Révision du PLU de Pont-Saint-Martin

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Présentation du PLU avant arrêt et enquête publique

22 janvier 2025

LE DEROULÉ DE LA SOIREE

Rappel des grandes orientations du projet

Retours sur les principales évolutions de 2024

Présentation des prochaines étapes dont l'enquête publique

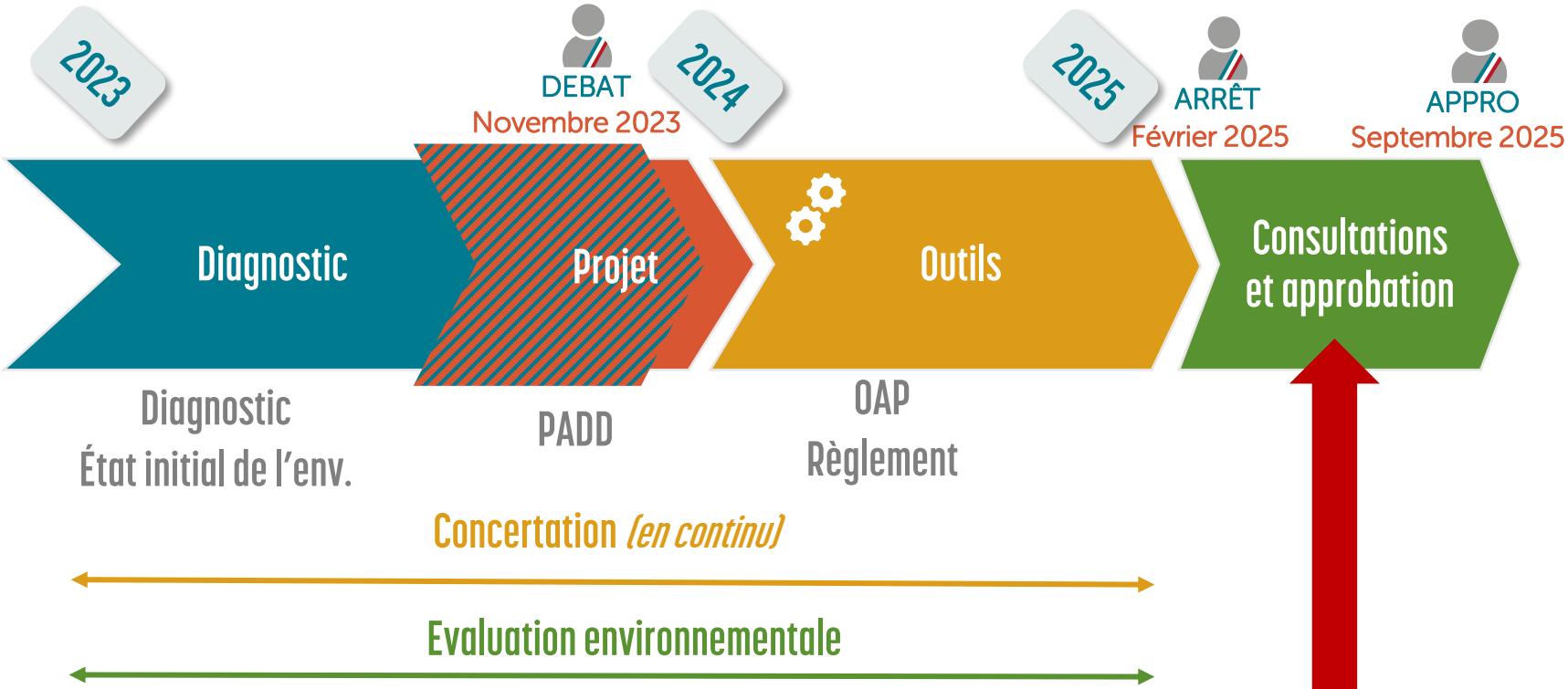
Les échanges porteront sur les enjeux et le projet pour la commune, pas sur les demandes individuelles !

Un PLU, c'est quoi ?

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

Quels constats ? Quels besoins ?	Quels objectifs ?	Quels outils pour y parvenir ?	Se justifier et informer…
DIAGNOSTIC	PADD PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉV. DURABLES	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RÈGLEMENT ET ZONAGE	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ANNEXES, DONT SERVITUDES ET AUTRES PÉRIMÈTRES

LE CALENDRIER



En parallèle, plusieurs documents d'échelle supérieure évoluent (Région, Pays de Retz, Grand Lieu Communauté…)

Enquête publique : Courant mai-juin 2025

Quatre réunions publiques ont eu lieu

1er mars 2023 : lancer la démarche,

31 mai 2023 : le diagnostic du territoire

27 septembre 2023 : les grandes orientations du projet

24 janvier 2024 : les principes règlementaires

+ 4 ateliers citoyens

+1 temps avec le conseil municipal des jeunes

+ 1 rencontre avec le conseil des sages

+ 4 réunions avec les Personnes Publiques associées (services de l'Etat, chambres consulaires, Département et Région, collectivités voisines...)

Rappel des
5 grandes orientations
qui fixent un cap
pour les 12 prochaines années

« 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

Focus sur le programme résidentiel :

Rappel du PADD :
Se projeter sur une croissance annuelle moyenne d'environ 1,5%

Viser environ 50 logements /an en moyenne

Soit environ 600 log sur 12 ans

Objectif PLH 2025-2031 : 50/60 log par an

Faciliter le parcours résidentiel

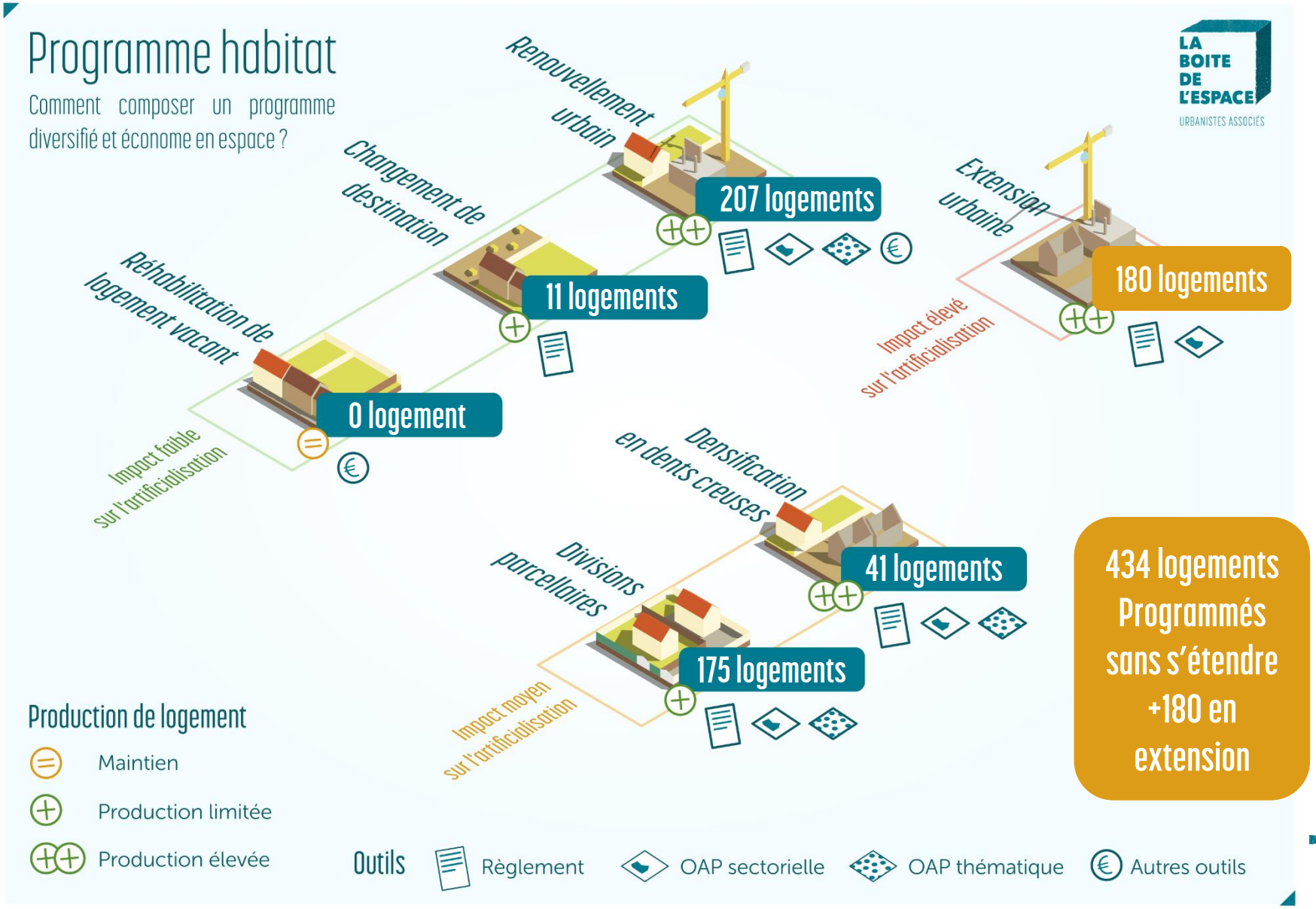
Assurer une diversité de la production de logements.

Production d'au moins 30% de logements locatifs sociaux

Conforter le bourg et limiter les extensions

Mobiliser les potentiels dans l'enveloppe (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain) avant de projeter une extension !

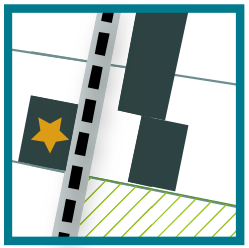
Répartition de la production de logements sur 12 ans.



Quelles incidences concrètes à l'échelle parcellaire ?

ZOOM

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 ?

