# Réunion publique
# 7 mars 2022

# Articulation des documents du PLU entre eux

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,…

**PLU**

# LE PADD

## Les 3 axes du PADD validé en 2021 :

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

- **AXE 2. VALORISER LE PATRIMOINE SOCIAL ET CULTUREL**

- **AXE 3. DEVELOPPER LE PATRIMOINE ECONOMIQUE ET LA MOBILITE**

# AXE 1.

LE
PADD

## PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL, FONCIER ET PAYSAGER DANS UN CONTEXTE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

⇩

- **À travers la gestion des enjeux spécifiques au littoral**
- **A travers la préservation et la mise en valeur des paysages, le renforcement de la présence du végétal, la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue**
- **A travers la protection de le ressource en eau et de ses usages**
- **A travers la préservation des sols**



Ville de Pornic

# 1. À travers la gestion des enjeux spécifiques au littoral

*« Préserver les paysages emblématiques du trait de côte »*

# 1. À travers la gestion des enjeux spécifiques au littoral
# … La protection du littoral par un zonage adapté

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

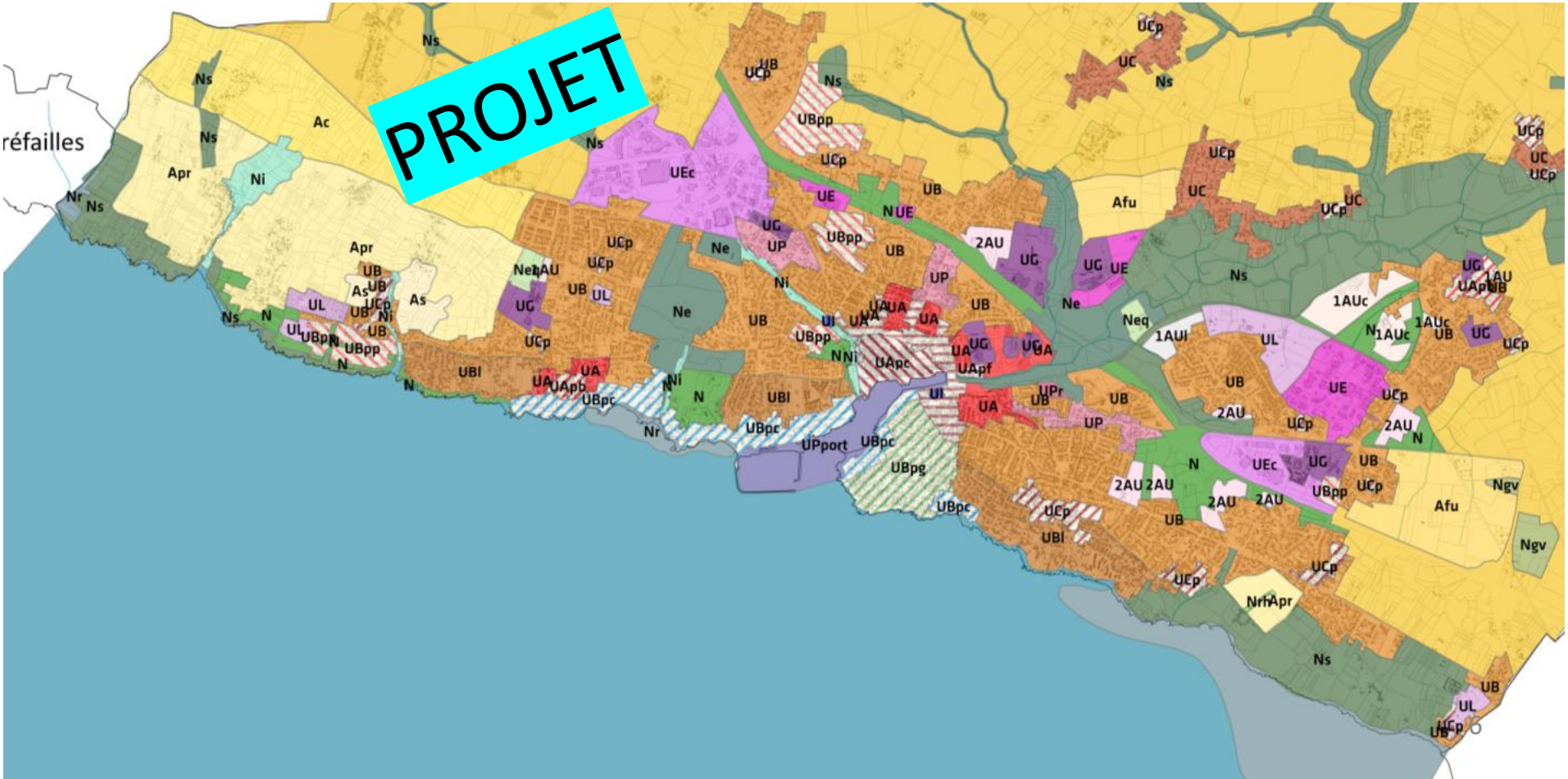
**Un zonage protecteur sur le littoral:**

- *Sur les zones agricoles et naturelles:*

*- Zonage Apr – proche du rivage*
*- Ac- coupure d'urbanisation*
*-Nr : espace remarquable du littoral*

- *Sur les zones urbaines:*

*- Un secteur UB littoral*
*- Des secteurs patrimoniaux: UB paysage, UA et UB patrimoniaux, UC pour les secteurs déjà urbanisés*
*- Une frange littorale protégée au titre de la loi Paysage*



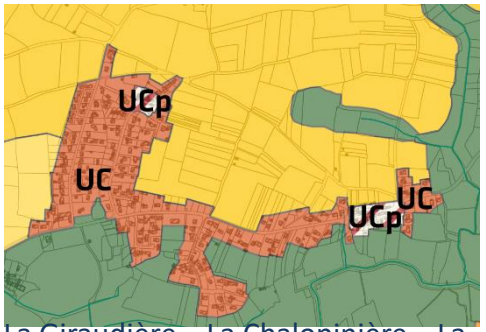
## À travers la gestion des enjeux spécifiques au littoral

# … Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

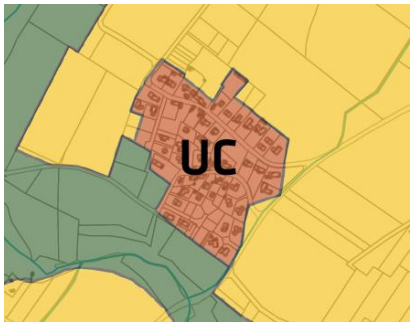
*La loi ELAN est venue réformer la loi littoral en permettant notamment certaines constructions en discontinuité avec les villages et agglomérations existants dans les « secteurs déjà urbanisés (...) identifiés par le SCoT (...) ».*

En s'appuyant sur un faisceau de critères (nombre de constructions, densité, morphologie, localisation...) le SCoT a identifié 6 SDU sur Pornic (+ Le Pré Tarin et La Blinière en limite entre Pornic et la Bernerie-en-Retz)

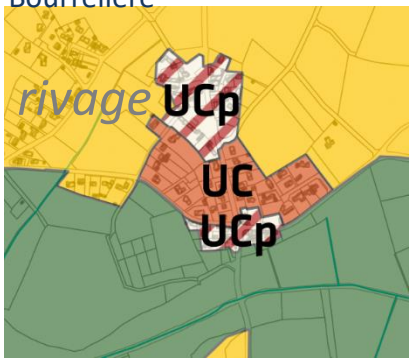
Les périmètres de ces SDU ont été tracés afin de ne pas permettre d'extension de l'urbanisation.



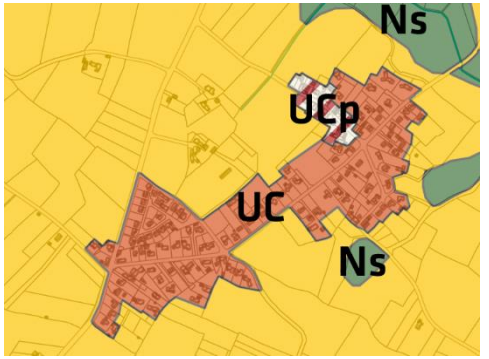
La Giraudière – La Chalopinière – La Bourrelière



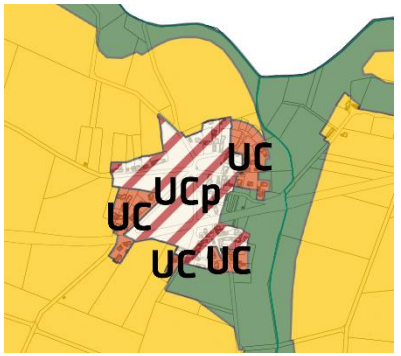
La Salbrandière - Colindrie



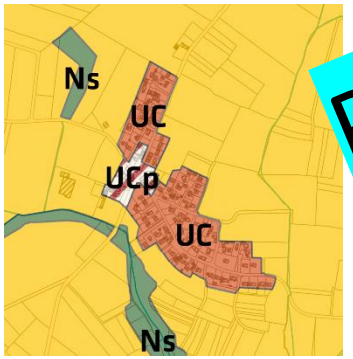
La Hourserie / Le Pont du Clion



La Gelletière – Le Chêne Pendu



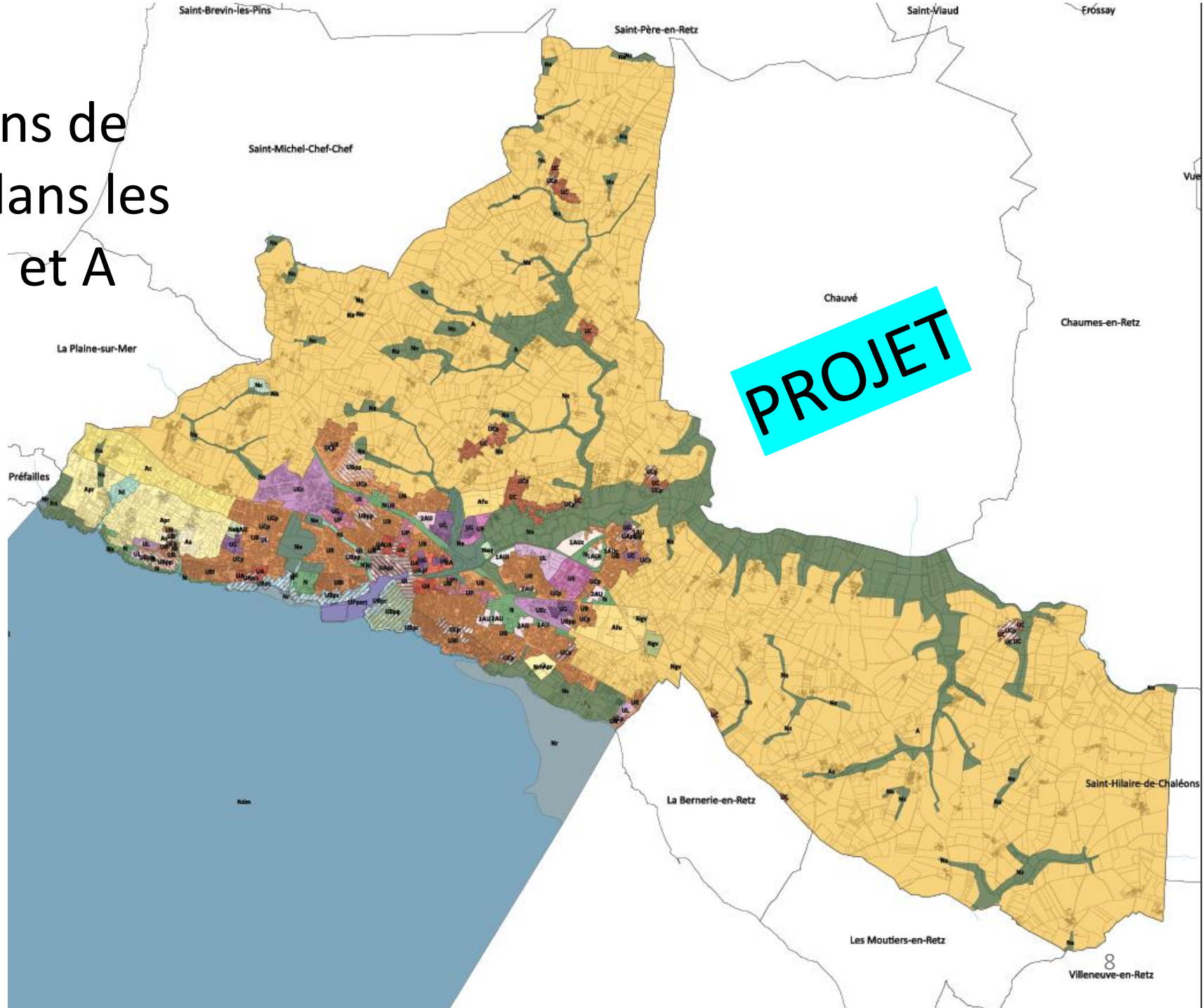
Le Port



La Baconnière

PROJET

# Evolutions de l’habitat dans les zones N et A

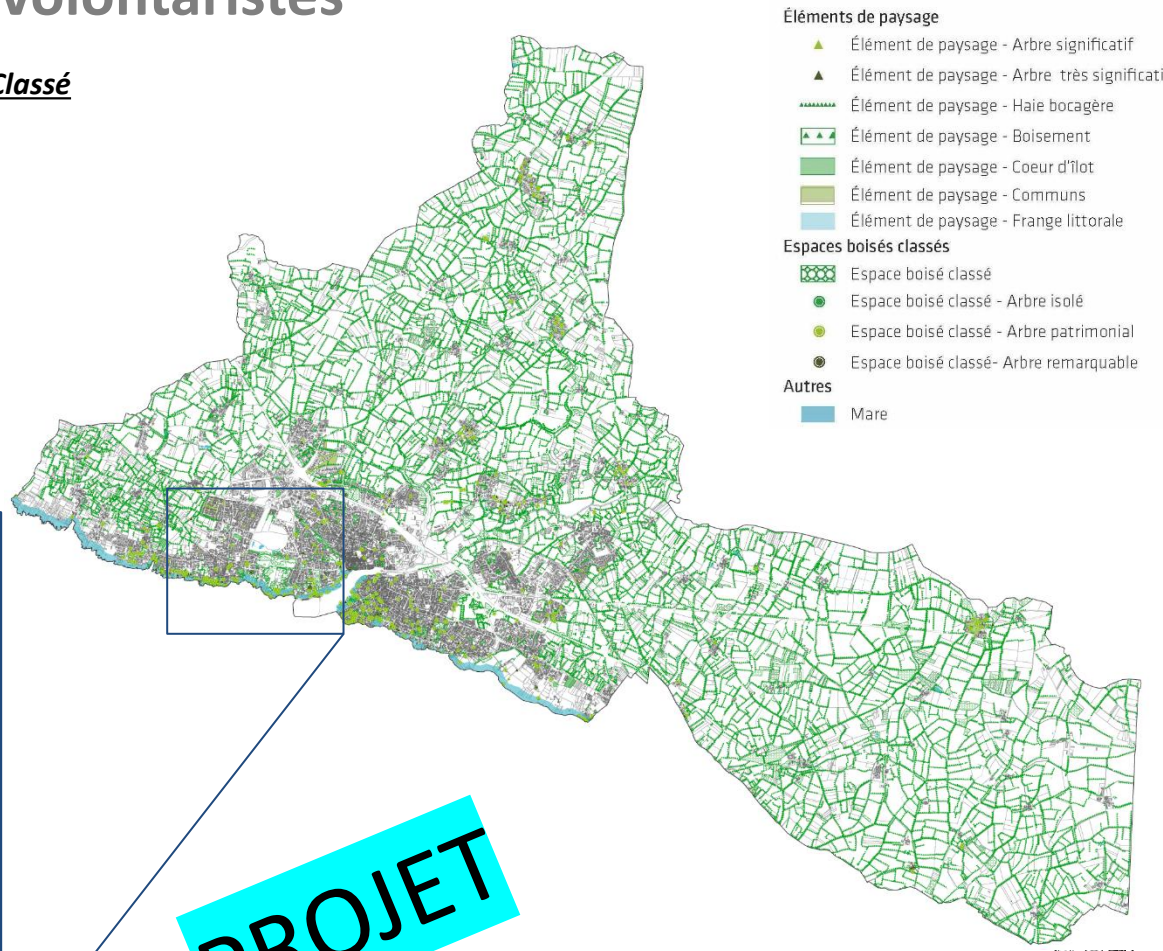


- **A travers la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue, la préservation et la mise en valeur des paysages, le renforcement de la présence du végétal.**

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

# … La protection de la trame verte et bleue par des outils graphiques volontaristes

- *Boisements et Bosquets*
  - ***286,8 ha*** *inventoriés, dont* ***281,2 ha en Espace Boisé Classé*** ***(PLU en vigueur : 155 ha)***
- *Arbres isolés*
  - ***539 arbres inventoriés*** ***(PLU en vigueur : 4)***
- *Haies bocagères et urbaines*
  - ***983km*** ***(PLU en vigueur : 10 km)***
- *Mares*
  - ***332 mares*** *= 18 ha* ***(PLU en vigueur : 0)***
- *Cœur d'ilots, communs, frange littorale*
  - ***138,3 ha*** *inventoriés en* ***Eléments de paysage*** ***(PLU en vigueur : 0)***




PROJET

## A travers la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue, la préservation et la mise en valeur des paysages, le renforcement de la présence du végétal

### La hiérarchisation des protections des éléments paysagers patrimoniaux :

**Espace Boisé Classé**

**Arbres Remarquables**

Individus aux caractéristiques exceptionnelles (dimensions, âge, histoire, croyances, critères biologiques, aspect singulier, situation ...)

**15 repérés**

**Arbres d'intérêt Patrimonial**

Individus aux caractéristiques significatives et qui participent au cadre et à l'ambiance arborée de Pornic

**353 repérés**

**Elément de Paysage**

**Arbres d'intérêt très significatif**

Individu d'intérêt, de par son aspect et sa situation, participant au cadre arboré de Pornic, pouvant devenir d'intérêt Patrimonial.

**92 repérés**

**Arbres d'intérêt significatif**

Individus d'un léger intérêt pour le cadre paysager et urbain, pouvant devenir d'intérêt Patrimonial. Arbre ayant subi des dommages.

**79 repérés**

# ARBRE REMARQUABLE

## [15 *repérés*]

### CARACTÉRISTIQUES

***Individu aux caractéristiques exceptionnelles***

- Dimensions
- Âge
- Croyances
- Histoire
- Critères biologiques
- Aspect singulier
- Situation

### PRÉSERVATION

***Préserver les arbres isolés d'intérêt patrimonial et remarquables qui participent au cadre et à l'ambiance arborée de Pornic et/ou ont une valeur écologique***

***Préserver le système racinaire et aérien des arbres***

- **Ne pas modifier les conditions physiques** dans un périmètre de protection établi
- **Respecter un recul au moins égal à <u>1,5 fois le rayon du houppier</u>**

  **INTERDITS :**

  Ne pas compacter, tasser ni imperméabiliser le sol.

  Terrassements (déblais / remblais), stockage de matériaux

***Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable***

### RENOUVELLEMENT

***Remplacer les arbres qui viendraient à disparaître***

- **Remplacer les plantations arborées supprimées par des plantations équivalentes**

La Mossardière

Plage des Sablons

***Des arbres remarquables isolés…***

Avenue de la Noëveillard

Avenue de la Noëveillard

***…ou en groupe***

Ville de Pornic

# ARBRE D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

## [353 *repérés*]

### CARACTÉRISTIQUES

***Individu aux caractéristiques significatives et qui participent au cadre et à l'ambiance paysagère et arborée de Pornic***

### PRÉSERVATION

OBJECTIF

***Préserver les arbres isolés d'intérêt patrimonial et remarquables qui participent au cadre et à l'ambiance arborée de Pornic et / ou ont une valeur écologique***

***Préserver le système racinaire et aérien des arbres***

- Ne pas modifier les conditions physiques dans un périmètre de protection établi
- Respecter un recul au moins égal à **1,2 fois le rayon du houppier**

**INTERDITS :**

Ne pas compacter, tasser ni imperméabiliser le sol.

Terrassements (déblais / remblais), stockage de matériaux

***Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable***

### RENOUVELLEMENT

***Remplacer les arbres qui viendraient à disparaître***

- Remplacer les plantations arborées supprimées par des plantations équivalentes

*Rue Jean Courot, Gourmalon*

*Domaine de Diane*

***Une grande majorité de feuillus dans les terres***

*La Fontaine aux Bretons*

*Plage de la Source*

***Et de conifères sur le littoral***

Ville de Pornic

# ARBRE TRÈS SIGNIFICATIF

[92 *repérés*]

## CARACTÉRISTIQUES

***Individu présentant un léger intérêt pour le cadre paysager et urbain***

- Arbre encore jeune pouvant devenir d'intérêt patrimonial
- Arbre ayant subi des dommages

## PRÉSERVATION

OBJECTIF

***Conservation des arbres significatifs repérés au règlement graphique***

Exception :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général
- Sauf cas exceptionnel dûment justifié

OBJECTIF

***Préserver le système racinaire et aérien des arbres***

- Respecter un recul au moins égal à **1 fois le rayon du houppier**

**INTERDITS :**

Ne pas compacter, tasser ni imperméabiliser le sol.

