Ville de Pornic

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	16.12.2016	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débat au Conseil Municipal
du 29 janvier 2021

Table des matières

PREAMBULE : PORNIC, UNE IDENTITE MARQUEE 4

1. Une commune portuaire, balnéaire et rurale 4
2. Une commune active et attractive où il fait bon vivre ensemble 4
3. Une commune vaste et diverse « aux composantes multiples » 4

LES AMBITIONS DU PROJET 5

1. Vivre et se développer dans un espace limité 5
2. Adapter les modes de vie aux transitions à l'œuvre 5
3. Préserver et valoriser les patrimoines de la Ville 6

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 7

AXE 1. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, FONCIER ET PAYSAGER DANS UN CONTEXTE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 7

1. A travers la gestion des enjeux spécifiques au littoral 7
2. A travers le renforcement de la présence du végétal, la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue 8
3. A travers la protection de la ressource en eau et de ses usages 9
4. A travers la préservation des sols 9
5. A travers la préservation et la mise en valeur des paysages 10
6. A travers la déclinaison des orientations du Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) intercommunal 12

AXE 2. VALORISER LE PATRIMOINE SOCIAL ET CULTUREL 13

1. En protégeant et valorisant le patrimoine maritime, architectural et rural de la Ville 13
2. En encadrant l'organisation de la ville et les formes urbaines 14
3. A travers une gestion adaptée de l'espace public 14
4. En développant une offre diversifiée en habitat permettant le parcours résidentiel des habitants, et en faveur de la mixité sociale 16
5. En développant l'offre en enseignement et formation 16
6. En développant et en adaptant l'offre en équipements et services à l'évolution de la population 17
7. En gérant les cohabitations pour limiter les risques et les nuisances entre les différents usages 17

AXE 3. DEVELOPPER LE PATRIMOINE ECONOMIQUE ET LA MOBILITE 18

1. En développant l'accessibilité et l'offre de mobilités durables 18
2. En affirmant la place de l'économie maritime et touristique 19
3. En protégeant l'économie agricole / agro-alimentaire et forestière 19
4. En gérant durablement le foncier économique 21
5. En préservant la diversité commerciale 21
6. En s'appuyant sur la desserte numérique pour soutenir l'innovation 21
7. En assurant les services d'intérêt général 22

PREAMBULE : PORNIC, UNE IDENTITE MARQUEE

1. *Une commune portuaire, balnéaire et rurale*

Site multimillénaire, dès l'époque du néolithique (1500 ans avant J.-C.), l'homme a pris possession de ce territoire, en témoignent les nombreux sites archéologiques de la commune. Ville médiévale close, portuaire et militaire, Pornic connait un fort développement balnéaire aux XIXe et XXe siècle. Associée aux bourgs du Clion et de Sainte Marie, Pornic est aujourd'hui un pôle urbain structurant de la façade Atlantique, déployant équipements et services pour l'ensemble de son bassin de vie.

En dépit de l'important développement pavillonnaire de la deuxième moitié du XXe siècle, Pornic reste aujourd'hui une commune au caractère patrimonial fort, des ensembles urbains et paysagers du centre historique aux hameaux agricoles, du trait de côte au bocage du Pays de Retz, de la Ria aux marais de Haute Perche.

La diversité des formes architecturales est constitutive d'une qualité urbaine qui irrigue l'ensemble de la commune.

Ce patrimoine matériel, naturel et bâti, s'appuie enfin sur un riche patrimoine immatériel lié aux activités humaines, dont le récit anime les saisonnalités conjuguées de la ville, de la mer et de la campagne.

2. *Une commune active et attractive où il fait bon vivre ensemble*

Ville de plus de 15 000 habitants, accueillant jusqu'à 50 000 résidents en été, Pornic est au cœur des dynamiques littorales et métropolitaines du Grand Ouest.

Avec plus de 200 habitants et 45 emplois supplémentaires chaque année, Pornic s'affirme comme un pôle économique et de services structurant de son agglomération et plus largement du département de la Loire-Atlantique.

Un milieu associatif vivant, des effectifs scolaires en croissance continue, notamment à partir du collège, un monde économique diversifié et proactif, un commerce dynamique, marquent l'identité active de la Ville.

3. *Une commune vaste et diverse « aux composantes multiples »*

Avec près de 10 000 ha, 14 km de linéaire côtier, 14 km d'est en ouest et 10 km du nord au sud, Pornic est à 80% constituée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le développement du XXe siècle a pu fragiliser certains de ces paysages. L'urbanisation, concentrée sur l'agglomération principale et quasi continue entre le Clion et Sainte Marie, a également mité le territoire par extension progressive des fermes et hameaux traditionnels agricoles.

Au gré des politiques successives de protection, Pornic bénéficie pourtant toujours de grands paysages contrastés et remarquables dont le PLU doit valoriser la cohérence tant naturelle que bâtie autour d'enjeux propres à chacun.

Héritières des activités humaines autant que de leurs contextes géomorphologiques, ces composantes paysagères dépendent aussi de la pérennité et de l'adaptation de ces activités aux transitions actuelles et futures.

LES AMBITIONS DU PROJET

Comme le stipule l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale (Pornic Agglo Pays de Retz) ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le projet d'aménagement et de développement durables est donc la pièce maîtresse du plan local d'urbanisme : il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations de protection, d'aménagement et de développement retenues par la commune.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique stratégique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Ses orientations constituent un cadre en cohérence avec lequel les dispositions réglementaires du PLU seront déclinées.

1. *Vivre et se développer dans un espace limité*

La capacité d'accueil de la commune est au centre du PADD du PLU. Un accroissement maîtrisé de la population est souhaité, afin de ne pas exercer de pression insoutenable sur les milieux, les infrastructures et les équipements. L'accueil annuel de 200 habitants supplémentaires au maximum, semble ainsi être un objectif raisonnable, au regard de la population actuelle de 15 570 habitants (recensement 2018). Pour mémoire, le PLU de 2011 prévoyait à horizon 2020 une population de 17 000 à 18 000 habitants.

L'organisation générale des équipements scolaires, de loisirs ou de santé sera aboutie et stabilisée. L'habitat, les activités commerciales et de services privilégieront les centralités et les activités productives, industrielles, artisanales ou agro-alimentaires, bénéficieront de perspectives de long terme indispensables à leur pérennité et à leur adaptation aux transitions climatiques, sociétales et numériques.

Il s'agit dans le PLU de dresser les limites de la ville à l'horizon 2030-2035 tout en préservant un secteur à enjeux de long terme. Cela passera par la détermination de secteurs de densification différenciée qui prendront notamment en compte la distance au rivage.