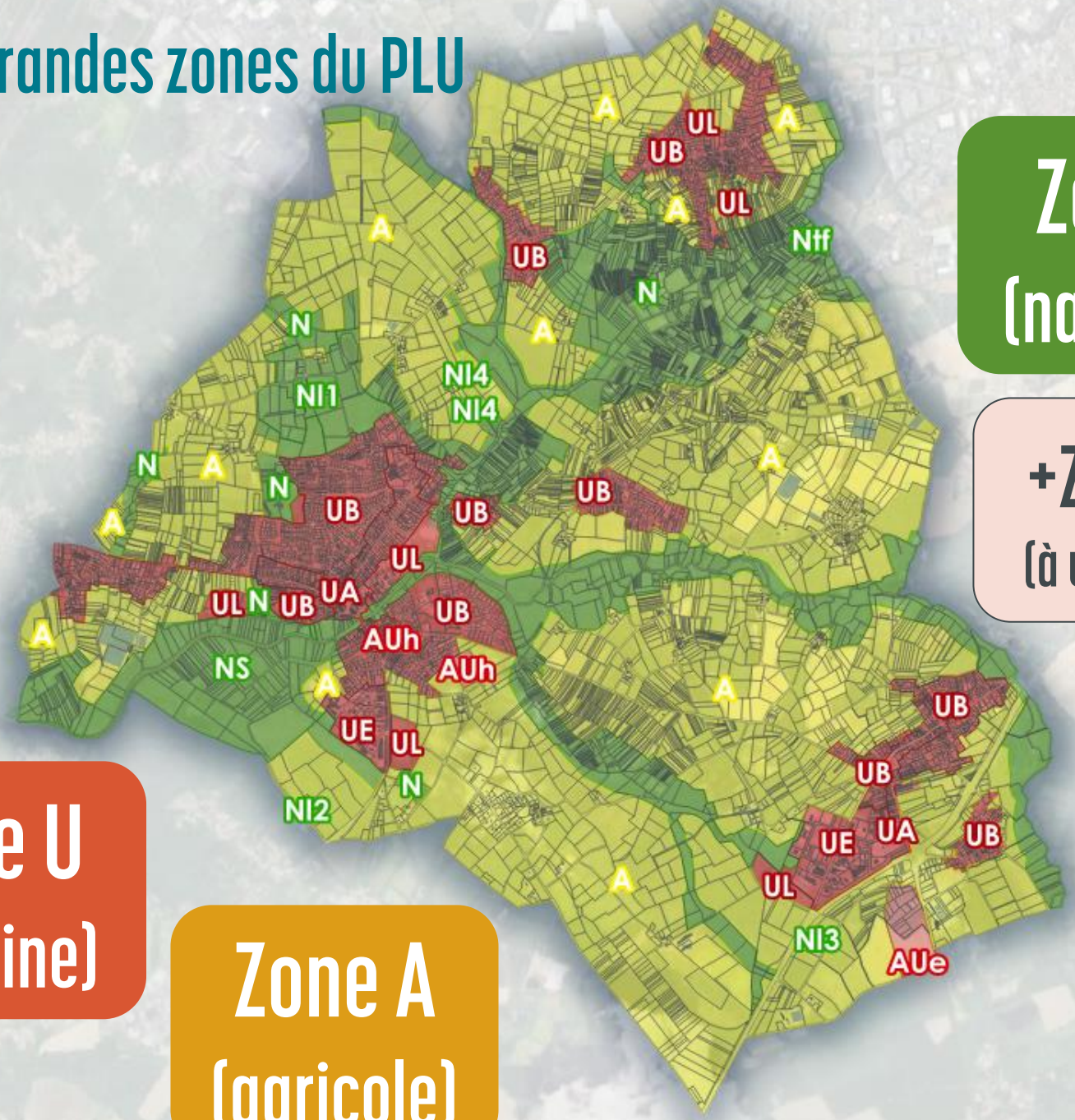
COMMENT ?

Quelles caractéristiques du bâti et de l'environnement paysager ?

CONDITIONS ?

Quelles conditions d'équipement ?

Les grandes zones du PLU



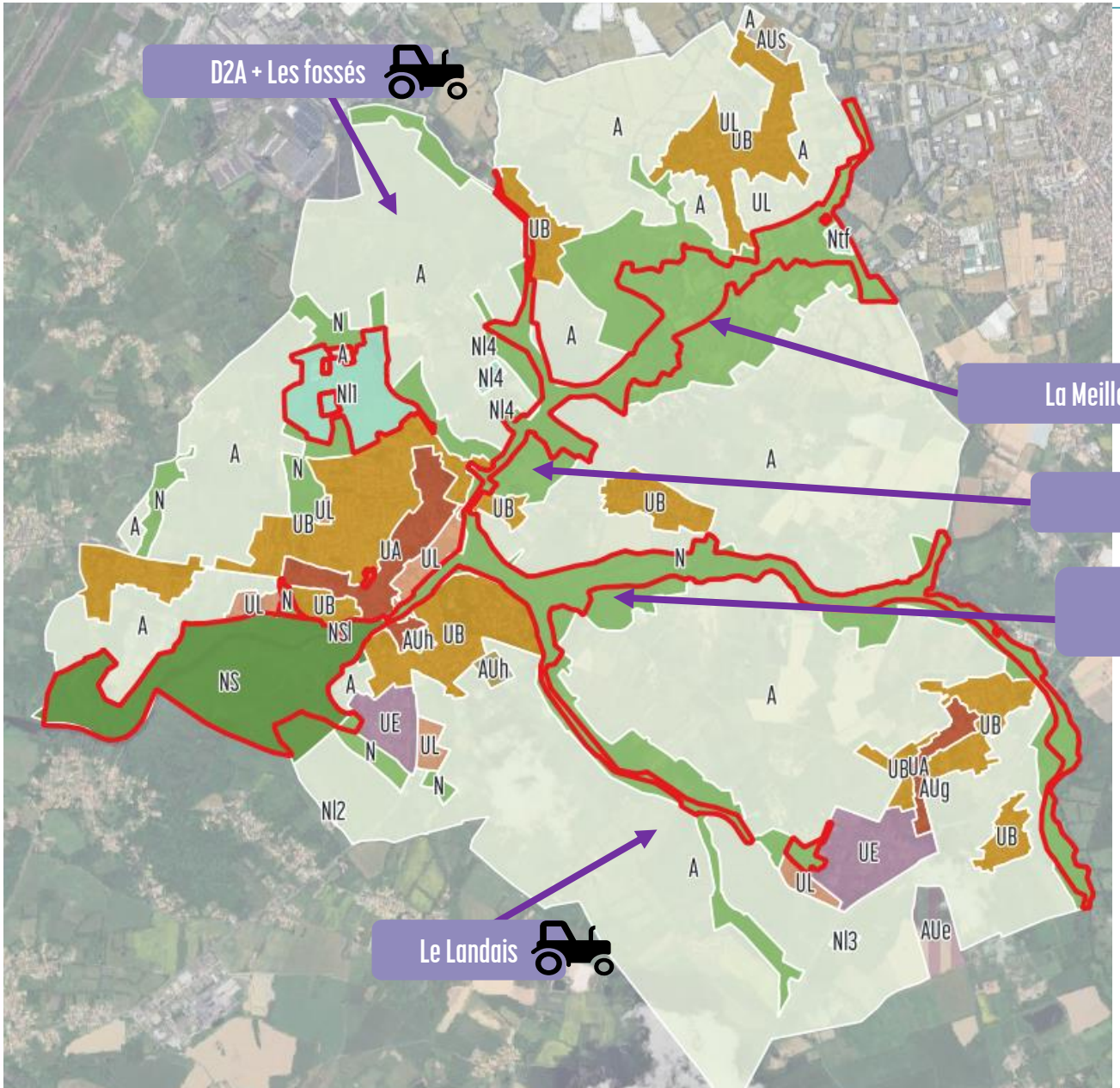
Zone N
(naturelle)

+Zone AU
(à urbaniser)

Zone U
(urbaine)

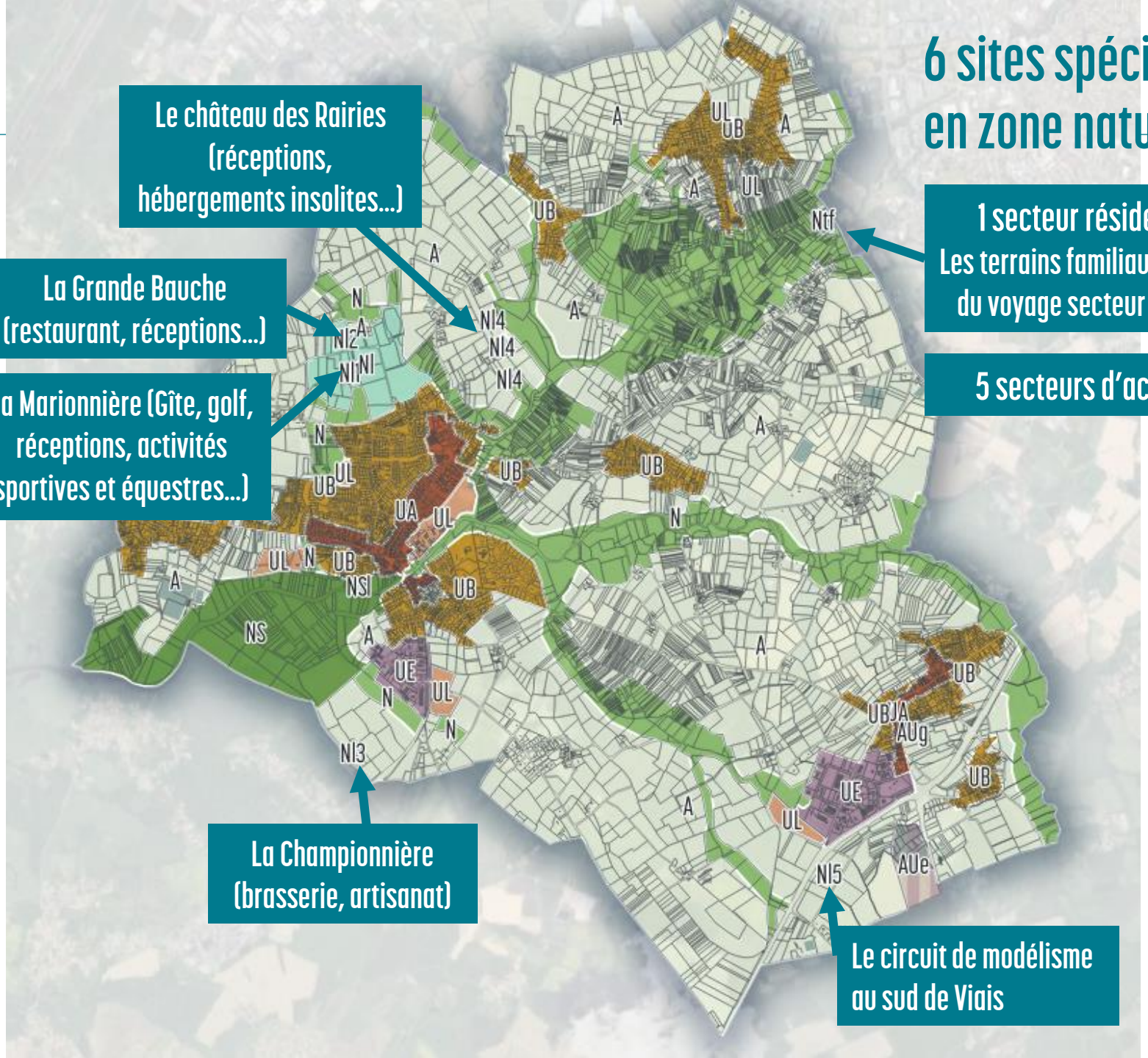
Zone A
(agricole)

