

Révision du PLU de Pont-Saint-Martin

**LA
BOITE
DE
L'ESPACE**

URBANISTES ASSOCIÉS

Soirée-débat échanges
sur le projet d'aménagement et de développement durables
27 septembre 2023

LE DEROULÉ DE LA SOIREE

Rappel des grands enjeux du diagnostic

Séances d'échanges sur le projet communal

Les prochaines étapes ?

Les échanges porteront
sur les enjeux
et le projet pour la commune,
pas sur les demandes
individuelles !

Un PLU, c'est quoi ?

Un outil de **gestion du droit des sols...**
... fondé par un projet de territoire



Quels constats ?
Quels besoins ?

DIAGNOSTIC



Quels objectifs ?

PADD
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉV. DURABLES



Quels outils
pour y parvenir ?

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

RÈGLEMENT ET ZONAGE

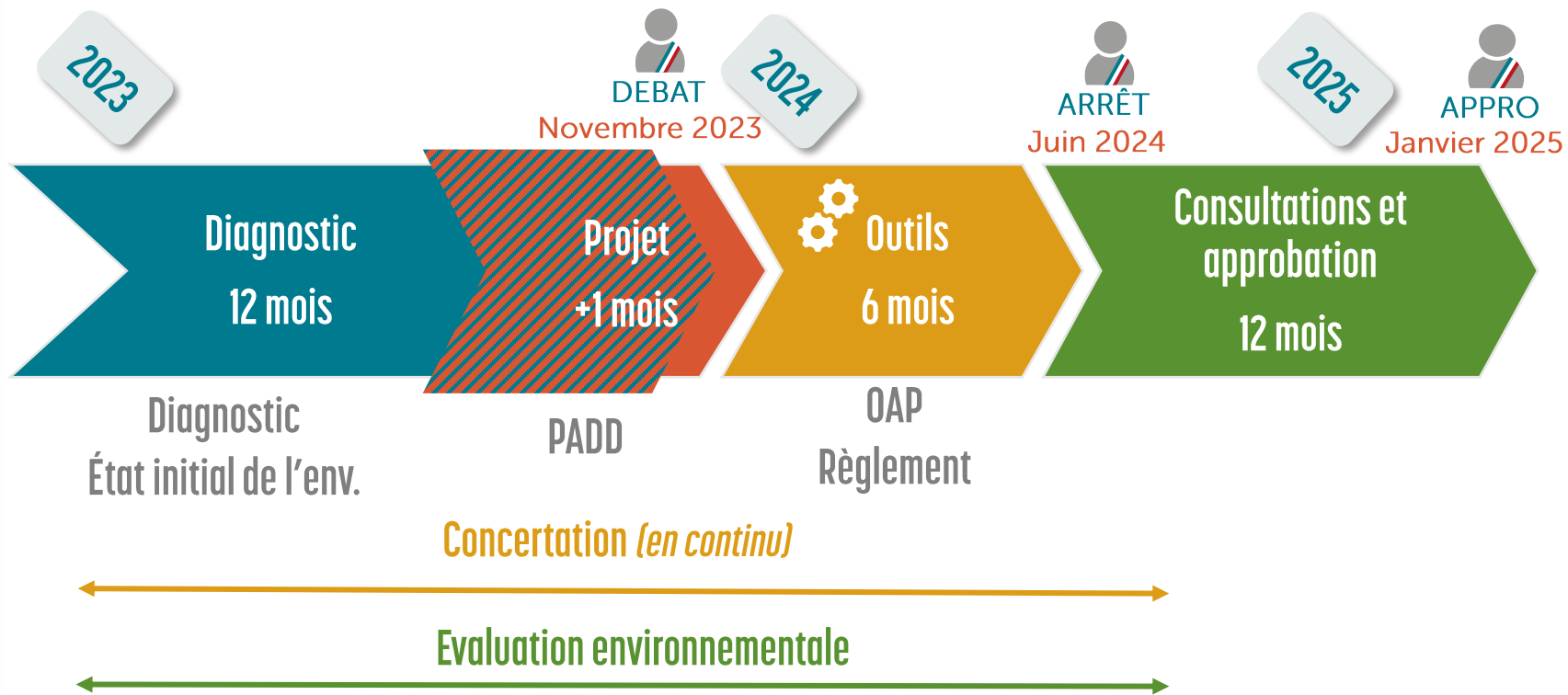


Se justifier et
informer...

ÉVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES, DONT
SERVITUDES ET AUTRES
PÉRIMÈTRES

LE CALENDRIER



Deux réunions publiques ont eu lieu
le 1^{er} mars et le 31 mai 2023 pour
lancer la démarche et échanger sur
le diagnostic du territoire et ses
enjeux.

Révision du PLU
de Pont-Saint-Martin



Soirée-débat de lancement
1^{er} mars 2023



Rappel des grands enjeux du diagnostic

Paysages et espaces naturels



Constats



- Une richesse patrimoniale (notamment liée au lac de Grand Lieu) et une diversité paysagère. Une forte sensibilité des milieux en lien avec l'Ognon et les zones humides
- Un foncier encore disponible en enveloppe urbaine
- Une mobilité tout voiture qui induit une forte consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre.