2. *Adapter les modes de vie aux transitions à l'œuvre*

Le réchauffement climatique nécessite de repenser les modèles de développement et d'aménagement dans un sens plus intégré, en agissant simultanément sur :

- La sobriété des formes urbaines, plus compactes et qui consomment moins d'espace,
- L'aménagement pour limiter les déplacements et favoriser les alternatives au véhicule particulier, principalement les modes doux et ferroviaires,

- La prise en compte du climat dans les aménagements urbains (ilots de fraîcheur…),
- L'organisation économique en favorisant la proximité, les circuits courts,
- La performance thermique des bâtiments,
- Le développement des énergies renouvelables.

En matière de mobilité, la Ville souhaite affirmer la priorité donnée au développement du ferroviaire. Plus généralement, la conjugaison d'accès maritime, routiers et ferroviaires, appelle une optimisation de leurs usages, tout en améliorant leur interconnexion et leur intégration urbaine et paysagère, en particulier en matière de stationnement et de franchissement. La trame des espaces publics s'attachera également à conforter et développer la marche et le vélo au quotidien comme en saison.

3. Préserver et valoriser les patrimoines de la Ville

La commune de Pornic est caractérisée par une grande variété paysagère et patrimoniale, reconnue et protégée par divers dispositifs réglementaires. Ces dispositifs seront renforcés par l'élaboration d'un site patrimonial remarquables (SPR). Parallèlement, la Ville affirme sa volonté de renforcer la présence du végétal, en particulier par une politique d'entretien, de renouvellement et de plantation d'arbres essentiels à la préservation du cadre de vie.

A terme, la complémentarité entre ces différents outils de protection et le PLU doit permettre une approche globale des thématiques patrimoniales et paysagères sur le territoire.

Cette politique volontariste de protection et de valorisation doit aboutir à la labellisation de la Ville mais aussi de certaines de ses opérations et actions emblématiques, qu'elles soient publiques ou privées. Il s'agit en effet également de promouvoir la qualité des réalisations, et une meilleure articulation entre occupations humaines et préservation des ressources environnementales, sociales et culturelles. Cela pourra aussi se traduire par un éclairage technique des propriétaires par un service dédié au patrimoine nouvellement constitué, et leur accompagnement dans la recherche de leviers financiers.

Dans ces logiques concomitantes, le PADD présente Pornic comme une « Ville ressource aux trois patrimoines à préserver, valoriser et développer ». Il s'agit, à travers des orientations thématiques et spatiales :

- *De préserver le patrimoine naturel, foncier et paysager dans un contexte d'adaptation au changement climatique*
- *De valoriser le patrimoine social et culturel*
- *De développer le patrimoine économique et la mobilité*

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, FONCIER ET PAYSAGER DANS UN CONTEXTE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

1. A travers la gestion des enjeux spécifiques au littoral

➔ Préserver les paysages emblématiques du trait de côte

- *Instaurer un Site Patrimonial Remarquable (SPR) garantissant la protection et la valorisation du patrimoine architectural et des paysages remarquables en complémentarité avec les sites classés et inscrits de la commune*
- *Développer des outils de protections complémentaires sur le reste du linéaire côtier :*
  - *En préservant les cônes de vue vers la mer et depuis la mer, en confirmant ceux déjà existants et en en créant de nouveaux.*
  - *En pérennisant par les outils adaptés selon les cas (espaces boisés classés -EBC, servitudes d'utilité publique (SUP) de non-constructibilité…) des espaces de respiration végétalisés avec une attention particulière portée aux masses boisées, haies, arbres isolés, sur la base d'un inventaire des espaces boisés existants et des arbres remarquables*
  - *En préservant les éléments du patrimoine identifié (villas, bâti rural ancien, parcs, murets et murs, fours, puits, lavoirs…) sur la base d'un inventaire des bâtis remarquables avec leurs annexes et leurs enclos, ainsi que leur environnement paysager immédiat*
- *Limiter drastiquement la constructibilité du linéaire côtier*

➔ Traduire les dispositions de la loi Littoral avec l'ambition de préserver des usages favorables au maintien et à l'amélioration de la relation terre-mer

- *Préciser la délimitation des espaces naturels remarquables, de la bande des 100 m, des coupures d'urbanisation, des espaces proches du rivage au regard notamment des orientations du SCoT du Pays de Retz*
- *Définir les conditions d'évolution des différentes occupations du sol au sein de ces espaces, les modalités d'utilisation du sol qui y sont permises, et les interfaces avec les espaces voisins*
- *Affirmer les contours, d'une part, des agglomérations et des villages susceptibles d'être étendus et densifiés, et d'autre part, des secteurs déjà urbanisés susceptibles d'être densifiés, afin de répondre au principe de continuité de l'urbanisation défini par les lois Littoral et ELAN*

➔ Prendre en compte le risque naturel majeur inondation-submersion et le risque érosion des côtes à travers le respect des dispositions du Plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf approuvé le 13 juillet 2018 :

- *Interdire les constructions nouvelles dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones soumises aux risques en cohérence avec le règlement du PPRL*
- *Réduire la vulnérabilité aux risques des bâtiments et adapter leurs usages*
- *Préserver les capacités de stockage et d'écoulement des eaux de submersions*

2. A travers le renforcement de la présence du végétal, la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue

➔ Renforcer la trame végétale :

- *Par une politique d'entretien des mails végétalisés, de plantations nouvelles et de renouvellement adaptée à l'évolution du climat, dans un esprit de gestion du cycle de vie de l'arbre, à l'échelle de la commune et portée par des programmes publics et privés. Impliquer le citoyen dans cette politique, y compris par un quota d'arbres à planter (sur la parcelle ou sur un espace collectif dédié) pour toute habitation nouvelle.*
- *En conservant ou en créant des espaces publics ou collectifs (dont les espaces collectifs des lotissements privés), jardins d'ornement, jardins potagers, parcs…*
- *En promouvant une économie environnementale qui compense l'artificialisation et l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre liée à l'activité de nos populations*
- *En bordant chaque grand axe d'arbres plantés en pleine terre*
- *En incitant au fleurissement des rues, et en interdisant l'imperméabilisation totale des aménagements*
- *En veillant, dans la mesure du possible à interconnecter ces espaces entre eux dans une recherche de gain de biodiversité, par le biais des continuités douces, de la gestion des limites des opérations…*

➔ Assurer la protection du patrimoine naturel majeur constitué par les marais de Haute Perche, les fleuves côtiers, la bande littorale, les étangs du Gros Caillou et des Gâtineaux et de manière générale les secteurs faisant l'objet d'une protection réglementaire

➔ Assurer une protection permettant une gestion intégrée des autres réservoirs de biodiversité (trame bocagère, trame bleue, trame brune[1], réservoirs complémentaires) qui tienne compte des usages : protection de la ressource en eau, agriculture et alimentation, bois-énergie, patrimoines et loisirs, ria

➔ Maintenir les continuités écologiques au sein de la zone agricole et de l'agglomération à travers la restauration des cours d'eau et la protection :

- *Des abords des cours d'eau, des zones humides et de la trame bocagère*
- *Des arbres remarquables, isolés ou situés au sein de la trame arborée dans l'agglomération*

Et en créant des bandes végétales dans les espaces publics afin de permettre une continuité douce entre les espaces boisés majeurs existants et le centre-ville de Pornic

➔ Renforcer les continuités écologiques dans le cadre des nouvelles constructions ou opérations d'aménagement :

- *En préservant de manière durable la végétation existante (préservation du système racinaire, de l'alimentation en eau…)*
- *En limitant fortement l'artificialisation des espaces libres des opérations d'aménagement, y compris les espaces de stationnement*
- *En permettant d'assurer le passage de la faune et la libre circulation piscicole conformément aux orientations du SCoT du Pays de Retz*

➔ Remettre en état les continuités écologiques altérées pour permettre notamment la circulation des espèces, et porter une attention forte aux modalités de renaturation favorables à la trame brune, socle indispensable à la régénération agro-écologique des sols

[1] La « trame brune » est une expression inventée sur le modèle de la Trame Verte et Bleue, appliquée à la continuité des sols.