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

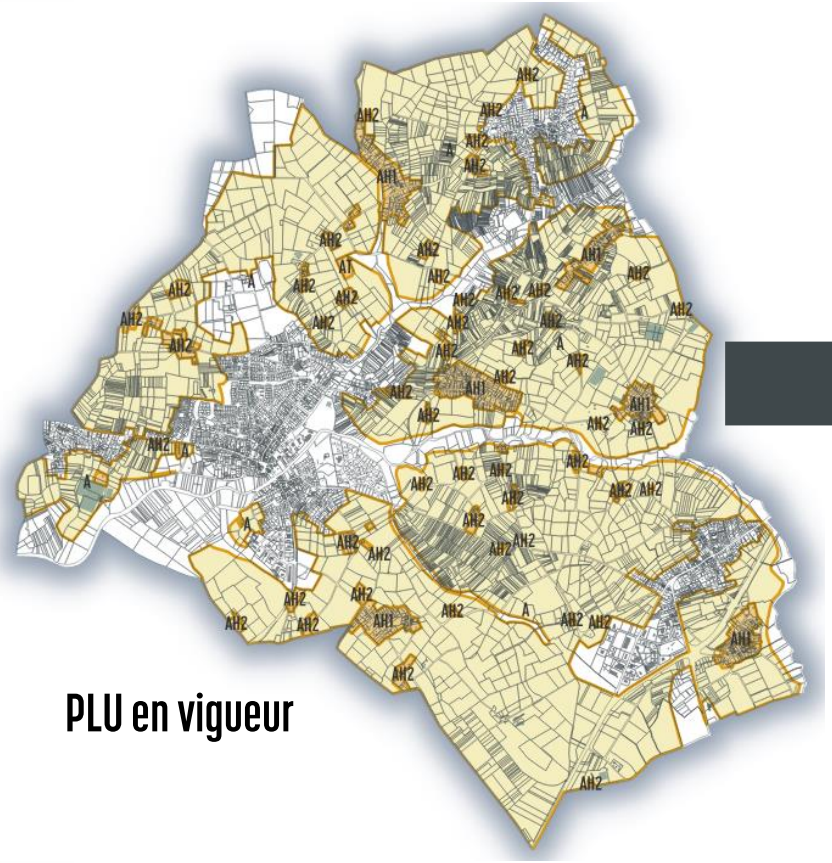


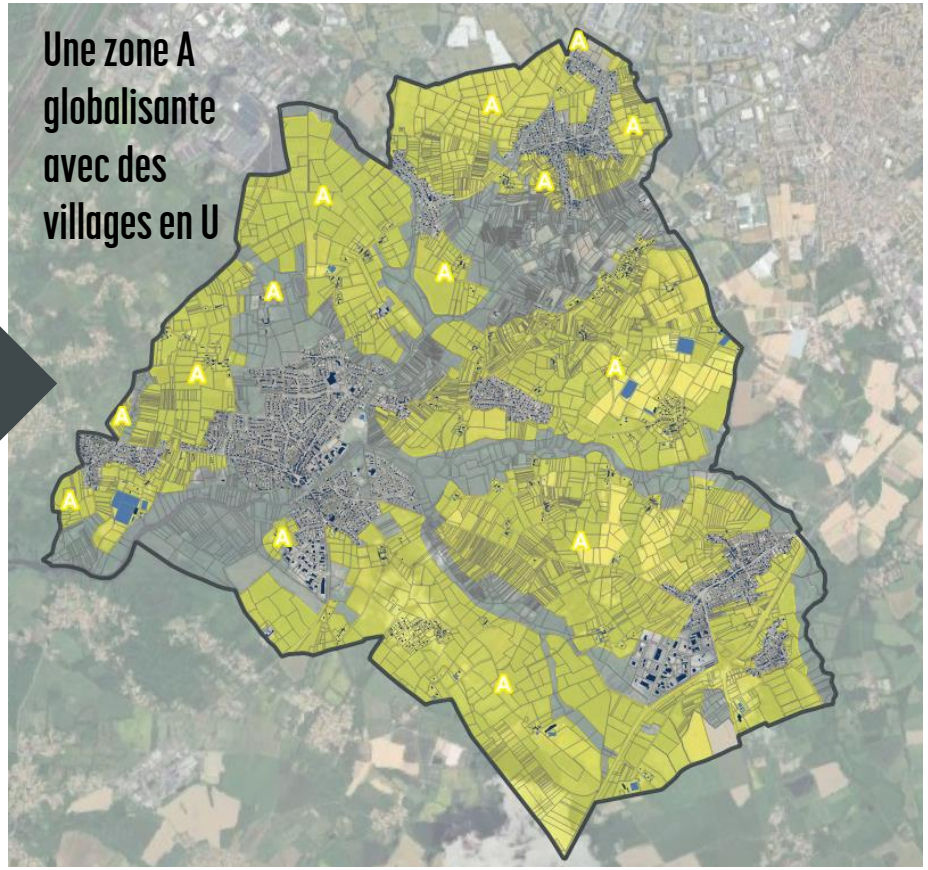
(Zone N du PLU en vigueur)

6 sites spécifiques en zone naturelle



La zone agricole confortée dans sa vocation



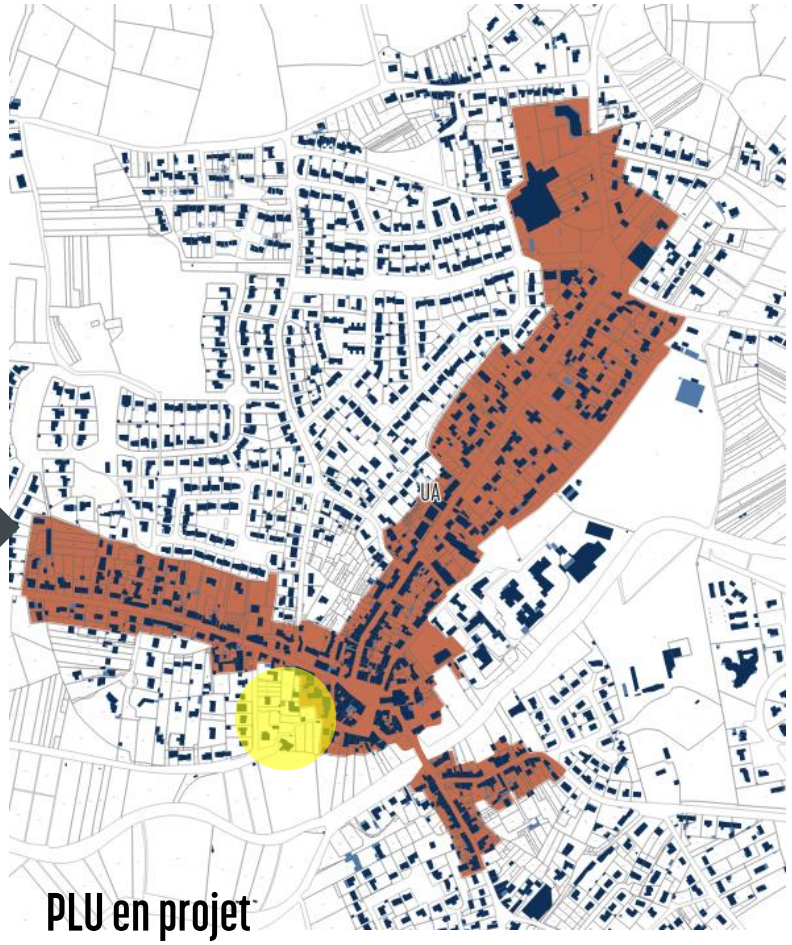


Les nouvelles constructions dans l'espace rural davantage encadrées.

Pour les logements : des extensions limitées à 40m² et des annexes limitées à 40m².