Les grands enjeux

- Assurer un développement de la biodiversité à travers la connexion et la préservation des espaces naturels et l'identification de la trame verte et bleue... même au cœur du bourg (« nature en ville »).
- Valoriser les paysages emblématiques de la commune par des aménagements permettant leur découverte.
- Préserver les ressources naturelles, notamment l'eau et le foncier.
- Engager une réflexion d'économie des consommations (mobilité, confort de vie) dans laquelle l'urbanisme doit jouer un rôle.

Démographie et logements



Constats



Une forte augmentation de la population et un profil des ménages plutôt diversifié



Forte production de nouveaux logements notamment avec des opérations de densification, mais prédominance des grandes maisons individuelles.



Augmentation du coût du logement et difficultés d'avoir du logement abordable

Les grands enjeux

- Assurer un accueil maîtrisé de jeunes ménages avec enfants pour garantir la mixité intergénérationnelle sans sur-fréquentation des équipements scolaires.
- Diversifier le parc de logements pour garantir du choix dans les parcours résidentiels, mais aussi pour développer de nouvelles formes urbaines
- Accompagner le « bien vieillir », avec des produits immobiliers adaptés au parcours résidentiel sénior, mais aussi une proximité ou accessibilité facilitée aux commerces, services et équipements.

Constats



Une baisse progressive de la concentration de l'emploi... mais la proximité immédiate de nombreux pôles d'emplois ! Et des emplois locaux qui attirent les communes environnantes.



Une évolution des catégories socio-professionnelles avec une augmentation des cadres au profit des ouvriers et des employés.

Les grands enjeux

- Accompagner un développement des entreprises locales , notamment à travers une production résidentielle abordable.
- Une tendance à l'accentuation des flux domicile-travail difficile à contrecarrer mais un travail sur la gestion de la mobilité pour en limiter les incidences.
- Favoriser l'optimisation des surfaces des zones économiques et commerciales pour maintenir une diversité d'activités tout préservant le foncier.



Constats



Une mobilité « tout voiture » malgré la présence d'alternatives (vélos, TC...)



Un réseau cyclable « partiel », mais en réflexion et une forte demande pour rejoindre la métropole nantaise

Les grands enjeux

- Offrir une alternative efficace par une connexion cyclable adaptée entre le bourg et les villages et vers le réseau TAN
- Favoriser les déplacements de proximité notamment par les choix d'aménagement (densification, cheminements piétons, facilité de circulation des personnes à mobilité réduite).
- Encourager la mutualisation des transports (covoiturage et transport en commun).

Services / équipements

Constats



Une offre d'équipements et de services de proximité complète

Une évolution importante des naissances et effectifs scolaires ayant conduit à la saturation des structures enfance, petite enfance et restauration scolaire.

Création d'un futur collège aux Sorinières

Les grands enjeux

- Un besoin de nouveaux équipements et d'adaptation de l'existant, au service de l'accueil des familles, notamment en lien avec les équipements liés à l'enfance
- Une situation de complémentarités avec les communes limitrophes et notamment avec la métropole à assumer (grands équipements : collèges, lycées, santé, culture, sport...), notamment par une accessibilité adaptée
- Répondre aux besoins de demain en anticipant les nouveaux modes de vie et les besoins des populations (services de conciergerie, télémédecine...), en conservant des espaces stratégiques en cœur de bourg

5 grandes orientations qui fixent un cap pour les 10 ans

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un accueil maîtrisé des nouveaux habitants, favorable au parcours résidentiel

Pont Saint Martin : ses habitants au cœur du projet

Un cadre naturel, incontournable du « bien vivre »

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

Une « petite ville » qui s'assume

Pont Saint Martin : un niveau de commerces, services et d'équipements à développer

Un rôle économique d'interface entre Grand lieu et la métropole

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

Une offre de mobilités qui s'étoffe

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

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un accueil maîtrisé des nouveaux habitants, favorable au parcours résidentiel
Pont Saint Martin, ses habitants au cœur du projet

- être cohérent avec la **capacité d'accueil de la commune** (capacité des équipements, des ressources, du foncier...)
- « **prendre sa part** » dans l'accueil et la pression démographique du département où les projections restent très élevées pour les prochaines décennies
- **préserver un équilibre générationnel et social** conforter les objectifs de production de logements sociaux.