Terrassements (déblais / remblais), stockage de matériaux

## RESTAURATION

***Maintenir les éléments identifiés au règlement graphique***

- Remplacer les plantations arborées supprimées par des plantations équivalentes lorsqu'un abattage est nécessaire

*Rue du Pré-Colin*

*La Fontaine aux Bretons*

***Des arbres d'avenir, pouvant devenir d'intérêt patrimonial***

*Vallon du Gérivais*

*Boulevard de l'Océan, Ste-Marie*

***Ou participant à une ambiance et au cadre arboré***

Ville de Pornic

# ARBRE SIGNIFICATIF

[92 *repérés*]

## CARACTÉRISTIQUES

***Individu présentant un léger intérêt pour le cadre paysager et urbain***

- **Arbre encore jeune pouvant devenir d'intérêt patrimonial**
- **Arbre ayant subi des dommages**

## PRÉSERVATION

OBJECTIF

***Conservation des arbres significatifs repérés au règlement graphique***

Exception :

- **Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité caractère d'intérêt général** ou de mise en œuvre d'une opération ayant un
- Sauf cas exceptionnel dûment justifié

OBJECTIF

***Préserver le système racinaire et aérien des arbres***

- **Respecter un recul au moins égal à <u>1 fois le rayon du houppier</u>**

  **INTERDITS :**

  Ne pas compacter, tasser ni imperméabiliser le sol.

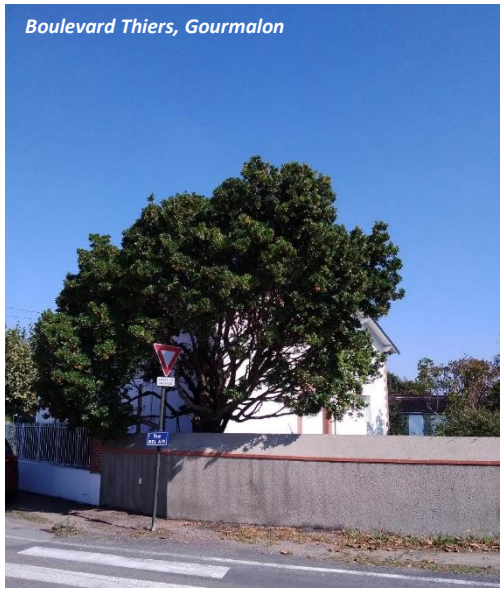
  Terrassements (déblais / remblais), stockage de matériaux

## RESTAURATION

***Maintenir les éléments identifiés au règlement graphique***

- **Remplacer les plantations arborées supprimées** par des plantations équivalentes lorsqu'un abattage est nécessaire

*Plage de la Joselière*


*Boulevard Thiers, Gourmalon*

***Des arbres encore jeunes, et/ou de petit développement***

*Rue Hélène Boucher*

*Rue Pierre Fleury*

***Et/ou ayant pu subir des dommages***

Ville de Pornic

# ESPACE BOISÉ CLASSÉ

## [281,2 ha *repérés*]

### CARACTÉRISTIQUES

***Boisement / Bosquets présentant un intérêt patrimonial / environnemental fort***

- Boisements **historiques**
- Boisements **en lien avec du patrimoine architectural** (villas, monuments historiques**) ou paysager** (Parc, Jardins, Sentier Côtier...)
- Boisements **en accompagnement de l'urbanisation**
- Boisements **d'intérêt significatif d'un point de vue écologique ou environnemental** (essences locales, corridor écologique, rôle intéressant pour la biodiversité...)
- Boisements **d'intérêt paysager** (Unité paysagère, point d'appel, point d'accroche visuel, écrin ou écran de l'urbanisation...)

### PRÉSERVATION

OBJECTIF

***Préserver les ensembles paysagers d'intérêt***

- **Coupe et abattage soumis à autorisation** (déclaration préalable)
- Ne pas compromettre la **conservation et la protection de la végétation arborée existante**

**INTERDITS :** Tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol

OBJECTIF

***Préserver le système racinaire et aérien des arbres***

- **Aucune intervention dans le domaine vital d'un arbre (rayon du houppier avant élagage)**

### RENOUVELLEMENT

***Maintenir les espaces boisés classés***

- **Remplacer les plantations arborées supprimées** par des plantations équivalentes

*Boulevard de l'Océan, Ste-Marie*

*Boulevard de l'Océan, Ste-Marie*

***Des bosquets d'intérêt paysager le long du littoral***

*La Geltière*

*La Geltière*

***Ou des boisements bocagers***

Ville de Pornic

# ELÉMENT DE PAYSAGE *(Frange littorale, Cœur d'îlot, communs…)*

## [138,3 ha *repérés*]

### CARACTÉRISTIQUES

***Eléments de Paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour leur qualité paysagère, environnementale ou urbaine***

- **Frange littorale**
- **Parcs, jardins d'intérêt paysager / urbain**
- **Cœurs d'ilôts**
- **Communs de lotissements, de villages**
- **Îlots de fraicheur**
- **Boisements / Bosquets pouvant devenir d'intérêt**

***Frange littorale***

### PRÉSERVATION

***Respecter les qualités du paysage existant dans ces secteurs***

- **Ne pas compromettre le caractère de ces espaces** (paysager, naturel…)
- **Un recul par rapport aux arbres peut-être exigé**
- Constructions doivent **respecter la composition paysagère et ne pas porter atteinte à l'intégrité de ces espaces**
- **Coupes et abattage ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité** de l'ensemble identifié

*Parc et villa historique, d'intérêt paysager*

*La Birochère*

***Parcs, jardins d'intérêt et cœur d'îlots***

Ville de Pornic

# … La protection des arbres par des règles volontaristes

- ***Protection des arbres isolés inventoriés par le PLU***

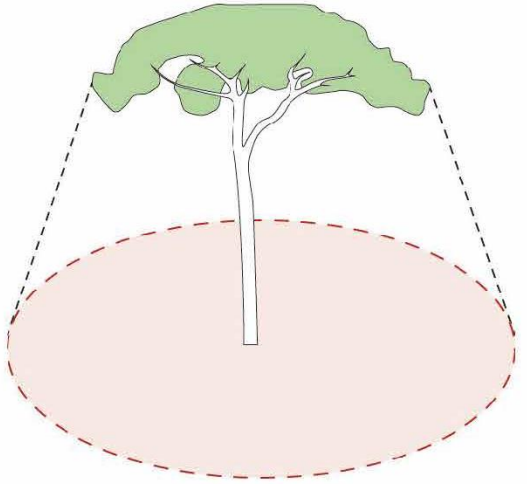
Des distances de protection, par rapport à la base du tronc de l'arbre, doivent être prises afin de préserver et protéger le système racinaire et aérien de ces arbres. Ils sont basés sur les dimensions du houppier avant élagage, ainsi que sur l'ortophoto aérienne de géoportail.

-> *Espaces Boisés Classés*

- Arbre isolé remarquable : **1,5 fois** le rayon du houppier
- Arbre isolé d'intérêt patrimonial : **1,2 fois** le rayon du houppier

-> Elément de Paysage

- Arbre isolé d'intérêt très significatif : **1 fois** le rayon du houppier
- Arbre isolé d'intérêt significatif : **1 fois** le rayon du houppier

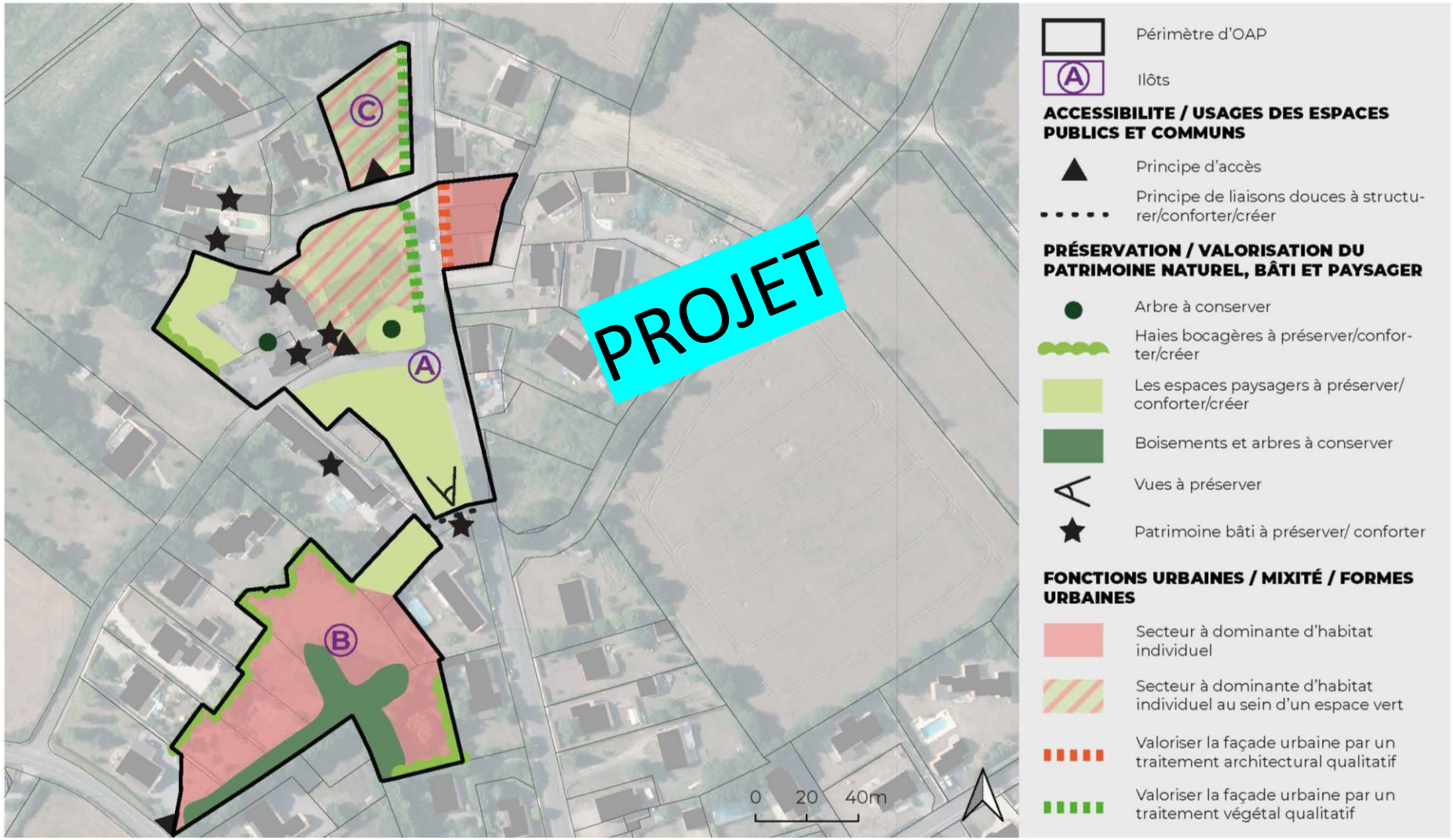


*« Les plantations arborées existantes **doivent être maintenues** ou remplacées par des plantations équivalentes. Le remplacement de ces plantations sera justifié dans l'aménagement paysager du projet.*

*Elles peuvent être **compensées par des plantations équivalentes lorsque** leur conservation n'est pas possible (**état sanitaire problématique**) »*

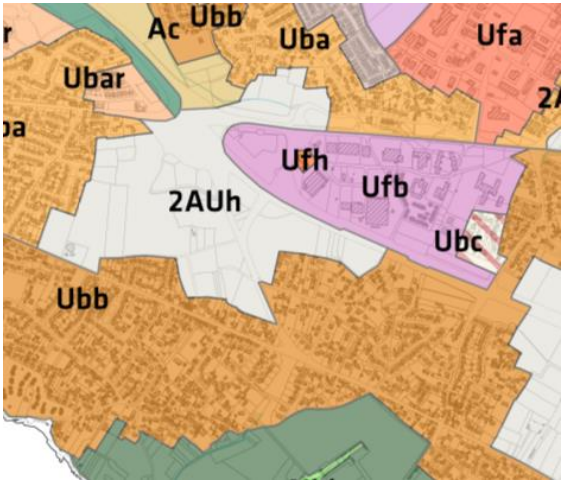
# A travers la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue, la préservation et la mise en valeur des paysages, le renforcement de la présence du végétal

## … La protection des arbres et boisements, éléments de paysage dans les secteurs de projets

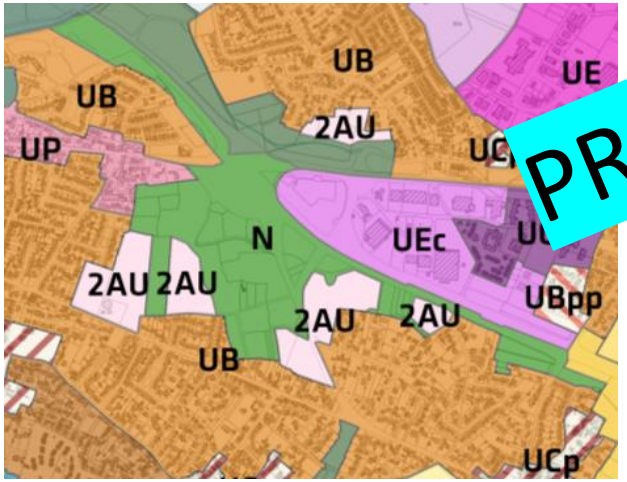


## … La protection des arbres et boisements dans les zones d'urbanisations futures

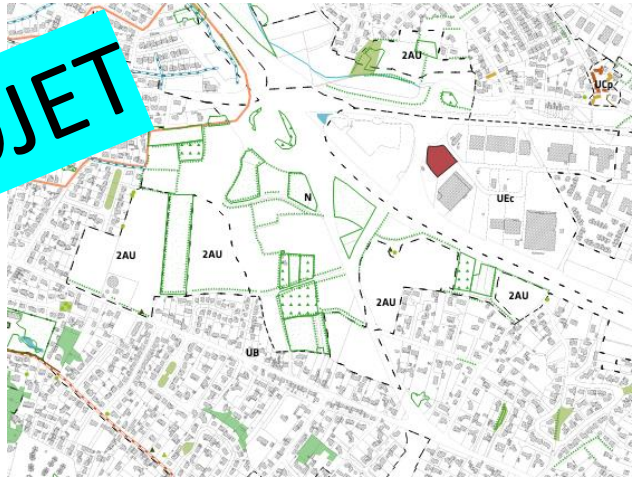
La zone 2AU de la Joselière




Plu actuel




Futur Plu



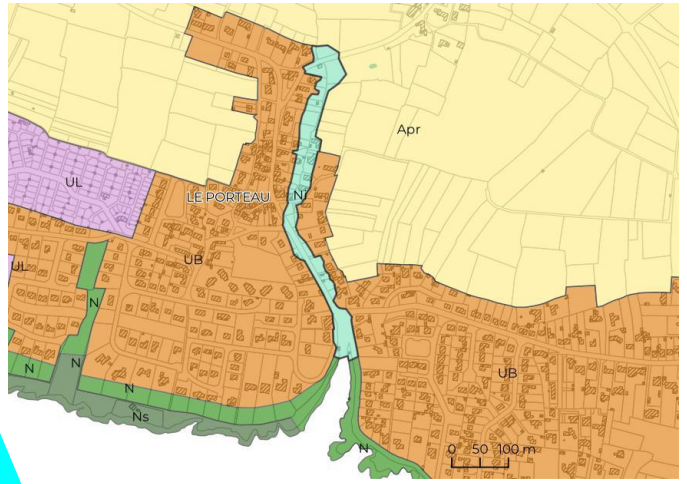

Futur Plu

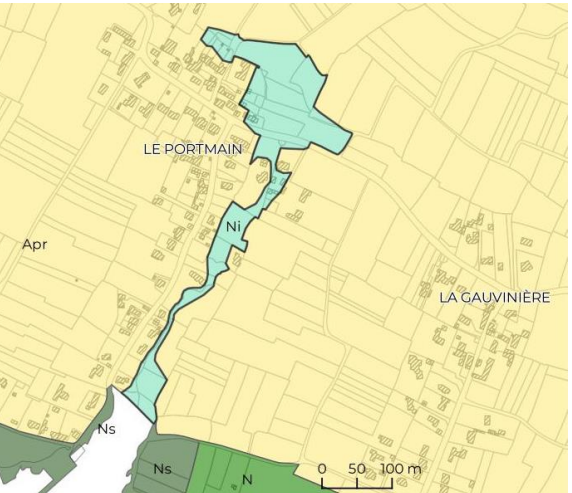
# A travers la protection de le ressource en eau et de ses usages:

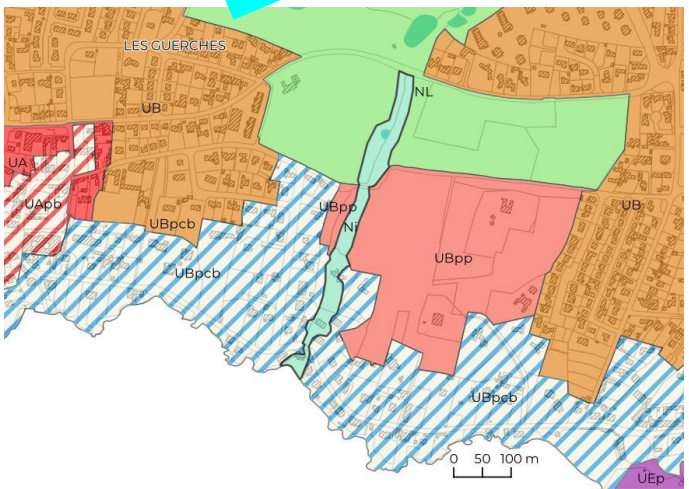
## … La protection des fleuves côtiers

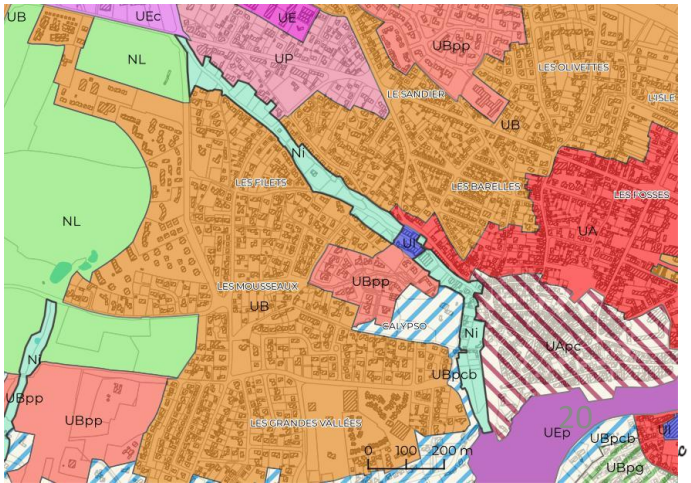
- Interdiction de toute nouvelle construction, installation ou extension au sol en secteur Ni
- Seules les extensions en surélévations dans la limite des hauteurs autorisées
- Pas d'obstacles, clôtures perméables par exemples
- Pas d'imperméabilisation: usage de matériaux perméables pour les aménagements d'espaces extérieurs

PROJET



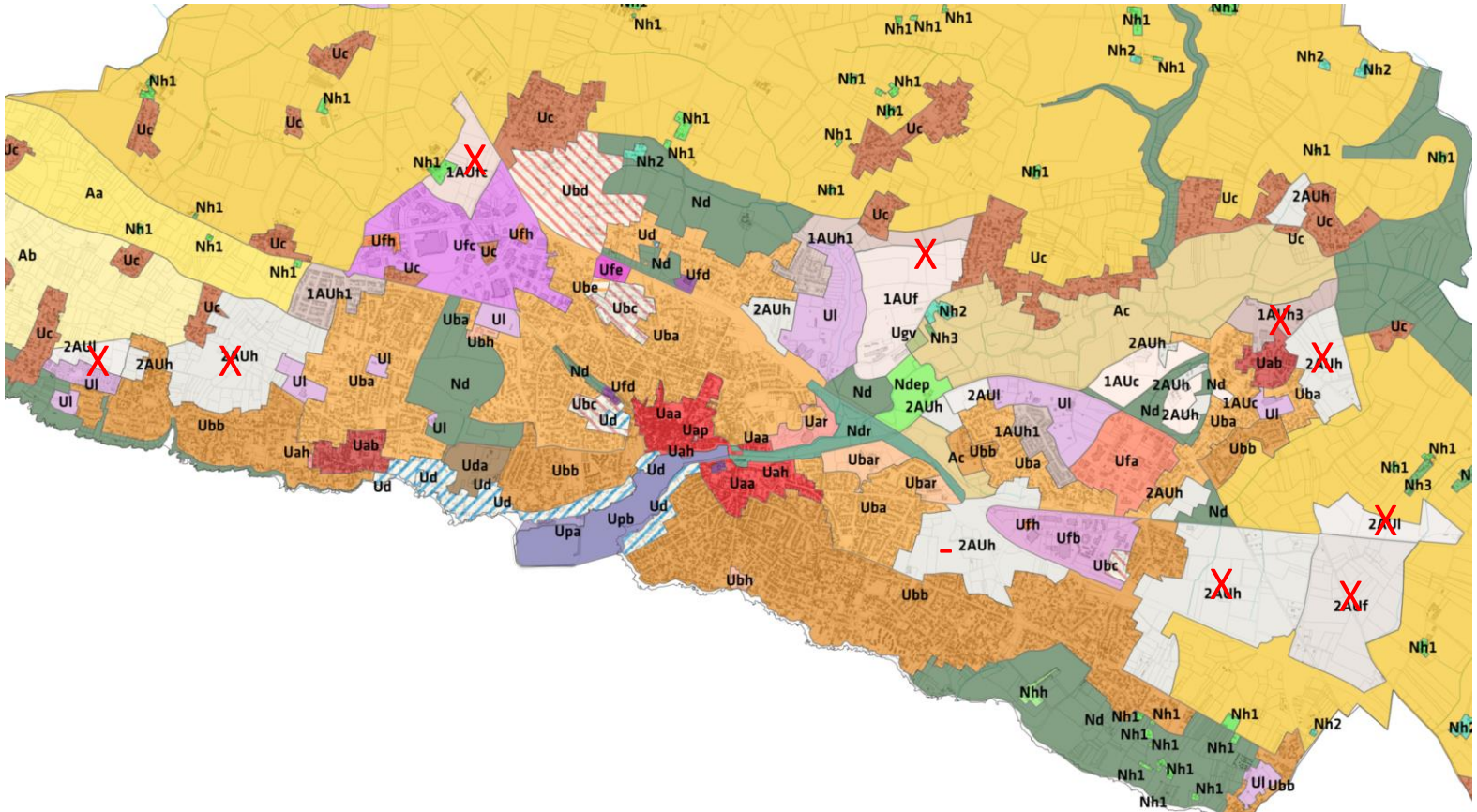
## … Le bilan de la consommation des espaces

Artificialisation entre 2010 et 2019 : 105,4 ha *(données CEREMA),* dont 75% pour l'habitat et 25% pour les équipements et activités.