Élargissement de la centralité historique (ZONE UA)

PLU en vigueur

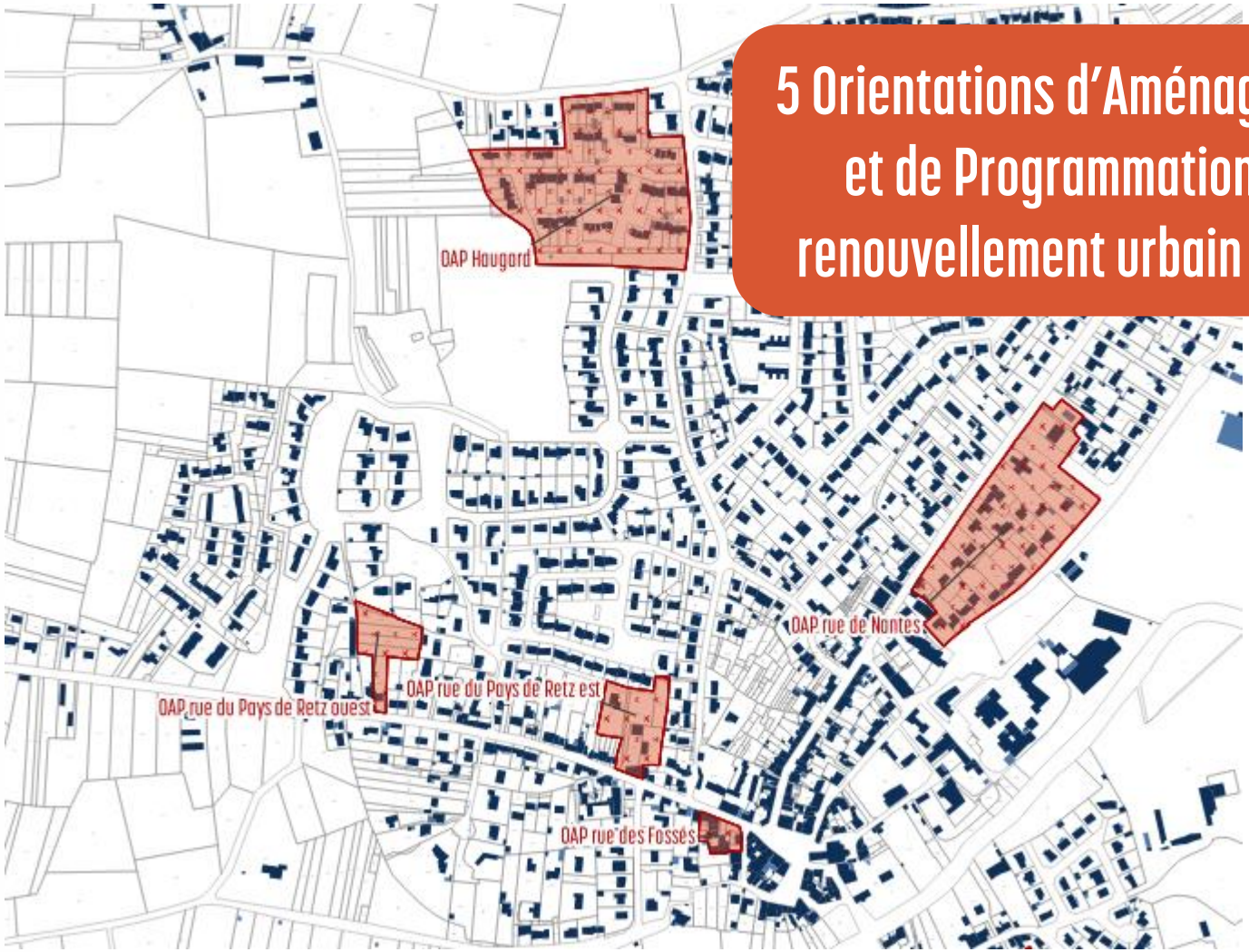


PLU en projet

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

Suppression par rapport au projet présenté en 2024

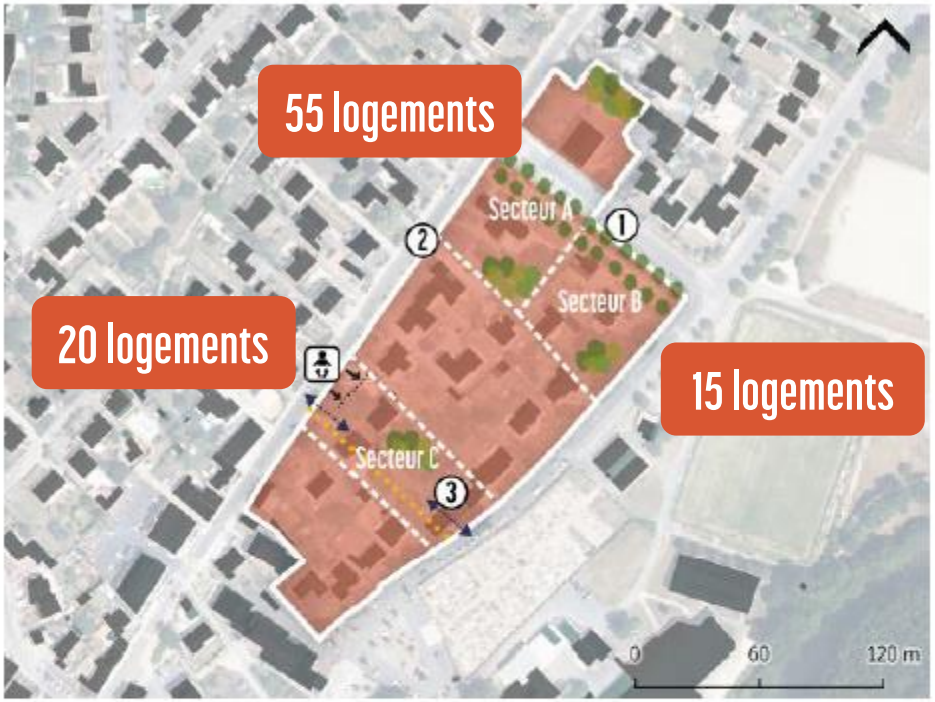
Les principaux secteurs de renouvellement



5 Orientations d'Aménagement et de Programmation en renouvellement urbain en UA

Rue de Nantes

Principes généraux d'aménagement du secteur



Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Sous-secteur
- (1) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

Vocations

Habitat dense

Secteur à vocation d'habitat dense

Permettre le déménagement de la crèche

Implantations et insertion

Éviter l'effet "couloir" en préservant des reculs par rapport à la voie

Conserver au maximum les composantes boisées du secteur

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès possible (emplacement à titre indicatif)

Principe de cheminement doux à créer (emplacement à titre indicatif)

Principes d'aménagement spécifiques :

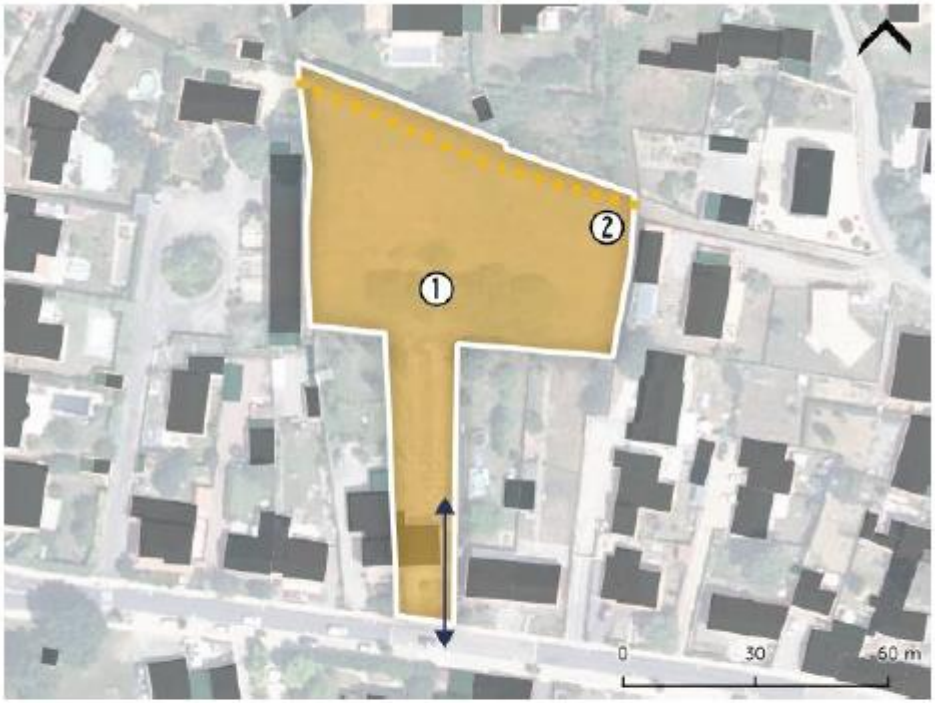
1. Les constructions tireront parti du mail planté rue du Stade, ainsi que de manière générale de l'ensemble des éléments boisés existants qui pourront concourir à leur insertion ainsi qu'à la valorisation du cadre de vie pour les futurs habitants.

2. La densification de l'axe de la rue de Nantes veillera à proposer une séquence urbaine variée, afin d'éviter un effet « couloir ». Les implantations et les volumétries proposées devront ainsi être diversifiées.
   Le long de la rue de Nantes, les constructions observeront un recul suffisant pour permettre la plantation d'arbres de haute tige, favorisant l'insertion de ces dernières.
   Les constructions pourront proposer des rez-de-chaussée dédiés à des cellules servicielles qui concourront à l'animation de la rue et à l'élargissement de la centralité dans une optique de continuité entre le centre-bourg historique et la polarité commerciale au nord.

3. Les opérations pourront proposer des accès aussi bien sur la rue de Nantes que sur la rue des Sports, en veillant toutefois à une mutualisation de ces accès ainsi qu'à la limitation de la place globale de la voiture au sein des opérations. Ainsi, l'emprise de la voirie et du stationnement en surface sera limitée au strict minimum. En revanche, les aménagements devront permettre une porosité piétonne entre la rue de Nantes et la rue des Sports.