3. A travers la protection de la ressource en eau et de ses usages

➔ Préserver l'aire d'alimentation du captage du Gros Caillou et des Gâtineaux (ouvrages prioritaires du SDAGE 2016-2021) tant sur le plan qualitatif que quantitatif compte tenu de son rôle dans l'alimentation en eau potable du territoire qu'il dessert

➔ Maitriser les incidences des projets urbains, des activités économiques et agricoles et des usages sur la qualité de l'eau (eau brute de l'Etang du Gros Caillou, de l'Etang des Gâtineaux et eau de baignade) et sur le ruissellement des eaux pluviales par le biais de :

- *La préservation et la restauration de champs d'expansion de crues dans les points bas des cours d'eau, et autour des zones humides*
- *La préservation et l'amélioration de la trame bocagère (haies, mares)*
- *La limitation de l'imperméabilisation et le recours à des outils de mesure tels que le coefficient de pleine terre en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial dans les projets de construction et d'aménagement*
- *l'interdiction des constructions à proximité des cours d'eau existants (zone non aedificandi)*

➔ Préserver et mettre en valeur les différents parcours de l'eau sur le territoire, en particulier le long du canal de Haute Perche et par le biais du sentier côtier, notamment dans une optique pédagogique à destination des pornicais

➔ Anticiper les aléas climatiques de plus en plus récurrents notamment en créant des bassins de rétention d'eau

4. A travers la préservation des sols

➔ Poursuivre une politique foncière adaptée pour mettre en œuvre le projet par le biais des outils du code de l'urbanisme (ZAC, emplacement réservé, droit de préemption urbain, secteur de projet, zone d'aménagement différé…)

➔ S'inscrire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » en mettant en œuvre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à l'échelle globale et au sein de chaque projet :

- *Eviter :*
  - *Prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine*
  - *Optimiser le renouvellement urbain*
  - *Mettre en place une densification différenciée pour atteindre une moyenne de 25 logements par hectare dans les nouvelles opérations*
- *Réduire :*
  - *Systématiser la conception de projets économes en foncier (périmètre de l'opération et usages du sol), et réduire la consommation d'espace de l'ordre de 50 % par rapport à la période de référence du SCoT 1999 – 2009 (soit - 30% environ par rapport aux 10 dernières années), notamment en supprimant une part conséquente des zones AU figurant au PLU de 2011*
  - *Affirmer les limites de la ville*
- *Compenser :*
  - *Développer et encourager les opportunités de renaturation dans les opérations de renouvellement urbain et dans l'espace privé*
  - *Restaurer des corridors écologiques altérés*

5. *A travers la préservation et la mise en valeur des paysages*

➔ Identifier et préserver le grand paysage (en s'appuyant sur les lignes de forces naturelles et les qualités des paysages : topographie, écran végétal, point de vue…) et les repères patrimoniaux (patrimoine bâti urbain et rural)

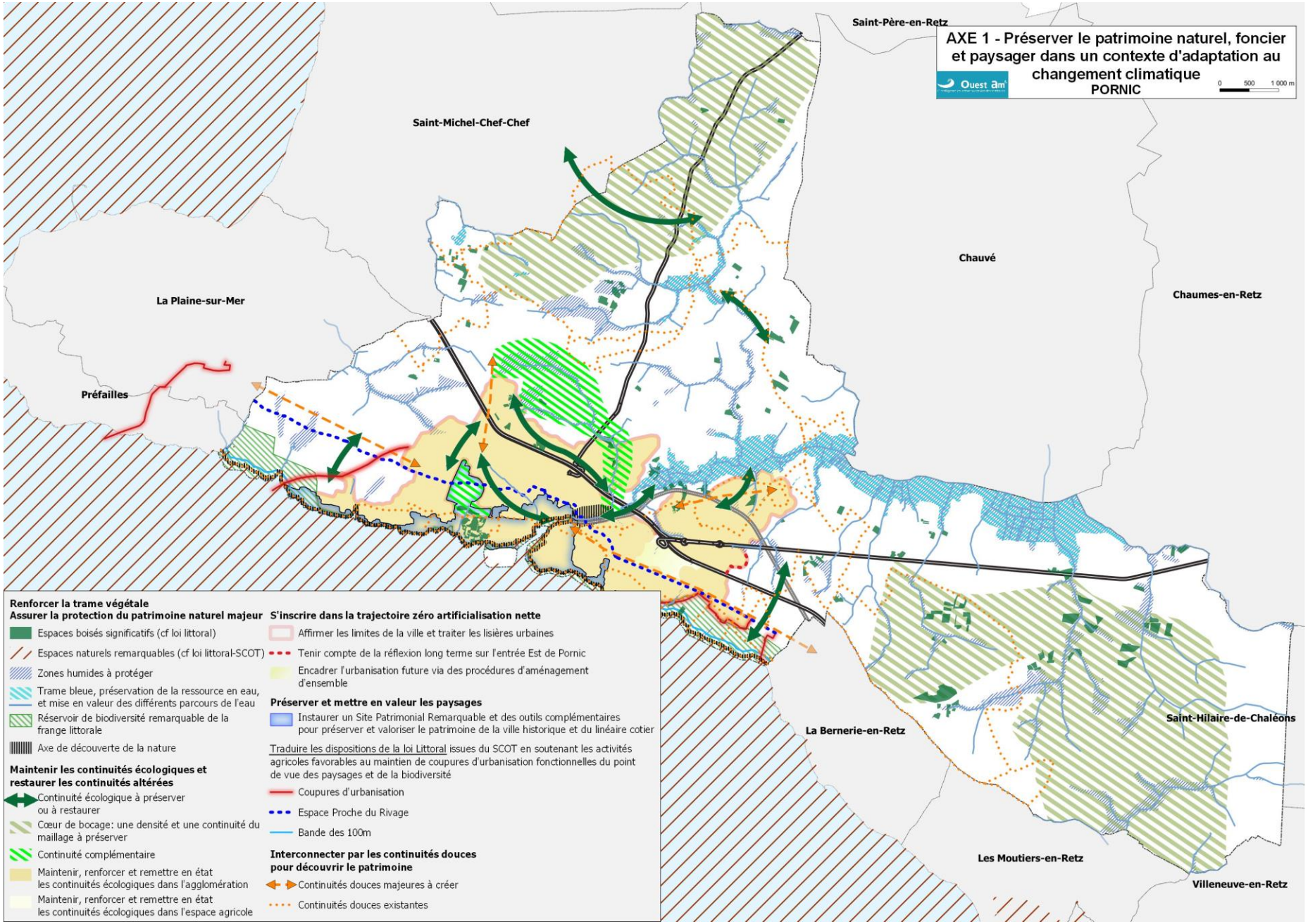
➔ Traiter les lisières urbaines afin de soigner les transitions « ville-campagne » et « ville-nature » à travers notamment une politique de plantations forestières et bocagères qui favorisera de nouvelles continuités écologiques ainsi qu'une restauration des fossés.