A ce stade, l'application de la loi Climat et Résilience, soit -50% par rapport à la période 2010-2019 permet une enveloppe théorique maximale de consommation d'espace naturel, agricole et forestier d'environ 53 hectares entre 2022 et 2031.

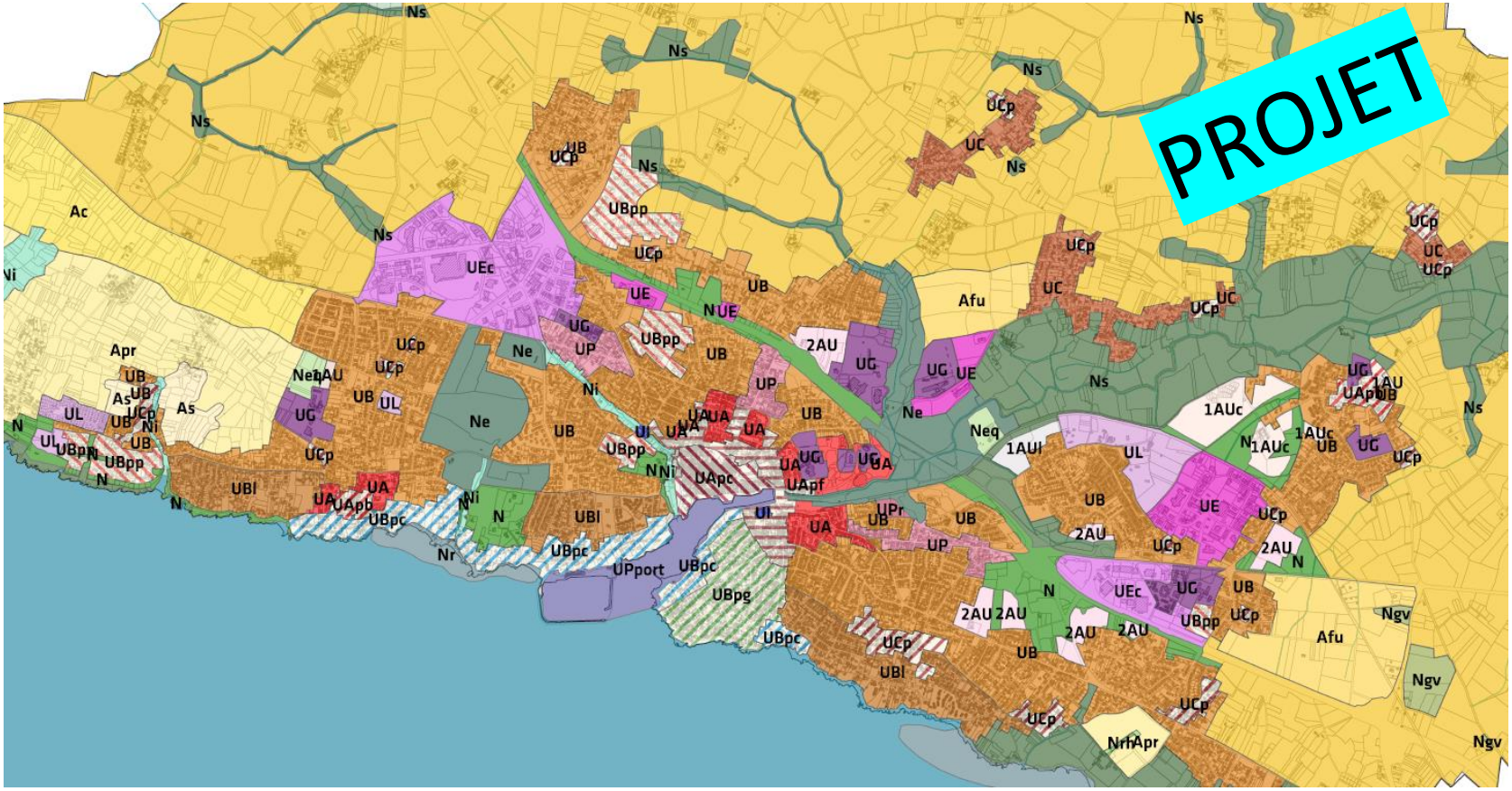
## … La réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels

PLU actuel:



## … La réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels

Futur PLU:



## Des extensions de l'urbanisation fortement réduites

| En ha | PLU Actuel | Futur PLU |
|---|---|---|
| 1AU | 139,7 | 28,1 |
| 2AU | 302,8 | 24,9 |

- 389,4 ha de zone à urbaniser

## Des zones urbaines resserrées

| En ha | PLU Actuel | Futur PLU |
|---|---|---|
| U | 1375,3 | *1239,1* |
| *(dont Uéco)* | *136,4* | *134,9* |

- 157,9 ha de zone urbaine

## … L'optimisation du foncier urbain, les gisements

- **Gisements potentiels dans le tissu urbain (hors OAP)**

Gisements mobilisables à court terme : 9 hectares
Gisements mobilisables à moyen terme : 9,5 hectares } Soit un total de 18,5 hectares

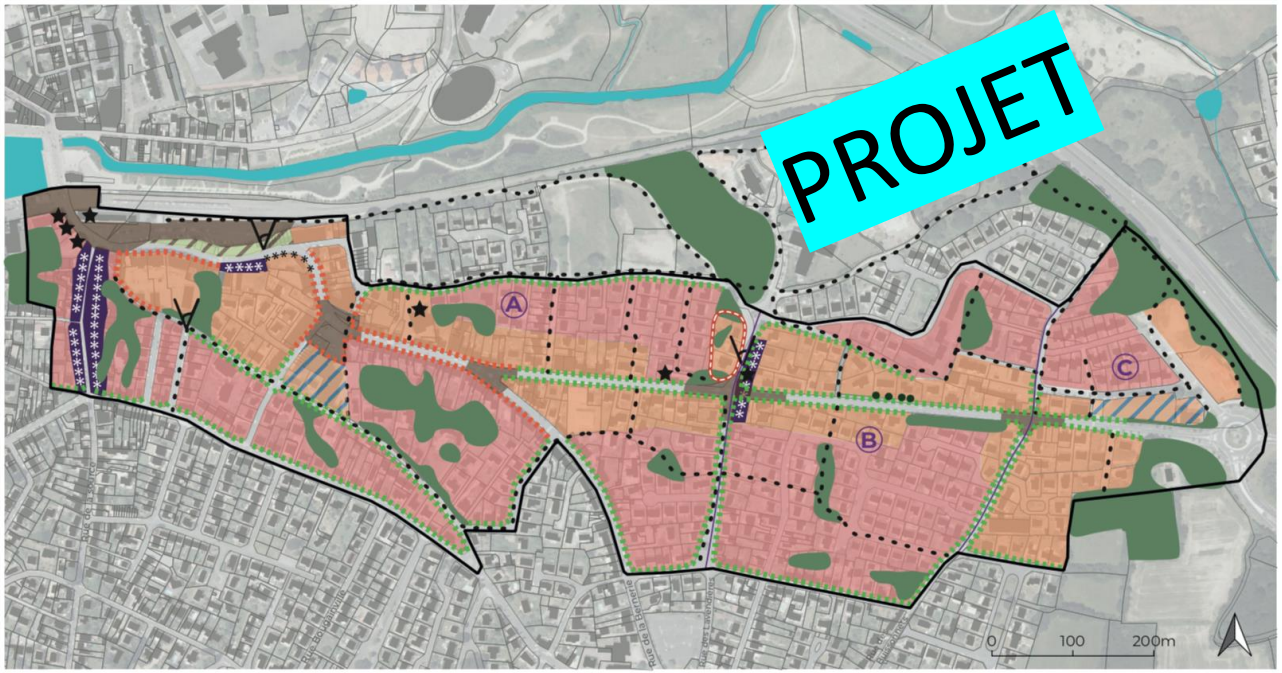
Application d'un taux de rétention d'1/3 : 12,5 ha mobilisables avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare, soit un potentiel de **312** logements sur la durée du PLU

- **ZAC Ria : potentiel résiduel de 200 logements**

- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : 220 logements environ, rétention d'1/3, soit 147 logements envisagés sur la durée des PLU

## «(…) En encadrant l'organisation de la ville et les formes urbaines

**PORNIC** - Rue de Nantes ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




Périmètre d'OAP

Ilôts

**ACCESSIBILITE / USAGES DES ESPACES PUBLICS / COMMUNS**

Principe de liaisons douces à structurer/conforter/créer

Espace à usage public à structurer/conforter/créer

Belvédère

**PRÉSERVATION / VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL, URBAIN, BÂTI ET PAYSAGER**

Arbre à conserver

Boisements ou îlots verts à conserver et/ou valoriser

Patrimoine bâti à préserver/valoriser

Séquence patrimoniale bâtie à préserver

Élément vernaculaire à préserver
Vues à préserver

Valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif

Valoriser la façade urbaine par un traitement végétal qualitatif

**FONCTIONS URBAINES / MIXITÉ / FORMES URBAINES**

Secteur à dominante d'habitat individuel

Secteur d'habitat collectif et intermédiaire

Secteur à dominantes collectif avec mixité de programme

Séquence à enjeu de renouvellement urbain

## … L'optimisation du foncier urbain, les gisements

- **Gisements potentiels dans le tissu urbain (hors OAP)**

Gisements mobilisables à court terme : 9 hectares
Gisements mobilisables à moyen terme : 9,5 hectares } Soit un total de 18,5 hectares

Application d'un taux de rétention d'1/3 : 12,5 ha mobilisables avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare, soit un potentiel de **312** logements sur la durée du PLU

- **ZAC Ria : potentiel résiduel de 200 logements**

- **OAP** : 220 logements environ, rétention d'1/3, soit 147 logements envisagés sur la durée des PLU

- **Renouvellement urbain** : zones UP - 28 hectares avec une densité moyenne de 25 logements/ha, soit 700 logements, rétention de 50% = 350 logements sur la durée du PLU

Soit un potentiel déjà identifié de 1000 logements environ.

**Pour les 10 prochaines années, il convient donc d'identifier environ 1000 logements, dont plus de la moitié sont fléchés sur le secteur de la Corbinière, représentant une vingtaine d'hectares de zone 1AU. Près de 500 logements doivent donc être produits sur des zones AU, sur 18 ha environ.**

## … L'optimisation du foncier urbain, les gisements

Autres besoins identifiés liés au statut de pôle d'équilibre de la Ville :

- Équipements d'intérêt supra-communautaire
  - Implantation d'un lycée privé : 3 ha
- Equipements d'intérêt communautaire :
  - Transfert du collège public : 3 ha
  - Implantation d'une aire d'accueil de camping-cars : 2 ha
  - Création d'un secteur d'hébergements légers destinés aux travailleurs saisonniers : 2 ha
- Equipements d'intérêt communal
  - Création d'un cimetière paysager : 2,5 ha
  - Construction d'une nouvelle salle de sport : 1 ha

Soit au total environ 13,5 ha.

Le ratio habitat / équipement loisirs est maintenu (75% / 20%).

## Un bilan en faveur des zones agricoles et naturelles

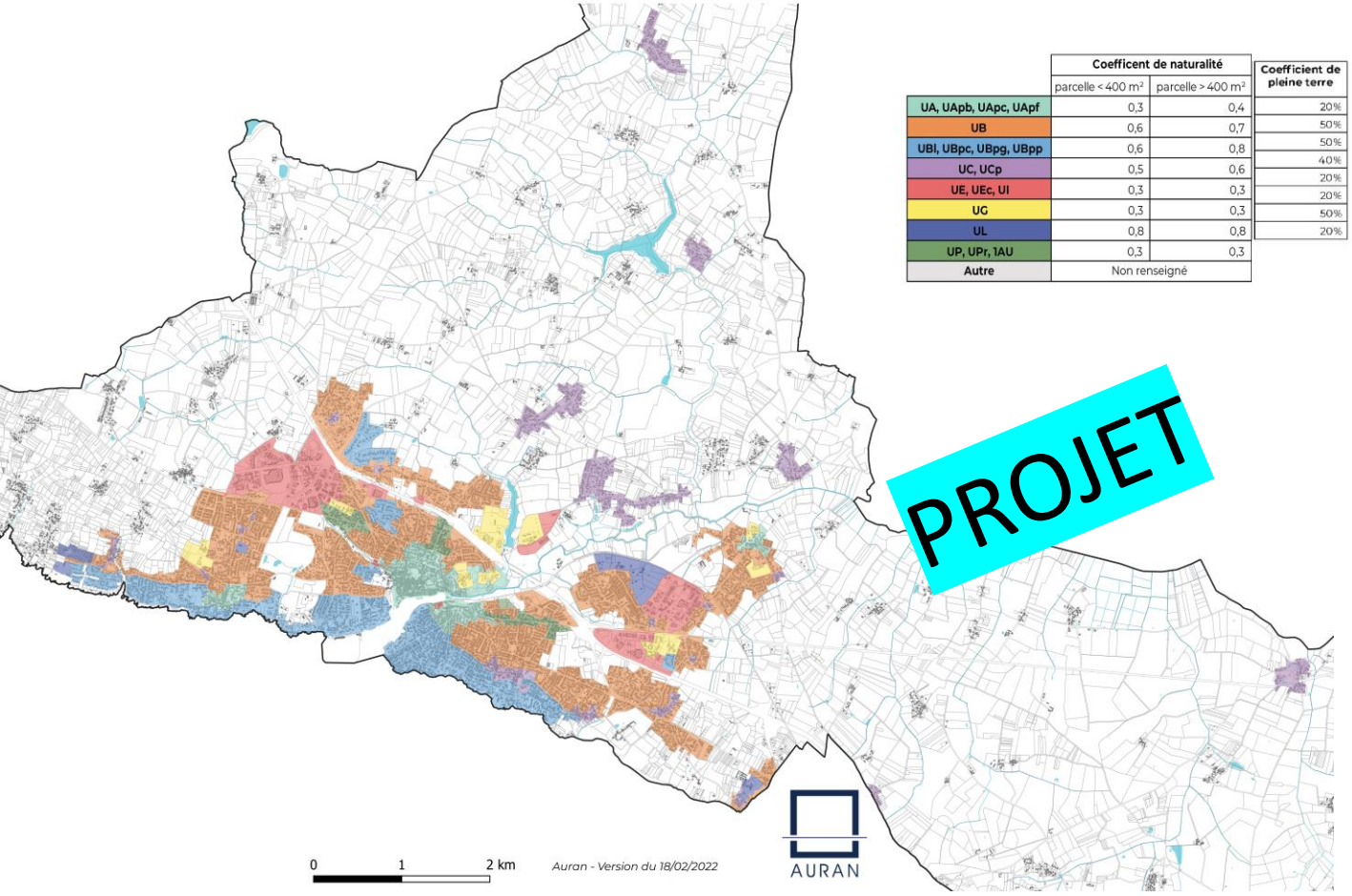
| En ha | PLU Actuel | Futur PLU |
|---|---|---|
| A | 6753 | 6752,6 |
| N | 920 | 1446,2 *(+1140,6 ha de zonage en mer)* |
| U | 1375,3 | *1239,1* |
| 1AU | 139,7 | 28,1 |
| 2AU | 302,8 | 24,9 |

+ 525,3 hectares de zone agricole ou naturelle

LE RÈGLEMENT graphique

## … La limitation de l'imperméabilisation des sols

**COEFFICIENTS DE NATURALITÉ**




| | Coefficent de naturalité | | Coefficient de pleine terre |
|---|---|---|---|
| | parcelle < 400 m² | parcelle > 400 m² | |
| UA, UApb, UApc, UApf | 0,3 | 0,4 | 20% |
| UB | 0,6 | 0,7 | 50% |
| UBl, UBpc, UBpg, UBpp | 0,6 | 0,8 | 50% |
| UC, UCp | 0,5 | 0,6 | 40% |
| UE, UEc, Ul | 0,3 | 0,3 | 20% |
| UG | 0,3 | 0,3 | 20% |
| UL | 0,8 | 0,8 | 50% |
| UP, UPr, 1AU | 0,3 | 0,3 | 20% |
| Autre | Non renseigné | | |

Le Coefficient de Naturalité est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la nature « surfaces écoaménageables » par rapport à la surface totale d'une parcelle. Les surfaces éco-aménageables englobent les espaces de pleine terre ainsi que les aménagements extérieurs perméables ou semi-perméables et la végétalisation du bâti.