Le cap démographique : stratégie d'aménagement... et « message politique »

Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants :
Se projeter sur une croissance annuelle moyenne d'environ 1,5%

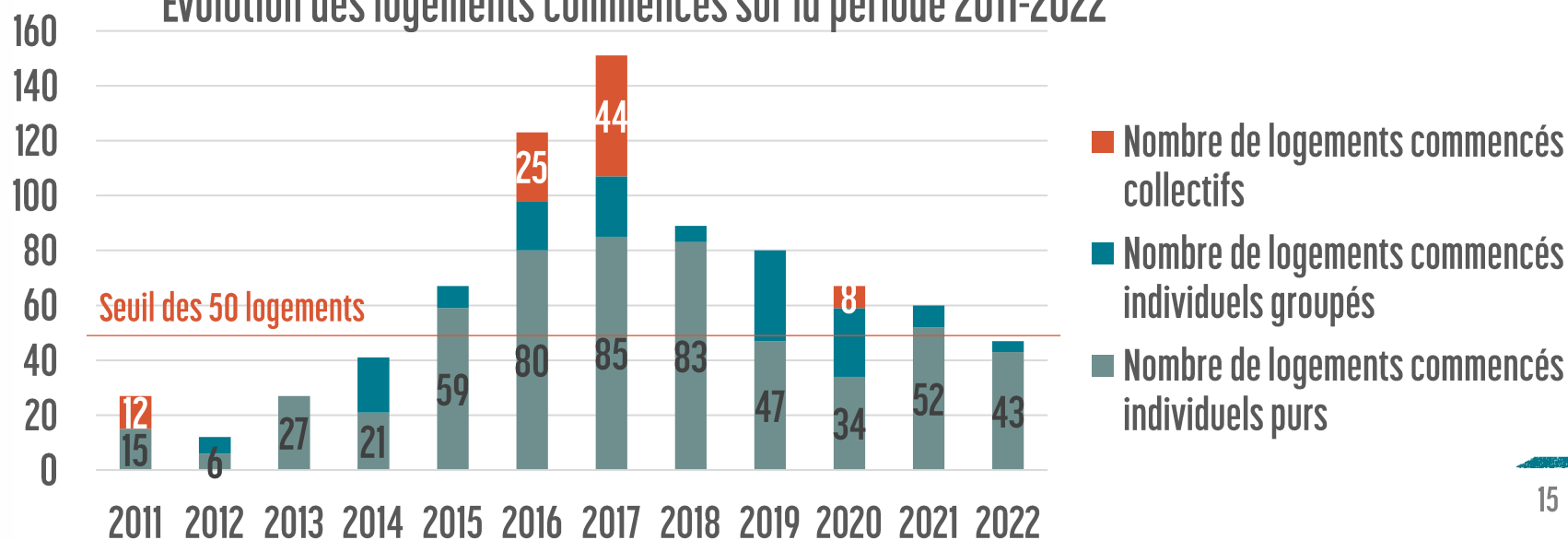
8000 à 8500 habitants en 2035

(moins de 100 habitants en plus par an) >> 2 fois moins que ce qui a été observé les dernières années

Viser **environ 50 logements /an** en moyenne

> idéal par rapport aux effectifs scolaires et à la diversité de production souhaitée.

Evolution des logements commencés sur la période 2011-2022



« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un accueil maîtrisé des nouveaux habitants, favorable au parcours résidentiel
Pont Saint Martin, ses habitants au cœur du projet

Accompagner une production de logements qui facilite le parcours résidentiel

Assurer une **diversité de la production de logements** et à rechercher une optimisation des surfaces.

Au moins **30% de logements locatifs sociaux** dans la production

Construire en **priorité dans le bourg** et à proximité des équipements, commerces et services

Travailler l'exemplarité, notamment paysagère en intégrant une offre immobilière plus dense

Développer de nouvelles opérations exemplaires, en renouvellement urbain, en densification, voire en extension, porteuses d'image valorisante et garantissant la qualité de vie