➔ Soigner la silhouette de la ville en s'appuyant sur son patrimoine bâti, l'épannelage du bâti… dans le renouvellement urbain tant de la ville historique qu'au sein des bourgs de Sainte Marie et du Clion

➔ Prendre en compte les perceptions de la ville depuis les points de vue majeurs : la voie ferrée, la mer, la Route bleue et les points hauts, et préserver celles qui sont remarquables (notamment depuis la mer et les quais)

➔ Traiter les entrées de ville emblématiques de la route de Saint Père (RD 86), du boulevard de Linz et de la route de Nantes (RD 213)

➔ Réduire l'impact visuel et lumineux de la publicité


AXE 1 - Préserver le patrimoine naturel, foncier et paysager dans un contexte d'adaptation au changement climatique
PORNIC
0 500 1 000 m
Saint-Père-en-Retz
Saint-Michel-Chef-Chef
Chauvé
Chaumes-en-Retz
La Plaine-sur-Mer
Préfailles
La Bernerie-en-Retz
Saint-Hilaire-de-Chaléons
Les Moutiers-en-Retz
Villeneuve-en-Retz
Renforcer la trame végétale
Assurer la protection du patrimoine naturel majeur
Espaces boisés significatifs (cf loi littoral)
Espaces naturels remarquables (cf loi littoral-SCOT)
Zones humides à protéger
Trame bleue, préservation de la ressource en eau, et mise en valeur des différents parcours de l'eau
Réservoir de biodiversité remarquable de la frange littorale
Axe de découverte de la nature
Maintenir les continuités écologiques et restaurer les continuités altérées
Continuité écologique à préserver ou à restaurer
Cœur de bocage: une densité et une continuité du maillage à préserver
Continuité complémentaire
Maintenir, renforcer et remettre en état les continuités écologiques dans l'agglomération
Maintenir, renforcer et remettre en état les continuités écologiques dans l'espace agricole
S'inscrire dans la trajectoire zéro artificialisation nette
Affirmer les limites de la ville et traiter les lisières urbaines
Tenir compte de la réflexion long terme sur l'entrée Est de Pornic
Encadrer l'urbanisation future via des procédures d'aménagement d'ensemble
Préserver et mettre en valeur les paysages
Instaurer un Site Patrimonial Remarquable et des outils complémentaires pour préserver et valoriser le patrimoine de la ville historique et du linéaire cotier
Traduire les dispositions de la loi Littoral issues du SCOT en soutenant les activités agricoles favorables au maintien de coupures d'urbanisation fonctionnelles du point de vue des paysages et de la biodiversité
Coupures d'urbanisation
Espace Proche du Rivage
Bande des 100m
Interconnecter par les continuités douces pour découvrir le patrimoine
Continuités douces majeures à créer
Continuités douces existantes

6. A travers la déclinaison des orientations du Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) intercommunal

➔ Economiser l'énergie à travers la conception des constructions et des opérations d'aménagement en veillant à les inscrire dans une démarche de valorisation des patrimoines et des paysages :

- *En facilitant la rénovation énergétique des constructions existantes*
- *En incitant à la conception de bâtiments sobres en énergie grâce à la bonification de la constructibilité (emprise au sol)*
- *En réduisant la consommation d'énergie liée à l'éclairage public en lien avec les questions de sûreté, mise en lumière de la ville (élaboration d'un schéma d'aménagement lumière), accessibilité des espaces publics et limitation de la pollution lumineuse nocturne notamment pour limiter les impacts de la lumière artificielle sur la faune nocturne*
- *En poursuivant et accélérant l'enfouissement des réseaux aériens dans les secteurs de valorisation patrimoniale*

➔ Economiser l'énergie à travers une démarche favorable aux déplacements doux et aux transports collectifs, à la gestion du dernier kilomètre, au développement des circuits courts… en lien avec les orientations sur la mobilité

➔ Développer la production d'énergie renouvelable en veillant également à inscrire ces installations dans une démarche de valorisation des patrimoines et des paysages, et de préservation du foncier agricole et naturel :

- *En développant l'énergie solaire sur les constructions existantes et nouvelles*
- *En permettant le développement de filières agricoles locales de valorisation de la biomasse (méthanisation, bois énergie)*

➔ S'adapter au changement climatique :

- *En protégeant et en intensifiant le couvert végétal arboré favorable à la captation du carbone et à la régulation climatique saisonnière*
- *À travers un développement urbain maitrisé en particulier sur la frange littorale et le long des cours d'eau*

➔ Accompagner l'évolution des activités agricoles et de la filière alimentaire pour permettre leur adaptation aux enjeux du changement climatique, en lien avec le projet alimentaire territorial du Pays de Retz

➔ Veiller à ce que le déploiement des réseaux d'énergie soit cohérent avec le développement urbain durable. Déployer notamment un parc de branchements pour véhicules électriques (voitures, vélos…)

AXE 2. VALORISER LE PATRIMOINE SOCIAL ET CULTUREL

1. En protégeant et valorisant le patrimoine maritime, architectural et rural de la Ville

➔ Instaurer un Site Patrimonial Remarquable (SPR) garantissant la protection et la valorisation du patrimoine remarquable du centre historique et des quartiers balnéaires. Rechercher l'obtention de labels à l'échelle de la commune ou de certaines opérations (Ville et Pays d'Art et d'Histoire, Petite Cité de Caractère, …) affirmant ainsi la politique patrimoniale de la Ville. Associer la population à cette recherche, dans une optique pédagogique et d'appropriation de ce patrimoine

➔ Développer des outils de protections complémentaires et de recommandations sur le reste du territoire en vue de protéger le « petit patrimoine », les ensembles bâtis patrimoniaux et remarquables de l'espace agricoles, les hameaux agricoles patrimoniaux et leurs abords, sur la base d'un inventaire. S'appuyer notamment pour ce faire sur les associations de quartier et les associations de protection du patrimoine pornicaises

