Ville de Pornic

RÉVISION DU **PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pourquoi réviser le PLU ? p.2
Le PLU : tout le monde est concerné p.3

Les pièces composant le PLU p.4
Les grands objectifs du PADD p.5
Le règlement p.6

Les OAP p.7
Les documents associés au PLU p.8
Le calendrier prévisionnel p.8

urbanisme@pornic.fr

rue Fernand de Mun
44210 PORNIC

www.pornic.fr

POURQUOI RÉVISER LE **PLU** ?

Pornic a une identité forte, portuaire, balnéaire et rurale. En dépit de l'important développement pavillonnaire de la deuxième moitié du XXe siècle, notre ville conserve aujourd'hui son caractère patrimonial fort, des ensembles urbains et paysagers du centre historique, avec sa trame urbaine médiévale, aux hameaux agricoles, du bord de mer au bocage du Pays de Retz, de la Ria aux marais de Haute Perche. Sur ses près de 10 000 ha et 14 km de linéaire côtier, Pornic est à 80% constituée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pornic est aussi une commune active et attractive où il fait bon vivre. Ville de plus de 15 000 habitants, accueillant jusqu'à 50 000 résidents en été, notre ville s'affirme comme un pôle économique et de services structurant de son agglomération voire du département. Un milieu associatif vivant, des effectifs scolaires en croissance continue, notamment à partir du collège, un monde économique diversifié, un commerce dynamique marquent l'identité active de la Ville.

Toutefois, comme la plupart des littoraux, Pornic :

- recèle des milieux écologiques à la fois riches et fragiles,
- a subi une pression à l'urbanisation ces deux dernières décennies, liée en particulier à sa proximité avec l'agglomération nantaise,
- concentre à certaines périodes une population importante, où les loisirs et autres activités économiques prennent toute leur place.

La vulnérabilité de notre territoire littoral est aggravée par l'élévation du niveau de la mer et la multiplication des évènements climatiques extrêmes, conduisant notamment à une augmentation du nombre et de l'intensité des inondations.

Habiter le littoral, c'est occuper les lieux, durablement ou temporairement. C'est aussi être en relation avec d'autres habitants, s'implanter, s'adapter et s'attacher aux lieux, **y devenir citoyen.** Habiter, c'est également le fait de travailler, gérer, protéger les ressources d'un site ou d'une région. C'est enfin faire face aux risques, obéir à des réglementations contraignantes, subir la pression foncière qui peut rendre difficile l'accession à la propriété, notamment pour les jeunes actifs, y compris ceux issus du territoire.

C'est à tous ces enjeux qui peuvent sembler contradictoires que la révision du plan local d'urbanisme (PLU) doit s'attacher à répondre.

Nous devons aujourd'hui prendre à bras le corps toutes ces questions, et imaginer le meilleur projet possible pour notre Ville, un projet qui permette aux générations futures d'envisager l'avenir sereinement. **Il nous faut donc prendre des décisions ambitieuses**, que ce soit sur la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, la forte limitation de l'imperméabilisation des sols, la préservation de zones inondables rendues inconstructibles, la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager, la réduction de la place de la voiture dans la ville pour laisser une place plus grande aux piétons et cyclistes.

Ce futur PLU est un document fondamental pour Pornic, puisqu'il détermine pour les 10 ou 15 prochaines années les grandes orientations d'aménagement, de protection, de valorisation et de développement de notre territoire, et leur traduction en règles, de l'échelle globale de la Ville jusqu'à la parcelle individuelle. **Ainsi chaque habitant est acteur de l'évolution de la commune**, c'est pourquoi il est essentiel de partager le projet avec l'ensemble des Pornicais.

J. M. Brard, Maire de Pornic

LE **PLU** :
TOUT LE MONDE EST CONCERNÉ

Le plan local d'urbanisme (PLU) remplace l'ancien plan d'occupation des sols (POS). C'est un document qui définit les grandes orientations d'aménagement d'un territoire, les règles en matière de construction, tout en intégrant les enjeux de préservation du patrimoine et de l'environnement.