Réflexions sur des extensions potentielles

- Cours d'eau
- Zones humides
- Linéaires de Haies
- Bois

**ETAT DES REFLEXIONS -
DOCUMENT DE TRAVAIL**

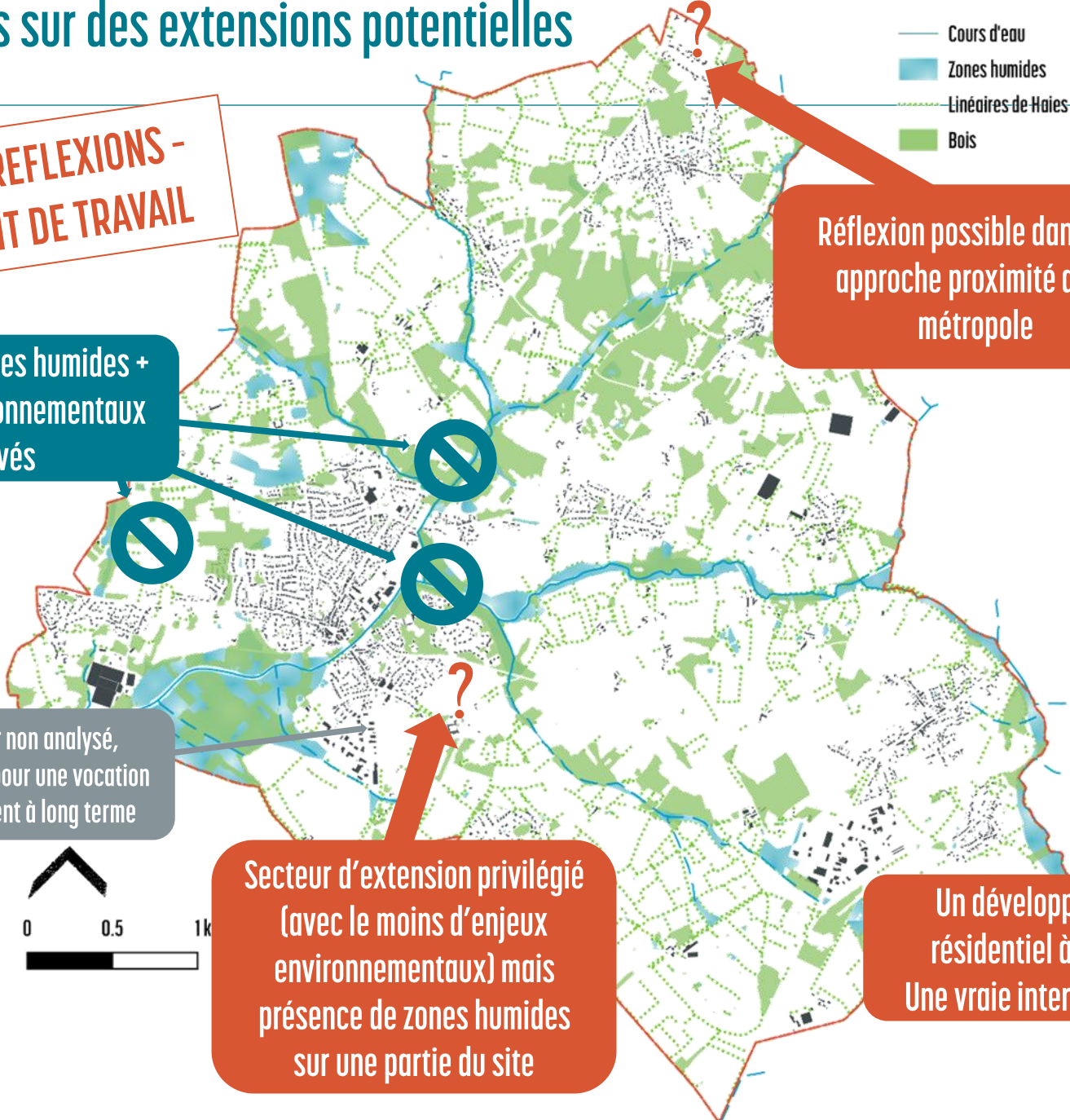
**Présence zones humides +
enjeux environnementaux
élevés**

**Réflexion possible dans une
approche proximité de la
métropole**

**Secteur non analysé,
privilegié pour une vocation
équipement à long terme**

**Secteur d'extension privilégié
(avec le moins d'enjeux
environnementaux) mais
présence de zones humides
sur une partie du site**

**Un développement
résidentiel à Viais ?
Une vraie interrogation !**



« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un cadre naturel, incontournable du « bien vivre »

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

**Objectif : Préserver et protéger les éléments de nature
qui participent au maintien de la biodiversité
et à la qualité du cadre de vie et du paysage**

Une étude de recensement du bocage et des principales entités environnementales
en cours en parallèle du PLU