➔ Protéger et mettre en valeur le patrimoine portuaire et maritime, notamment tous les ouvrages liés à l'eau (ports, cales de mise à l'eau …) ainsi que les autres témoignages de cette histoire maritime (ancienne grue, outils maritimes…). Dans cette optique de valorisation, étudier la mise en place d'une passerelle ou d'un passeur entre le Quai L'Herminier et la place du Môle, et entre le quartier Gourmalon et la Noeveillard. S'inscrire dans une démarche de labellisation du port (port d'intérêt patrimonial), et accueillir des bateaux d'intérêt patrimonial dans le bassin du vieux port

➔ Penser l'évolution de la Ville via la qualité architecturale et environnementale des constructions contemporaines et la généralisation de la démarche « écoquartier » et « écobourg » (intégrant l'implication citoyenne) dans les nouvelles opérations comme dans le cadre du renouvellement urbain. L'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement, la réflexion systématique sur l'accessibilité pour tous et l'absence d'impacts négatifs sur l'existant seront des critères déterminants d'acceptabilité des projets

➔ Prévoir des parcours de découverte et de mise en valeur des patrimoines : accessibilité, continuités, signalétique, mise en lumière… en s'appuyant sur la Mission Patrimoine de la Ville, l'office de tourisme intercommunal, les associations concernées, les propriétaires volontaires…

➔ Autoriser le changement de destination des bâtiments patrimoniaux, n'ayant plus d'usage agricole le cas échéant, à condition qu'il ne génère pas de contraintes pour les activités agricoles existantes, et en respectant les caractéristiques architecturales extérieures des bâtis.

2. En encadrant l'organisation de la ville et les formes urbaines

➔ Traduire sous forme d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation), l'approche transversale à mener sur le centre-ville pour concilier préservation du patrimoine et des espaces boisés, attractivité commerciale et résidentielle, renouvellement urbain, accessibilité pour tous et changement climatique, en lien avec les démarches ORT[2] et « Petites villes de demain »

➔ Optimiser le foncier déjà urbanisé pour limiter l'étalement de l'agglomération, en s'appuyant sur les friches existantes et en anticipant sur les perspectives de libération de foncier à court, moyen, long termes (minoterie, collège, ancien garage…), dans un objectif de zéro artificialisation

➔ Encadrer l'aménagement des zones d'urbanisation future par des opérations d'aménagement d'ensemble

➔ Engager une réflexion globale sur les trois axes stratégiques route de Saint Père, route de Nantes et boulevard de Linz pour encadrer leur évolution. Intégrer dans la réflexion le traitement de la Route Bleue (évolution capacitaire, franchissement de l'axe et liaisons entre quartiers nord et sud de l'axe)

➔ Renforcer la qualité du paysage urbain via des interventions adaptées sur les ilots à enjeux que sont notamment les places de Verdun, de la Terrasse et du Môle, la Minoterie, l'ancien garage du Môle, la gare et son environnement, le site actuel du collège Jean Mounès, le secteur Basse Cure/ancienne menuiserie, le secteur non urbanisé au sud de la rue des Bougrenets : une servitude de projet permettra de disposer d'un temps de réflexion adapté aux enjeux propres à chaque site

➔ Organiser une « densification différenciée » selon les secteurs, notamment en ce qui concerne les hauteurs des constructions, pour assurer la protection des paysages

3. A travers une gestion adaptée de l'espace public

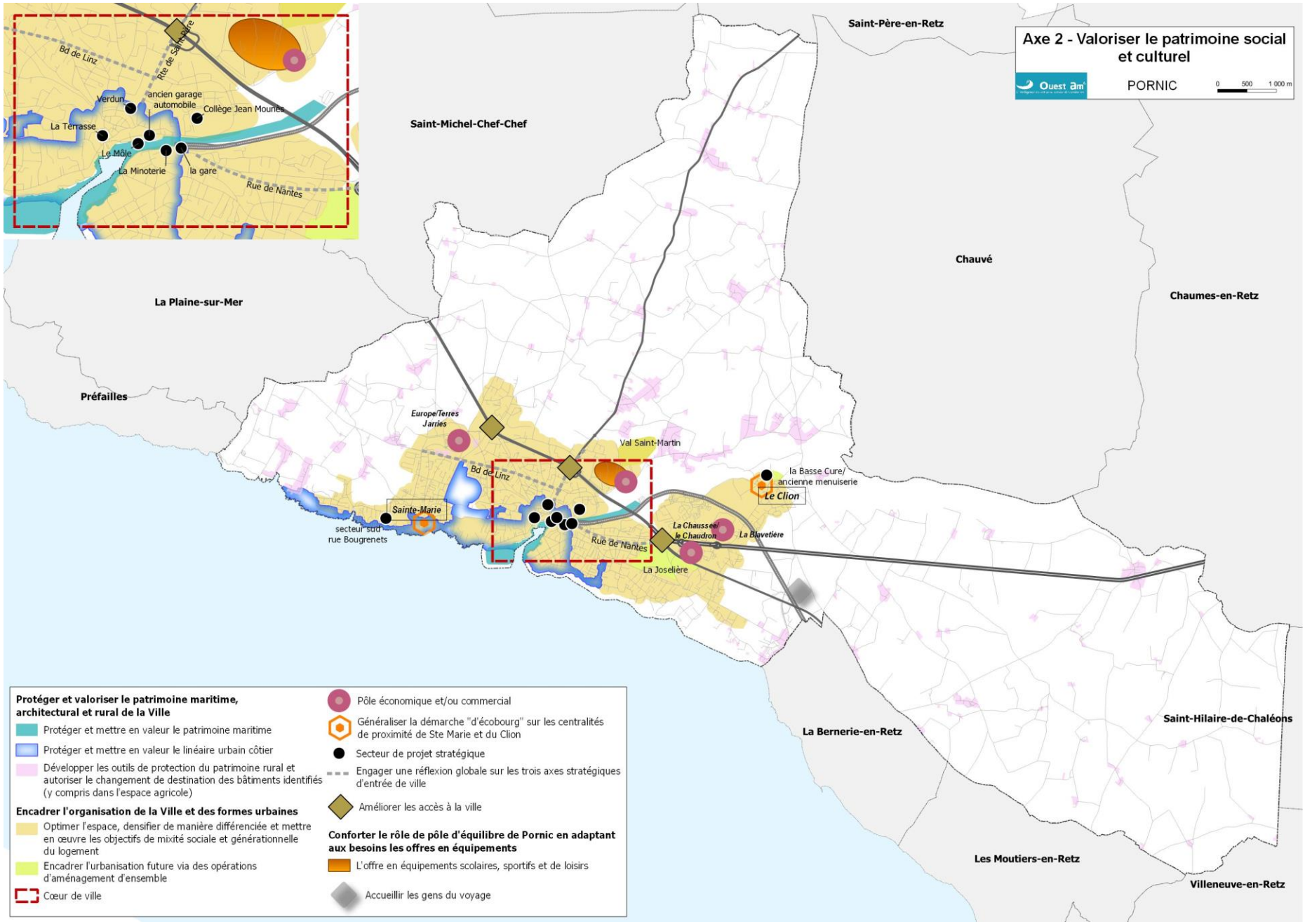
➔ Intégrer l'espace public et les espaces de rencontres à toutes les réflexions d'aménagement pour garantir la proximité des citoyens, et ce à toutes les échelles : espaces collectifs des copropriétés, quartiers, centre-ville, hameaux et villages. Penser en particulier aux espaces de vie pour la jeunesse et rendre accessibles à tous l'ensemble des espaces publics.