Ville de Pornic

# AXE 2.



## VALORISER LE PATRIMOINE SOCIAL ET CULTUREL

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

*«(…) Protection et valorisation du patrimoine remarquable du centre historique et des quartiers balnéaires (…) »*

# AXE 2.

## VALORISER LE PATRIMOINE SOCIAL ET CULTUREL

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

LE
PADD

# *Deux thématiques se dégagent du PADD*

*«(…) Protection et valorisation du patrimoine remarquable du centre historique et des quartiers balnéaires (…) »*

*«(…) Développer des outils de protections complémentaires (…) en vue de protéger les ensembles bâtis patrimoniaux et remarquables de l'espace agricole (…) sur la base d'un inventaire»*

## Patrimoine urbain & balnéaire

## Patrimoine rural

Ville de Pornic

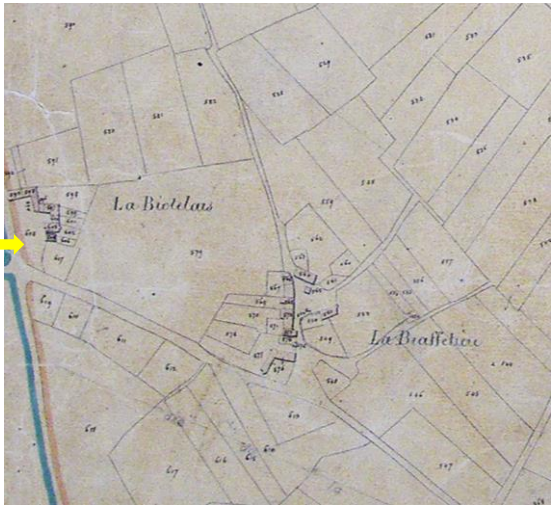
*«(…) Développer des outils de protections (…) en vue de protéger les ensembles bâtis patrimoniaux et remarquables de l'espace agricole (…) sur la base d'un inventaire»*



# Patrimoine rural

# Identifier …

## Plus de 62 hameaux répertoriés

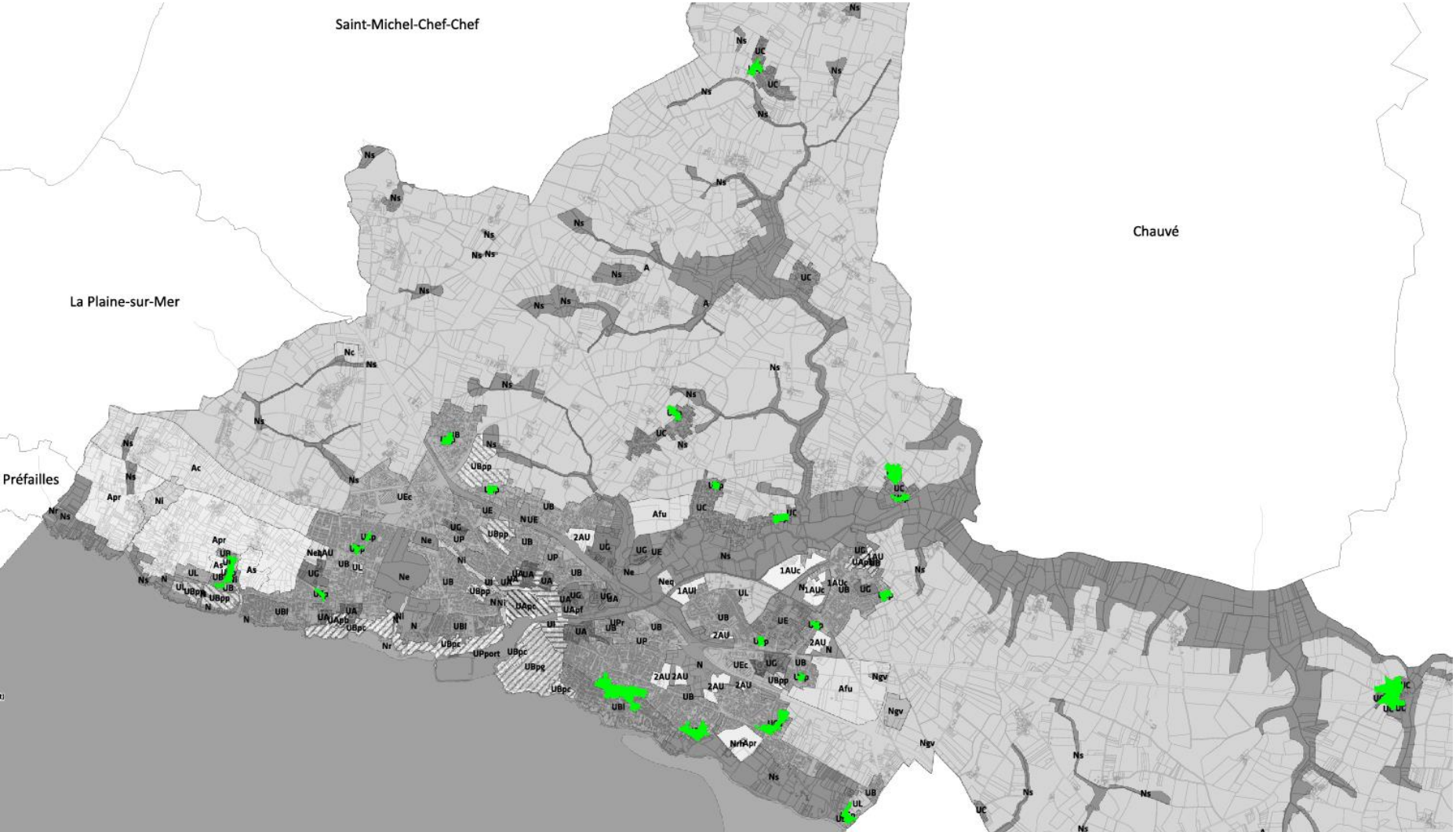


**ENJEUX ARCHITECTURAUX**

**ENJEUX URBAINS & PAYSAGERS**

# ENJEUX URBAINS & PAYSAGERS

## Un zonage spécifique pour préserver la forme des hameaux « rattrapés par l'urbanisation »




LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Ville de Pornic

# ENJEUX ARCHITECTURAUX

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

## Inventaire des éléments présentant un intérêt patrimonial

***405*** *bâtis repérés*

*Spécifique au patrimoine rural*

***434*** *éléments &*

***528*** *murs repérés*

*Pour le patrimoine urbain, balnéaire et rural*

Ville de Pornic

Portail - Elements isolés

| | |
|---|---|
| Dénomination | Porte cochère du Domaine de la Basse-Cure |
| Epoque | XVII |
| Datation | Fin -XVIIe / Début XVIIIe (sur base plus ancienne ?) |
| Description sommaire | Porte cochère en arc corbeille doublée d'une porte piétonne (murée). Large fronton en pierre de taille, orné d'une table à volutes en profil chantourné (style Régence).Piédroits en schiste et Granit : remaniement sur une base plus ancienne ? |
| Etat | Péril |
| Lisibilité du bâti | Authentique |
| Préconisations | Consolidation générale et restitution des profils manquants sur le fronton pour retrouver la lisibilité d'ensemble |

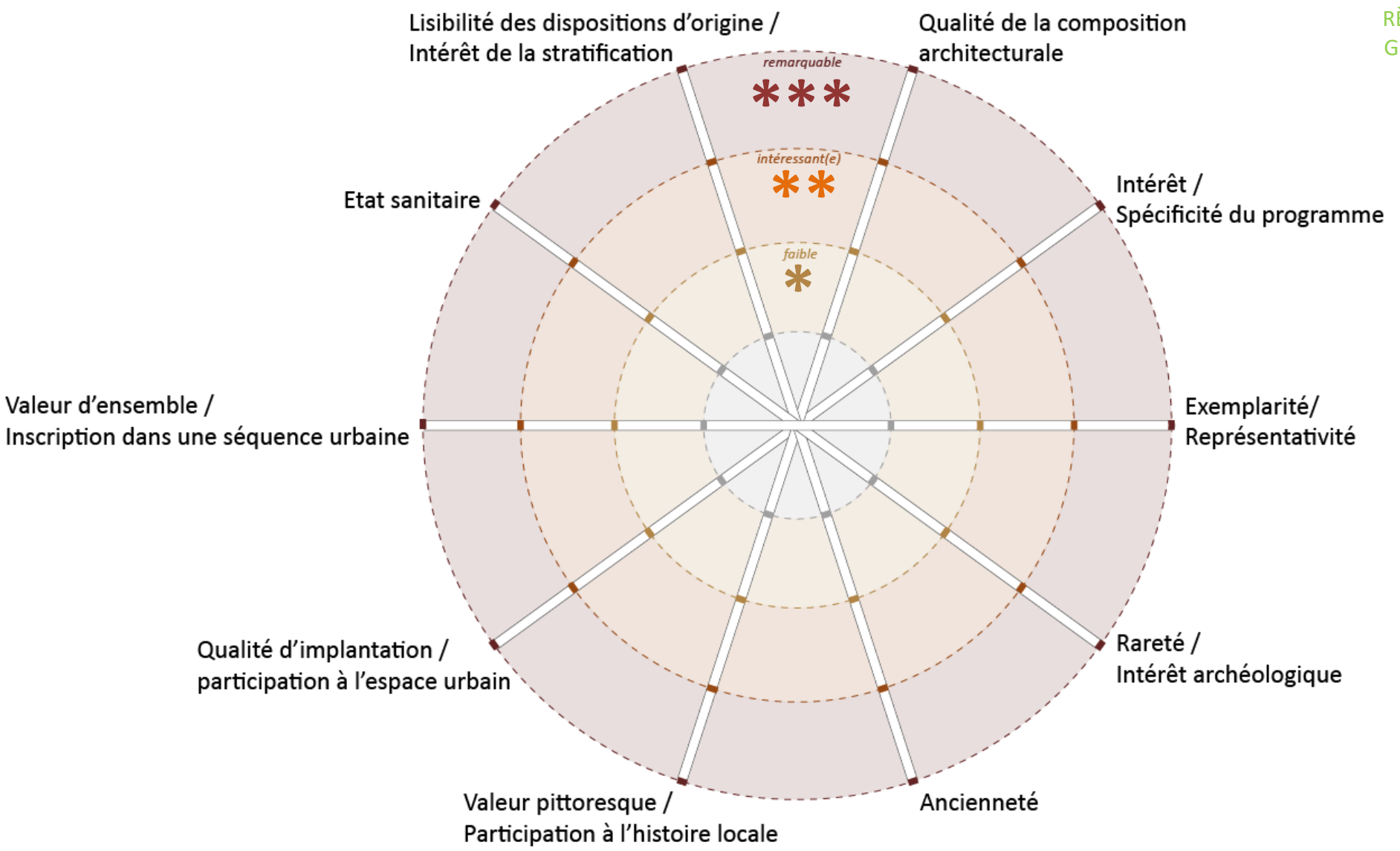
***Création d'une base de données géoréférencée***

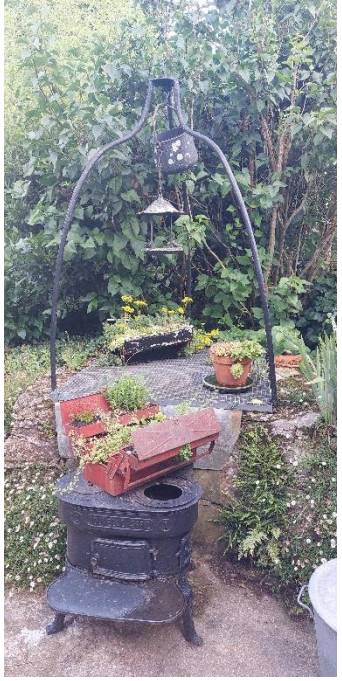
*(SIG avec Pornic AGGLO)*

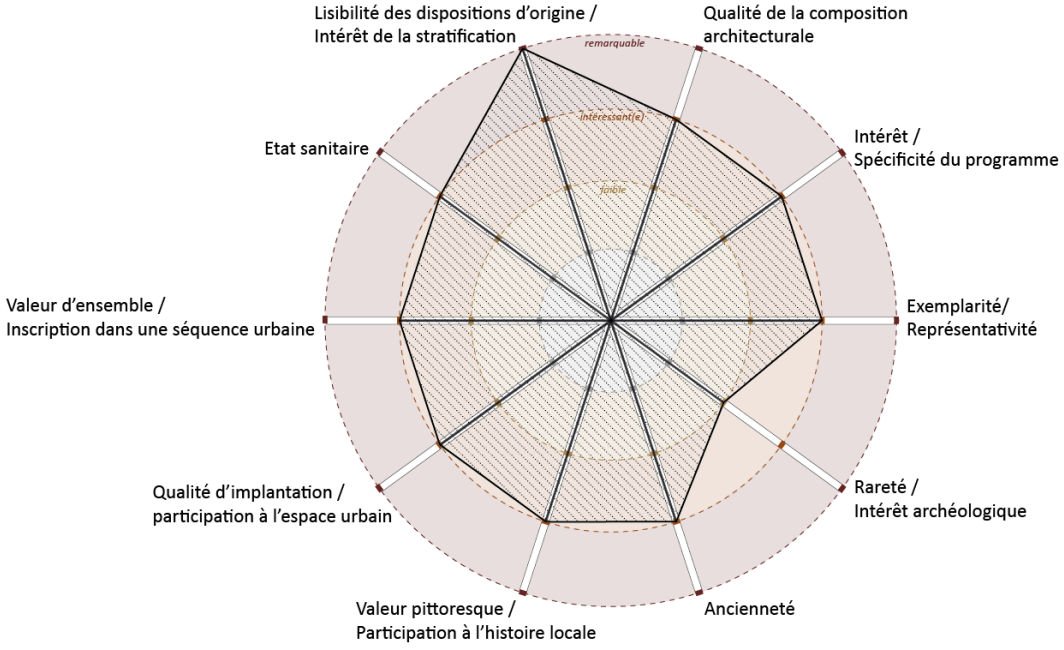
Ville de Pornic

# … hiérarchiser…










# BÂTI DE QUALITÉ

**

# … préserver et encadrer…

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

## … avec des règles répondant à des objectifs

### PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

**Conserver les spécificités du patrimoine bâti et éviter la banalisation de l'architecture par des interventions inadaptées…**

**… en laissant une souplesse d'intervention suffisante pour garder un patrimoine bâti vivant et habité**

### MODIFICATIONS & EXTENSIONS

Ville de Pornic

# BÂTI REMARQUABLE ***

[*20 repérés*]

## PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

OBJECTIF

***Préservation de l'ensemble des spécificités architecturales***

La règle résumée

- **Conservation** de l'ensemble **de la composition architecturale** (gabarit et volumétrie, composition de façades et toitures (percements & détails architecturaux

Modalités d'application

**INTERDITS :** Démolition de tout ou partie des bâtiments / Modification ou suppression de détails architecturaux

**EXCEPTIONS :** Démolition d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine *(peut être imposée)*

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- **Aspect** (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes à l'architecture d'origine**

Modalités d'application

**INTERDITS :** changement de matériaux par rapport à l'état d'origine *// modes constructifs traditionnels (sauf amélioration d'un état modifié) ;* bardage / isolation thermique par l'extérieur

**EXCEPTIONS :** amélioration d'un état modifié

- Traitement qualitatif des abords immédiats et des dépendances de qualité

## MODIFICATIONS & EXTENSIONS

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'architecture et maintien de la composition de façade et toiture originelle***

La règle résumée

- Modifications de volumétrie mineures, extensions et modifications de la composition de façade **limitées**

Modalités d'application

**IMPÉRATIFS :** garantir la lisibilité de l'architecture initiale, ne pas perturber la composition architecturale

**INTERDITS :** Surélévation, modifications et création de baie en façade et toiture ; panneaux photovoltaïques ; matériaux et mises en œuvre d'aspect dénaturant(e)s

**EXCEPTIONS :** Rétablissement de dispositions d'origine avérées ; Amélioration d'un état modifié ; Ajout mineur (en taille et proportion) sur toiture ou façade secondaire

Manoir de la Tocnaye

La Mossardière

*Des programmes prestigieux aux architectures soignées,*
*Des programmes religieux et/ou fédérateurs*

Eglise du Clion-sur-mer

Eglise de Sainte-Marie-sur-mer

*Programmes ruraux exemplaires de leur typologie / aux dispositions lisibles bien conservées et inscrits dans un ensemble*

Le Bois-Macé

Ville de Pornic

# BÂTI DE QUALITÉ **

[*201 repérés*]

## PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

OBJECTIF

### *Préservation du caractère architectural*

La règle résumée

- **Conservation du gabarit, des percements & détails architecturaux**

Modalités d'application

**INTERDITS :** Démolition / Modification ou suppression de détails architecturaux

**EXCEPTIONS :** Démolition d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine *(peut être imposée)* / Cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité

OBJECTIF

### *Restauration en accord avec l'architecture traditionnelle*

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **en concordance** avec la typologie architecturale

Modalités d'application

**INTERDITS :** changement de matériaux par rapport à l'état d'origine // *modes constructifs traditionnels (sauf amélioration d'un état modifié) ;* bardage / isolation thermique par l'extérieur

**EXCEPTIONS :** amélioration d'un état modifié

## MODIFICATIONS & EXTENSIONS

OBJECTIF

### *Respect du caractère architectural et maintien de ses spécificités*

*(modifications soumises à des conditions très encadrées)*

La règle résumée

- **Obligation d'un projet global cohérent** qui doit **instaurer un dialogue** et/ou **constituer un prolongement de l'architecture d'origine**

Modalités d'application

**IMPÉRATIFS :** surélévations et extensions d'un gabarit et d'une hauteur inférieur(e)s au volume existant / traitement distinct de manière à conserver la lecture de la volumétrie d'origine / proportions cohérentes dans la composition architecturale / respecter ses caractéristiques (verticalité des ouvertures, etc.)

**INTERDITS :** Toute intervention de nature à empêcher la lisibilité de l'architecture d'origine et à porter atteinte à sa préservation, en particulier : la surélévation sur les immeubles comportant déjà un étage / détérioration de la composition architecturale / larges ouvertures / matériaux et mises en œuvre d'aspect dénaturant(e)s

La Birochère

La Coutancerie

*Programmes modestes dont les dispositions sont bien conservées et/ou inscrits dans une composition d'ensemble…*

La Ratière

*…et/ou ayant subi des altérations réversibles*
*…et/ou intéressants mais en très mauvais état sanitaire*

La Noë-des-Marais

Ville de Pornic

# ★ BÂTI TRADITIONNEL ALTÉRÉ *

[*184 repérés*]

## PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

OBJECTIF

***Préservation de la particularité du bâti dans la cohérence paysagère***

La règle résumée

- **Conservation de l'implantation, du volume général et des éléments significatifs de l'architecture**

Modalités d'application

**INTERDITS :** altération d'éléments significatifs de l'architecture

**EXCEPTIONS :** démolition soumise à conditions : qualité du nouveau projet + participation à la qualité d'ensemble de la composition urbaine et/ou paysagère. Implantation et reprise de matériaux peuvent être imposés

OBJECTIF

***Restauration en accord avec l'architecture traditionnelle***

La règle résumée

- **Aspect** (matériaux, détails, finitions et couleurs) **en concordance avec la typologie architecturale**

Modalités d'application

**INTERDITS :** Matériaux et mises en œuvres d'aspect dénaturant dans le paysage et de nature à détériorer l'état sanitaire du bâti

## MODIFICATIONS & EXTENSIONS

OBJECTIF

***Respect de la particularité du bâti et participation à la qualité du paysage*** *(modifications admises sous réserve)*

La règle résumée

- Créations de baies, modifications et extensions ne sont admises que si elles garantissent une **insertion en harmonie avec le caractère du bâti et le paysage**.

Modalités d'application

**IMPÉRATIFS :** conservation de la lisibilité des spécificités de l'architecture (implantation, volumétrie, détails significatifs) + sobriété d'intervention et cohérence des proportions

**INTERDITS :** Tout intervention de nature à porter atteinte à la qualité du paysage :

- La surélévation sur les immeubles comportant déjà un étage
- Les percements venant compromettre la cohérence des façades
- Les matériaux et mise en œuvre d'aspect dénaturants

Ville de Pornic

Le Port

*D'anciennes dépendances très modestes ou très modifiées…*

Route de St Père

Le Clion

*Des architectures plus récentes ou transformées qui participent à la qualité urbaine ou d'ensemble*

La Fléchouserie

Le Port

# BÂTI POUVANT CHANGER DE DESTINATION

[*164 repérés*]

## PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

OBJECTIF

***Préservation du caractère architectural***

La règle résumée

- **Conservation du gabarit, des percements & détails architecturaux**

Modalités d'application

**INTERDITS :** altération d'éléments significatifs de l'architecture

**EXCEPTIONS :** Démolition d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine *(peut être imposée)* / Cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité

OBJECTIF

***Restauration en accord avec l'architecture traditionnelle***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **en concordance** avec la typologie architecturale

Modalités d'application

**INTERDITS :** Matériaux et mises en œuvres d'aspect dénaturant dans le paysage et de nature à détériorer l'état sanitaire du bâti

## MODIFICATIONS & EXTENSIONS

OBJECTIF

***Plus de souplesse d'intervention, tout en s'inscrivant dans le respect du caractère architectural et maintien de ses spécificités***

La règle résumée

- Ces architectures peuvent admettre une plus grande liberté de (re)composition de volumétrie et de façade.

Modalités d'application

**IMPÉRATIFS :** Sobriété d'intervention / en harmonie avec le caractère du bâti et le paysage environnant / Conservation des éléments significatifs de l'architecture

La Salmondière

*Anciennes dépendances à usage agricole, pouvant être transformés en habitation afin d'être préservées*

La Perrinière

La Noë-des-Marais

La Rebourgère



Ville de Pornic

# ESCALIERS EXTÉRIEURS

[*41 repérés*]

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine : rampe en maçonnerie de moellons / marches en dalles de schiste monolithes, …)

La Corbinière

La Périnière

*Éléments caractéristiques du patrimoine rural qui constituent un témoignage des pratiques traditionnelles locales*

# FOURS À PAIN

[*20 repérés*]

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités (rotonde en maçonnerie traditionnel, encadrement de la bouche en pierre de taille ou en briques, voûte plate en briques, couverture en tuiles à tige de bottes gironnées, etc.)

