

# Révision du PLU de Pont-Saint-Martin

**LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE**

URBANISTES ASSOCIÉS

Soirée-débat échanges  
sur les pièces réglementaires  
24 janvier 2024

# LE DEROULÉ DE LA SOIREE

Rappel des grandes orientations du projet

**Séances d'échanges sur les traductions  
réglementaires**

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

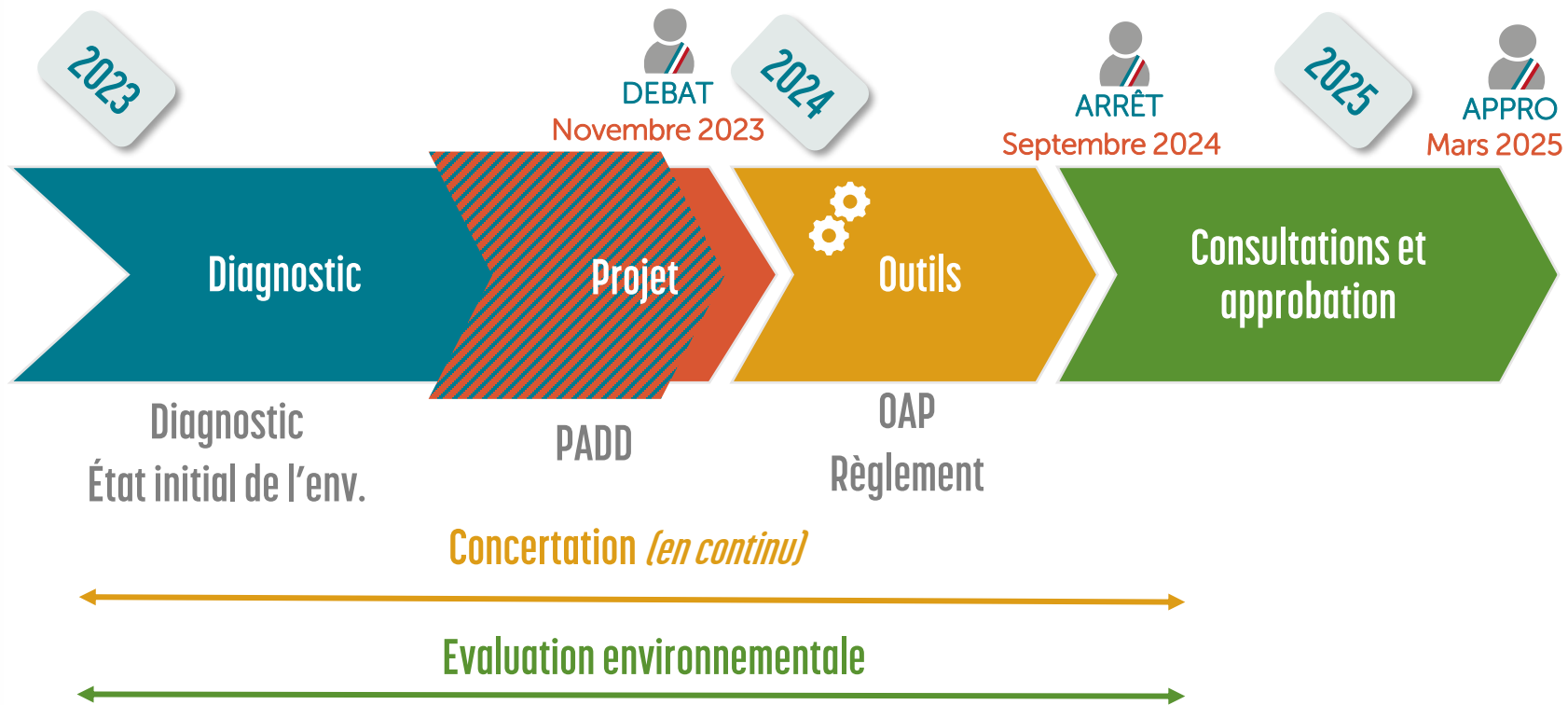


Se justifier et  
informer...

ÉVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES, DONT  
SERVITUDES ET AUTRES  
PÉRIMÈTRES

# LE CALENDRIER





Trois réunions publiques ont eu lieu  
le 1<sup>er</sup> mars : lancer la démarche,  
le 31 mai : le diagnostic du territoire  
le 27 septembre : les grandes orientations du projet.

## Révision du PLU de Pont-Saint-Martin

LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE  
[www.la-boite-de-l'espace.fr](http://www.la-boite-de-l'espace.fr)

Soirée-débat de lancement  
1<sup>er</sup> mars 2023



# Rappel des 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**

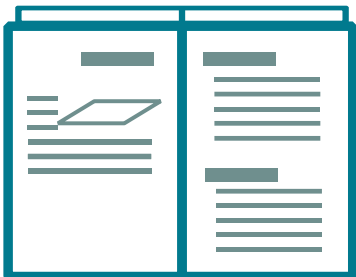
Pont Saint Martin : une accessibilité idéale pour conforter les alternatives au tout voiture

# Quelles incidences concrètes à l'échelle parcellaire ?

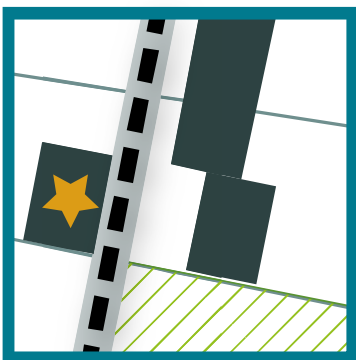


# 3 « grandes familles » de pièces pour encadrer les projets

## Le règlement



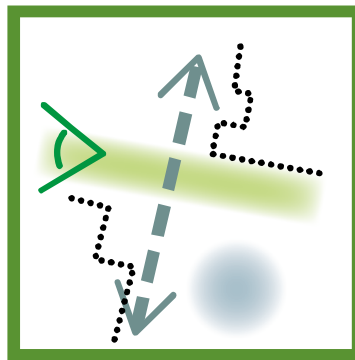
+



## Des Orientations d'Aménagement et de Programmation



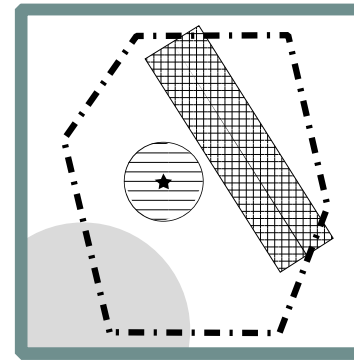
(+)



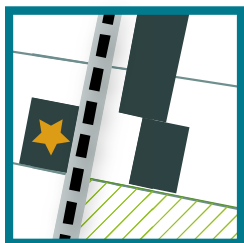
## Des servitudes d'utilité publique



+



# le règlement (écrit + graphique)



4 types de zones →

**Zone U**  
(urbaine)

**Zone N**  
(naturelle)

**Zone AU**  
(à urbaniser)

**Zone A**  
(agricole)

+ autres « outils »  
pour protéger, maîtriser...