➔ Concevoir des espaces publics répondant aux enjeux du changement climatique et de la santé : économes en ressources en eau, en entretien et en énergie, notamment pour l'éclairage, favorables à la rétention et à l'infiltration d'eau, à la régulation climatique (îlots de fraîcheur), aux continuités écologiques, aux mobilités douces et actives, …

➔ Revégétaliser l'espace public en centre-ville, en particulier les parkings, les cours des écoles, en favorisant les plantations en pleine terre

---

[2] ORT : Opération de Revitalisation des Territoires
OPAH-RU : Opération d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement urbain


Axe 2 - Valoriser le patrimoine social et culturel
PORNIC
0 500 1 000 m
Saint-Père-en-Retz
Saint-Michel-Chef-Chef
Chauvé
Chaumes-en-Retz
La Plaine-sur-Mer
Préfailles
La Bernerie-en-Retz
Saint-Hilaire-de-Chaléons
Les Moutiers-en-Retz
Villeneuve-en-Retz
Bd de Linz
Rte de Saint-Père
Verdun
ancien garage automobile
Collège Jean Monnet
La Terrasse
Le Môle
La Minoterie
la gare
Rue de Nantes
Europe/Terres Jarries
Val Saint-Martin
Sainte-Marie
secteur sud rue Bougrenets
la Basse Cure/ ancienne menuiserie
Le Clion
La Chaussée/ le Chaudron
La Blavetière
La Joselière
Protéger et valoriser le patrimoine maritime, architectural et rural de la Ville
Protéger et mettre en valeur le patrimoine maritime
Protéger et mettre en valeur le linéaire urbain côtier
Développer les outils de protection du patrimoine rural et autoriser le changement de destination des bâtiments identifiés (y compris dans l'espace agricole)
Encadrer l'organisation de la Ville et des formes urbaines
Optimer l'espace, densifier de manière différenciée et mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale et générationnelle du logement
Encadrer l'urbanisation future via des opérations d'aménagement d'ensemble
Cœur de ville
Pôle économique et/ou commercial
Généraliser la démarche "d'écobourg" sur les centralités de proximité de Ste Marie et du Clion
Secteur de projet stratégique
Engager une réflexion globale sur les trois axes stratégiques d'entrée de ville
Améliorer les accès à la ville
Conforter le rôle de pôle d'équilibre de Pornic en adaptant aux besoins les offres en équipements
L'offre en équipements scolaires, sportifs et de loisirs
Accueillir les gens du voyage

4. En développant une offre diversifiée en habitat permettant le parcours résidentiel des habitants, et en faveur de la mixité sociale

➔ Développer une production annuelle de l'ordre de 200 logements nouveaux en moyenne sur la durée du PLU, en référence aux objectifs du PLH 2019-2024, et qui soit coordonnée avec les besoins en équipements induits

➔ Mettre en place les outils permettant la mixité sociale et générationnelle de l'habitat (emplacement réservé, servitude de mixité sociale, OAP…) :

- *En réservant au moins 25 % de la production des logements au logement locatif social*
- *En permettant l'accession aidée en faveur des primo-accédants, notamment par des outils de foncier solidaire*
- *En développant une offre adaptée aux jeunes : étudiants, apprentis, saisonniers…*
- *En développant des logements adaptés aux personnes en situation de handicap*
- *En développant une offre adaptée aux gens du voyage*
- *En prévoyant des logements d'urgence*

➔ Accompagner les propriétaires pour faciliter la réhabilitation (patrimoniale, énergétique) des logements dans le cadre des outils existants : programme local de l'habitat (PLH), opération de revitalisation des territoires (ORT), Petite Ville de demain, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), plan climat, air, énergie territorial (PCAET), intégrant les recommandations d'une charte architecturale définie dans le règlement du PLU.

➔ Favoriser la mutation des hébergements touristiques vers la résidence principale

➔ Accompagner l'émergence de nouvelles formes d'habitat : habitat participatif, habitat intergénérationnel, colocation…

5. En développant l'offre en enseignement et formation

➔ S'appuyer sur le lien emploi – formation pour développer des formations professionnelles et supérieures notamment en direction des métiers de la mer, des loisirs nautiques, des métiers liés au tourisme, des secteurs de l'hôtellerie et de la restauration…, en partenariat avec les professionnels des secteurs économiques intéressés

➔ Prévoir les réserves foncières nécessaires ainsi que le renforcement de l'accessibilité pour permettre l'adaptation de l'offre et notamment consolider le campus du Val Saint Martin avec le regroupement des établissements scolaires secondaires (collèges, lycées,…) en mettant en œuvre une démarche d'optimisation et de mutualisation des services et équipements connexes (stationnements, aires de retournements des cars…) après concertation avec les établissements concernés

6. En développant et en adaptant l'offre en équipements et services à l'évolution de la population

➔ Caractériser les besoins en équipements, les localiser et prévoir les réserves foncières correspondantes. Les inscrire dans un calendrier cohérent avec l'accroissement de la population (à l'échelle communale et de l'agglomération) et en prenant en compte l'ensemble des enjeux affirmés précédemment.

- Culturels, sportifs, de loisirs : salle polyvalente au Clion/Mer, nouvel équipement sportif au Val Saint Martin, théâtre Saint-Gilles, centre culturel / médiathèque, vestiaires des tennis du Clion, …

- Social, santé, enfance jeunesse : skate park, city park sur chaque centralité, nouveau pôle médical, …

➔ Conduire cette démarche en intégrant l'optimisation et la mutualisation des services et équipements connexes (stationnements, aires de retournements des cars…), en partenariat notamment avec les utilisateurs concernés.