Le PLU contient une partie réglementaire à respecter pour obtenir une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) qui s'impose à tous. Cela permet d'encadrer les projets privés ou publics, individuels ou collectifs, de protéger certains bâtiments, équipements et éléments patrimoniaux, et de préserver l'espace agricole et naturel. **Chaque décision est fondée sur l'intérêt général, qui prime sur les intérêts particuliers**, au-delà du droit dont dispose un propriétaire de jouir et d'user de son bien.

La révision générale du PLU est indispensable pour traduire les engagements du Grenelle de l'Environnement, de la loi solidarité et renouvellement urbain (loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU), de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR), de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi du 27 novembre 2018, dite loi ELAN), et plus récemment de la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Ces lois fixent des cadres contraints dont les objectifs louables sont parfois difficilement conciliables.

Ainsi, la densification de l'habitat imposée pour répondre aux objectifs du zéro artificialisation des sols nous oblige à concevoir différemment les projets d'aménagement, pour conserver une végétalisation essentielle au bien-être des habitants.

Le PLU en vigueur a plus de 10 ans. Les différentes révisions et modifications qui lui ont été apportées demeurent des ajustements à la marge au regard des enjeux qui ont émergé depuis son approbation en 2011 : croissance démographique accrue, réchauffement climatique, prise en compte de l'environnement... Ces remaniements "ponctuels" ne permettent pas de porter un changement significatif du projet de développement du territoire, ni de traduire les grandes évolutions législatives ou sociétales.

Le PLU actuellement en vigueur reste opposable jusqu'à l'approbation du prochain PLU. **Toutefois, les travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre l'exécution du futur PLU peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer**, c'est-à-dire que la Ville peut différer dans le temps sa décision (jusqu'à 2 ans). Cela a pour objectif par exemple de ne plus urbaniser un secteur que la commune prévoit de classer en zone inconstructible (agricole ou naturelle).

LES PIÈCES COMPOSANT LE **PLU**

Le rapport de présentation

Le PADD

Les OAP

Le règlement écrit

Le règlement graphique

Les documents “annexes”

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il comprend un diagnostic assorti d’une évaluation environnementale. Il explique les problématiques de la commune et justifie les choix effectués pour le développement équilibré du territoire.

LE PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il définit le projet de territoire et les orientations générales d’aménagement et d’urbanisme. C’est la pièce maîtresse du PLU, qui est déclinée dans les autres documents du PLU.

LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles précisent le PADD et donnent des orientations sur certaines thématiques (patrimoine, biodiversité...) et/ou sur certains quartiers ou secteurs. Les projets situés dans des périmètres d’OAP doivent les respecter.

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Il décrit zone par zone la vocation dominante des sols, les occupations interdites ou autorisées sous certaines conditions, les règles qui doivent s’appliquer à toutes les constructions et installations.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

Il délimite entre autres les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

LES DOCUMENTS “ANNEXES”

Ils présentent d’autres règles, prescriptions ou contraintes que celles posées par le PLU. Par exemple les servitudes d’utilité publique, qui sont également opposables aux autorisations des sols : sites et monuments historiques, emprises ferroviaires, conduites de gaz, annexes sanitaires, sites archéologiques,...

LES GRANDS OBJECTIFS DU **PADD**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui a été validé à l'unanimité du Conseil Municipal le 29 janvier 2021, affirme trois grands objectifs :

VIVRE ET SE DÉVELOPPER DANS UN ESPACE LIMITÉ

Une maîtrise de l'accroissement de la population est souhaitée, pour ne pas exercer de pression insoutenable sur les milieux, les infrastructures et les équipements. Un objectif annuel d'accueil de 200 habitants supplémentaires au maximum est fixé, et une production d'environ 200 logements pour répondre à tous les besoins (résidences principales et secondaires, logements sociaux, accession aidée à la propriété, accès au logement à toutes les étapes de sa vie...). La nécessaire (et obligatoire) **réduction de la consommation d'espace** impose dans le PLU de dresser les limites de la ville à l'horizon 2030, c'est-à-dire ne plus étendre l'urbanisation au-delà des limites actuelles de l'agglomération, et seulement dans de très rares secteurs ruraux. Ainsi la plupart des villages et hameaux ne pourront plus accueillir de nouveaux logements.