Ouest rue du Pays de Retz

Principes généraux d'aménagement du secteur



Périmètre

Périmètre de l'OAP

① Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

Vocations

Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat diversifié (individuel, intermédiaire ou collectif)

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès principal

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver

Principes d'aménagement spécifiques

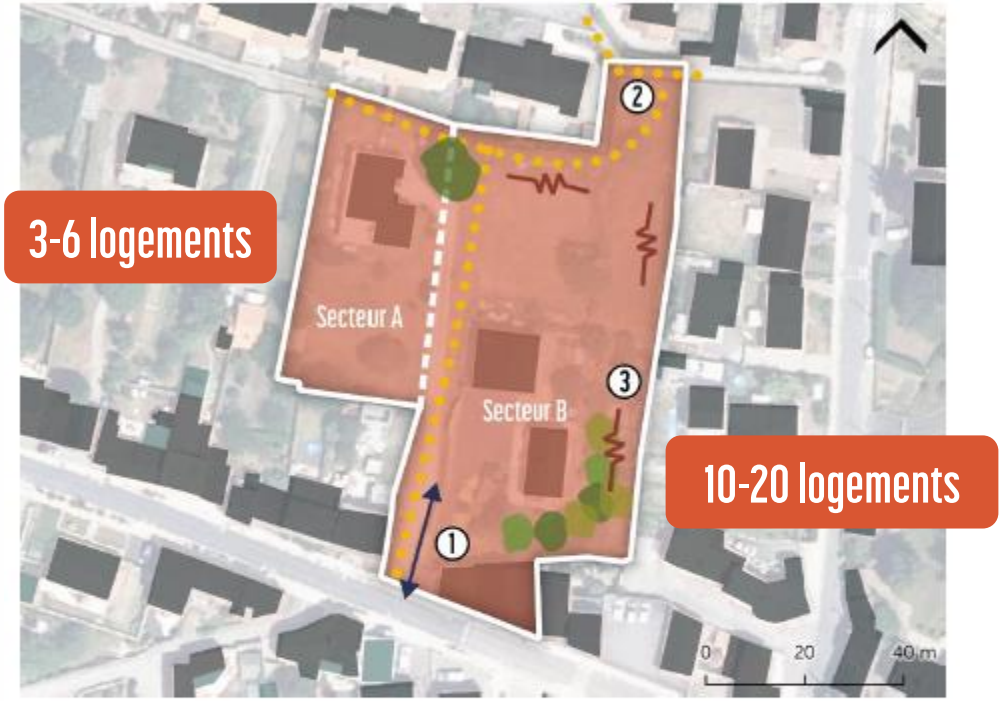
1. Le site fera l'objet d'une opération à vocation d'habitat diversifié. Les typologies proposées devront permettre une densité importante et une morphologie aux caractéristiques urbaines (accroche à la rue, mitoyenneté...), et proposer des caractéristiques propices au cadre de vie de ses futurs habitants (jardins, espaces extérieurs...).
   La place de la voiture sera minimisée au sein de l'opération, avec un traitement en voirie partagée ; le stationnement sera mutualisé dans la mesure du possible et fera l'objet d'un traitement paysager.
   Le secteur ne comporte actuellement pas de composantes végétales de grand intérêt mais le projet devra veiller au renforcement de la place du végétal sous toutes ses strates au sein du secteur.

2. Le cheminement piéton au nord du site sera préservé et intégré à l'aménagement. Il devra être complété par un aménagement nord-sud permettant une continuité piétonne depuis la rue du pays de Retz.

10-20 logements

Est rue du Pays de Retz

Principes généraux d'aménagement du secteur



Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Sous-secteur
- (1) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

Implantations et insertion

- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardin
- Conserver au maximum les composantes boisées du secteur

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès principal
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver

Vocations

Habitat dense

Secteur à vocation d'habitat dense

Vocations

Habitat dense

Secteur à vocation d'habitat dense

Principes d'aménagement spécifiques

1. L'accès se fera depuis la rue du Pays de Retz. Il devra être mutualisé entre les deux secteurs A et B. La voirie devra permettre une continuité piétonne depuis la rue du pays de Retz, en proposant soit un aménagement de type « voirie partagée », soit un cheminement exclusivement dédié aux modes doux.

2. Cette continuité piétonne devra permettre de traverser le site du nord au sud et de relier la rue du pays de Retz aux cheminements existants au nord du site, qui devront être préservés.

3. L'implantation des constructions et de leurs ouvertures veillera à la limitation des vis-à-vis avec les constructions existantes en frange du site. Cela passe notamment par la préservation des éléments végétaux existants qui contribuent d'ores et déjà à cette limitation, ainsi que par le renforcement de cette végétation.

Rue des Fossés

Principes généraux d'aménagement du secteur

Périmètre

Périmètre de l'OAP

1 Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

Vocations

Habitat dense

Secteur à vocation d'habitat dense

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès possible (emplacement à titre indicatif)

Implantations et insertion

Travailler le rapport à la rue et s'inscrire en cohérence avec la séquence urbaine

Proposer un traitement spécifique de l'angle

Principes d'aménagement spécifiques

1. Le projet devra proposer une forme urbaine cohérente avec le tissu de faubourg dans lequel il s'inscrit. À ce titre, une conservation de la maison située en front de rue du pays de Retz sera privilégiée, sans exclure sa surélévation ou autre évolution. Le rapport à la rue sera travaillé afin de proposer un équilibre entre constructions sur rues et ouvertures visuelles sur des espaces plantés.

2. L'angle que forme la rue du pays de Retz avec la rue des Fossés devra faire l'objet d'un traitement spécifique, dans l'optique de valorisation de l'espace public tout en garantissant la sécurité de l'intersection. Cela peut passer par l'aménagement d'un espace public, même de taille limitée, pouvant accueillir du végétal.

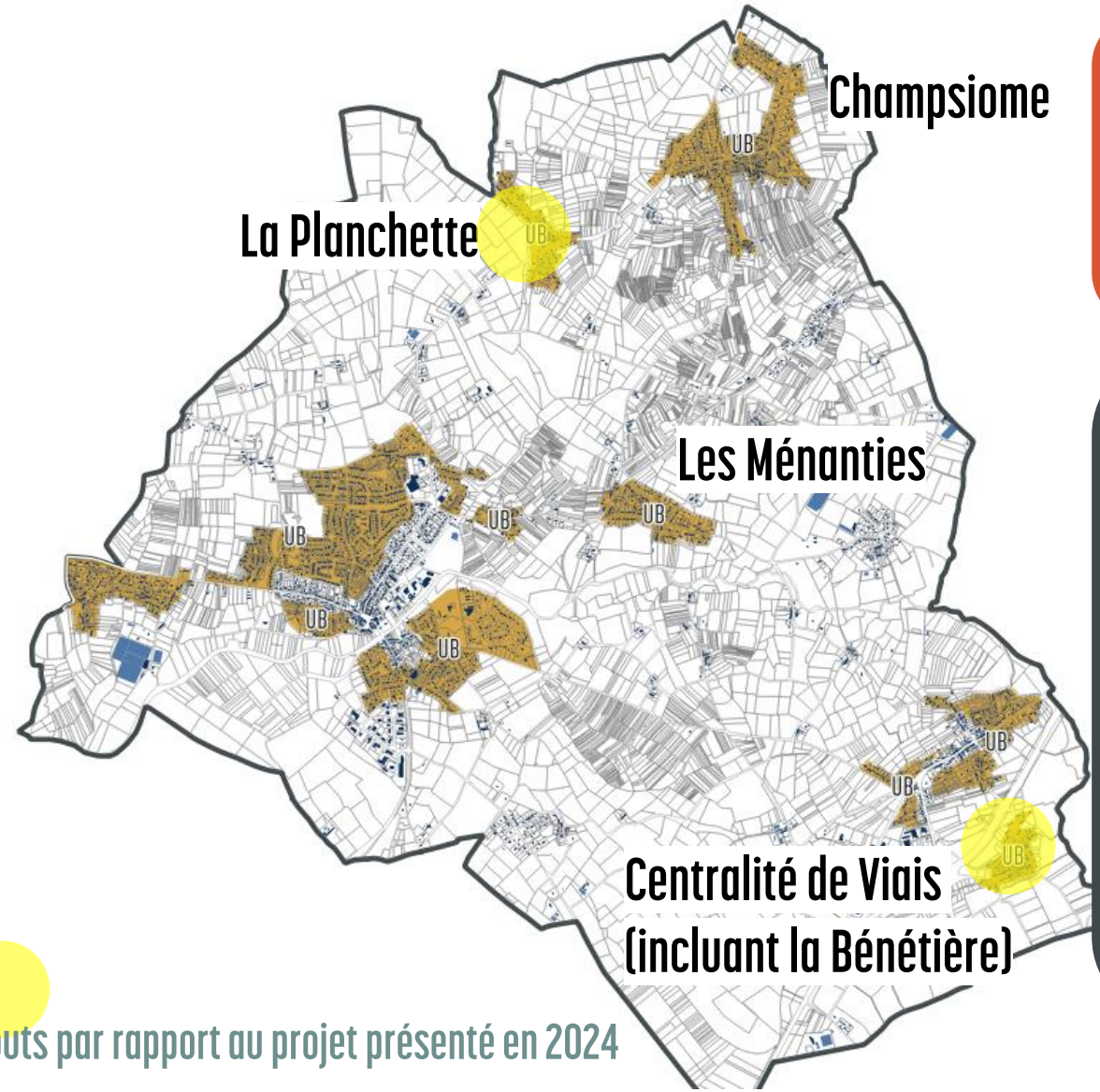
12-20 logements

Cœur de centralité de Viais en UA également

Centre ancien

Activités commerciales

ZONE UB : pavillonnaire du bourg et principaux villages



- Implantations en retrait
- Mitoyenneté possible
- Hauteur à 7 m à l'égout, 12 m au faîtage

Les critères retenus pour les villages en UB :

- Nombre et densité des constructions
- Proximité des centralités et/ou transports en commun
- Nombre de futures constructions potentielles
- Proximité de cheminements doux

Ajouts par rapport au projet présenté en 2024

Quelques principes règlementaires :

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

Stationnements :
> 2 places par logement (hors LLS) + 1 place visiteur tous les 3 logements.