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine

Ville de Pornic

# AUTRES ASSOCIÉS AU BÂTI

*Piliers des granges, tours de moulins, fours à chaux, …*

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine
- Les piliers des granges sont à conserver intacts et ne doivent pas être masqués par un dispositif de fermeture de la grange (à placer en retrait, au nu intérieur)

*Autres éléments directement associés au bâti (dont ils constituent le prolongement), souvent fragilisés par un usage tombé en désuétude*

# PILES & PORTAILS

[*99 repérés*]

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine

*La Jarrie*

# MURS & CLÔTURES

[*528 repérés*]

*Éléments maçonnés en accompagnement du bâti et/ou qui bordent des propriétés, dont le rôle est structurant dans l'espace*

OBJECTIF

***Préservation et maintien dans le paysage***

La règle résumée

- Conservation de l'ensemble des spécificités du mur et/ou de la clôture

OBJECTIF

***Restauration en accord avec les modes constructifs traditionnels***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

- Ouvertures ponctuelles dans le cas d'une création d'accès à la parcelle (si non existant) : limite 20% du linéaire et 4m50 de largeur

*Route de Saint-Père*

Ville de Pornic

# PUITS

[*59 repérés*]

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine
- Les puits sont à conserver dans leur intégralité (margelle, ferronneries, …) et ne doivent pas être comblés. L'ajout de dispositifs de clôture ou d'occultation (grillage / grille) du conduit doit être le plus discret possible

*La Rebourgère*

*Éléments ponctuels traduisant un usage passé et/ou dont le rôle est structurant dans l'espace paysager*

# CALVAIRES

[*75 repérés*]

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine

*Croix-Dinan*

*«(…) Protection et valorisation du patrimoine remarquable du centre historique et des quartiers balnéaires (…) »*



# Patrimoine urbain & balnéaire

# Identifier…

## Des secteurs patrimoniaux identitaires et leur évolution

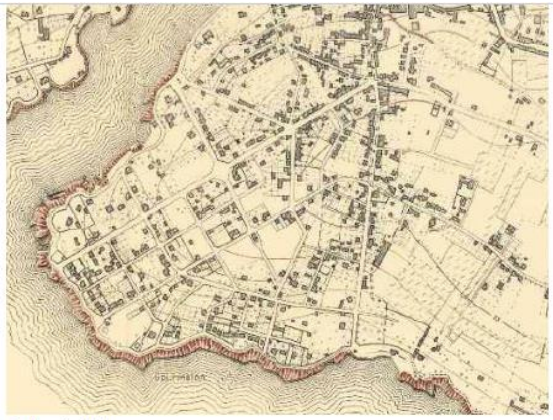
LE
RAPPORT DE
PRÉSENTATION

*Cadastre de 1825 légendé*

*Source : "Pornic : Images de la ville ancienne" (Jean-François Caraës)*

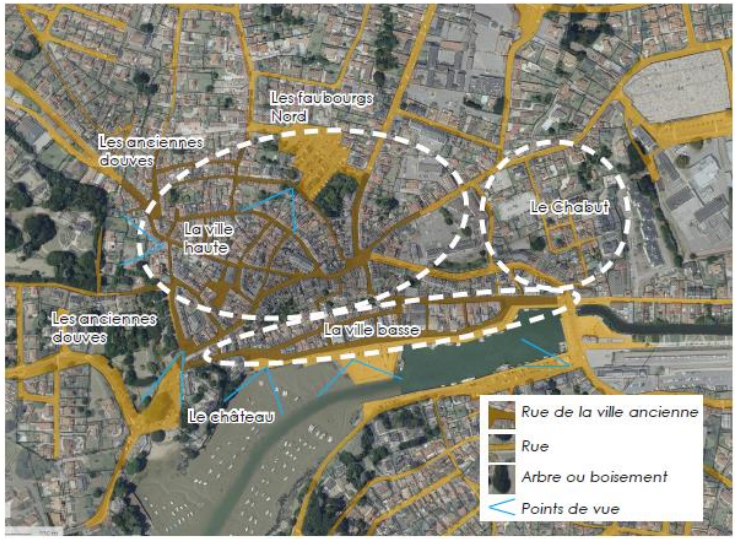
*Cadastre de 1825*

*Source : Archives départementales*



*Carte de 1951*

*Source : Archives départementales*




*La ville ancienne et ses faubourgs*

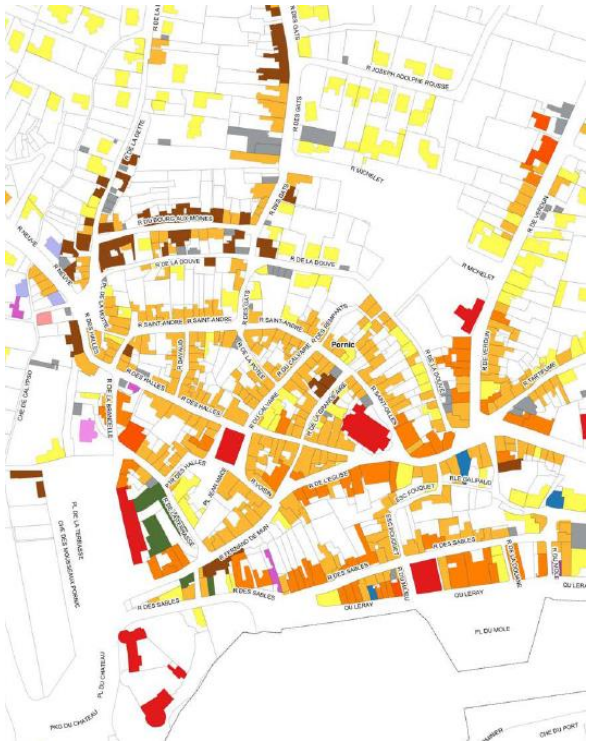
*Sainte-Marie : Un bourg ancien qui s'est développé au XIXe, vers Pornic et le littoral*

*Gourmalon - des perspectives vers l'océan et une forte présence du végé*

# Identifier…



## Des typologies de bâti patrimonial



### PATRIMOINE URBAIN

*« C'est dans le centre-ville, les bourgs et les faubourgs que se situent les éléments architecturaux les plus anciens (certains remontant à la fin de l'époque médiévale). Il existe encore également d'intéressants exemples d'architectures d'Ancien Régime (XVIIe & XVIIIe siècles) assez caractéristiques de l'habitat bourgeois d'une petite cité portuaire.*

*Le bâti est toutefois assez stratifié (plusieurs époques de constructions se chevauchent) et a fortement évolué. Le XIXe siècle a été une période de renouvellement urbain particulièrement importante pour Pornic : beaucoup d'édifices de la ville haute ont été reconstruits ou remaniés à cette époque. »*

Ville de Pornic

# Identifier…



## Des typologies de bâti patrimonial

LES VILLAS NÉO-CLASSIQUES

Villa Ker Colo, 19 avenue de la Noëveillard

LES CHALETS

Villa Ker Wisy, 31 avenue de la Noëveillard

LES VILLAS RÉGIONALISTES

Ker Maloute, Villa néo-alsacienne, 8 rue des Roses à Sainte-Marie

LES COTTAGES

Villa Del Monté, 2b chemin du Port, Gourmalon

LES CASTELS

Castel Brehil, 88b boulevard Thiers, Gourmalon
De style néo-médiéval (voir fiche page suivante)

LES VILLAS TARDIVES

68 Boulevard Thiers

## PATRIMOINE BALNÉAIRE

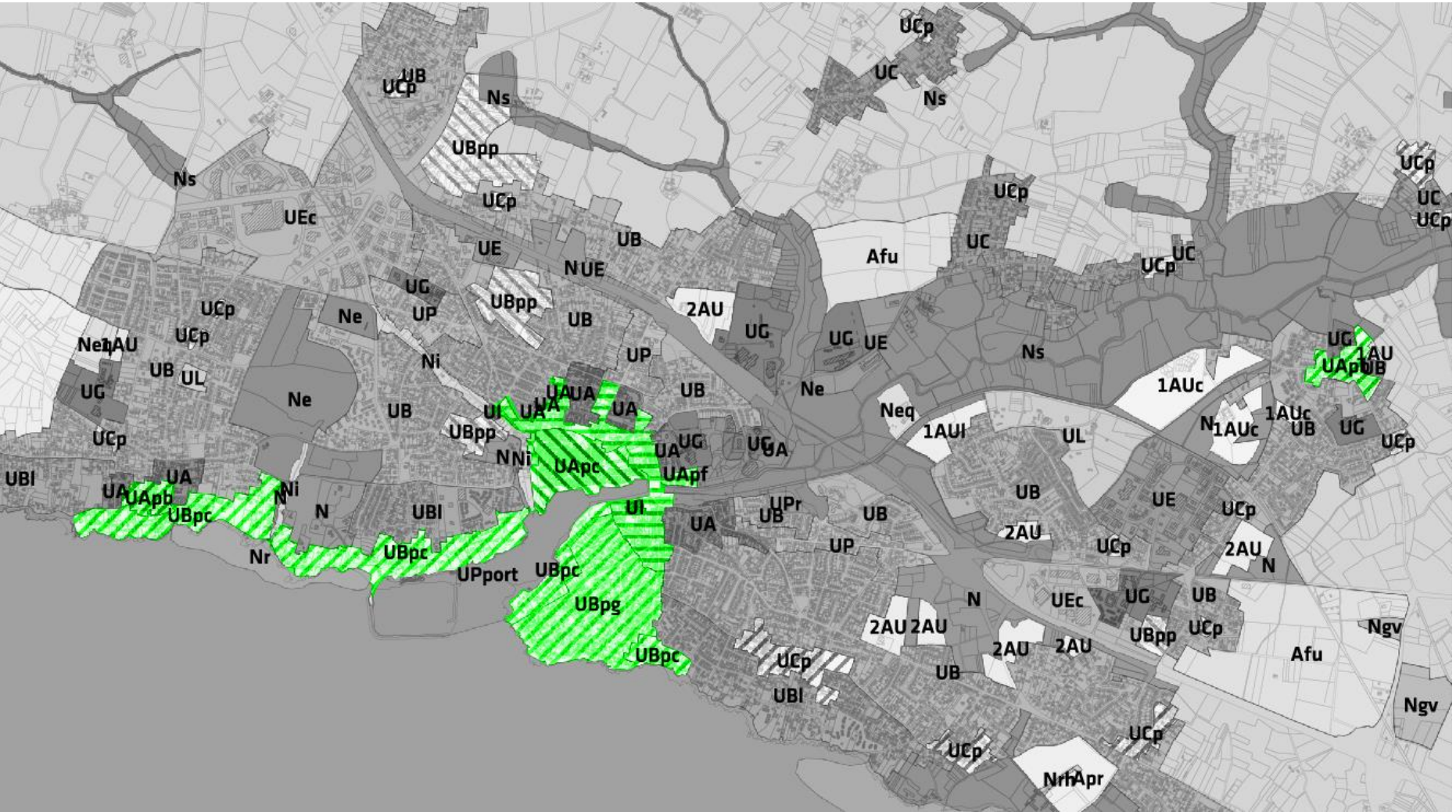
*« Les architectures des corniches et du lotissement de Gourmalon sont représentatives de l'éclectisme en vogue au cours du XIXe siècle : elles puisent dans un répertoire stylistique et ornemental varié.*

*Suivant le concept de villégiature, leur architecture a été créée pour permettre aux citadins de profiter du littoral océanique et de ses bienfaits en période estivale principalement, alliant ainsi recherche architecturale (et de luxe pour le repos) et lien avec la nature. Les éléments caractéristiques de l'architecture balnéaire et moderne répondent à ces besoins par la présence de toiture débordante et d'espaces de transition entre intérieur et extérieur : balcons, loggias, terrasse… »*

Ville de Pornic

# ENJEUX URBAINS & PAYSAGERS

## Un zonage spécifique « patrimoine » correspondant env. au futur Site Patrimonial Remarquable

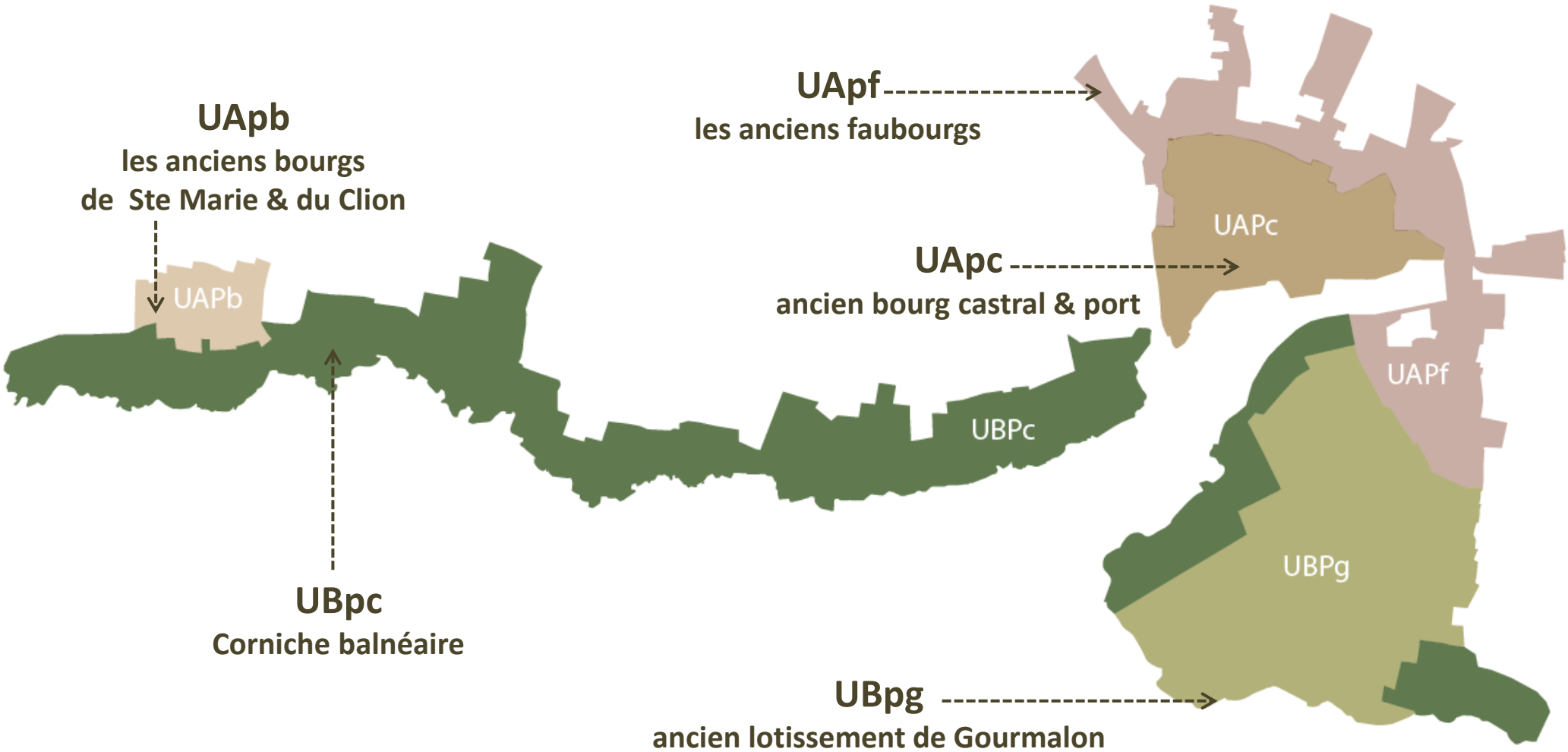



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Ville de Pornic

# Un découpage en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères de chaque quartier




**UApb**
les anciens bourgs
de Ste Marie & du Clion

**UApf**
les anciens faubourgs

**UApc**
ancien bourg castral & port

**UBpc**
Corniche balnéaire

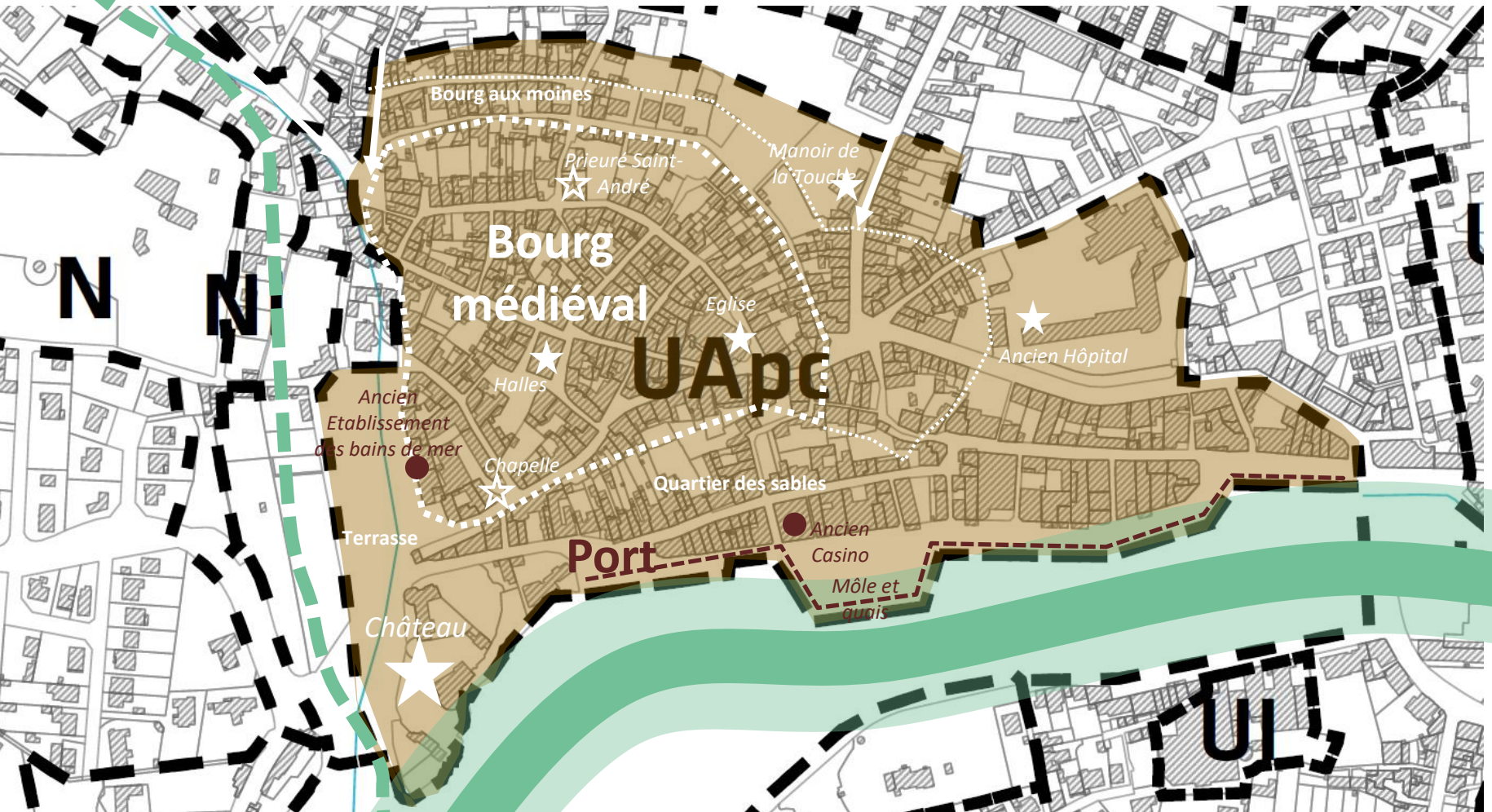
**UBpg**
ancien lotissement de Gourmalon

Ville de Pornic

# … et préserver

## Un zonage spécifique « patrimoine »…



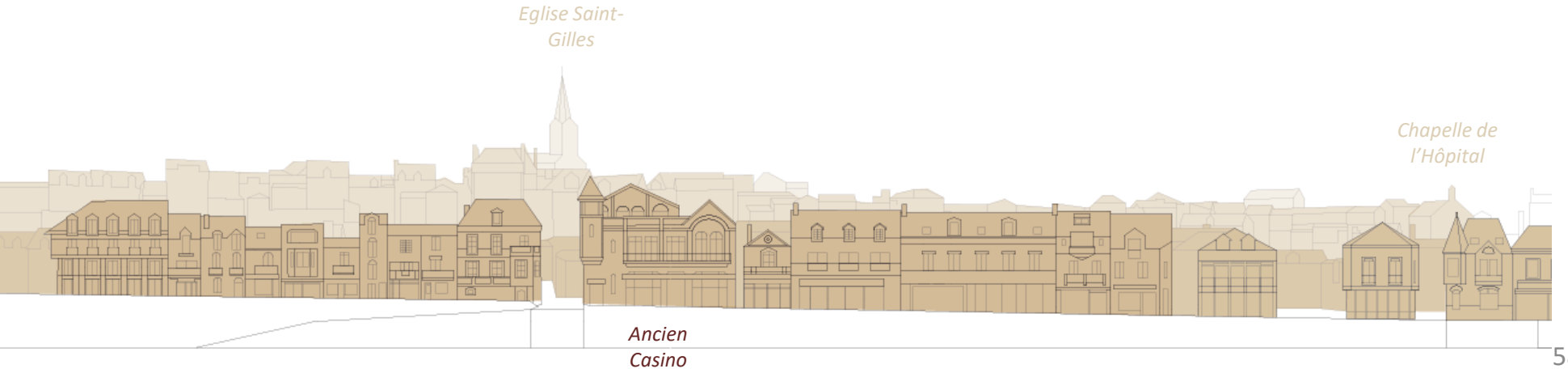


# … et préserver

## … avec des règles répondant à des objectifs

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- *Préserver **la silhouette urbaine** : en particulier assurer une volumétrie de toiture cohérente, limiter les émergences parasites*






Ville de Pornic

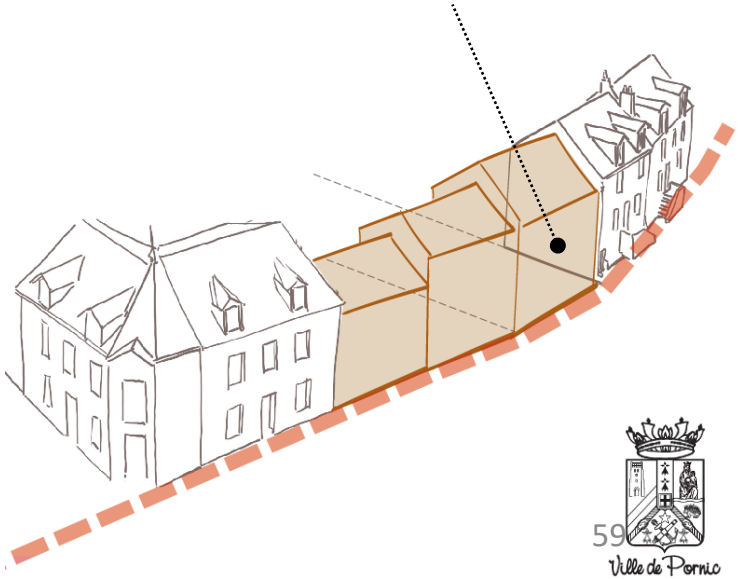
# … et préserver

## … avec des règles répondant à des objectifs

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

- *Préserver **la cohérence de l'ancien bourg médiéval** (parcellaire, …) et la **lecture de la stratification urbaine** (enceinte, …)*