ADAPTER LES MODES DE VIE AUX TRANSITIONS EN COURS

Pour intégrer les conséquences du changement climatique, il nous faut **repenser les modèles de développement et d'aménagement**. Cela passe par des formes urbaines plus compactes compensées par une place plus grande donnée au végétal, que ce soit dans l'espace public ou l'espace privé. Le PLU permet d'engager notamment une réflexion sur les circulations favorisant les alternatives au véhicule particulier (train, vélo, marche à pied,...). La réduction drastique de la constructibilité sur le linéaire côtier et son interdiction en zone inondable, ainsi que des dispositions plus strictes en matière de gestion des eaux pluviales permettront de réduire le risque d'inondation au regard de l'intensification récente des épisodes pluviométriques extrêmes.

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. Il faut considérer ces protections non pas comme des contraintes, mais au contraire comme des opportunités pour la Ville de préserver son identité et son cadre de vie exceptionnel. Ces dispositifs seront renforcés par l'élaboration d'un site patrimonial remarquable (SPR) qui permettra de protéger et mettre en valeur la richesse architecturale (médiévale, balnéaire, rurale, industrielle...) de Pornic. Cette politique volontariste de protection et de valorisation doit aboutir à la **labellisation de la Ville.**

Ainsi dans le futur PLU, environ 280 ha seront intégrés aux espaces boisés classés et plus de 500 arbres seront protégés en raison de leur intérêt. Les murs de pierre, éléments de patrimoine (kiosques, portails, fours à pains,...) seront identifiés et protégés. Et bien entendu, des prescriptions particulières s'appliqueront aux bâtiments patrimoniaux repérés.

Cette qualité du cadre de vie doit bénéficier à l'ensemble des habitants, quels que soient leur âge, leurs revenus et leur lieu d'habitation dans la commune. C'est pourquoi le PLU s'attache à ce que chaque Pornicais soit en mesure de réaliser ce qu'on appelle un **parcours résidentiel**. Il s'agit de proposer sur la commune des logements adaptés à chaque situation (notamment en termes de revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un "grand enfant", décès, etc.), aux différents âges de la vie (logement spécifique pour les jeunes travailleurs par exemple) et le cas échéant au handicap.

De nouvelles offres orientées vers les primo-accédants émergent, par exemple les logements en bail réel solidaire, permettant d'être propriétaire du logement sans l'être du foncier, ce qui garantit un niveau de prix raisonnable à l'acquisition, et une plus-value limitée à la revente. Ce type d'offre a l'avantage de permettre aux jeunes de faire un premier pas vers l'accession à la propriété, et de se constituer un apport pour une seconde acquisition dans le parc non réglementé. C'est un exemple concret de ce que le PLU doit traiter.