Perméabilité des sols :
> Interdire les « nouvelles » surfaces entièrement imperméabilisées « hors emprise au sol » (les parties non bâties).

Une OAP thématique « bien construire »

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

Forme urbaine et insertion

		Concerné (oui/non)	Pris en compte dans le projet
1	Favoriser la bonne intégration des projets avec les bâtiments voisins	.....	☐
2	Favoriser des implantations à l'alignement en milieu dense ou avec un recul planté	.....	☐
3	Conserver un maximum d'espaces utiles par une implantation du bâti optimisée	.....	☐
4	Penser les divisions en prenant en compte les futures implantation possibles	.....	☐
5	Privilégier des volumes de constructions simples et adaptés	.....	☐
6	Conditionner des voies d'accès mutualisées et partagées	.....	☐
7	Favoriser la transformation de grandes maisons vers du collectif	.....	☐

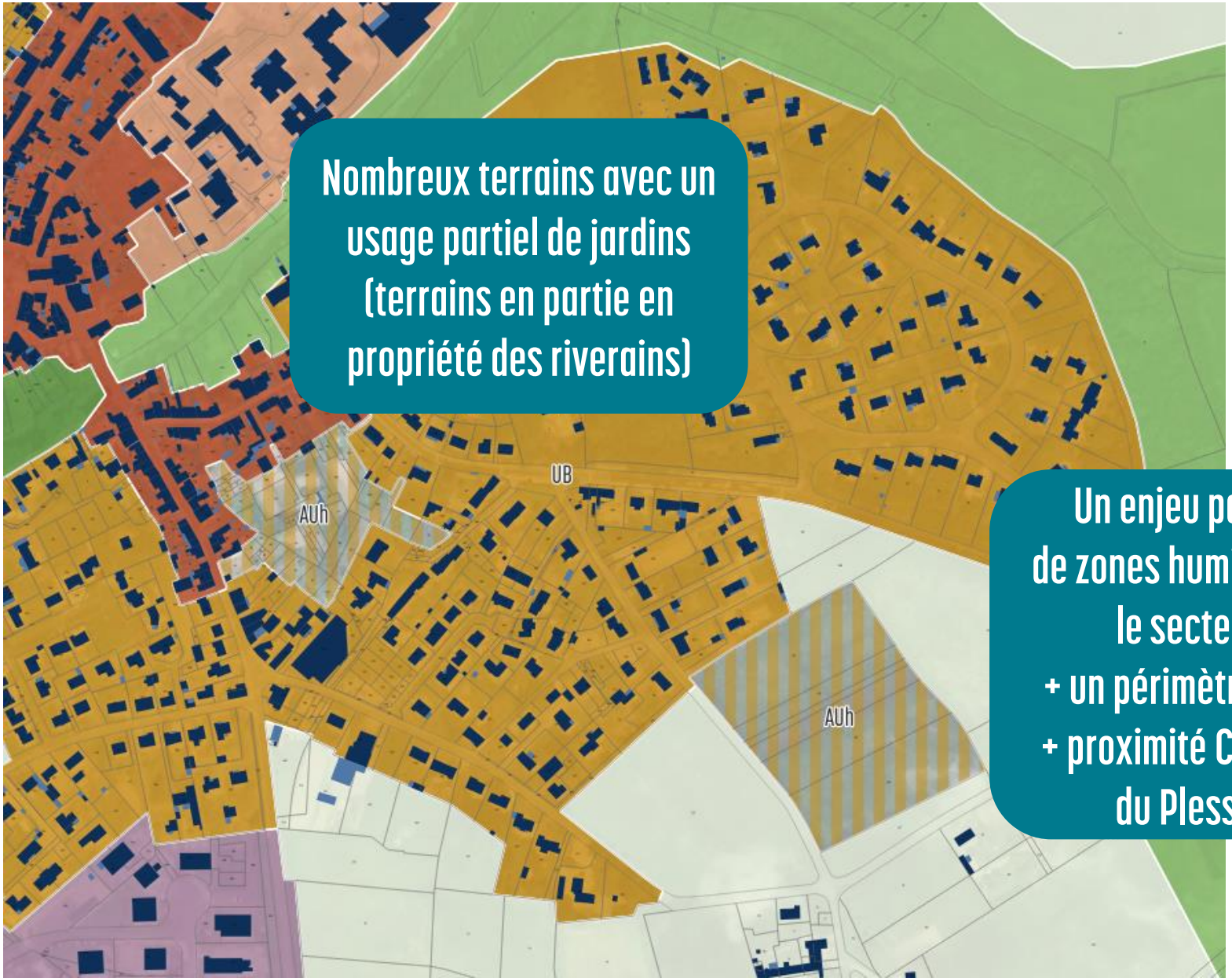
Environnement

		Concerné (oui/non)	Pris en compte dans le projet
1	Viser la préservation de l'ensemble des arbres dans l'espace urbain	.....	☐
2	Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel	.....	☐
3	Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces	.....	☐
4	Assurer une perméabilité systématique des espaces non bâtis	.....	☐
5	Encourager la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques	.....	☐
6	Favoriser les projets de rénovation et préservation de l'existant	.....	☐

Gestion du voisinage

		Concerné (oui/non)	Pris en compte dans le projet
1	Prendre en compte les vis-à-vis et les ombres portées dans les choix d'implantation	.....	☐
2	Adapter les ouvertures à la proximité des maisons voisines et des terrasses.	.....	☐
3	Limiter les vues directes sur les jardins et espaces de vie pour les étages supérieurs	.....	☐
4	Eviter les vues directes sur les espaces privatifs	.....	☐
5	Privilégier la mitoyenneté par les volumes secondaires	.....	☐
6	Limiter les façades imposantes en limite séparative pour les collectifs	.....	☐
7	Mutualiser les accès et limiter la place accordée à la voiture	.....	☐
8	Minimiser les nuisances sonores des pompes à chaleur	.....	☐

Deux zones AU résidentielles dans et en continuité du bourg



Nombreux terrains avec un usage partiel de jardins (terrains en partie en propriété des riverains)

Un enjeu partiel de zones humides sur le secteur
+ un périmètre INAO
+ proximité Château du Plessis

Principes généraux d'aménagement du secteur

Périmètre

Périmètre de l'OAP

1 Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

Vocations

Habitat groupé

Secteur à vocation de logements de petite taille et de volume réduit

Conserver les composantes boisées du secteur

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès principal

Principe de cheminement doux à créer ou à conserver

Accès et stationnement mutualisé

25-30 logements séniors ou habitat partagés > 100% social

Principes d'aménagement spécifiques

1. Les nouvelles constructions devront adopter une volumétrie mesurée. Leur implantation sera réfléchie afin de limiter les vis-à-vis avec les fonds de jardin des constructions existantes en limite de secteur.

2. L'accès principal devra se faire par la rue du Vignoble. Le stationnement sera, dans la mesure du possible, mutualisé à l'entrée du site afin de limiter au maximum l'emprise de la voiture au sein de l'opération.

3. L'aménagement veillera à conserver au maximum les composantes boisées existantes, voire à les renforcer afin de favoriser l'insertion des nouvelles constructions et la limitation des vis-à-vis. Les secteurs non-boisés, bien que pouvant être construits, accorderont une place aux jardins, notamment potagers, et à l'élément végétal de manière générale, dans un but de préservation de l'identité du secteur et de limitation de l'imperméabilisation.

4. Les cheminements existants seront préservés et de nouvelles connexions, ouvertes au public, devront être établies afin de permettre une réelle porosité piétonne du cœur d'îlot.

Principes généraux d'aménagement du secteur

Périmètre

Périmètre de l'OAP

① Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

Vocations

Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat individuel, intermédiaire et collectif

Insertion et implantations

Créer une frange paysagère arborée

Gérer les vis-à-vis avec les fonds de jardin

Accessibilité et mobilités

Principe de desserte et d'accès principal

150 logements
> 35% social

Principes d'aménagement

1. La desserte de l'opération se fera depuis la rue du Grand-Fief. Sa localisation sur le schéma est indicative ; la voie interne devra être positionnée de manière à optimiser les implantations des constructions, au regard de la densité souhaitée et de critères bioclimatiques.

2. L'aménagement de voirie devra minimiser la place donnée à la voiture, en privilégiant des voies de faible gabarit. L'intégration du stationnement sera travaillée de manière à réduire son emprise visuelle (végétalisation, etc.) et à garantir une moindre emprise imperméabilisée.

3. Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade et en limitant les effets d'arrière depuis les voies principales bordant ou traversant l'opération.

4. La proximité du château du Plessis sera intégrée dans l'implantation des constructions, de manière à assurer une harmonie des points de co-visibilité, notamment à partir de la rue du Plessis.

5. Une réflexion sur l'implantation des constructions en frange nord permettra de limiter la portée de l'ombre sur les parcelles riveraines.

6. Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficience énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

7. L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales, en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin non clôturés, espaces en pleine terre...).