Et pour chacune...

**QUOI ?**

Quel type d'occupation du sol autorise-t-on ?

**COMMENT ?**

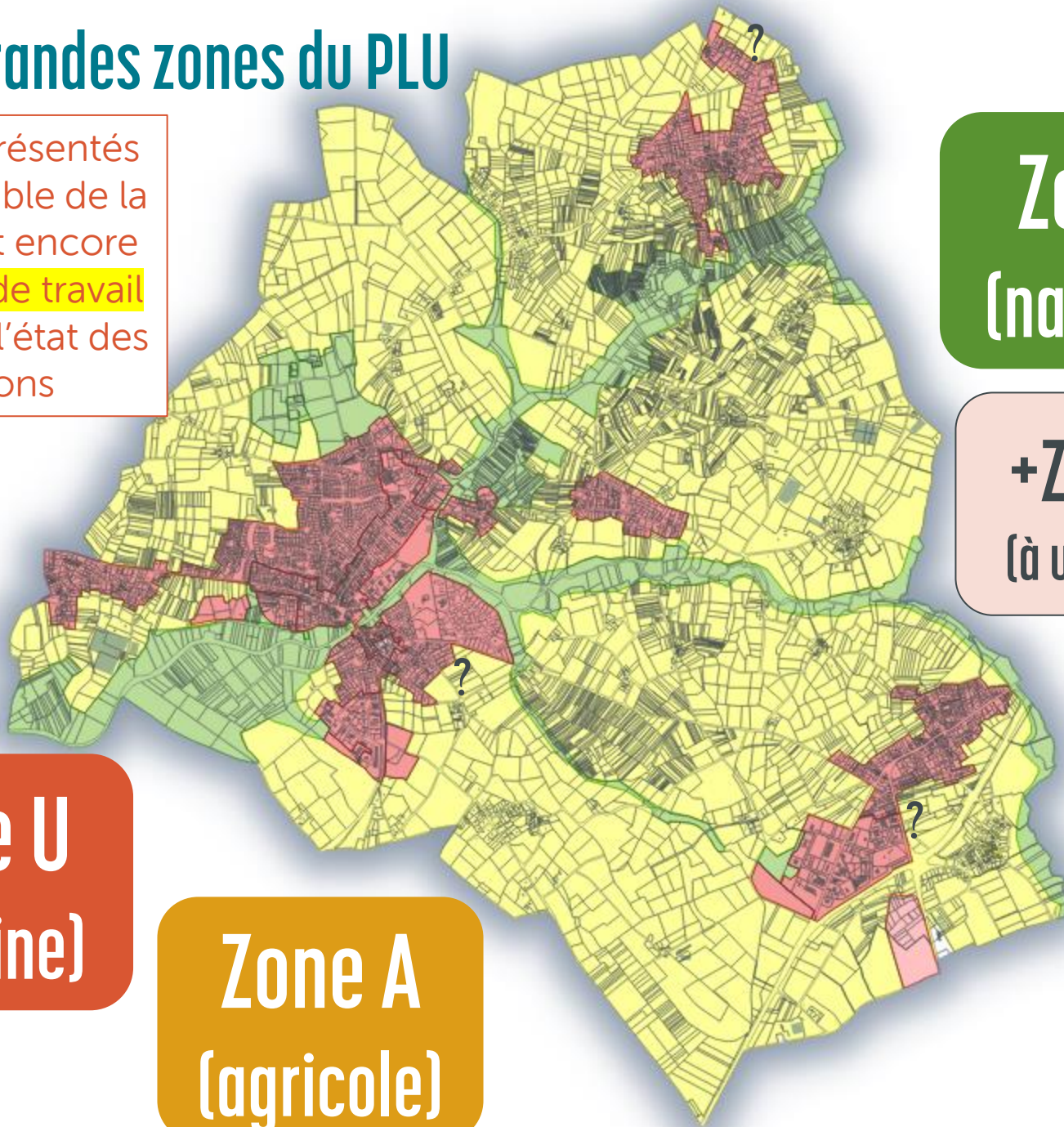
Quelles caractéristiques du bâti et de l'environnement paysager ?

**CONDITIONS ?**

Quelles conditions d'équipement ?

# Les grandes zones du PLU

Les plans présentés (sur l'ensemble de la soirée) sont encore en **version de travail** et illustrent l'état des réflexions



**Zone N**  
(naturelle)

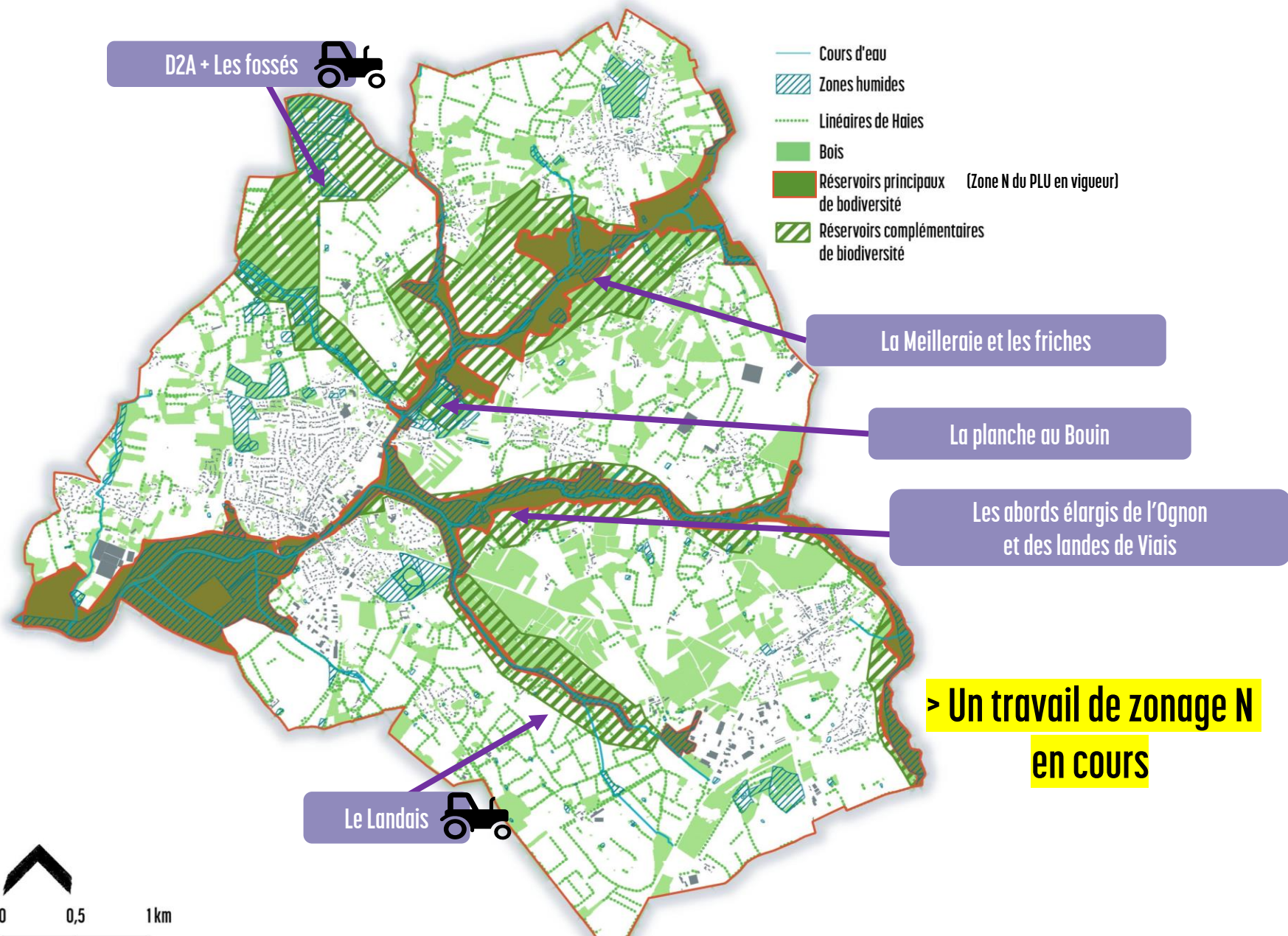
**+Zone AU**  
(à urbaniser)