Implantation à l'alignement des voies depuis le sol jusqu'à l'égout de toiture





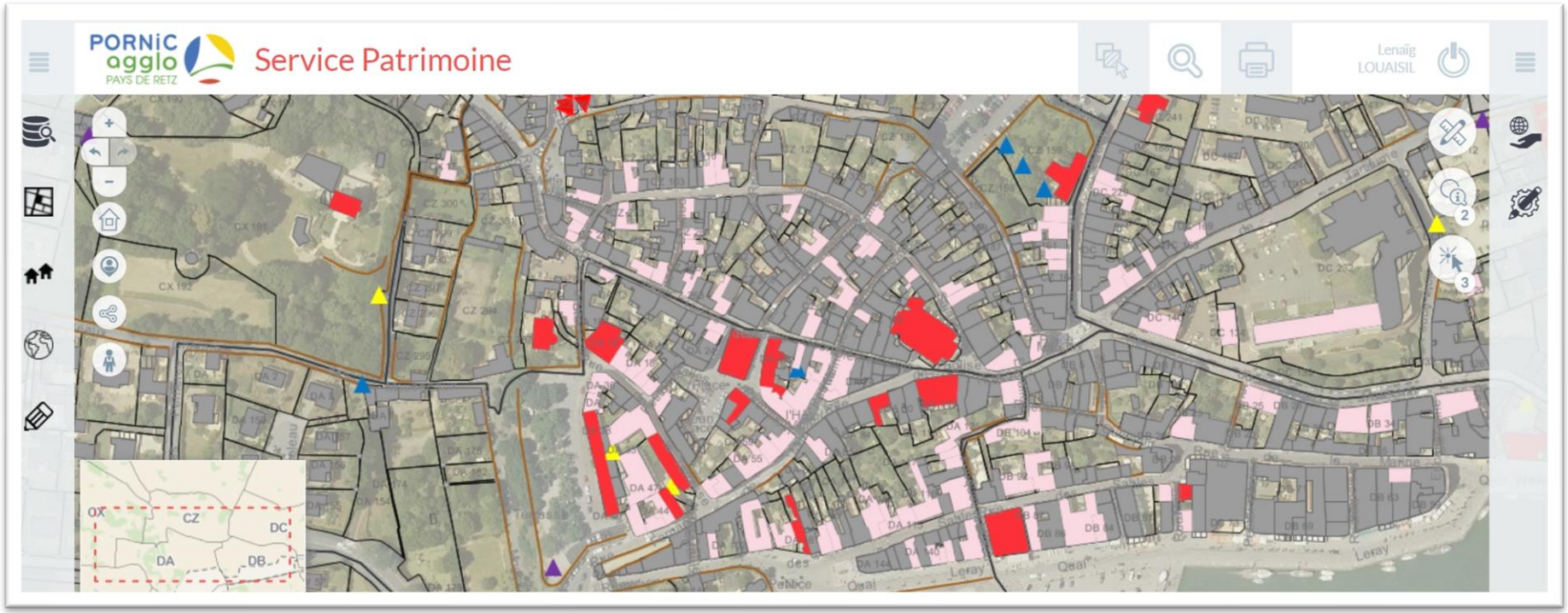
Ville de Pornic

# ENJEUX ARCHITECTURAUX

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

## Inventaire des éléments présentant un intérêt patrimonial




***451*** *bâtis repérés (**89** dans le PLU actuel)*

***25*** *séquences urbaines repérées*

*Spécifique au patrimoine urbain et balnéaire*

***434*** *éléments &*

***528*** *murs repérés*

*Pour le patrimoine urbain, balnéaire et rural*

Ville de Pornic

# ÉDIFICES REMARQUABLES

[*109 repérés*]

## PRÉSERVATION, RESTAURATION & MISE EN VALEUR

OBJECTIF

***Préservation de l'ensemble des spécificités architecturales***

La règle résumée

- **Conservation** de l'ensemble **de la composition architecturale** (gabarit et volumétrie, composition de façades et toitures (percements & détails architecturaux

Modalités d'application

**INTERDITS :** Démolition de tout ou partie des bâtiments / Modification ou suppression de détails architecturaux

**EXCEPTIONS :** Démolition d'un ajout ou édicule sans rapport avec l'architecture d'origine *(peut être imposée)*

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- **Aspect** (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes à l'architecture d'origine**

Modalités d'application

**INTERDITS :** changement de matériaux par rapport à l'état d'origine *// modes constructifs traditionnels (sauf amélioration d'un état modifié) ;* bardage / isolation thermique par l'extérieur

**EXCEPTIONS :** amélioration d'un état modifié

- Traitement qualitatif des abords immédiats et des dépendances de qualité

## MODIFICATIONS & EXTENSIONS

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'architecture et maintien de la composition de façade et toiture originelle***

La règle résumée

- Modifications de volumétrie mineures, extensions et modifications de la composition de façade **limitées**

Modalités d'application

**IMPÉRATIFS :** garantir la lisibilité de l'architecture initiale, ne pas perturber la composition architecturale

**INTERDITS :** Surélévation, modifications et création de baie en façade et toiture ; panneaux photovoltaïques ; matériaux et mises en œuvre d'aspect dénaturant(e)s

**EXCEPTIONS :** Rétablissement de dispositions d'origine avérées ; Amélioration d'un état modifié ; Ajout mineur (en taille et proportion) sur toiture ou façade secondaire

Ville de Pornic

*Constructions de toutes époques dont les dispositions d'origine sont lisibles et intéressantes, représentatives d'un type architectural spécifique et/ou d'une singularité architecturale et/ou urbaine*

# BÂTI URBAIN & BALNÉAIRE

[*342 repérés*]

## PRÉSERVATION & MODALITÉS D'INTERVENTION

*Constructions qualitatives présentant un intérêt dans le paysage urbain, mais plus récentes ou dont la composition architecturale est plus commune ou modifiée*

**OBJECTIF**

***Conservation de la cohérence architecturale***

La règle résumée

- **Conservation du gabarit, des percements & détails architecturaux**
- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **en concordance** avec la typologie architecturale

*Modalités d'application*

**INTERDITS :** Démolition de tout ou partie du bâtiment / suppression ou altération de détails architecturaux / Toute intervention de nature à empêcher la lisibilité de l'architecture d'origine

*Boulevard Thiers*

*Rue Foch*

# SÉQUENCES URBAINES

[*25 repérées*]

## PRÉSERVATION & MODALITÉS D'INTERVENTION

*Ensembles bâtis homogènes, participant à une cohérence paysagère et/ou nécessitant un cadrage réglementaire précis*
*(disposition cumulative avec une protection du bâti)*

**OBJECTIF**

***Conservation de la cohérence de la séquence urbaine***

La règle résumée

- Maintien du principe d'implantation, du gabarit et de la volumétrie, de la composition architecturale, de l'ordonnancement et ornementation de façades et toitures et des clôtures (leur rétablissement peut être imposé)

*Modalités d'application*

**INTERDITS :** suppression ou altération de détails architecturaux ; modification de volumétrie et de composition de façade venant perturber la cohérence de la séquence (extension, surélévation, ajout de lucarnes, nouveaux percements, réduction ou agrandissements de baies, …)

*Rue de la Source*

*Rue du Chabut*

Ville de Pornic

# PILES & PORTAILS

[*99 repérés*]

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine

*Éléments maçonnés en accompagnement du bâti et/ou qui bordent des propriétés, dont le rôle est structurant dans l'espace*

# MURS & CLÔTURES

[*528 repérés*]

OBJECTIF

***Préservation et maintien dans le paysage***

La règle résumée

- Conservation de l'ensemble des spécificités du mur et/ou de la clôture

OBJECTIF

***Restauration en accord avec les modes constructifs traditionnels***

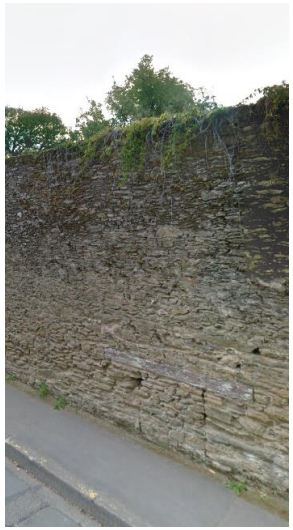
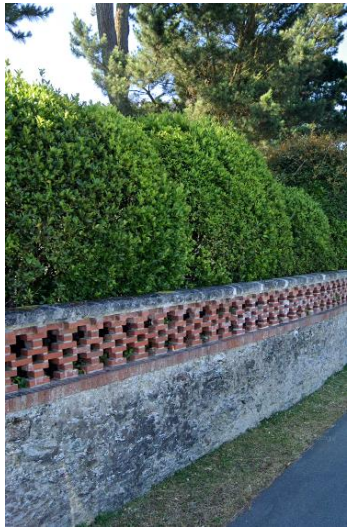
La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

- Ouvertures ponctuelles dans le cas d'une création d'accès à la parcelle (si non existant) : limite 20% du linéaire et 4m50 de largeur

Ville de Pornic

# KIOSQUES

[*14 repérés*]

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine

# AUTRES ÉLÉMENTS PONCTUELS

*Citernes, pompes à vent, lavoirs, Pêcheries, blockhaus, statuaires, …*

*Éléments ponctuels traduisant un usage passé et/ou dont le rôle est structurant dans l'espace paysager*

OBJECTIF

***Respect de l'intégrité de l'élément***

La règle résumée

- Conservation et maintien en place dans l'ensemble de ses spécificités

OBJECTIF

***Restauration dans un souci de mise en valeur***

La règle résumée

- Aspect (matériaux, détails, finitions et couleurs) **conformes** à l'état d'origine

Ville de Pornic

«(...) **En encadrant l'organisation de la ville et les formes urbaines**

## **PORNIC** - Jean Moulin — ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Périmètre d'OAP

Ilôts

**ACCESSIBILITE / USAGES DES ESPACES PUBLICS / COMMUNS**

- Principe d'accès
- Principe de liaisons douces à structurer/conforter/créer
- Espace à usage public à structurer/conforter/créer
- Parking sur espace végétalisé
- Stationnement regroupé

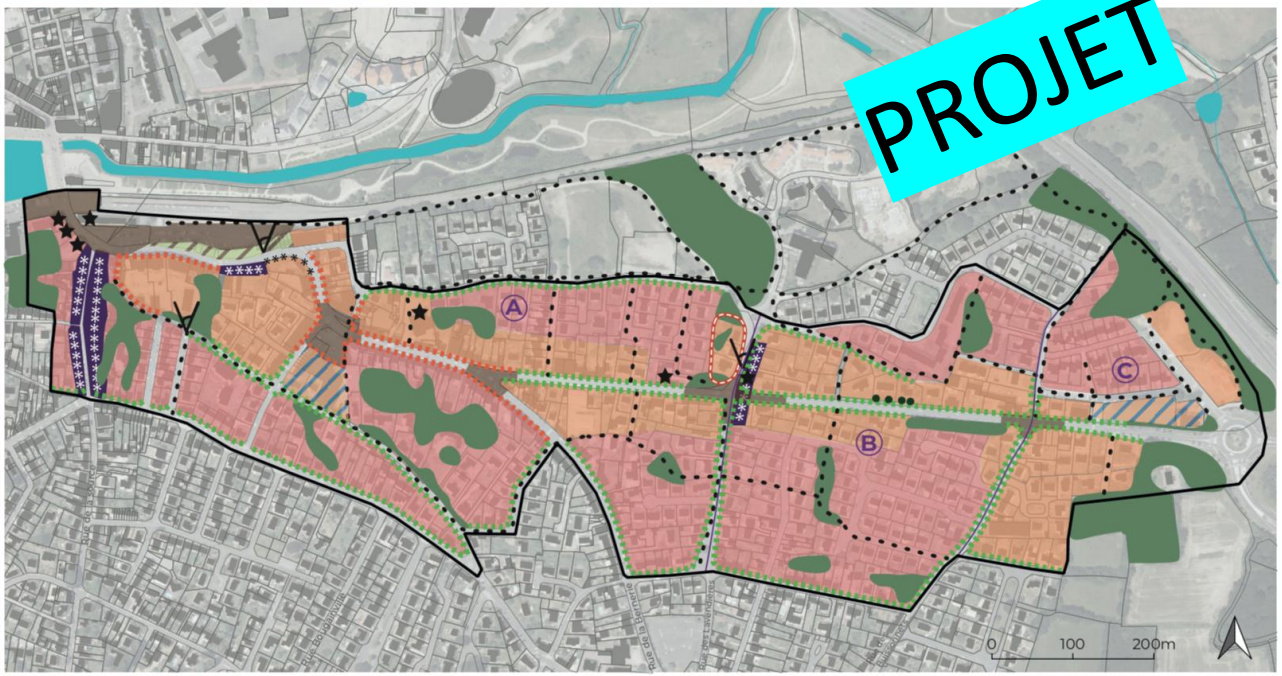
**PRÉSERVATION / VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL, URBAIN, BÂTI ET PAYSAGER**

- Arbre à conserver
- Boisements ou îlots verts à conserver et/ou valoriser
- Zone inondable
- Patrimoine bâti à préserver/valoriser
- Séquence patrimoniale bâtie à préserver
- Élément vernaculaire à préserver
- Valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif
- Valoriser la façade urbaine par un traitement végétal qualitatif

**FONCTIONS URBAINES / MIXITÉ / FORMES URBAINES**

- Secteur à dominante d'habitat individuel au sein d'un espace vert
- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Secteur d'habitat collectif et intermédiaire
- Secteur à dominantes collectif avec mixité de programme
- Secteur d'activités
- Zone tampon autour de la route Bleue (50m pour l'activité / 100m pour l'habitat)

**PORNIC** - Rue de Nantes ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




Périmètre d'OAP

Ilôts

**ACCESSIBILITE / USAGES DES ESPACES PUBLICS / COMMUNS**

Principe de liaisons douces à structurer/conforter/créer

Espace à usage public à structurer/conforter/créer

Belvédère

**PRÉSERVATION / VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL, URBAIN, BÂTI ET PAYSAGER**

Arbre à conserver

Boisements ou îlots verts à conserver et/ou valoriser

Patrimoine bâti à préserver/valoriser

Séquence patrimoniale bâtie à préserver

Élément vernaculaire à préserver
Vues à préserver

Valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif

Valoriser la façade urbaine par un traitement végétal qualitatif

**FONCTIONS URBAINES / MIXITÉ / FORMES URBAINES**

Secteur à dominante d'habitat individuel

Secteur d'habitat collectif et intermédiaire

Secteur à dominantes collectif avec mixité de programme

Séquence à enjeu de renouvellement urbain

*«(…)* **En développant une offre diversifiée en habitat permettant le parcours résidentiel des habitants, et en faveur de la mixité sociale**

**Des objectifs de production de logements qui répondent aux objectifs du plan local de l'habitat, soit 200 log. /an**

**La Ville agit de front sur différents leviers :**

- **production de logements locatifs sociaux,**
- **accession aidée,**
- **logements jeunes actifs,**
- **logements saisonniers,**
- **aides à la rénovation des logements (PIG, OPAH-RU),**
- **réflexions en cours sur la mobilisation de logements vacants ou sous-utilisés, et les logements meublés saisonniers**

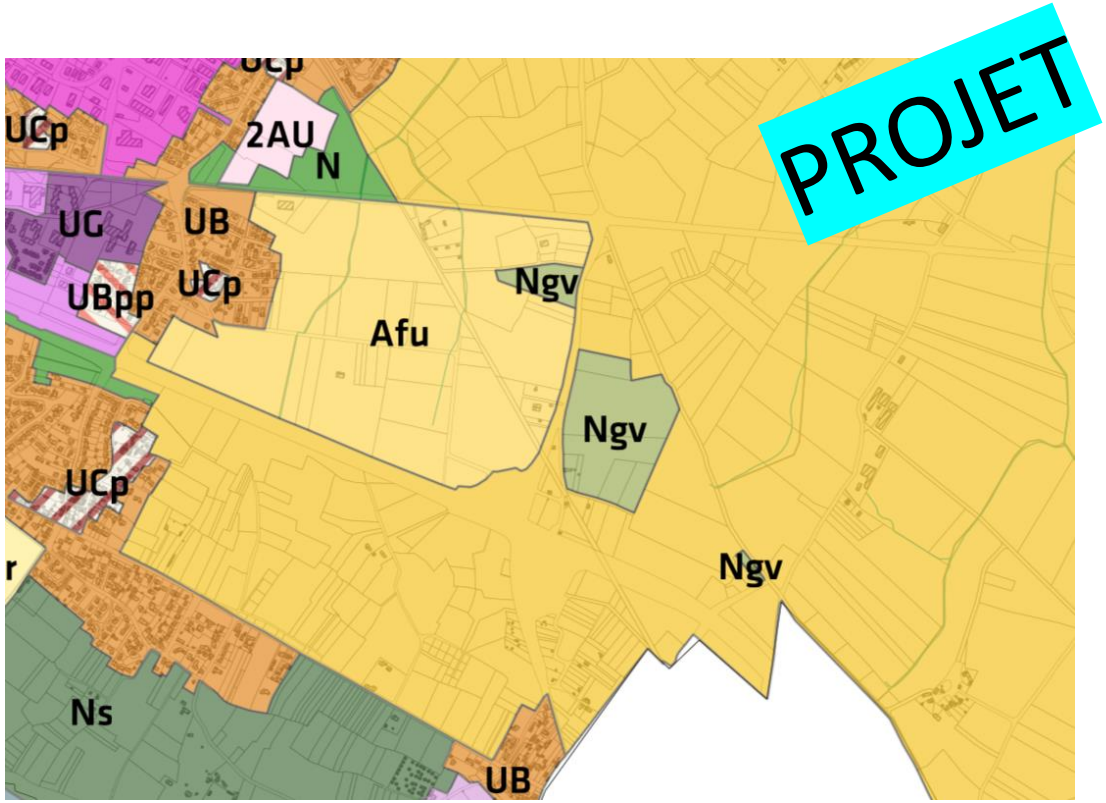
*«(…)* **En développant une offre diversifiée en habitat permettant le parcours résidentiel des habitants, et en faveur de la mixité sociale**

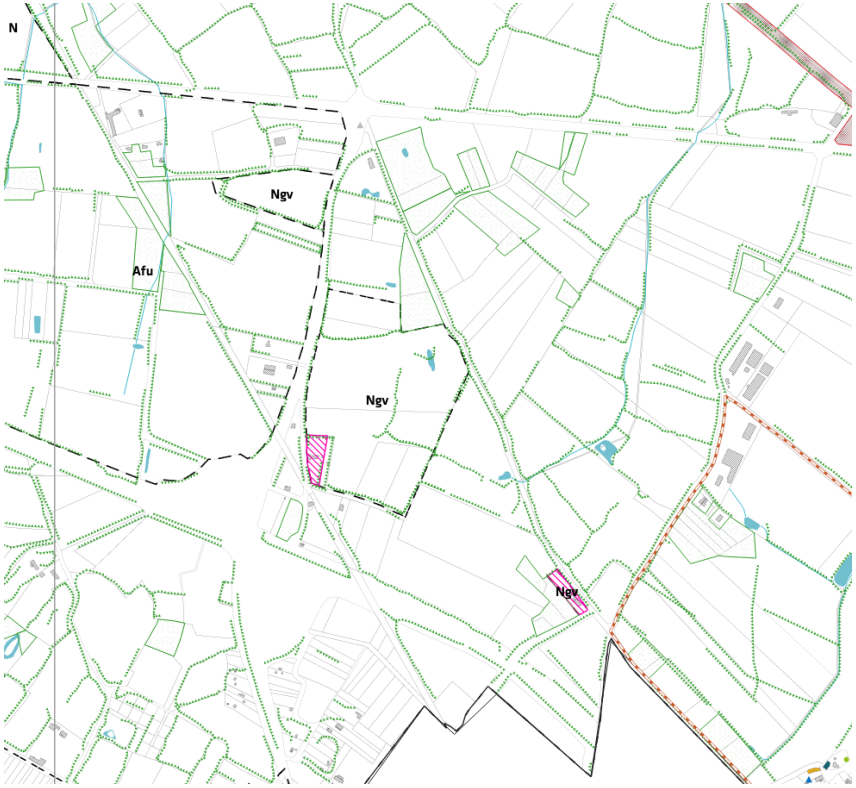
**… la production de logements sociaux: 25% de logements locatifs sociaux minimum pour toute opération de plus de 4 logements, et dans toutes les orientations d'aménagement et de programmation**
**+ jusqu'à 15% de logements accessibles (Bail réel solidaire)**

*Secteurs d'OAP*

*«(…)* **En développant une offre diversifiée en habitat permettant le parcours résidentiel des habitants, et en faveur de la mixité sociale**