ZONE UL :
Les équipements publiques

UE / 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

Évolution du foncier économique

Terrain en continuité du MIN, non retenu au regard des enjeux environnementaux

Supprimé par rapport au projet présenté en 2024

Arrivée de la gendarmerie

Terrain analysé mais non retenu en raison des zones humides

Terrains à vocation économique en propriété de Grand Lieu Communauté

Une consommation foncière fortement réduite par rapport aux périodes précédentes

Entre 46 et 56 ha de consommés sur la période 2011-2021
(selon 3 sources de données différentes)

Env. 5,3 ha de consommés sur la période 2021-2023

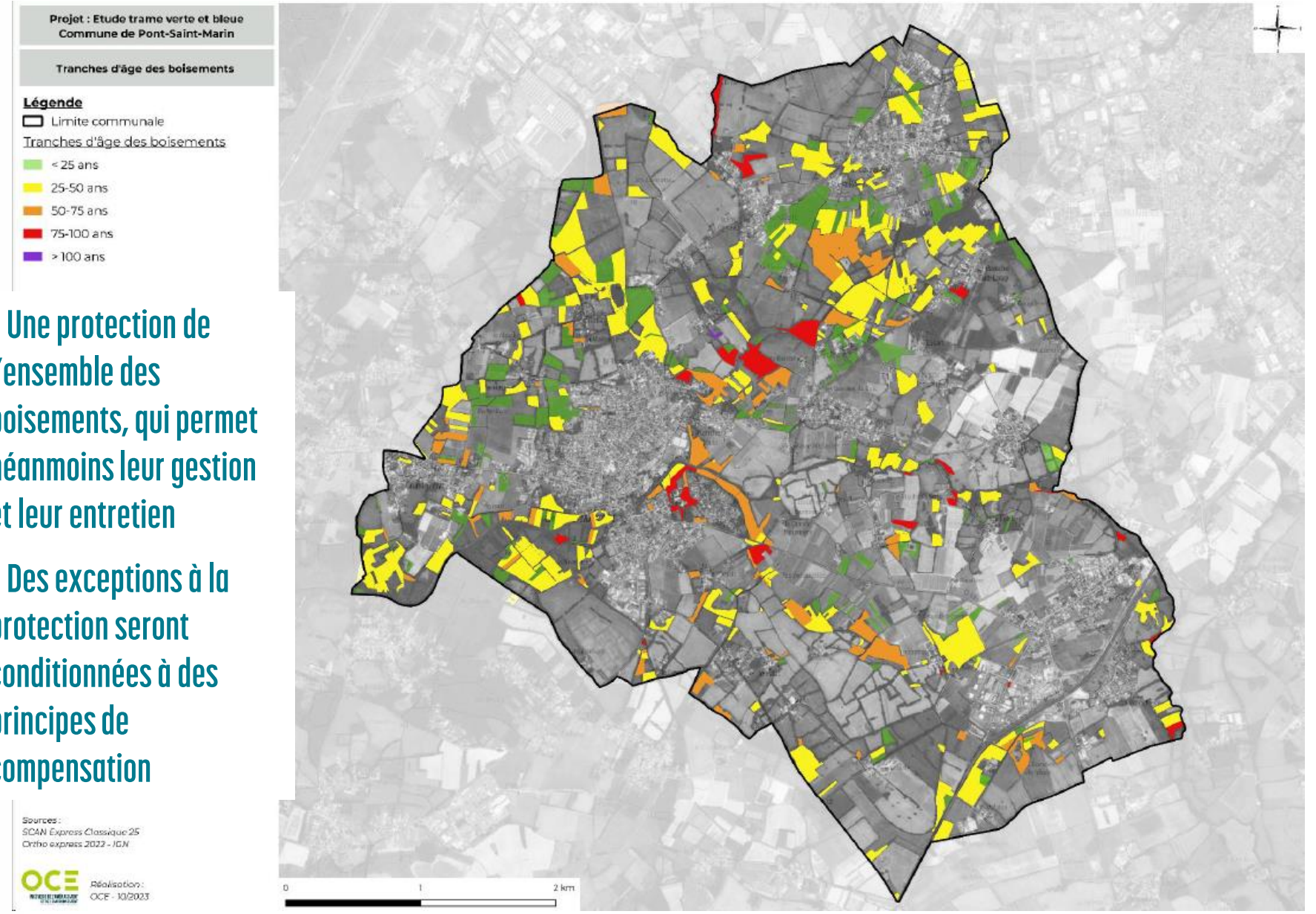
Une consommation projetée de l'ordre de 18,9 ha sur 12 ans.

- 6,6 ha résidentiels
- 11,5 ha économie
- 0,8 ha gendarmerie

Vocation supra communale

Soit une baisse de la consommation d'environ deux tiers par rapport à la période passée.

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



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

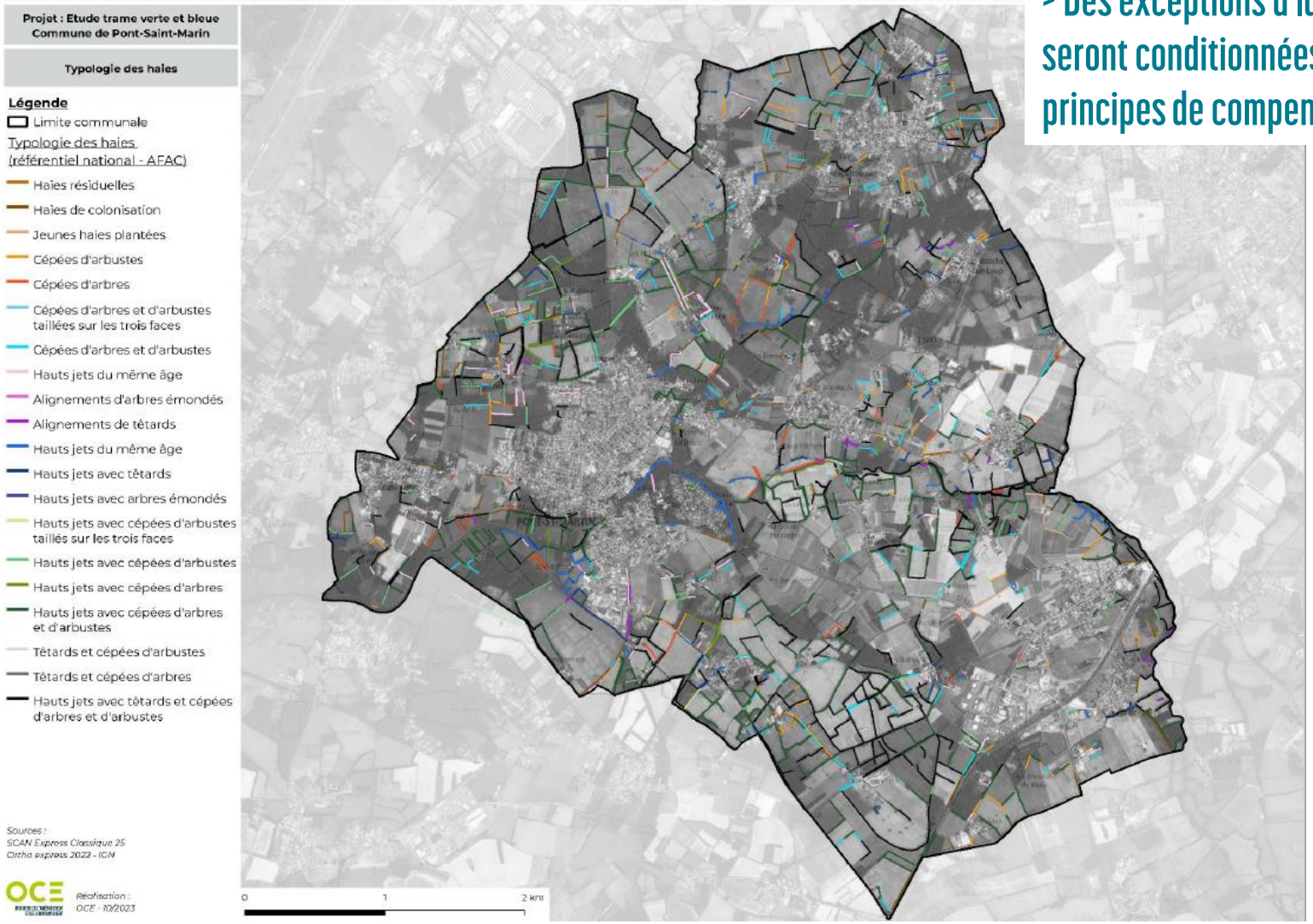
> Des exceptions à la protection seront conditionnées à des principes de compensation