**Zone U**  
(urbaine)

**Zone A**  
(agricole)



# Une zone naturelle élargie afin de conforter la logique de corridors écologiques.



# Dans le bourg, l'élargissement de la zone N s'appuie notamment sur la zone inondable



> Une étude a été réalisée pour identifier précisément les secteurs inondables dans le bourg.

> Le PLU assurera la protection des espaces inscrits.



# Les protections sur le bocage, les boisements, les cours d'eau et les zones humides

Projet : Etude trame verte et bleue  
Commune de Pont-Saint-Marin

Tranches d'âge des boisements

## Légende

▭ Limite communale

Tranches d'âge des boisements

■ < 25 ans

■ 25-50 ans

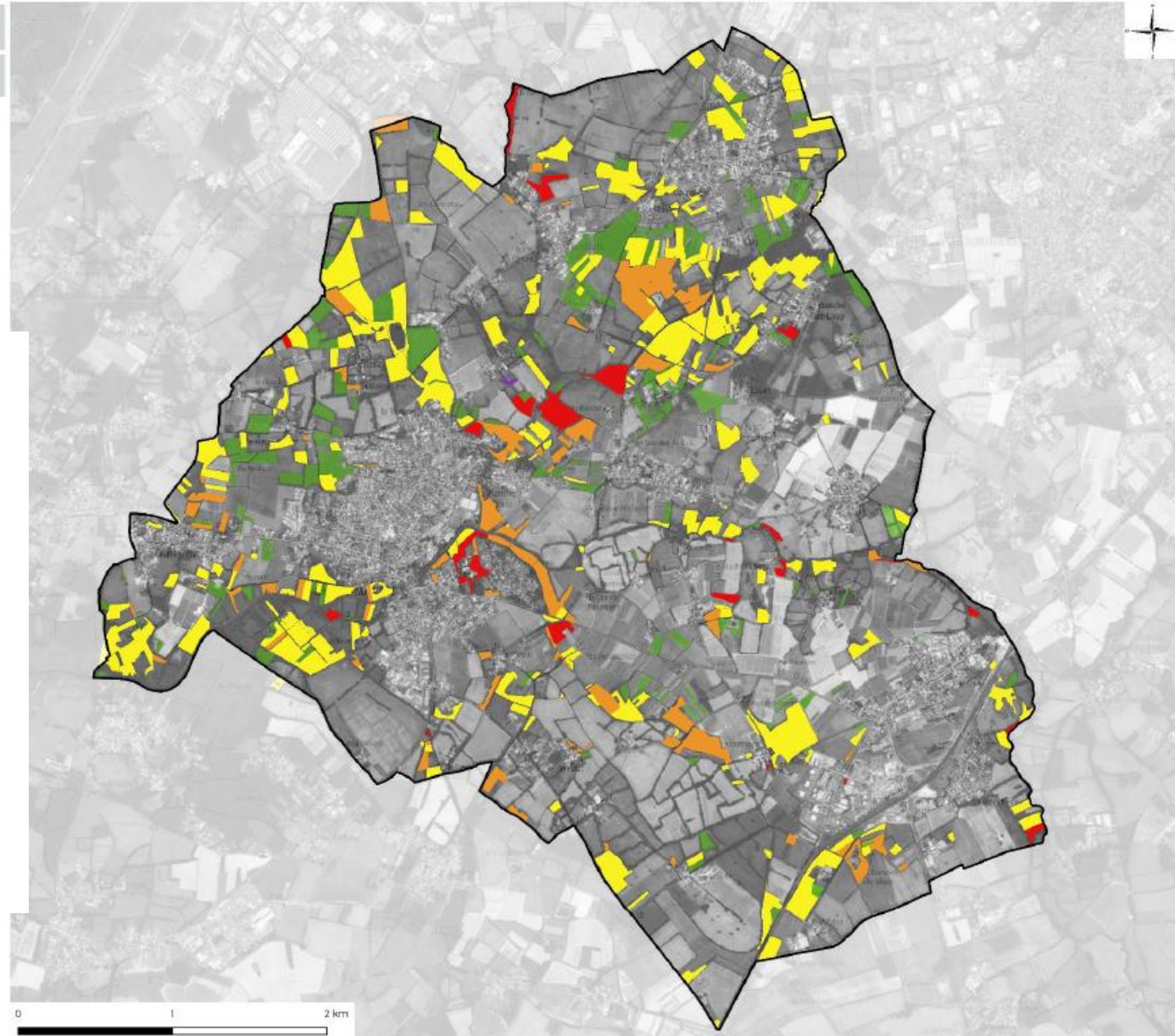
■ 50-75 ans

■ 75-100 ans

■ > 100 ans

> Une protection de l'ensemble des boisements, qui permet néanmoins leur gestion et leur entretien

> Des exceptions à la protection seront conditionnées à des principes de compensation