## … l'accueil des gens du voyage



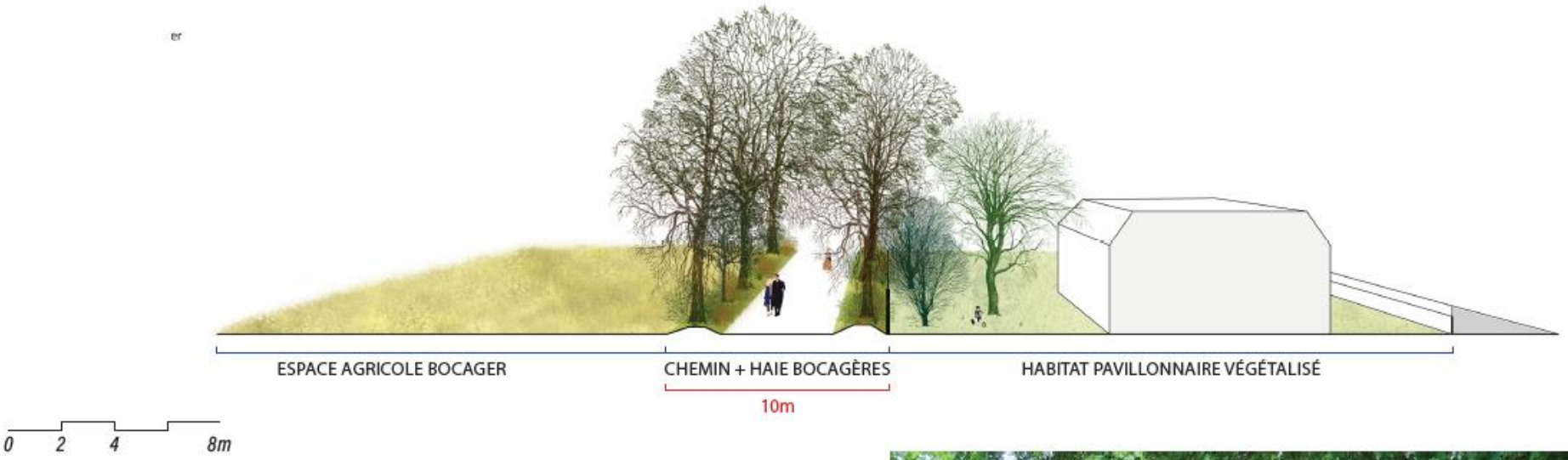



«(...) En gérant les cohabitations pour limiter les risques et les nuisances entre les différents usages

PROJET

# DEMAIN, DES TRANSITIONS DOUCES

*Reprendre les chemins existants et leurs abords*

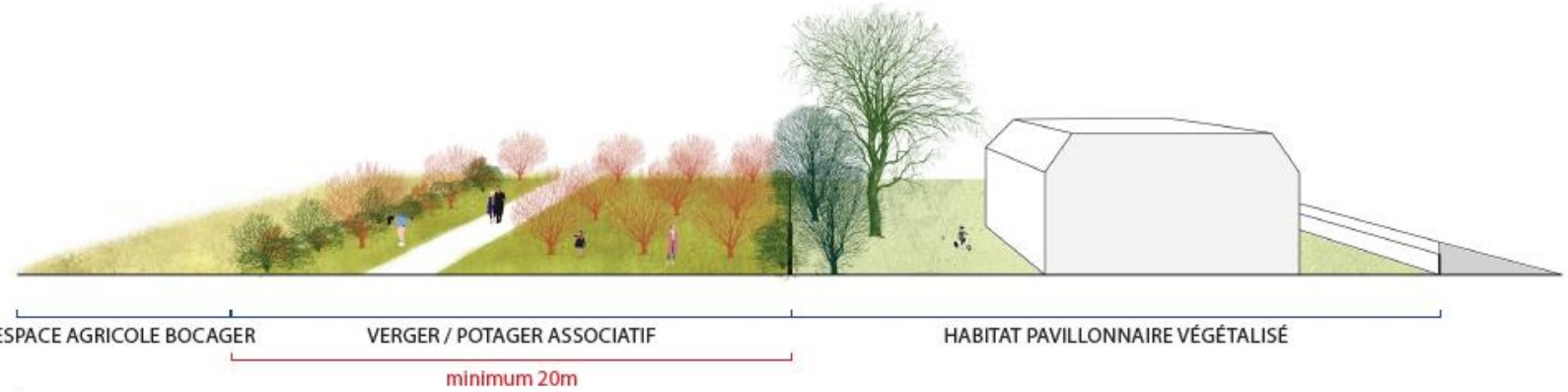



- Recréer une armature bocagère et paysagère de qualité
- Utiliser la lisère urbaine comme support pour la création, l'amélioration de sentier existant

*Chemin agricole et urbain à Pornic*

# DEMAIN, DES TRANSITIONS DOUCES

*Créer des lieux de partage et de mixité paysagère*




- Utiliser les lisières comme support pour l'agriculture de proximité, la cueillette urbaine...
- Utiliser les vergers, potagers, comme intégration des franges urbaines
- Possibilité d'utiliser ces lieux comme pédagogie auprès des élèves
- Lien entre les différents usagers de l'espace agricole et de l'espace urbain

*Jardins partagés en lisière urbaine*

*Verger et éco-pâturage de moutons pour l'entretien*

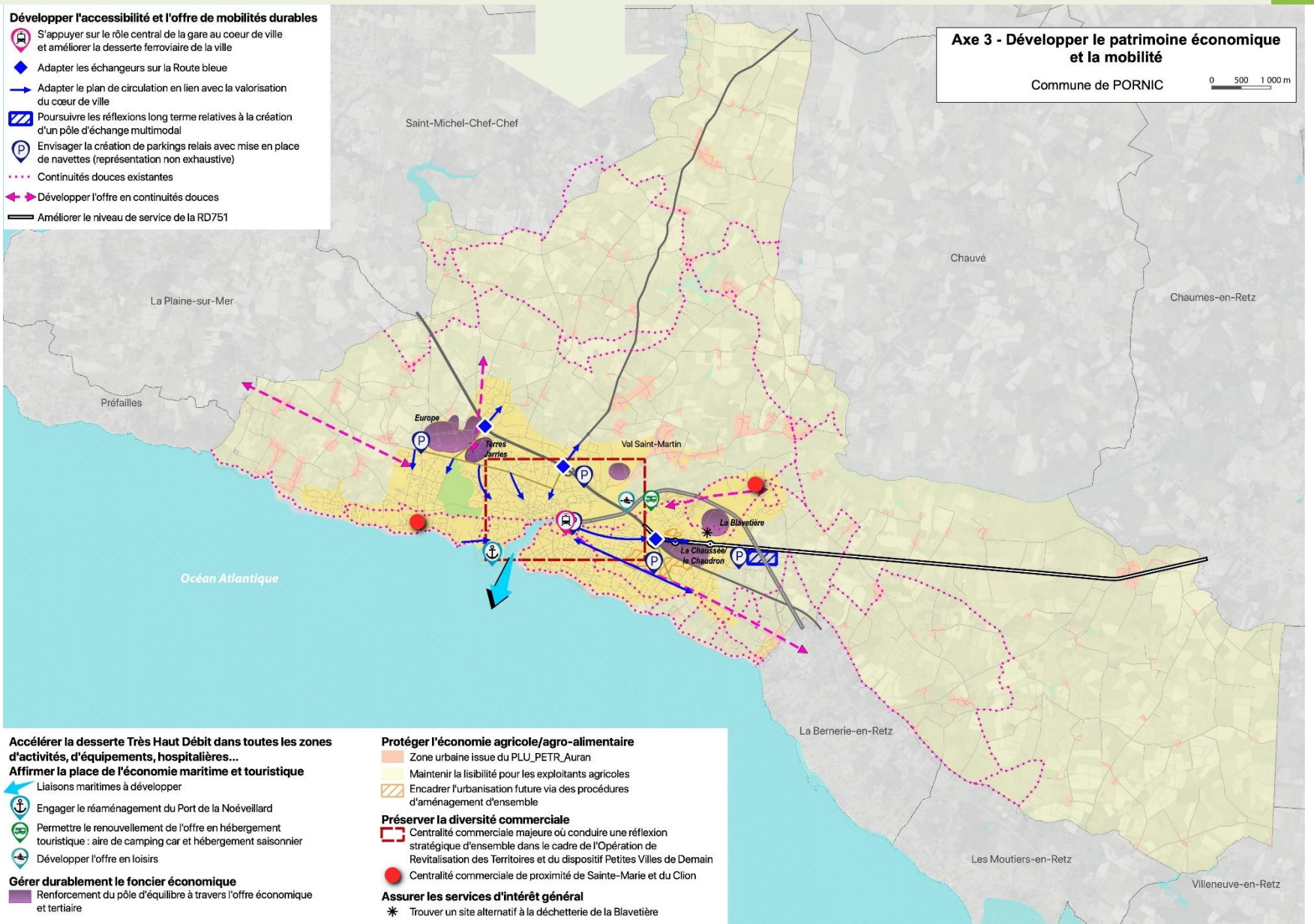
# AXE 3.



## VALORISER LE PATRIMOINE ECONOMIQUE ET LA MOBILITE

1. En développant l'accessibilité et l'offre de mobilités durables
2. En affirmant la place de l'économie maritime et touristique
3. En protégeant l'économie agricole/agro-alimentaire et forestière
4. En gérant durablement le foncier économique
5. En préservant la diversité commerciale

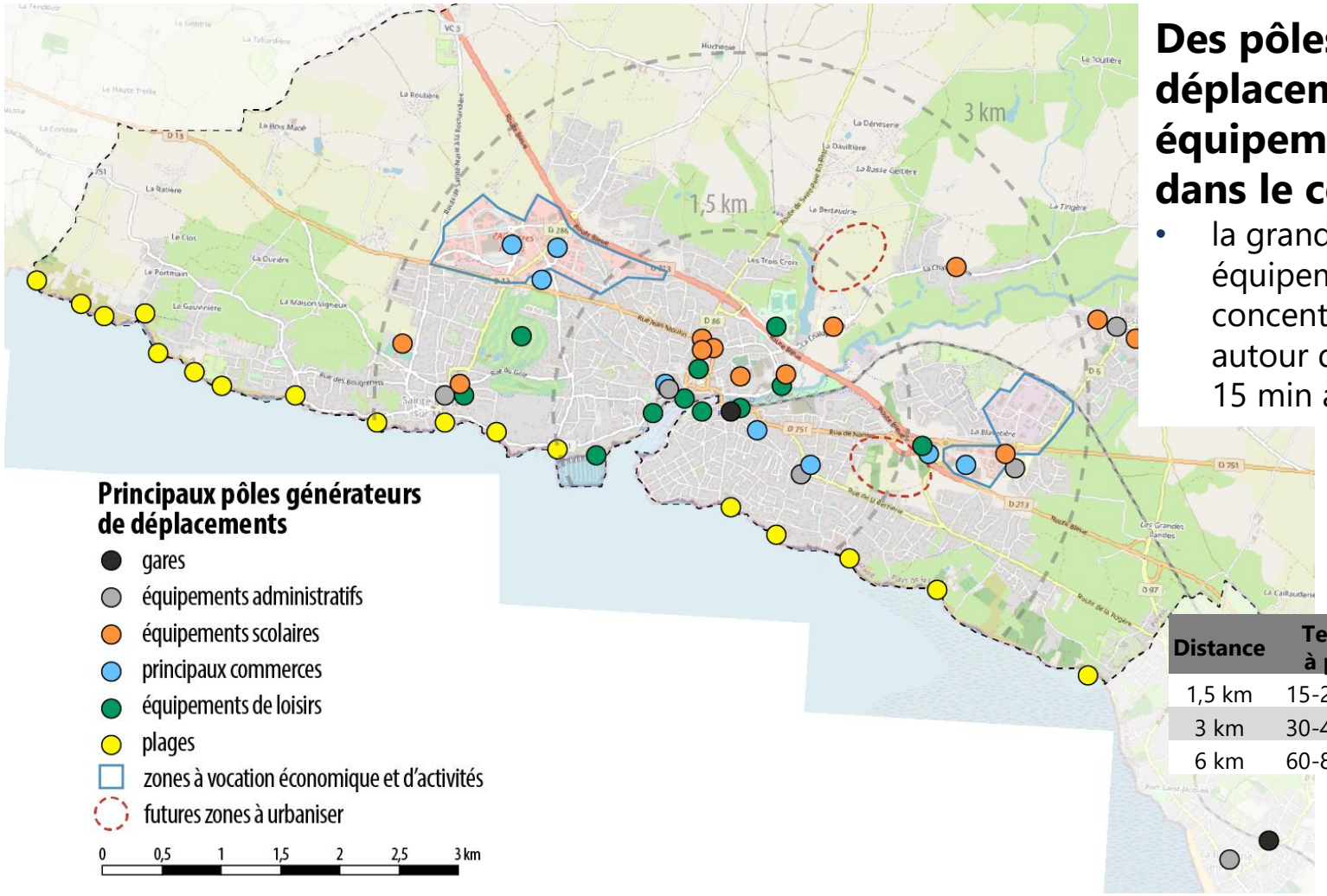
*« Adapter l'offre en stationnement voiture en lien avec l'offre de déplacement multimodale et notamment prévoir des parkings de rabattement dans et hors la ville pour tous types de véhicules. […]*



# Identifier …

## Un diagnostic et une stratégie mobilité






### Des pôles générateurs de déplacements (grands équipements) concentrés dans le cœur de ville

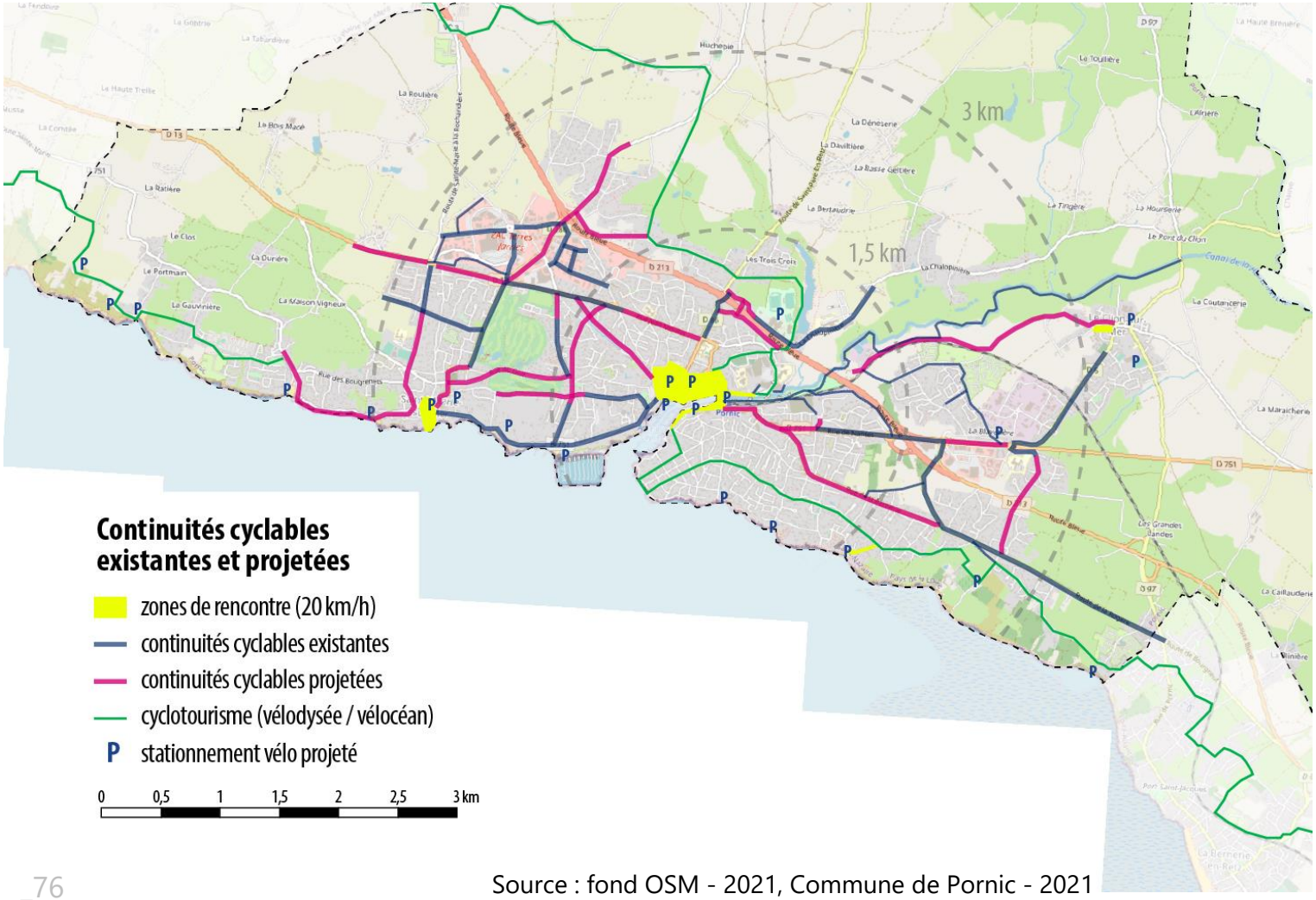
- la grande majorité des grands équipements de la commune sont concentrés dans une zone de 3 km autour de la gare (30 min à pied, 15 min à vélo, 10 min en VAE)

| Distance | Temps à pied | Temps à vélo | Temps en VAE |
|---|---|---|---|
| 1,5 km | 15-20 min | 7 min | 5 min |
| 3 km | 30-40 min | 15 min | 10 min |
| 6 km | 60-80 min | 30 min | 20 min |

## Un réseau cyclable déjà amorcé, mais encore des discontinuités

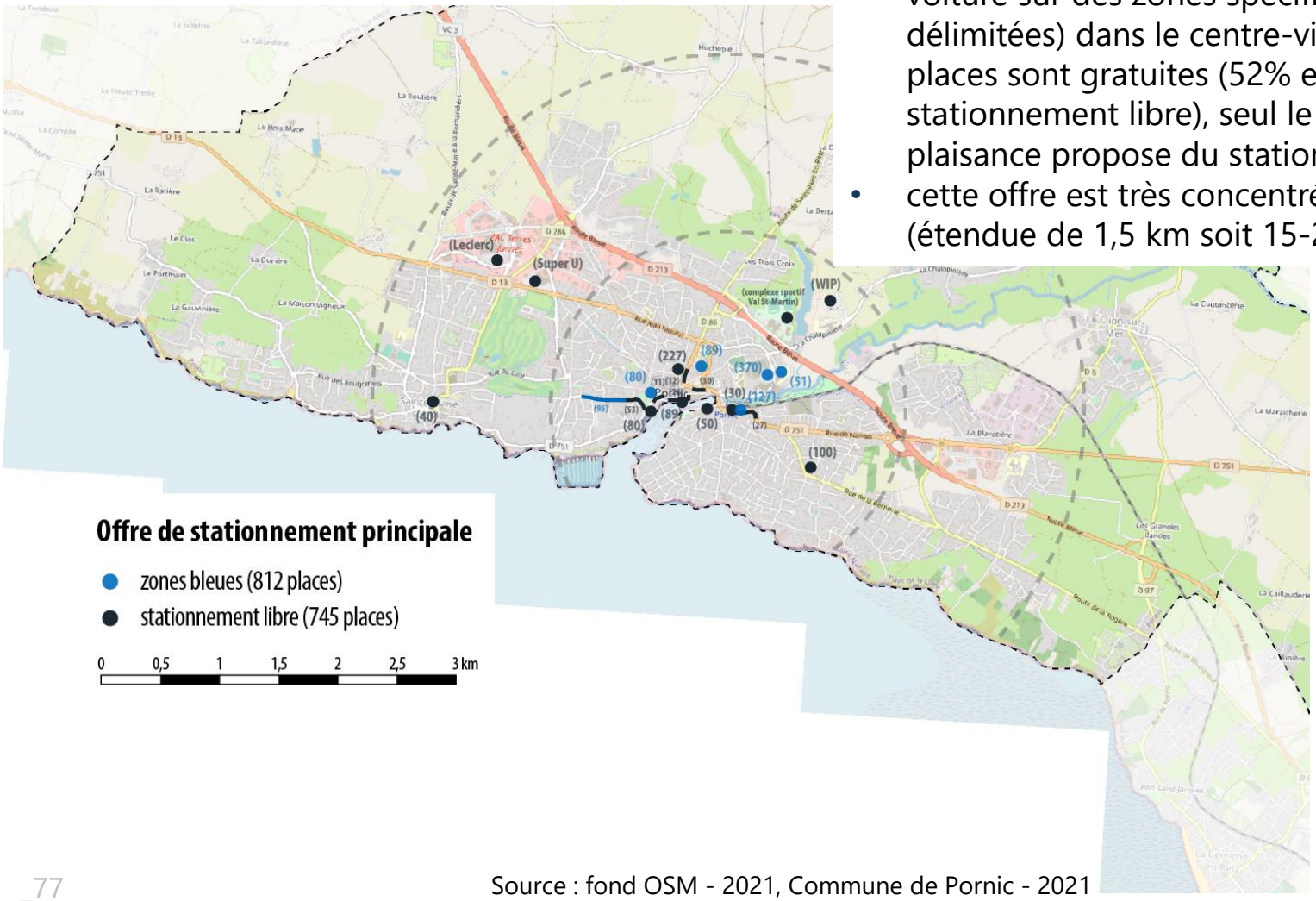
- on recense aujourd'hui divers aménagements cyclables sur l'ensemble de la zone agglomérée
- toutefois, peu d'itinéraires sont aujourd'hui traités dans leur intégralité