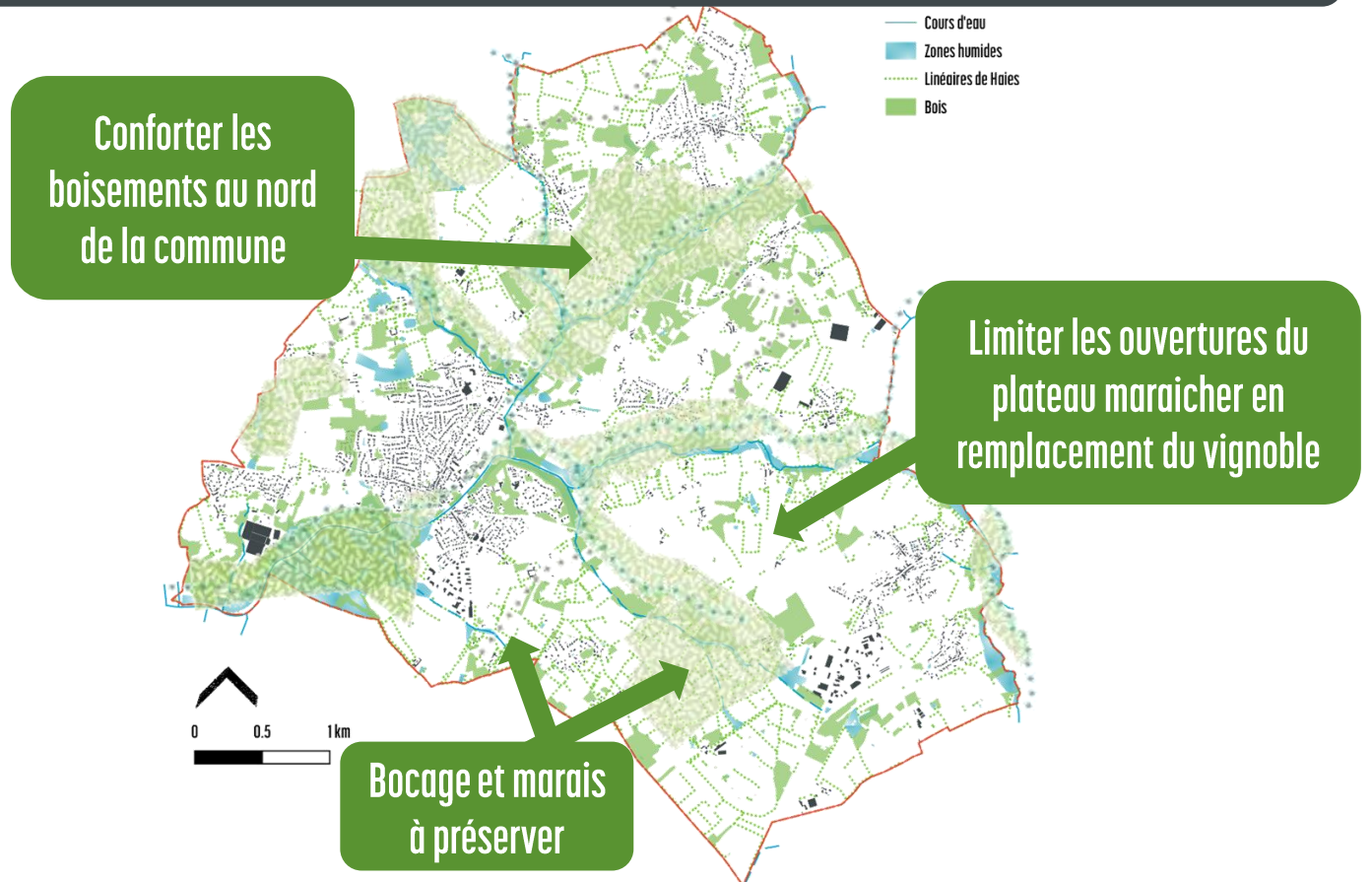
> Retour en octobre

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un cadre naturel, incontournable du « bien vivre »

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

Préserver les espaces naturels et les composantes de la trame verte et bleue



« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un cadre naturel, incontournable du « bien vivre »

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

Intégrer la préservation des ressources à tous les niveaux

Préserver les ressources naturelles avec une attention particulière pour la **gestion de l'eau**

Maintenir la nature dans l'agglomération et la connecter avec les espaces de campagne

Organiser des continuités de nature en ville, en s'appuyant sur un réseau **d'espaces de respirations** (îlots naturels) et d'espaces verts existants (venelles, parcs, jardins...).

Valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace

Confirmer **l'importance des activités agricoles et viticoles**
et leur complémentarité avec des espaces à vocation naturelle

A minima une **réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels**
par rapport à la consommation de la période 2011-2021.

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Une « petite ville » qui s'assume

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

Anticiper la corrélation entre capacité d'accueil et à l'augmentation du nombre d'habitants :

- Les besoins d'équipements, commerces et services
- La préservation de l'existant par l'opportunité d'une densification adaptée

Objectif : se projeter sur un aménagement du cœur de bourg sur le long terme et conforter la rue de Nantes en tant que principal axe structurant du bourg .

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Une « petite ville » qui s'assume

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

Préserver et développer l'offre de commerces et de services en cœur de bourg en confortant l'axe de la rue de Nantes

Conforter la **mixité fonctionnelle et urbaine** d'un cœur de bourg élargi

Prévoir des possibilités de **développement du commerce et des services en cœur de bourg**