Sources :  
SCAN Express Classique 25  
Ortha express 2022 - IGN

**OCE**  
OFFICE CENTRAL  
D'ÉVALUATION

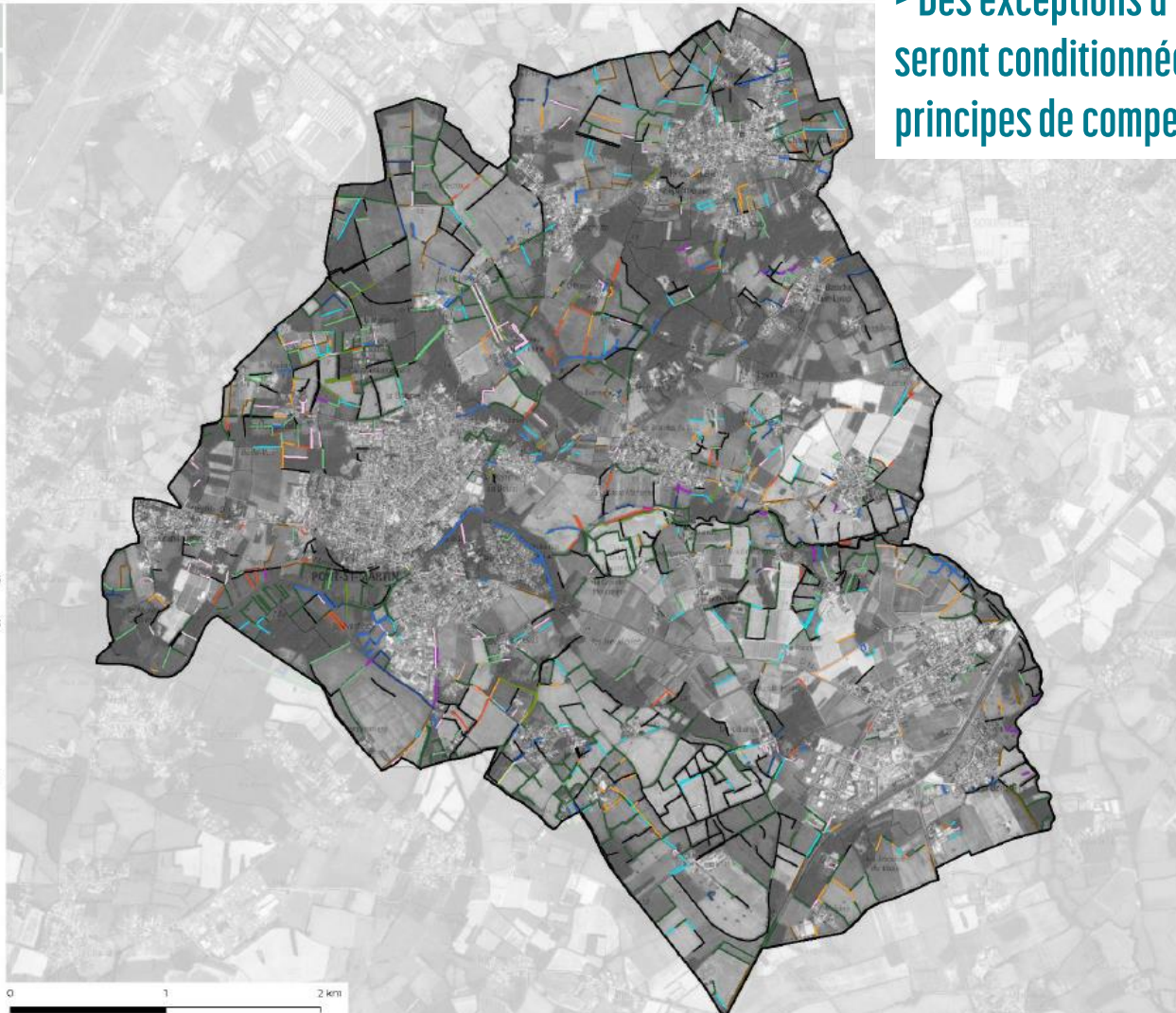
Réalisation :  
OCE - 10/2023

# Les protections sur le bocage, les boisements, les cours d'eau et les zones humides

> Une protection de l'ensemble du bocage, qui permet néanmoins sa gestion et son entretien

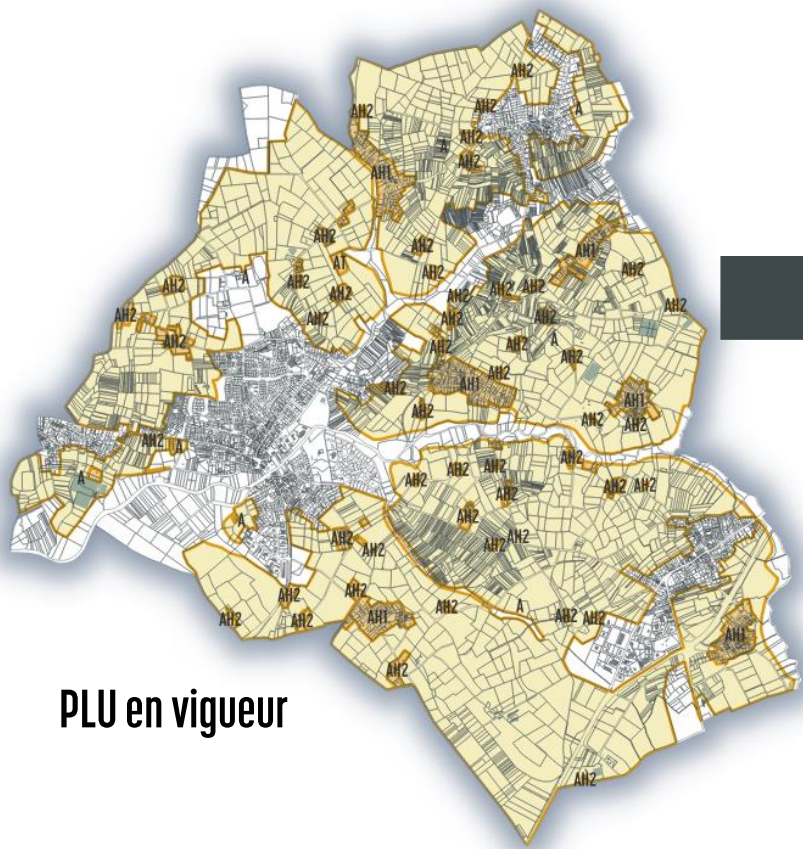
> Des exceptions à la protection seront conditionnées à des principes de compensation

## Les haies de la commune





# La zone agricole confortée dans sa vocation



PLU en vigueur



Une zone A  
globalisante

Depuis la loi ALUR (2014), plus de « pastillage » dans l'espace agricole mais toujours des possibilités d'annexes et extensions.