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

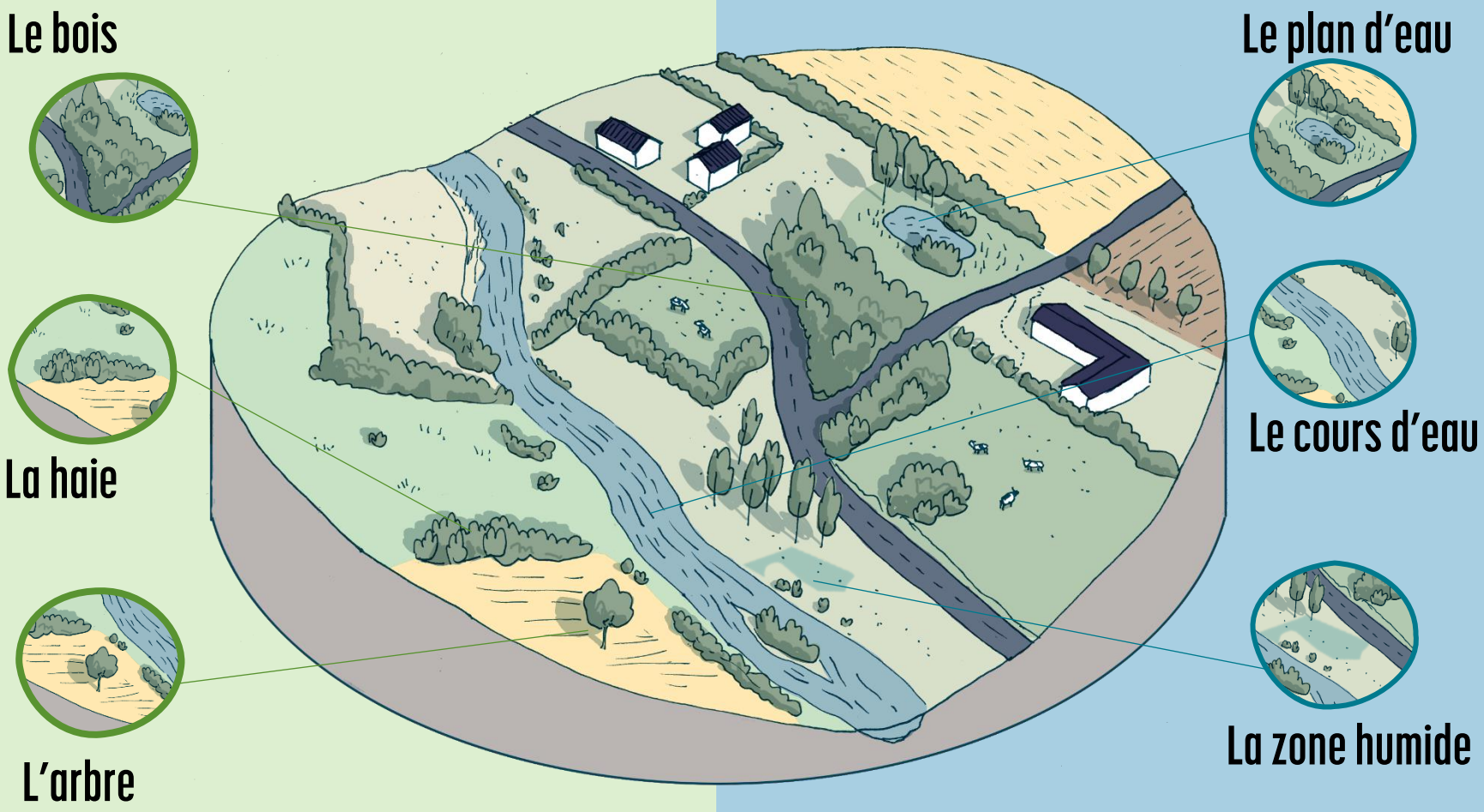
> Des exceptions à la protection seront conditionnées à des principes de compensation

Les haies de la commune

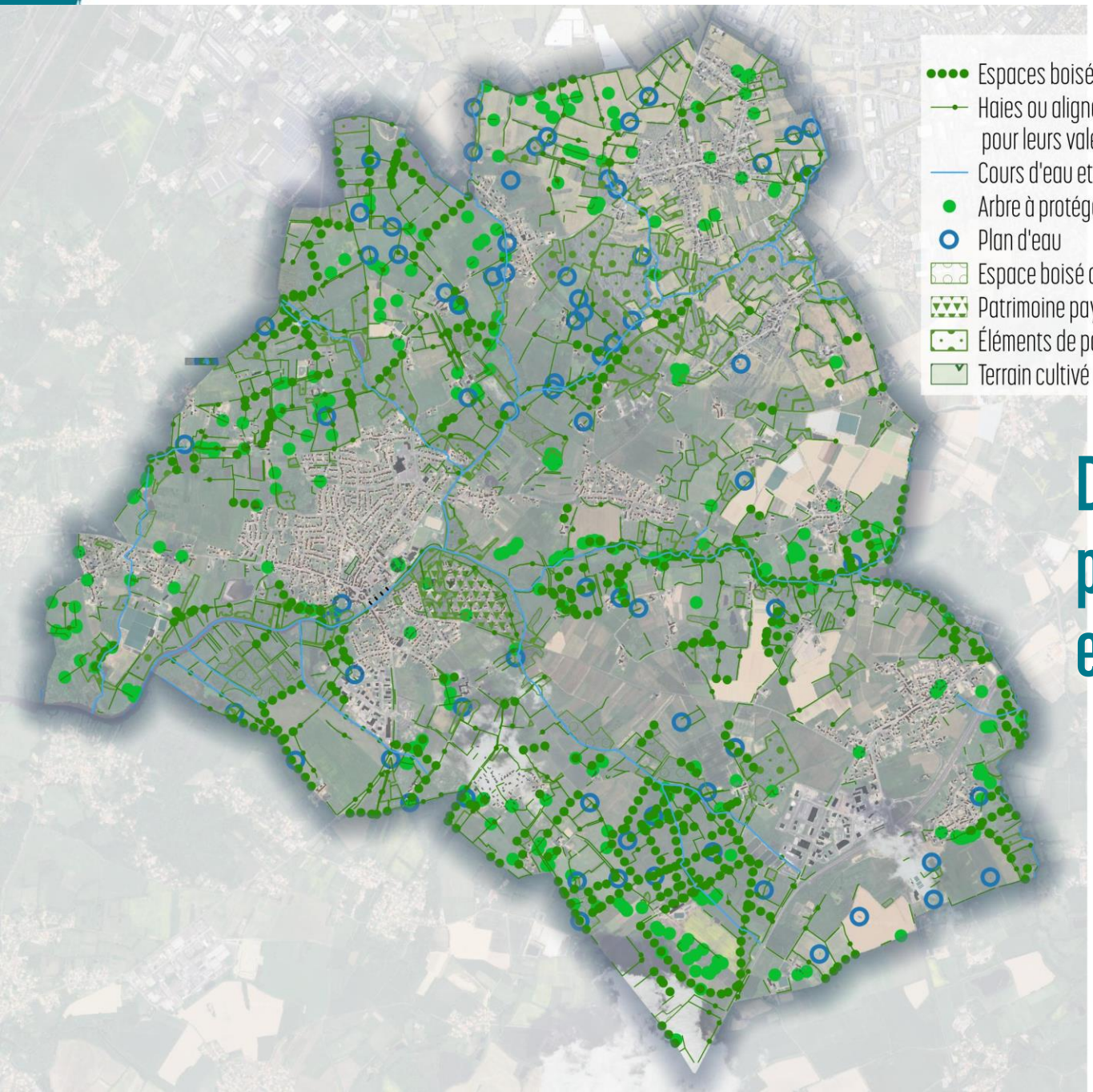


Trame verte, trame bleue, de nombreuses composantes

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS



Tous droits réservés – la boite de l'espace - 2021



De nombreuses protections environnementales

Et d'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
  - …

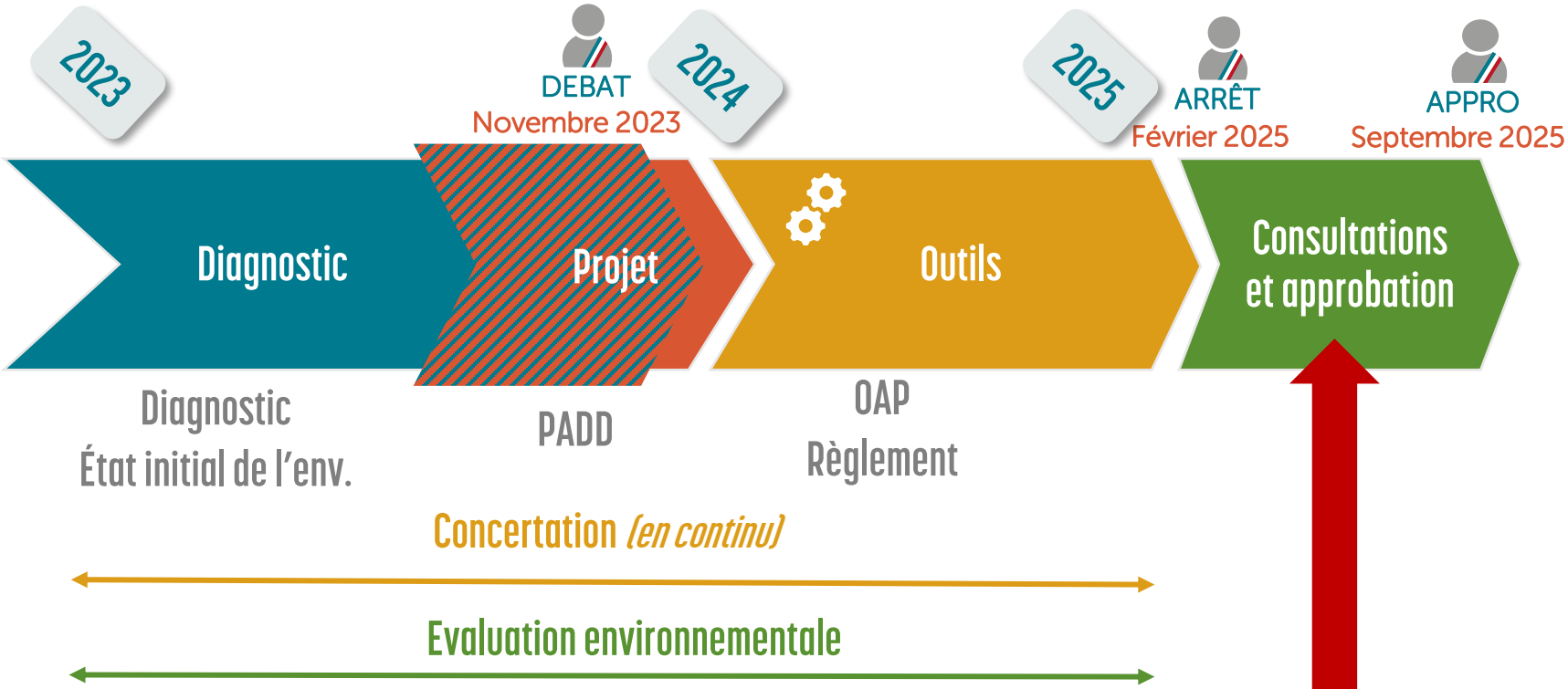
Un dernier mot ?

D'autres sujets à aborder ?

Des secteurs à affiner ?

À vous la parole !

LE CALENDRIER



Enquête publique :
Courant mai-juin 2025