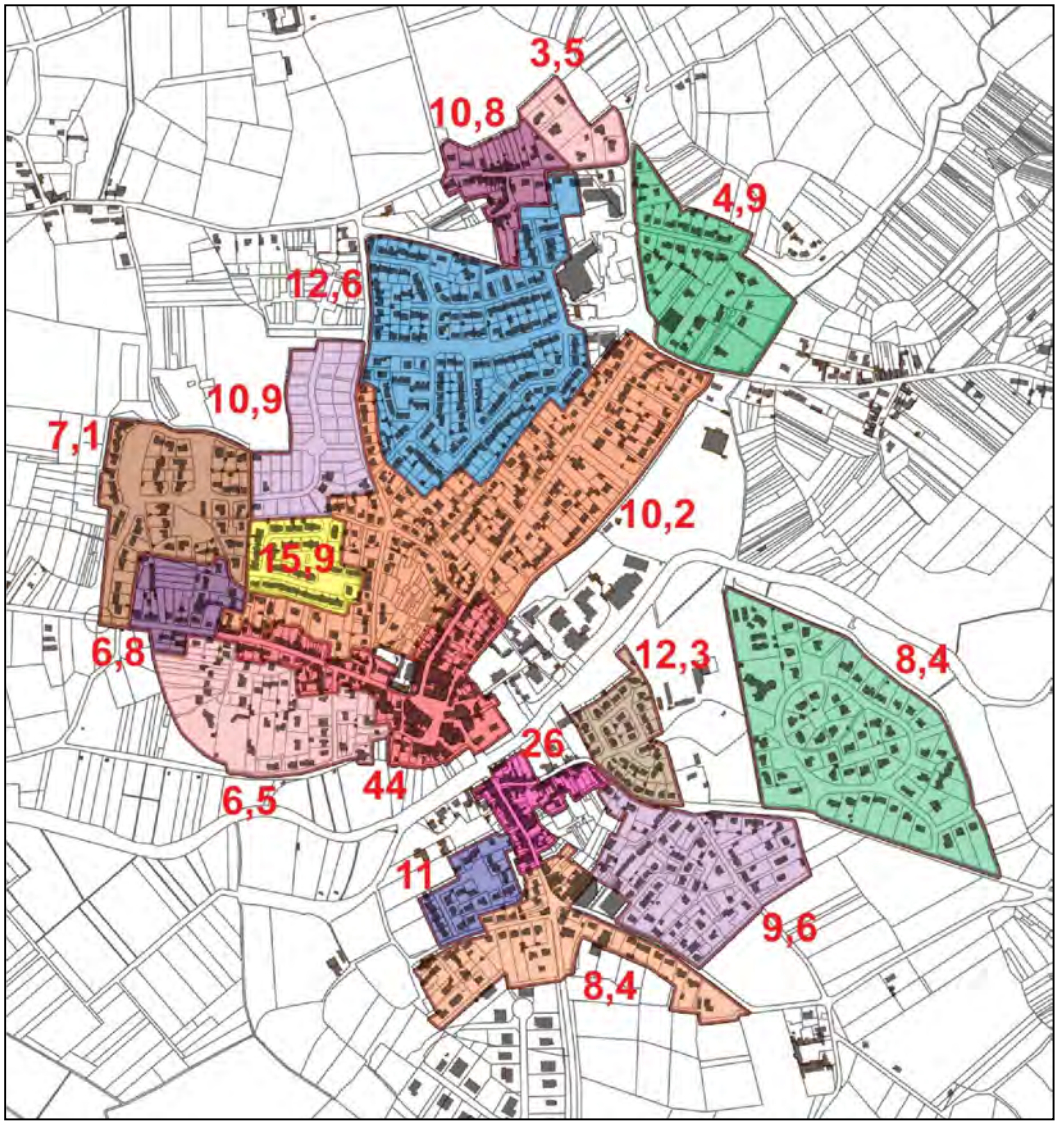
Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Mettre en place une politique pour répondre à l'érosion de la biodiversité



Le SCoT a établi une trame verte et bleue et des principes de coupure verte le long des axes routiers majeurs. Ces coupures sont classées en A ou N..