# Quelques exceptions, notamment pour des sites touristiques ou patrimoniaux

---

**+ La possibilité d'identifier des secteurs de projet de manière exceptionnelle en passant devant une commission départementale.**

- La Marionnière
- Le cœur de la Benetière
- Les terrains familiaux des gens du voyage en application du schéma directeur de l'Etat
- Le château des Rairies

... d'autres lieux pourront être définis lors de la suite des études

**> En zone A, quelques anciens bâtiments agricoles patrimoniaux (identifiés) pourront être transformés en logements.**

# UA / Élargissement de la centralité historique



- Implantations à l'alignement
- Mitoyenneté sur au moins une limite séparative
- Hauteur à 9 m à l'égout, 15 m au faîtage

**Enjeux déterminants**



**MIXITÉ DES FONCTIONS**

+



**STRUCTURATION DES TISSUS SUR RUE & DENSIFICATION**



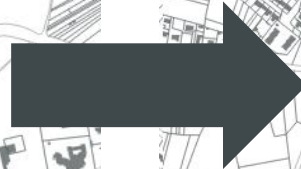
**Des principes d'implantation et de volumétrie dans la continuité de l'existant**



# Élargissement de la centralité historique



**PLU en vigueur**



**PLU en projet**

# UB / Mieux accompagner l'évolution des quartiers résidentiels



- Implantations en retrait
- Mitoyenneté sur au moins une limite séparative
- Hauteur à 7 m à l'égout, 12 m au faîtage

Enjeux déterminants



FONCTIONS COMPATIBLES AVEC  
L'HABITAT

+



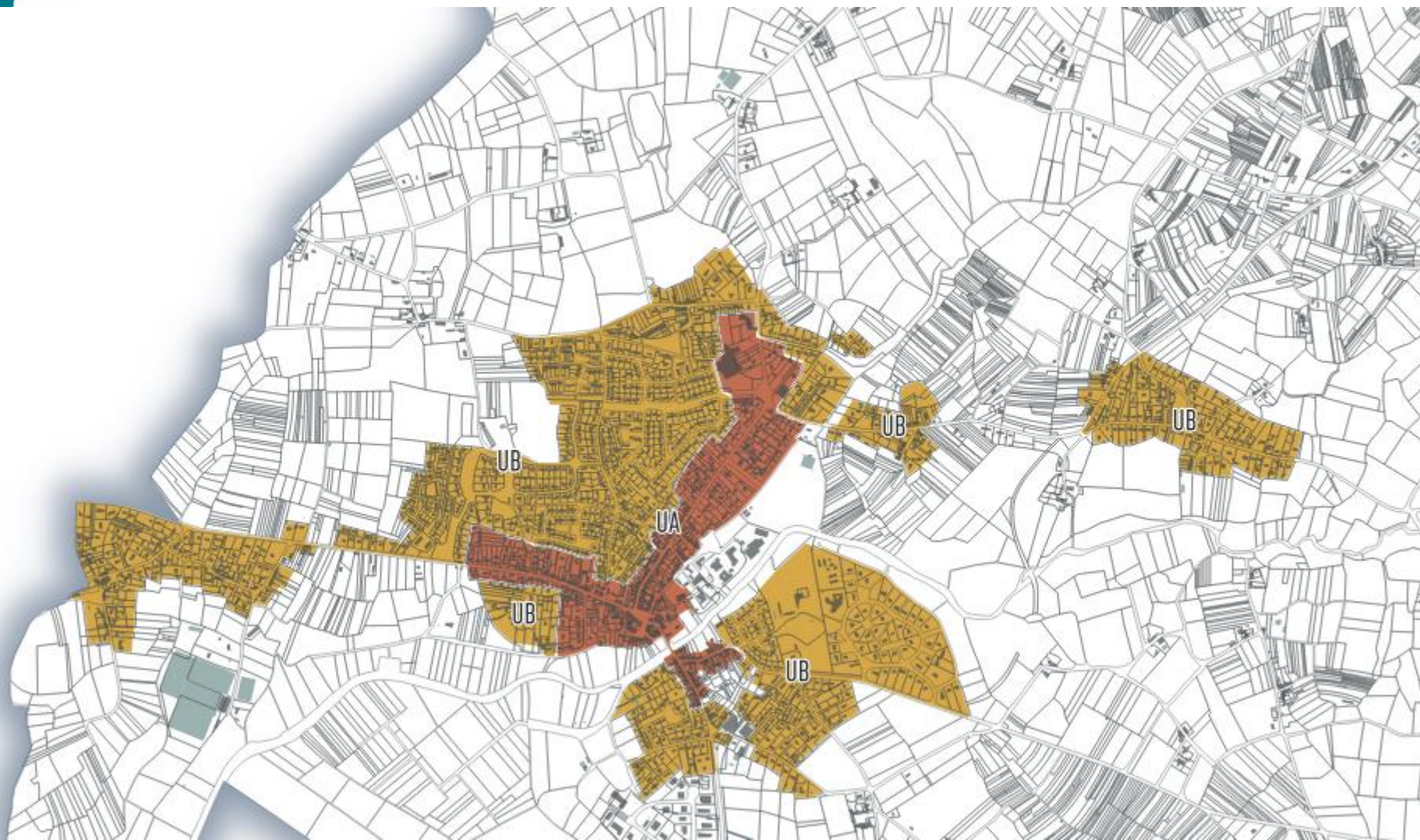
STRUCTURATION DES TISSUS SUR VOIE  
DENSIFICATION

➤ Des principes d'implantation et de volumétrie dans la continuité de l'existant

➤ Un secteur uniquement dédié aux logements, équipements et services (pas de commerces et autres activités)

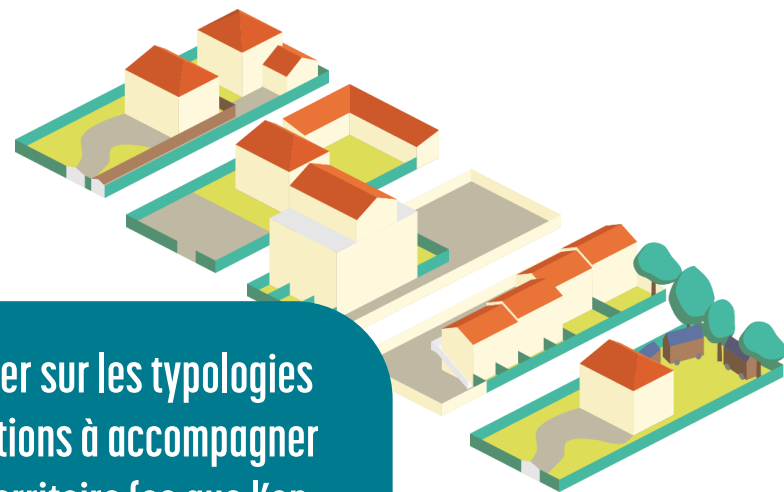


# La zone des Ménanties ajoutée en UB





# 3 temps d'ateliers avec le conseil citoyen



Un atelier sur les typologies d'opérations à accompagner sur le territoire (ce que l'on autorise et ce que l'on interdit)

Un atelier sur les conditions de réalisation des opérations

Un atelier de propositions rédigées d'orientations



# Des consensus et des débats !

## Les consensus

Densifier, oui, mais de manière limitée (rechercher une cohérence avec les hauteurs avoisinantes, ne pas aller au-delà des hauteurs existantes sur la commune R+2+combles (ou attique).