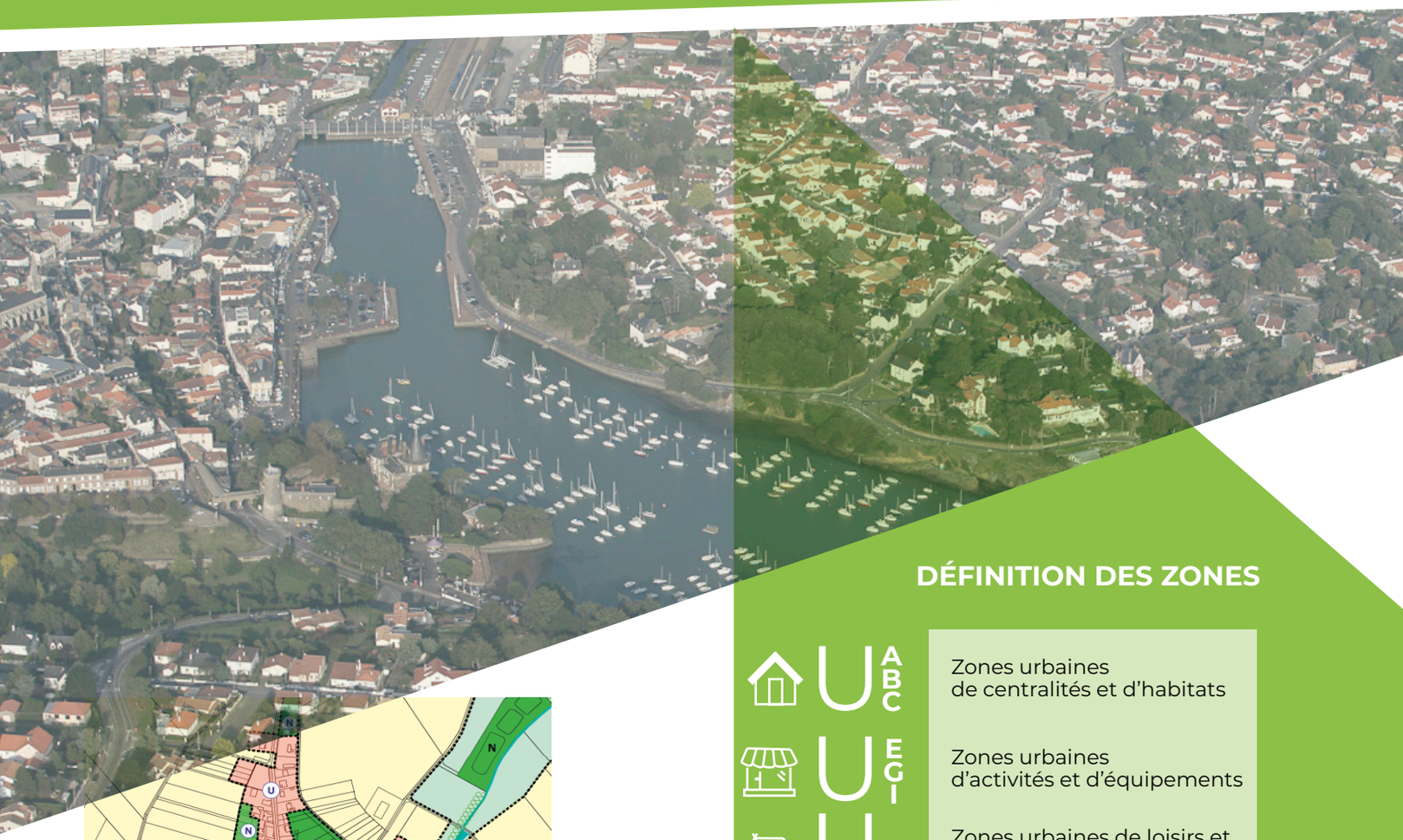
LE RÈGLEMENT

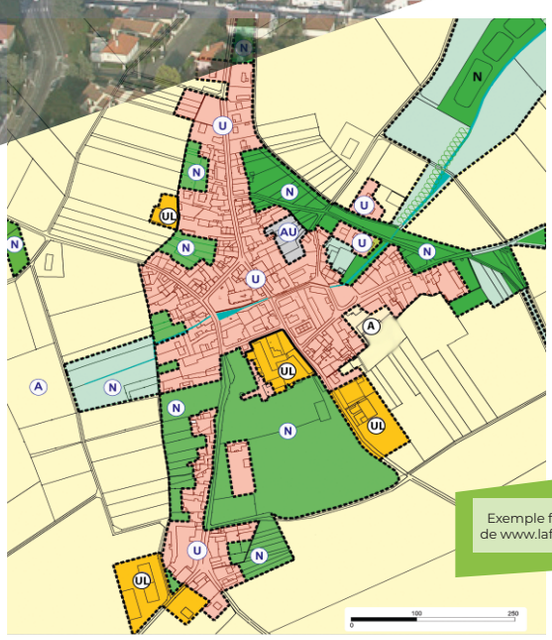
Le règlement se décompose en deux types de documents :

■ le règlement écrit : il comprend l'ensemble des règles rédigées qui s'appliquent aux différentes zones de la commune. Il est désormais structuré en 3 chapitres répondant chacun à une question :
- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- les caractéristiques urbaines architecturales, naturelles et paysagères : comment construire ?
- les équipements et les réseaux : comment m'y raccorder ?