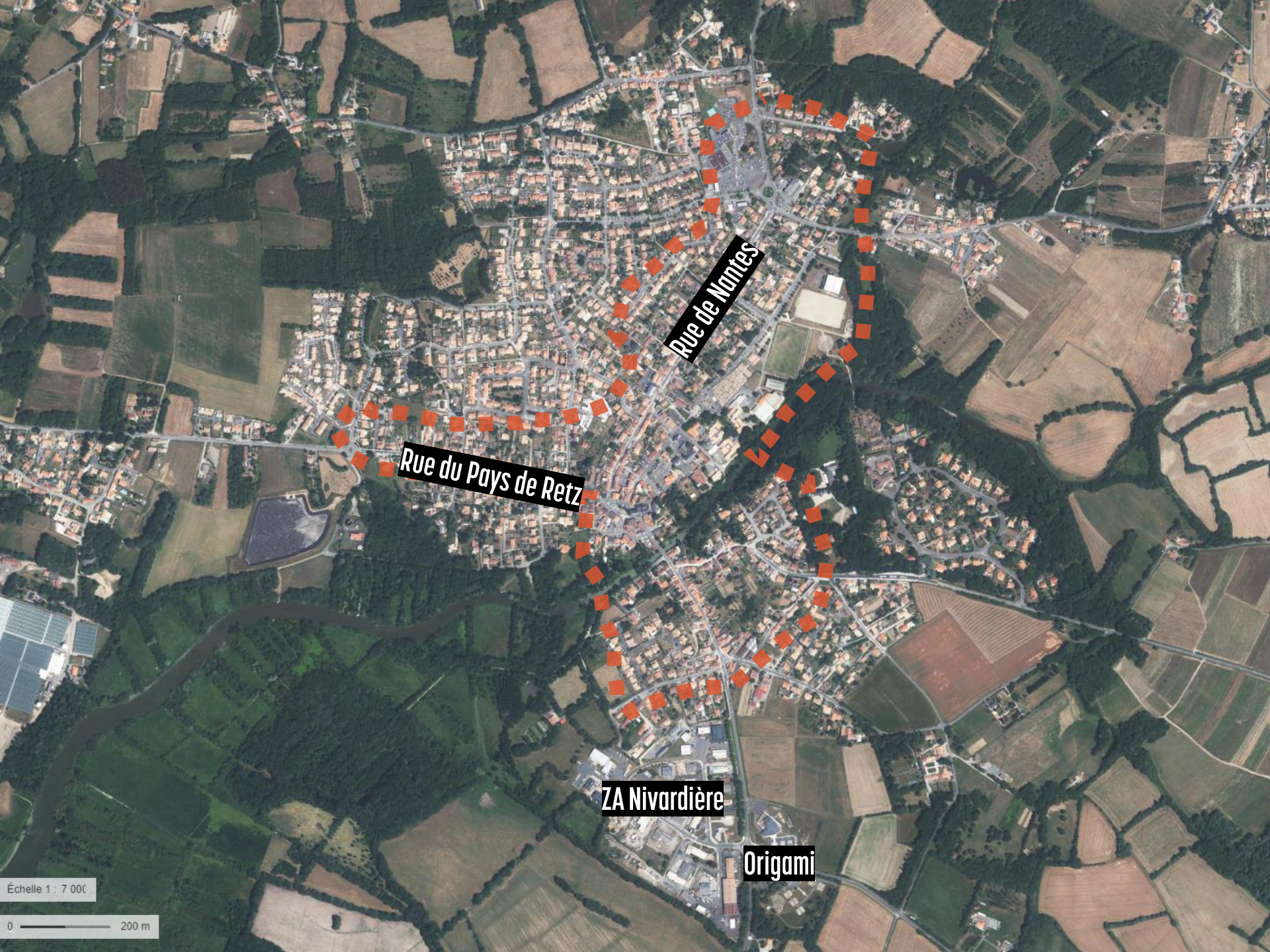
Maîtriser les implantations commerciales en dehors du bourg et veiller à la complémentarité avec les commerces de Viais.

Conforter, rénover, compléter l'offre en équipements d'intérêt communal ou communautaire

Conforter les **grands sites d'équipements** présents dans le bourg

Anticiper les besoins en nouvelles structures et services à la personnes **liés aux personnes âgées.**

Conserver des possibilités foncières **à long terme en continuité de l'origami.**



Rue de Nantes

Rue du Pays de Retz

ZA Nivardière

Origami

Échelle 1 : 7 000

0 200 m

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un rôle économique d'interface entre Grand lieu et la métropole

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

Profiter la situation stratégique de la commune pour corréliser développement économique et aménagement durable du territoire :

- Développement de l'emploi local diversifié
- Renforcer les interactions entre actifs habitants et emplois

Objectifs : répondre aux besoins des habitants et des entreprises existantes sans pénaliser la « capacité d'accueil » du territoire.

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un rôle économique d'interface entre Grand lieu et la métropole
Pont-Saint-Martin, travailler et entreprendre à l'appui d'un réseau de zones d'emplois

Valoriser la diversité et la complémentarité du tissu économique

Renforcer les activités (et les emplois) dans le bourg

Optimiser les zones de Viais et de la Nivardière, et assurer leur développement

Favoriser le redéploiement de l'agriculture, filière historique de la commune

Préserver les activités agricoles et viticoles, marqueur de l'identité martipontaine et requalifier les espaces agricoles pertinents actuellement en friches

Conforter un développement du tourisme vert et des activités évènementielles intégrant la pleine valorisation des sites existants

Développer les possibilités de découverte, **d'éco-tourisme**, d'évènementiel et d'itinéraires de promenade, en complément des activités existantes, ou en développant de nouvelles filières cohérentes avec l'identité « nature » de la commune

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Un rôle économique d'interface entre Grand lieu et la métropole
Pont-Saint-Martin, travailler et entreprendre à l'appui d'un réseau de zones d'emplois

Assumer la responsabilité de vitrine économique
pour le territoire intercommunale

Interroger l'opportunité d'un
développement économique au niveau
de la Brosse au nord de la commune

Conforter la capacité de développement
pour l'accueil de nouvelles entreprises
en continuité du parc de Viais



« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Une offre de mobilités qui s'étoffe

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

Préserver un développement de « proximité » par rapport aux équipements et services :

- Poursuivre les mobilités douces agréables
- Développer des alternatives efficaces au « tout voiture »
 - Anticiper les axes de mobilité de demain

Objectif : que les nouveaux arrivants puissent avoir une alternative au « une voiture par personne » et réduire la part des actifs utilisant leur voiture quotidiennement (87% aujourd'hui).