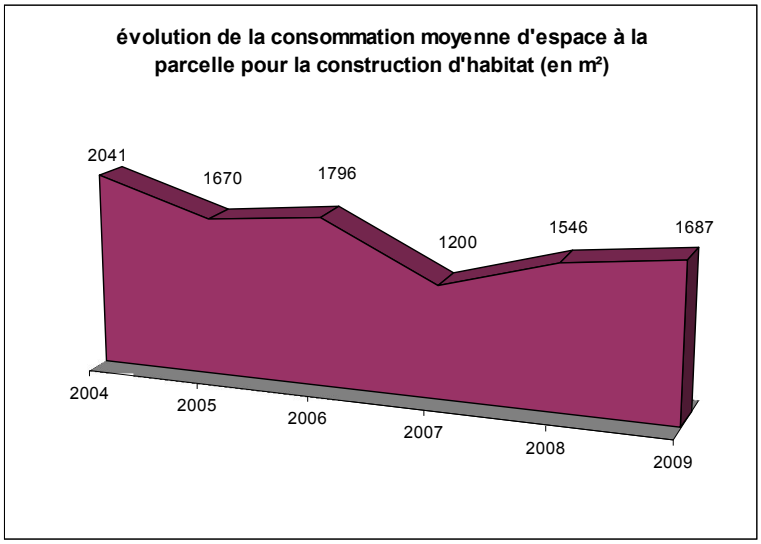
- Le PLU identifie les éléments naturels remarquables sur l'ensemble du territoire communal
  - Réseau de haies,
  - Zones humides,
  - Boisements,
  - Connexions biologiques.
- Le PLU protège ces éléments naturels à travers la constitution de connexions biologiques, notamment le long des cours d'eau ou de dispositions spécifiques (classement en L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme).
- Le PLU respecte le principe de réduction de 30% de la consommation moyenne de terrain par logement.



La densité moyenne du tissu aggloméré du bourg produit ces 40 dernières années est de **9.15 logements/hectare.**

Ces dix dernières années la densité moyenne est de **9.65 logements par hectare**.

En consommation brute d'espace, intégrant l'ensemble des infrastructures nécessaires à la desserte des logements et les espaces de respiration directement liés au quartier résidentiel, chaque logement a consommé **1036 m² ces dix dernières années.**



*Cette valeur de 1036 m² par logement correspond aux logements « agglomérés ». Une analyse des surfaces associées aux dépôts de permis « de construire » habitat, sur 6 ans, de 2004 à 2009, montrait que le bilan passait à **1687 m²** en moyenne si on y intégrait le bâti en secteur diffus.*
En appliquant l'objectif du SCOT de réduction de la consommation d'espace pour le logement, d'environ 30%, chaque logement aggloméré devrait consommer au maximum 725 m².

Le PLU programme **393 logements** répartis comme suit :

- **Secteur de Viais Nord :** 5,1 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 92 logements
  - 18 logements par hectare

- **Secteur de Viais Sud :** 1,5 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 27 logements
  - 18 logements par hectare

- **Secteur de la Planche au Bouin :** 10 hectares dont 8 de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 130 logements
  - 16 logements par hectare.

- **Secteur Ouest :** 3,9 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 70 logements
  - 18 logements par hectare.

- **Secteur de l'impasse des Grapilles :** 0,92 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 17 logements
  - 18 logements par hectare.

- **Secteur des Jardins du bourg :** 0,93 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 17 logements
  - 18 logements par hectare.

- **Secteur des Jardins Sud :** 1,7 hectares de surfaces urbanisables
  - Capacité d'accueil du site : 40 logements
  - 18 logements par hectare.

Le bilan est ainsi de 393 logements sur 24.05 ha soit une consommation brute par logement de 612 m² ce qui représente une réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 40.4%, supérieur au 30% attendus du SCOT.
Concernant le secteur diffus, classé en Ah1, le PLU a fait sauté le verrou de la surface minimale en stipulant dans le règlement de cette zone que la surface nécessaire devait être définie par la nature de la filière assainissement individuel retenue. La constructibilité des parcelles, par division, est ainsi favorisée. Elle est encadrée par des orientations d'aménagement sur l'ensemble des sites Ah1