■ le règlement graphique : c'est l'ensemble des plans exprimant les règles qui s'appliquent (le zonage, les emplacements réservés, les protections patrimoniales, les hauteurs...) à l'échelle des parcelles.

L'insertion d'un projet dans son environnement devient un critère prépondérant d'acceptation des projets.





Exemple fictif de zonage de www.lafranceagricole.fr

DÉFINITION DES ZONES

U ABC	Zones urbaines de centralités et d'habitats
U EGI	Zones urbaines d'activités et d'équipements
U L	Zones urbaines de loisirs et de constructions légères
AU	Zones d'urbanisation future
A	Zones agricoles
N	Zones naturelles

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP sont l'expression du projet urbain. Dans le prolongement du PADD, elles déclinent au cas par cas, et de manière concrète et spatialisée, un projet d'aménagement urbain d'ensemble.

Une OAP comporte 3 parties :

Une partie explicative (écrite) présentant le contexte, les enjeux du site et les objectifs du projet.

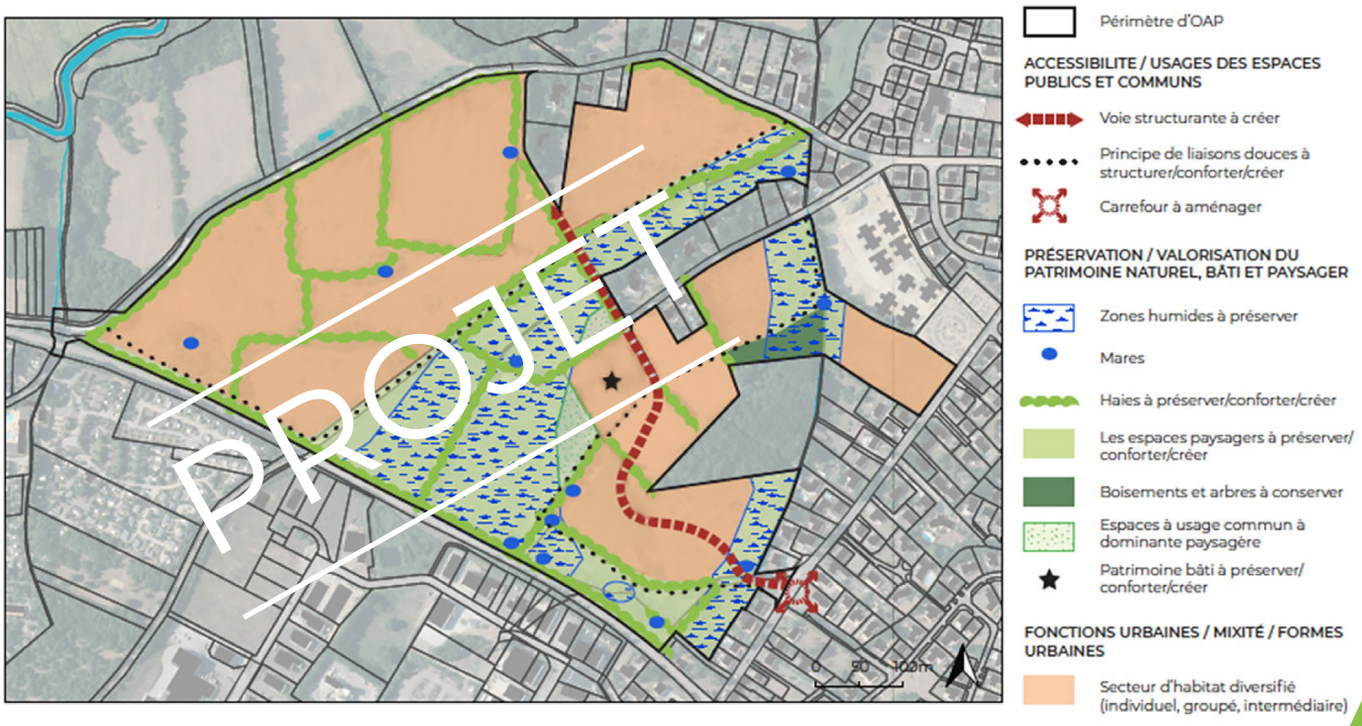
Des orientations déclinées par grands objectifs thématiques, sous forme de texte avec des illustrations :