7. En gérant les cohabitations pour limiter les risques et les nuisances entre les différents usages

➔ Anticiper les difficultés de cohabitation, les risques et les nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) entre les différents usages à l'échelle de la commune et des projets par la mise en place d'outils adaptés tels que des marges de recul, des plantations, la maitrise des mutations… aux interfaces suivantes :

- *Habitations / infrastructures de transport*
- *Zones d'habitat / zones d'activités*
- *Habitat / équipements*
- *Habitat / agriculture*

AXE 3. DEVELOPPER LE PATRIMOINE ECONOMIQUE ET LA MOBILITE

1. En développant l'accessibilité et l'offre de mobilités durables

➔ Préserver la gare au cœur de la ville, consolider les liens vers les territoires voisins et la métropole nantaise. Améliorer la desserte ferroviaire de la ville par :

- *L'augmentation du cadencement, notamment par l'aménagement de zones d'évitement sur l'axe pour fluidifier le trafic*
- *La mise en service de liaisons directes Pornic-Nantes et Nantes-Pornic à des heures pertinentes*

➔ Poursuivre les réflexions long terme conduites à l'échelle de l'agglomération, relatives à la création d'un pôle d'échanges multimodal, s'appuyant sur une halte ferroviaire avec parking relais et liaisons régulières vers les centres bourgs. A cette fin, envisager une zone d'aménagement différé à l'entrée Est de Pornic (Duranceries) pour ne pas obérer dans le temps les réflexions relatives à ce secteur stratégique

➔ Continuer d'affirmer le rôle de pôle d'équilibre de Pornic par l'évolution des infrastructures routières départementales suivantes :

- *Améliorer le niveau de service de la RD751*
- *Adapter les échangeurs sur la Route bleue qui irriguent l'agglomération*

➔ Prévoir un schéma ambitieux et à long terme portant sur les différents modes de déplacements et s'inscrivant dans le plan de mobilité porté par Pornic Agglo Pays de Retz. Y intégrer notamment les réflexions sur la mise en place de transport collectif

➔ Adapter le plan de circulation dans le prolongement de la réflexion sur les trois entrées de ville et en lien avec les ambitions de valorisation du patrimoine, des espaces publics et collectifs, et celles relatives aux circulations douces, à l'offre en stationnement, à l'apaisement et le partage des voiries…

➔ Poursuivre et accélérer le maillage de la ville par des liaisons douces pour connecter ses différents pôles de proximité, d'habitat, d'activités touristiques, en cohérence avec le schéma modes doux réalisé en concertation avec les habitants et la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz concernant les liaisons intercommunales

➔ Inciter à la réduction du recours à la voiture individuelle en déployant une offre adaptée en aires de covoiturage, et en stationnement pour les vélos notamment dans les opérations d'aménagement, dans les immeubles collectifs et aux abords des plages

➔ Adapter l'offre en stationnement voiture en lien avec l'offre de déplacement multimodale et notamment prévoir des parkings de rabattement dans et hors la ville, pour tous types de véhicules (voitures, motos, camping-cars…). Prévoir le rabattement vers la ville par des navettes en priorité électriques et non polluantes

➔ Adapter les obligations en stationnement à la morphologie urbaine et en fonction de la distance à la gare dans le cadre de l'ORT et du dispositif Petites Villes de Demain. Analyser les modes de gestion du stationnement.

2. En affirmant la place de l'économie maritime et touristique

➔ Engager le réaménagement du port de la Noéveillard pour réaffirmer la place de l'économie maritime :

- *Conforter l'activité de la pêche*
- *Anticiper le développement de liaisons maritimes et notamment vers Noirmoutier*
- *Moderniser les installations pour le nautisme (capitainerie, base nautique, cales de mise à l'eau…) dans le respect des milieux naturels marins et terrestres*
- *Renouveler les équipements touristiques et balnéaires (restaurants, bars de plage…)*

➔ Poursuivre le maillage de la ville (et entre les communes de l'agglomération) par des liaisons douces à usage quotidien et touristique, connectées aux itinéraires Vélocéan et Vélodyssée

➔ Permettre le renouvellement de l'offre en hébergement touristique en créant notamment une aire de stationnement des camping-cars, sans permettre l'extension des terrains de campings existants

➔ Permettre l'installation de cales de mise à l'eau et d'une base de loisirs pour la pratique nautique (canoé, kayak…) sur le canal de Haute Perche

3. En protégeant l'économie agricole / agro-alimentaire et forestière

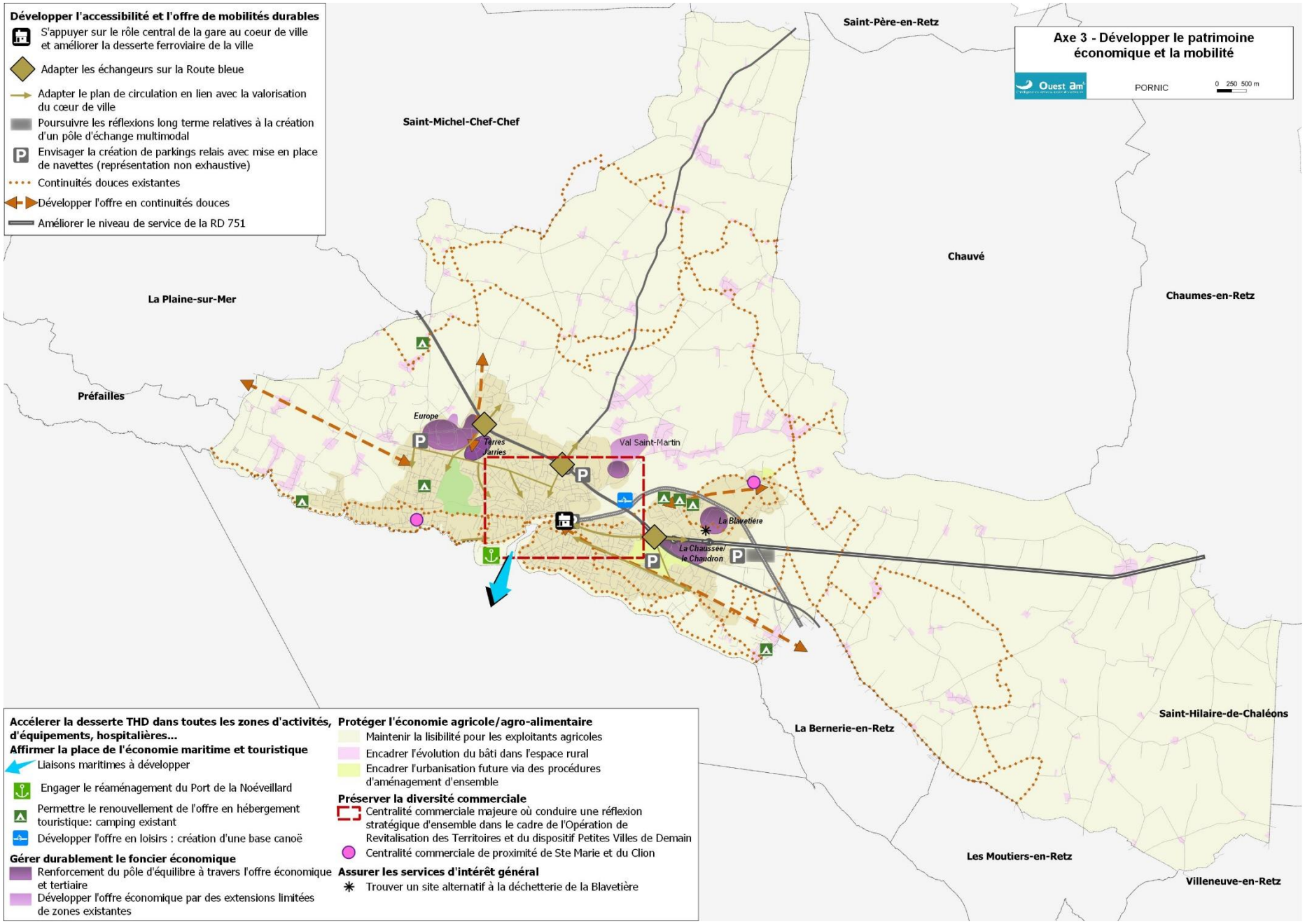
➔ Maintenir la lisibilité pour les exploitants quant à la maitrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels en lien avec la définition des limites de la Ville et dans le cadre des réflexions en cours sur l'élaboration d'un PEAN sur certains secteurs de la commune