Maintenir une place importante pour le végétal (et les arbres en particulier)

Favoriser l'émergence de petits logements.

Avoir une attention particulière pour la gestion des vis-à-vis (en particulier dans les opérations de divisions et dans les surélévations ou collectifs).



## Les réflexions en débats

Peut-on faire du contemporain dans les secteurs patrimoniaux (maisons neuves, extensions collectifs...)?

Jusqu'où faut-il fixer des exigences en matière de performances énergétiques, de préservation des espaces verts ... ?

Faut-il favoriser des projets de petits logements (et donc limiter les contraintes) ?

Faut-il augmenter le nombre de places de stationnements ou au contraire les réduire ?





# Des grands principes avec lesquels les projets devront être compatibles, en plus du règlement :

Extrait des orientations partagées



## Formes urbaines et insertion

Architecture - Volumes - Matériaux - Identité - Paysages...

- Favoriser la bonne intégration avec les bâtiments voisins : aspect, hauteur et volume du bâti principal, façade, architecture, orientation... *(ne pas réaliser un projet sans tenir compte de l'harmonie avec les constructions voisines)*

## Environnement

Nature en ville - Place de l'arbre - Ressource en eau...



- Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et des nouvelles constructions. *(un principe à adapter à chaque situation)*

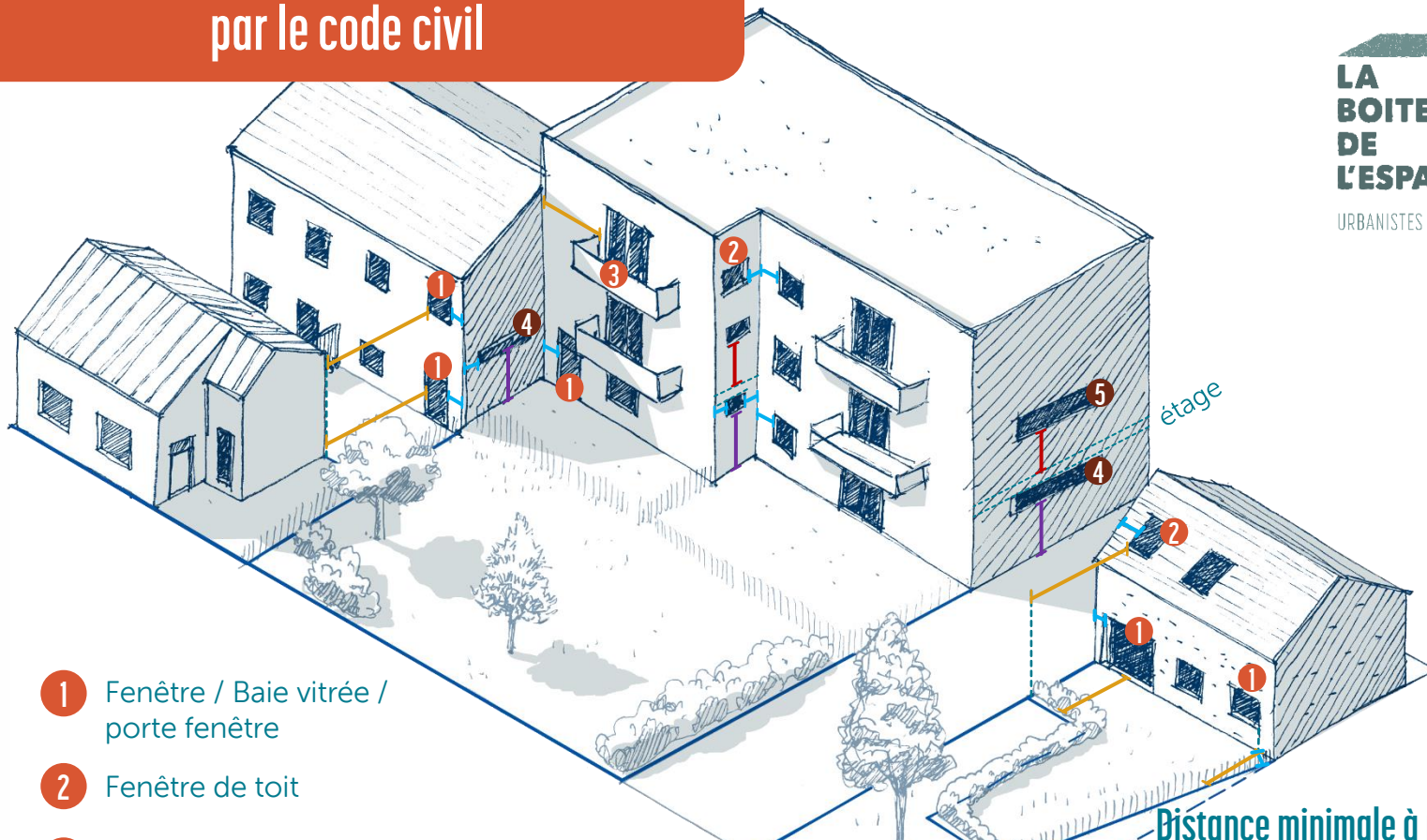


## Gestion du voisinage

Vis-à-vis - Ombre - Circulation - Stationnement - Bruit...

- Éviter les vues directes sur les espaces privés. Les nouvelles vues directes sur les espaces privés extérieurs sont à éviter, particulièrement à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative. Les vues directes à une distance de 5 m et plus sont permises. *(être un peu plus contraignant que le code civil)*

# Certains principes sont déjà règlementés par le code civil



- 1 Fenêtre / Baie vitrée / porte fenêtre
- 2 Fenêtre de toit
- 3 Balcon / terrasse
- 4 Jour de souffrance en RDC
- 5 Jour de souffrance en étage

*Ouverture donnant sur la propriété d'une voisin qui laisse passer la lumière mais interdit les vues*

**A 1,90m la notion d'intimité dans son jardin reste relative...**

**Distance minimale à respecter**  
*Article 678 et 679 du code civil*

-  Vue droite : 1.90 m
-  Vue oblique : 0.60 m
-  Jour en RDC : hauteur 2.60 m
-  Jour en étage : hauteur 1.90 m