- objectifs chiffrés de logements, dont les logements sociaux
- qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- qualité environnementale et prévention des risques et nuisances
- accès, stationnement
- phasage du projet.

Un schéma d'aménagement donnant les orientations en matière d'organisation spatiale (cf. exemple ci-dessous).

PORNIC - La Corbinière

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES DOCUMENTS ASSOCIÉS AU **PLU**

Le programme local de l'habitat (PLH) est défini au niveau de Pornic Agglo Pays de Retz pour la période 2019-2025. C'est la feuille de route de l'ensemble de la politique locale de l'habitat : construction neuve et amélioration de l'habitat existant, production de logements sociaux et de logements abordables, lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, accueil des gens du voyage, etc. Ses objectifs sont traduits dans le PLU, qui affiche ainsi une production de 200 logements par an, dont 50 logements sociaux.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification approuvé en 2013 qui détermine les grandes orientations de l'aménagement du territoire (réduction de la consommation d'espace, ambitions relatives aux mobilités alternatives, à l'accueil d'entreprises pour les actifs locaux, au développement de la production d'énergie renouvelable...) pour les 20 ans à venir. Il est établi à l'échelle du Pays de Retz, et regroupe quatre intercommunalités et 38 communes.
C'est également le SCoT qui détermine les secteurs bâtis pouvant encore accueillir de l'urbanisation en dehors de l'agglomération, dans ce qui est appelé les « secteurs déjà urbanisés » et correspond aux principaux hameaux. En dehors de ces quelques secteurs, la construction de logements sera interdite, ceci afin de préserver l'espace agricole du territoire, notamment dans un objectif de développement du « manger local ».

Le règlement local de publicité (RLP)) a été élaboré parallèlement à la révision du PLU. Il permet de limiter la présence de la publicité dans la ville, et de règlementer les enseignes et pré-enseignes. Par exemple dans le centre historique ou sur le linéaire côtier, la publicité sera totalement interdite. L'approbation du RLP est prévue au printemps 2022.

Le site patrimonial remarquable (SPR)
Le patrimoine pornicais, qu'il soit architectural, naturel ou paysager, revêt un intérêt exceptionnel, en raison d'un bâti de qualité d'une grande richesse (mégalithes, château, édifices religieux, habitat traditionnel et balnéaire...) et de paysages et points de vue remarquables.
Les protections existantes liées aux monuments et sites inscrits et classés ne permettant pas de couvrir l'ensemble des éléments patrimoniaux d'intérêt, la mise en place d'un SPR permettra de protéger et valoriser aussi ce patrimoine. Son règlement sera intégré au PLU ultérieurement.

LE **CALENDRIER** PRÉVISIONNEL

2016

Décembre 2016
Lancement de la révision du PLU

2018

Juin 2018
Réunion publique sur le diagnostic

2019

Février 2019
Débat sur le PADD n° 1

2021

Janvier 2021
Débat sur le PADD n° 2 (suite au renouvellement de l'équipe muicipale)

Mai-Juin 2021
Consultation des professionnels et des associations

2022

1er trimestre
Réunion publique présentation du projet

2ème trimestre
Arrêt du projet

2ème semestre
Consultations administratives et enquête publique

2023

1er semestre
Approbation du PLU