➔ Permettre à l'économie agricole d'évoluer pour s'adapter aux nouvelles demandes (labels qualité, circuits courts, transformation sur place…) et au changement climatique

➔ Encadrer l'évolution et les changements de destination du bâti présentant un intérêt architectural et patrimonial à proximité des exploitations agricoles

➔ Encadrer l'implantation des constructions agricoles dans les secteurs à enjeux paysagers et environnementaux (loi littoral, enjeux patrimoniaux, insertion paysagère…)

➔ Favoriser une agriculture périurbaine permettant également de lutter contre la cabanisation


Axe 3 - Développer le patrimoine économique et la mobilité
PORNIC
0 250 500 m
Développer l'accessibilité et l'offre de mobilités durables
S'appuyer sur le rôle central de la gare au coeur de ville et améliorer la desserte ferroviaire de la ville
Adapter les échangeurs sur la Route bleue
Adapter le plan de circulation en lien avec la valorisation du cœur de ville
Poursuivre les réflexions long terme relatives à la création d'un pôle d'échange multimodal
Envisager la création de parkings relais avec mise en place de navettes (représentation non exhaustive)
Continuités douces existantes
Développer l'offre en continuités douces
Améliorer le niveau de service de la RD 751
Saint-Père-en-Retz
Saint-Michel-Chef-Chef
Chauvé
La Plaine-sur-Mer
Chaumes-en-Retz
Préfailles
Europe
Terres Parries
Val Saint-Martin
La Blavetiere
La Chaussee/ le Chaudron
Saint-Hilaire-de-Chaléons
La Bernerie-en-Retz
Les Moutiers-en-Retz
Villeneuve-en-Retz
Accélerer la desserte THD dans toutes les zones d'activités, d'équipements, hospitalières...
Affirmer la place de l'économie maritime et touristique
Liaisons maritimes à développer
Engager le réaménagement du Port de la Noéveillard
Permettre le renouvellement de l'offre en hébergement touristique: camping existant
Développer l'offre en loisirs : création d'une base canoë
Gérer durablement le foncier économique
Renforcement du pôle d'équilibre à travers l'offre économique et tertiaire
Développer l'offre économique par des extensions limitées de zones existantes
Protéger l'économie agricole/agro-alimentaire
Maintenir la lisibilité pour les exploitants agricoles
Encadrer l'évolution du bâti dans l'espace rural
Encadrer l'urbanisation future via des procédures d'aménagement d'ensemble
Préserver la diversité commerciale
Centralité commerciale majeure où conduire une réflexion stratégique d'ensemble dans le cadre de l'Opération de Revitalisation des Territoires et du dispositif Petites Villes de Demain
Centralité commerciale de proximité de Ste Marie et du Clion
Assurer les services d'intérêt général
Trouver un site alternatif à la déchetterie de la Blavetière

4. En gérant durablement le foncier économique

➔ Affirmer la position de Pornic et son rôle de pôle d'équilibre en rendant possible des extensions limitées des zones d'activités en cohérence avec l'identification des besoins menée à l'échelle de Pornic Agglomération Pays de Retz. Cela concerne les prolongements de la zone de l'Europe et du Val Saint Martin

➔ Optimiser le foncier économique notamment par le biais de la requalification des zones et la réutilisation des friches économiques dans les enveloppes urbaines, dans l'objectif de la zéro artificialisation nette

➔ Affirmer la place du centre-ville dans la stratégie de développement économique en permettant l'implantation d'activités compatibles avec les zones d'habitation

➔ Permettre l'implantation, le maintien et le développement des activités économiques compatibles avec le voisinage des zones habitées dans les villages et hameaux, dans le respect des dispositions de la loi Littoral

5. En préservant la diversité commerciale

➔ Disposer d'une diversité dans l'offre répondant à la fois aux besoins de proximité et au rayonnement de Pornic

➔ Privilégier les implantations commerciales nouvelles dans les centralités commerciales identifiées cartographiquement (du centre-ville et des centre-bourgs) en lien avec l'Opération de revitalisation des territoires lancée par Pornic Agglomération Pays de Retz et la reconnaissance de Pornic comme Petite Ville de Demain

- S'appuyer notamment sur la réflexion engagée autour des Halles et la liaison quais / ville historique
- Repérer les secteurs potentiels d'évolution du tissu urbain en faveur du commerce

➔ Maintenir et protéger des linéaires commerciaux stratégiques en concertation avec les commerçants

➔ Permettre l'accueil de commerces nouveaux qui ne peuvent trouver place dans les centres villes au sein des zones d'activités commerciales, au-delà de certains seuils minimums de surface de vente

➔ Dans le cadre de la réorganisation du commerce non sédentaire (marché), affirmer la place centrale des Halles pour le commerce alimentaire

6. En s'appuyant sur la desserte numérique pour soutenir l'innovation

➔ Poursuivre la desserte numérique de la ville adaptée aux besoins et usages

➔ Encadrer l'implantation des ouvrages (antennes, fibre…) au regard des enjeux paysagers et urbains, et définir des zones interdites à l'implantation d'antennes de téléphonie

7. En assurant les services d'intérêt général

➔ Adapter l'évolution des services urbains au projet de développement de la commune et au besoin des habitants :

- *Envisager l'évolution de la déchetterie de la Blavetière sur un autre site à l'échelle de l'agglomération*
- *Implanter un nouveau cimetière*
- *Adapter le rythme de développement de la Ville à la capacité du réseau de collecte des eaux usées et pluviales géré par Pornic Agglo Pays de Retz et à la faisabilité de l'assainissement autonome pour les écarts non desservis. Développer le réseau de gestion des eaux usées et des eaux pluviales en lien avec l'optimisation du tissu urbain*
- *Maintenir l'attention à la performance du réseau d'alimentation en eau potable, géré par Atlantic'Eau*