# Également beaucoup de propositions pertinentes qui pourraient être recommandées... mais pas imposées

Matériaux

Interdit d'imposer

Énergie



Des normes qui augmentent (RE2020) et des coûts importants

Espaces extérieurs

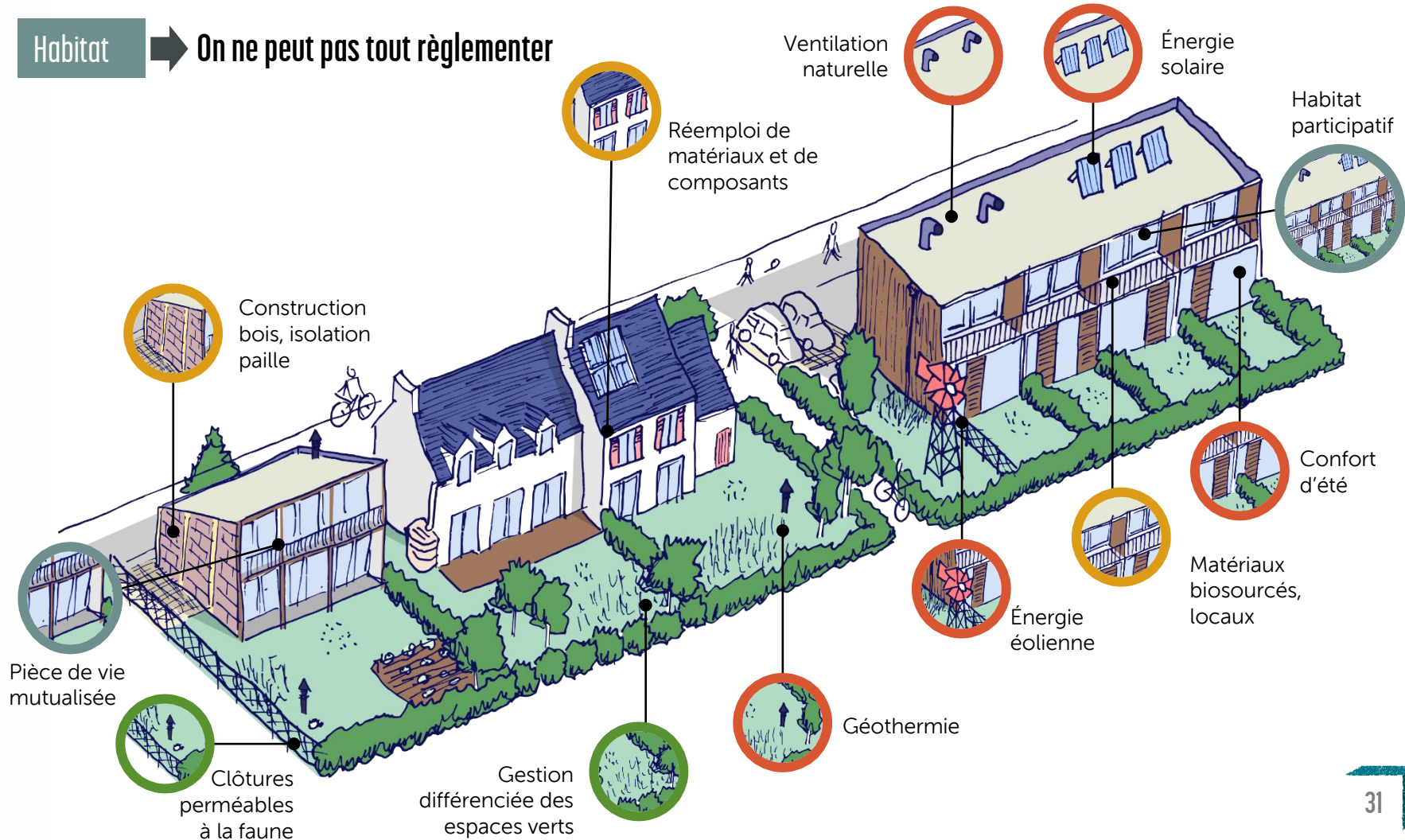


Pas de réglementation sur l'entretien

Habitat



On ne peut pas tout réglementer



# Quelques principes associés :

---

## Logements sociaux :

- > Les opérations de 3 logements et plus devront prévoir 30 % de logements locatifs sociaux.

## Stationnements :

- > Réflexion sur l'évolution de la règle de stationnements.

## Perméabilité des sols :

- > Interdire les « nouvelles » surfaces entièrement imperméabilisées « hors emprise au sol » (les parties non bâties).



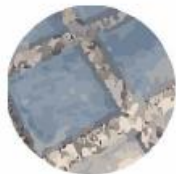
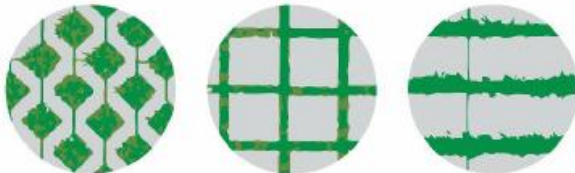
# Ressources naturelles // La priorité de l'eau

Exemple de stationnement perméable  
ZAC de Maison Neuve à Guérande



Favoriser l'infiltration à tous les niveaux,  
notamment sur les stationnements

Pavage à joints enherbés



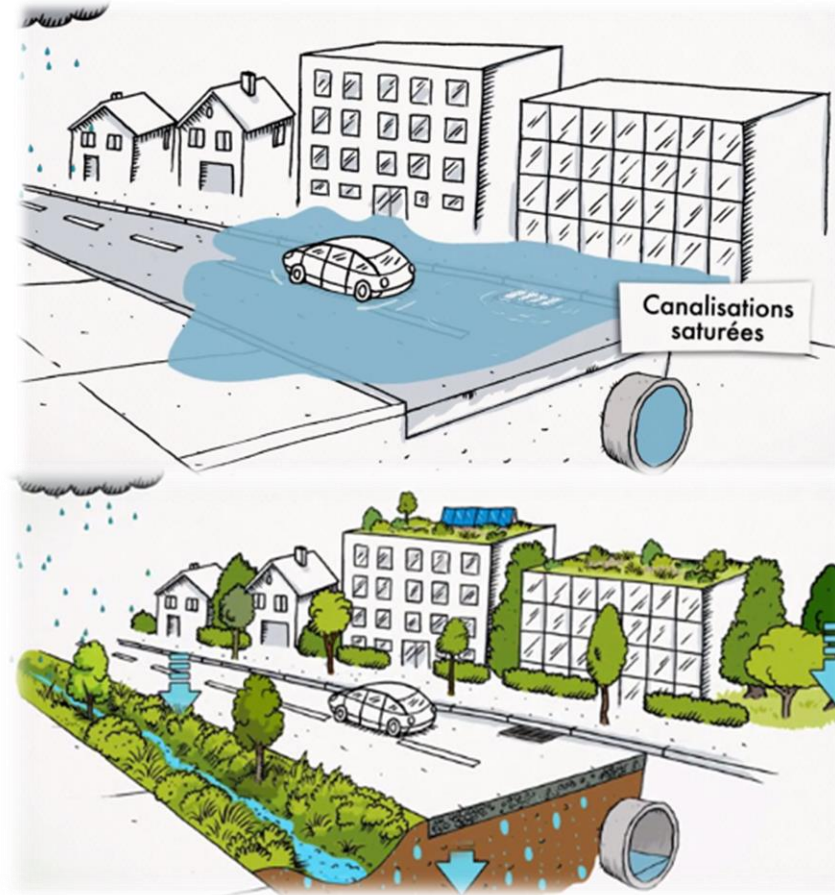
Pavage sur gravillons



Gravillons



Pavage stabilisé



Gérer l'infiltration, c'est aussi  
limiter les nuisances, les inondations  
et les coûts d'entretien des réseaux