« Accompagner les transitions en conservant sa qualité de vie »

Une offre de mobilités qui s'étoffe

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

Créer les conditions favorables aux déplacements piétons et vélos

Favoriser les déplacements piétons et vélos par un réseau complet de liaisons douces, s'appuyant notamment sur les venelles

Assurer des liaisons pour accéder au bourg au quotidien

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

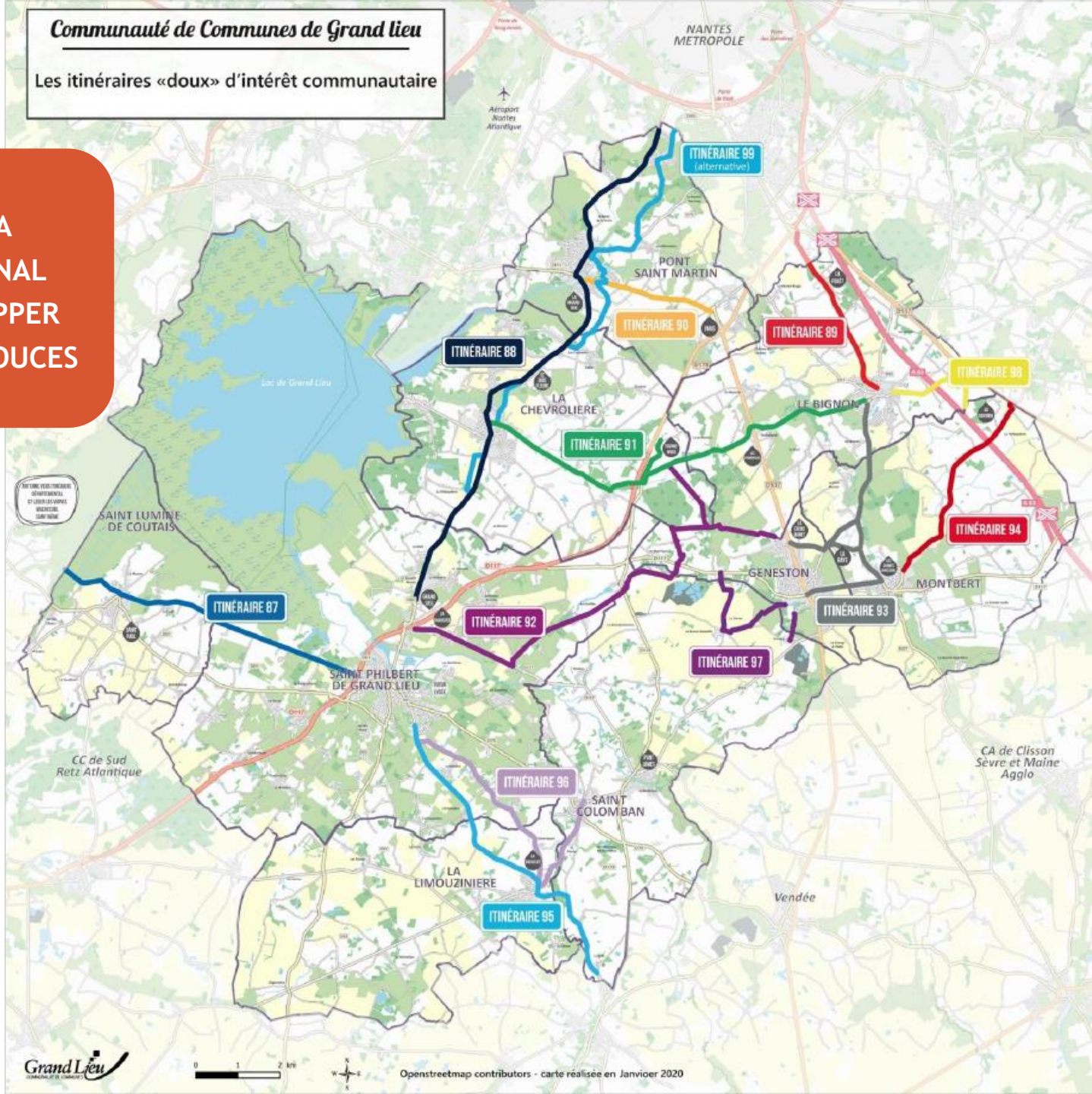
Assurer un maillage des mobilités douces vers les axes de transports en commun

Densifier les secteurs situés à proximité des arrêts de transports en commun existant ou potentiels.

Communauté de Communes de Grand lieu

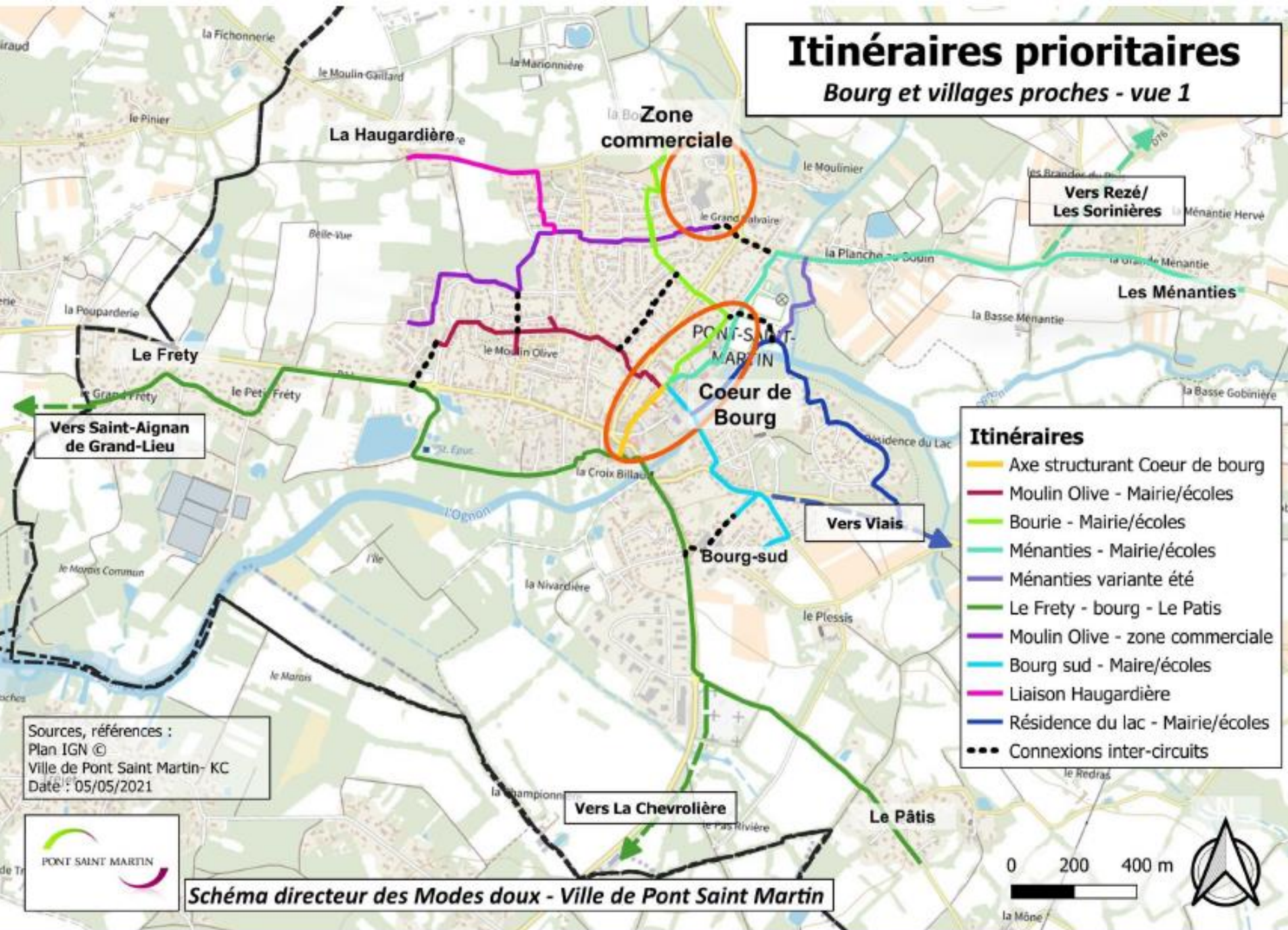
Les itinéraires «doux» d'intérêt communautaire

UN SCHÉMA
INTERCOMMUNAL
POUR DÉVELOPPER
LES LIAISONS DOUCES



Itinéraires prioritaires

Bourg et villages proches - vue 1



- ### Itinéraires
- Axe structurant Coeur de bourg
 - Moulin Olive - Mairie/écoles
 - Bourie - Mairie/écoles
 - Ménanties - Mairie/écoles
 - Ménanties variante été
 - Le Frety - bourg - Le Patis
 - Moulin Olive - zone commerciale
 - Bourg sud - Maire/écoles
 - Liaison Haugardière
 - Résidence du lac - Mairie/écoles
 - Connexions inter-circuits

Sources, références :
Plan IGN ©
Ville de Pont Saint Martin- KC
Date : 05/05/2021



Schéma directeur des Modes doux - Ville de Pont Saint Martin

0 200 400 m



LE CALENDRIER