# UE / les équipements publics

Une extension des secteurs  
d'équipements sportifs jusqu'à  
la rue de la Planche au Bouin



Enjeux déterminants

SITE D'ÉQUIPEMENT

+



ESPACES LIBRES/  
COLLECTIFS



# UZ / les quartiers d'activités



> Renforcer les possibilités de construction pour favoriser les optimisations, mais limiter les hauteurs en frange des secteurs résidentiels

**Enjeux déterminants**



**FONCTIONS ARTISANO-INDUSTRIELLES**

+



**INTERFACE ET PAYSAGE**





**Zones humides  
à préserver**

**Secteur résidentiel  
en réflexion**

**Secteurs de projets  
en renouvellement**

**Secteurs de projets  
en renouvellement**

**Secteurs  
résidentiels  
en réflexion**

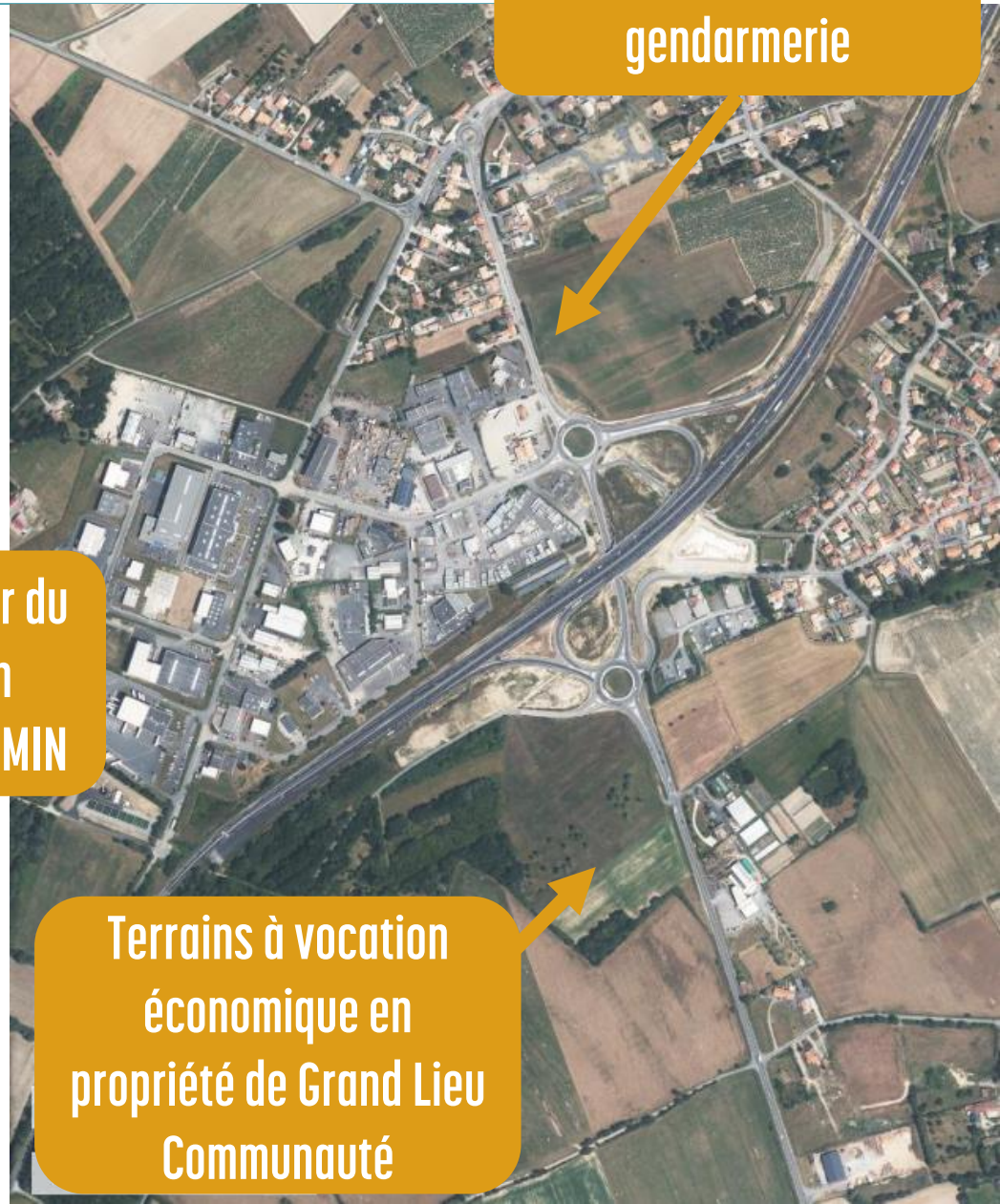
**Zones humides  
à préserver**



# Évolution du foncier économique



Réflexion pour du tertiaire en continuité du MIN



Arrivée de la gendarmerie

Terrains à vocation économique en propriété de Grand Lieu Communauté

# De nombreux autres « outils règlementaires »

- Les emplacements réservés



- 4 vocations possibles :
  - Voies et ouvrages publics
  - Equipements et installations d'intérêt général
  - Espaces verts et continuités écologiques
  - Programmes de logements

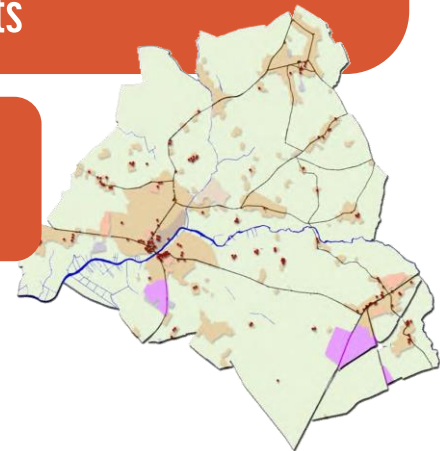
- La protection du patrimoine



- Mise à jour des bâtiments patrimoniaux du PLU en vigueur

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Des orientations spatialisées sur les secteurs de projet
- Des orientations thématiques sur :
  - Les continuités écologique
  - Le « bien construire »
  - Les mobilités douces
  - ...



# Un dernier mot ?



D'autres sujets à aborder ?



Des secteurs à affiner ?

À vous la parole !





# LE CALENDRIER