### ZOOM / Cœur de ville




Source : fond OSM - 2021, Commune de Pornic - 2021

## ZOOM / Cœur de ville



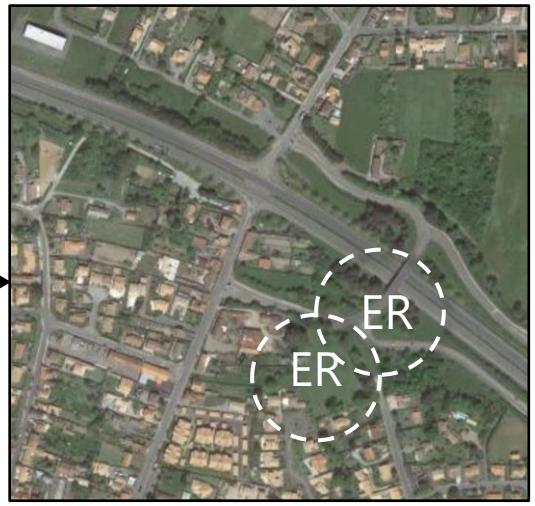

## Une offre de stationnement gratuite et très concentrée dans le centre-ville

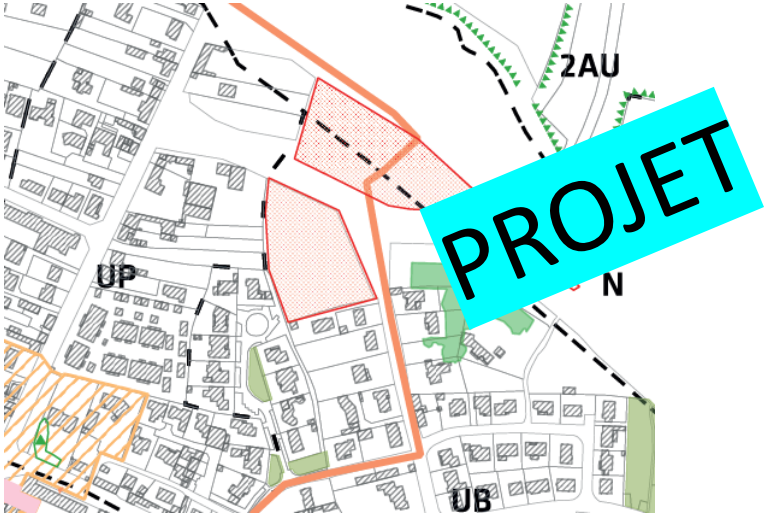
- on recense près de 1 500 places de stationnement voiture sur des zones spécifiques (hors voirie non délimitées) dans le centre-ville. La totalité des places sont gratuites (52% en zone bleue, 48% en stationnement libre), seul le parking du port de plaisance propose du stationnement payant
- cette offre est très concentrée dans le centre-ville (étendue de 1,5 km soit 15-20 minutes à pied)

Source : fond OSM - 2021, Commune de Pornic - 2021

# … préserver

## Des emplacements réservés dédiés aux aires de stationnement déportées




**2/ la gestion « élargie » sur la commune**

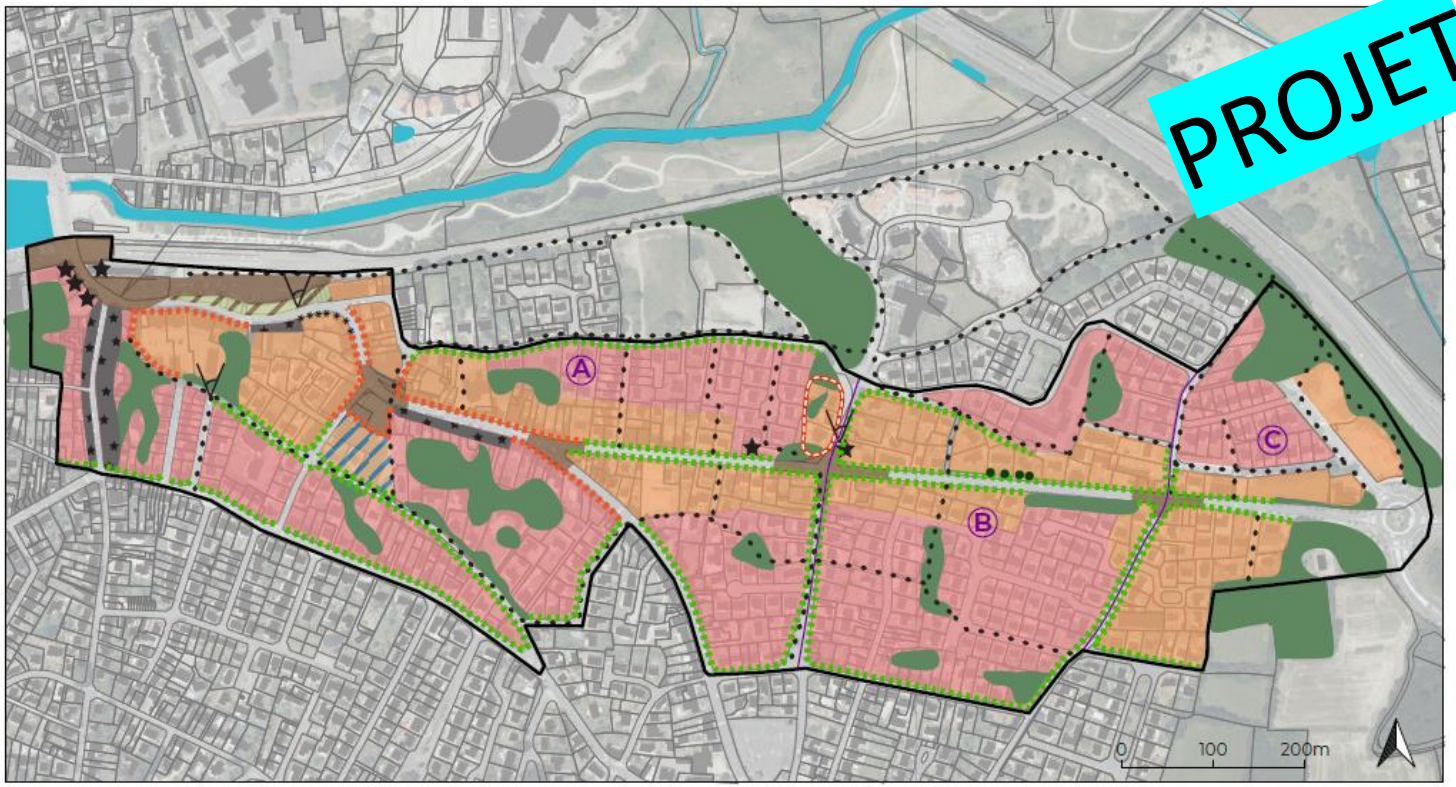
- la DÉFINITION DES SITES POTENTIELS POUR LES PARCS-RELAIS (gestion du foncier en lien avec le PLU)

# … et réglementer



PORNIC - Rue de Nantes

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




Périmètre d'OAP

Ilôts

ACCESSIBILITE / USAGES DES ESPACES PUBLICS / COMMUNS

- Principe de liaisons douces à structurer/conforter/créer
- Espace à usage public à structurer/conforter/créer
- Parking sur espace végétalisé

PRÉSERVATION / VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL, URBAIN, BÂTI ET PAYSAGER

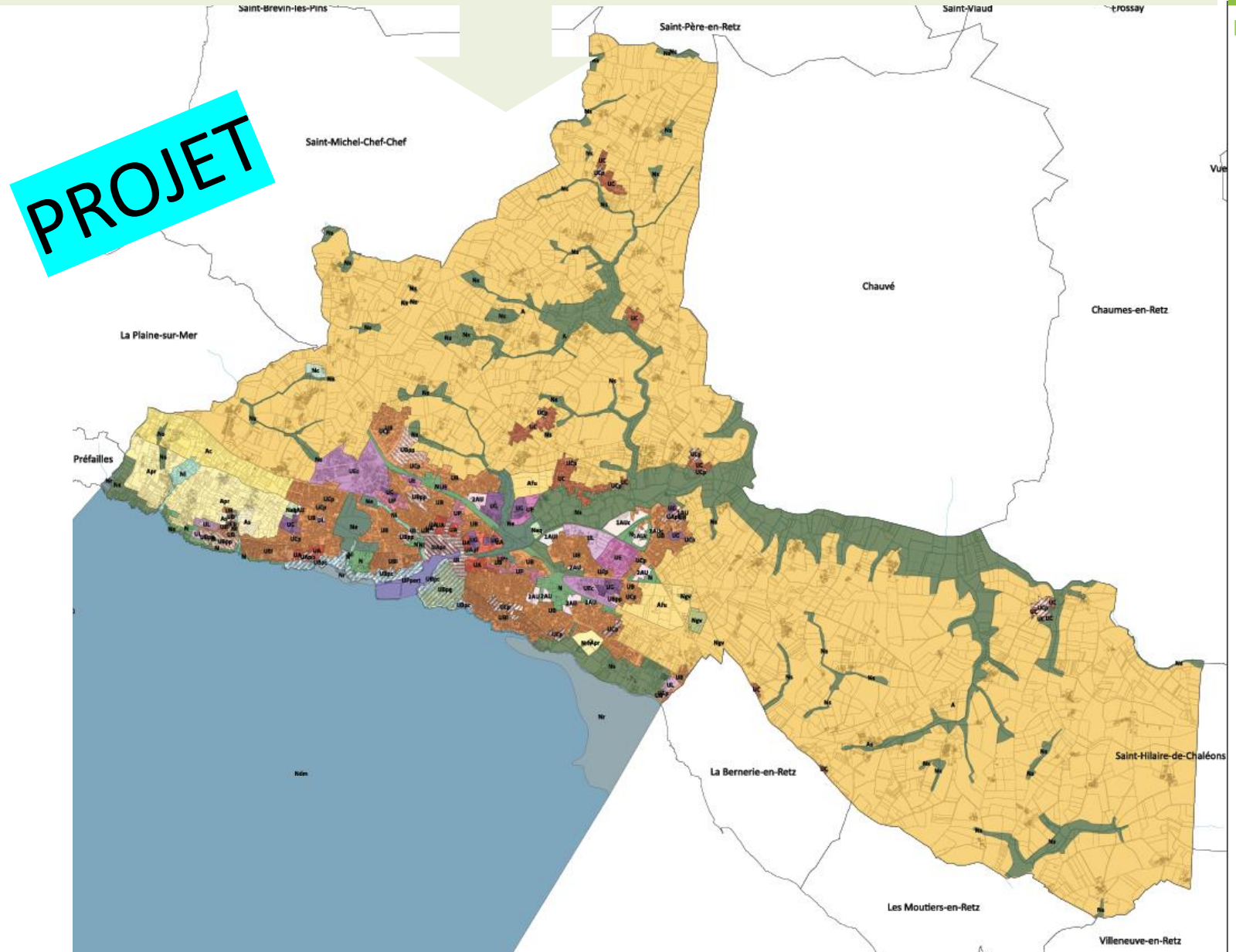
- Arbre à conserver
- Boisements ou cœur d'îlot à conserver et/ou valoriser
- Patrimoine bâti à préserver/valoriser
- Séquence patrimoniale bâtie à préserver
- Élément vernaculaire à préserver
- Vues à préserver
- Valoriser la façade urbaine par un traitement architectural qualitatif
- Valoriser la façade urbaine par un traitement végétal qualitatif

FONCTIONS URBAINES / MIXITÉ / FORMES URBAINES

- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Secteur d'habitat collectif et intermédiaire
- Secteur à dominantes collectif avec mixité de programme
- Séquence à enjeu de renouvellement urbain



Ville de Pornic


PROJET
Saint-Brevin-les-Pins
Saint-Père-en-Retz
Saint-Viaud
Frossay
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

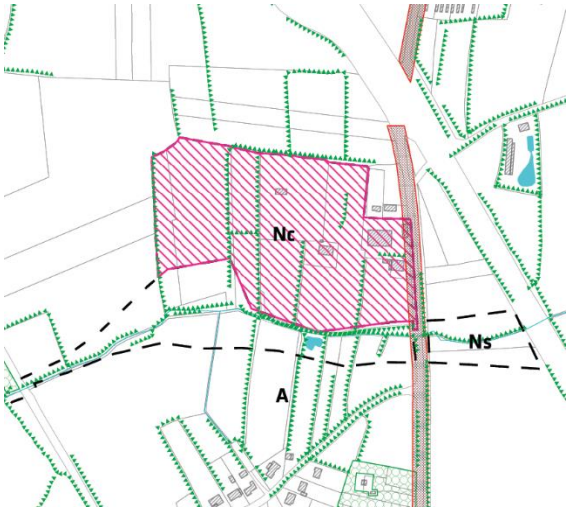
## Les activités économiques isoléees

PROJET

Ent. Allais – La Corbeillère

Sté Archambeau – Les Charreaux

Centre Equestre - Huchepie



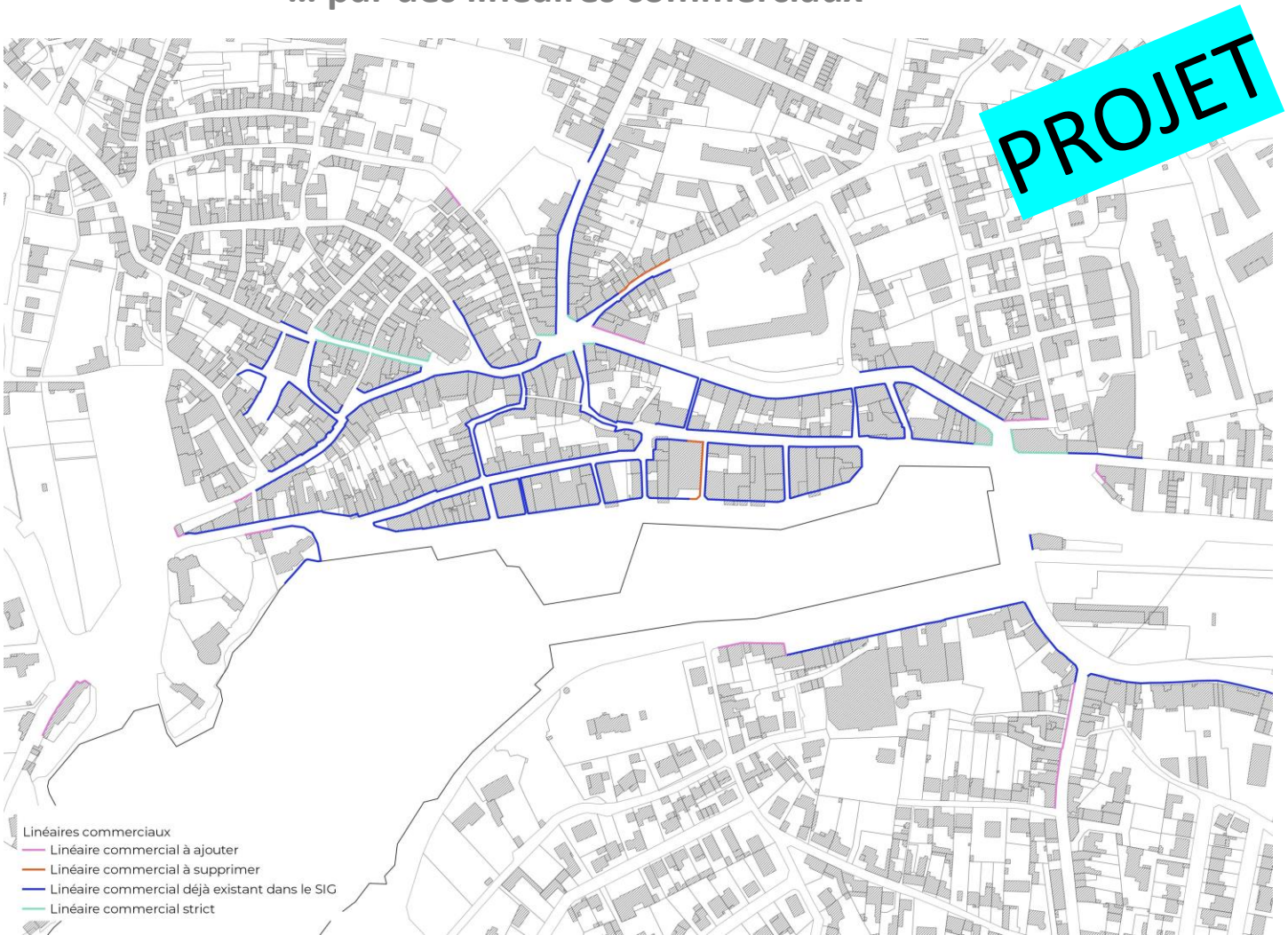

Camping les bleuets

Les activités économiques isolées, et implantées dans un espace à dominante agricole ou naturelle ont fait l'objet d'un zonage particulier.

Cela permettra de faciliter le maintien et l'évolution de ces activités, par une possibilité d'extension encadrée par le règlement.

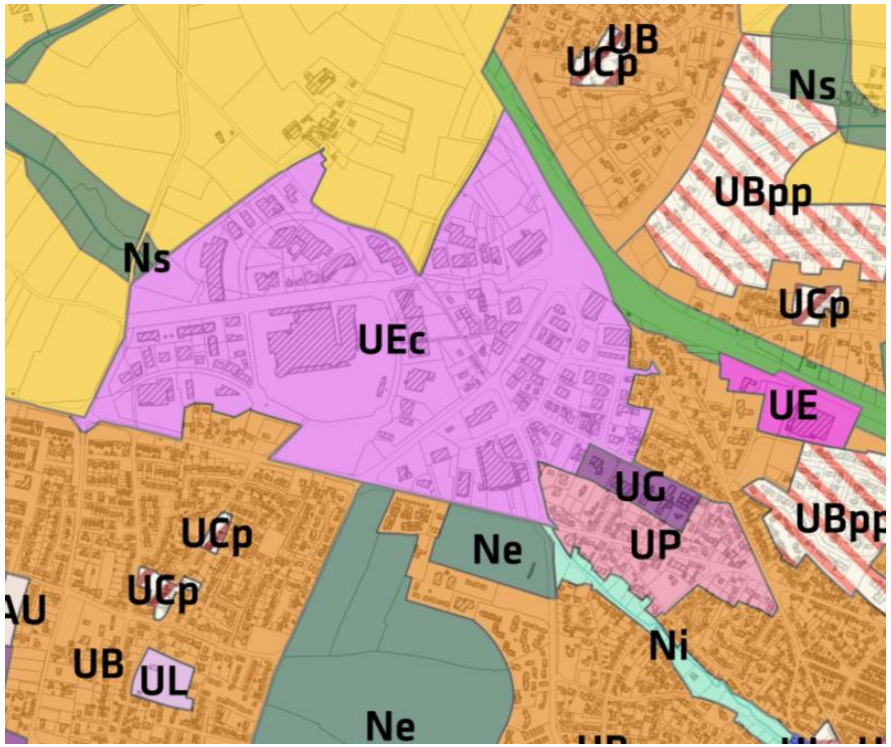
*«(…)* **En préservant la diversité commerciale**

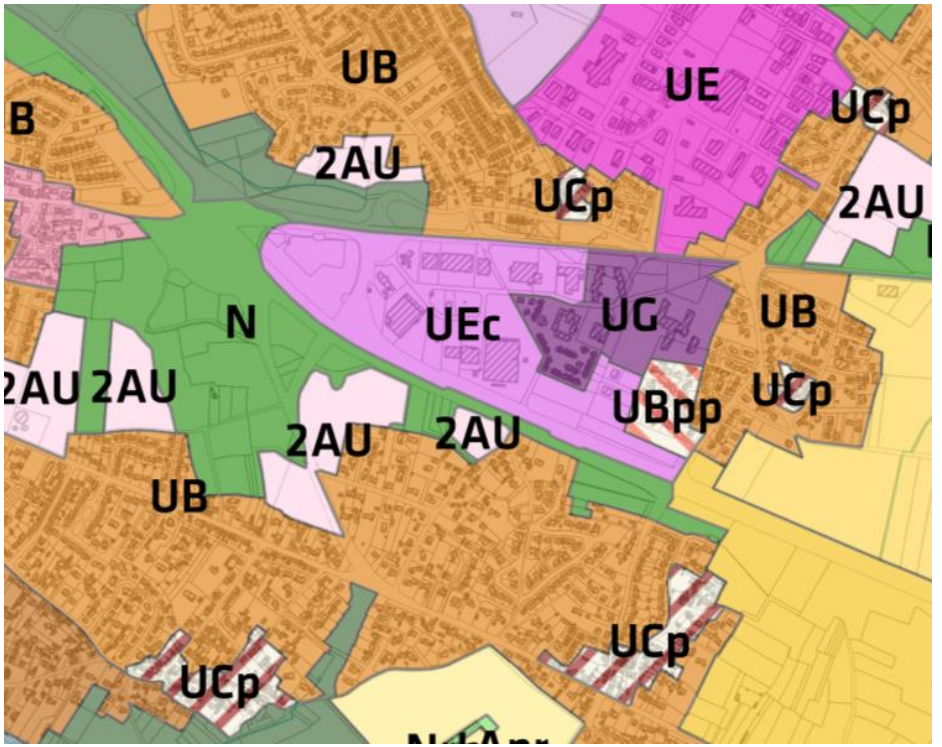
## … par des linéaires commerciaux



**… l'identification des zones commerciales par un zonage Uec : seuls les commerces de plus de 300 m2 y seront autorisés**

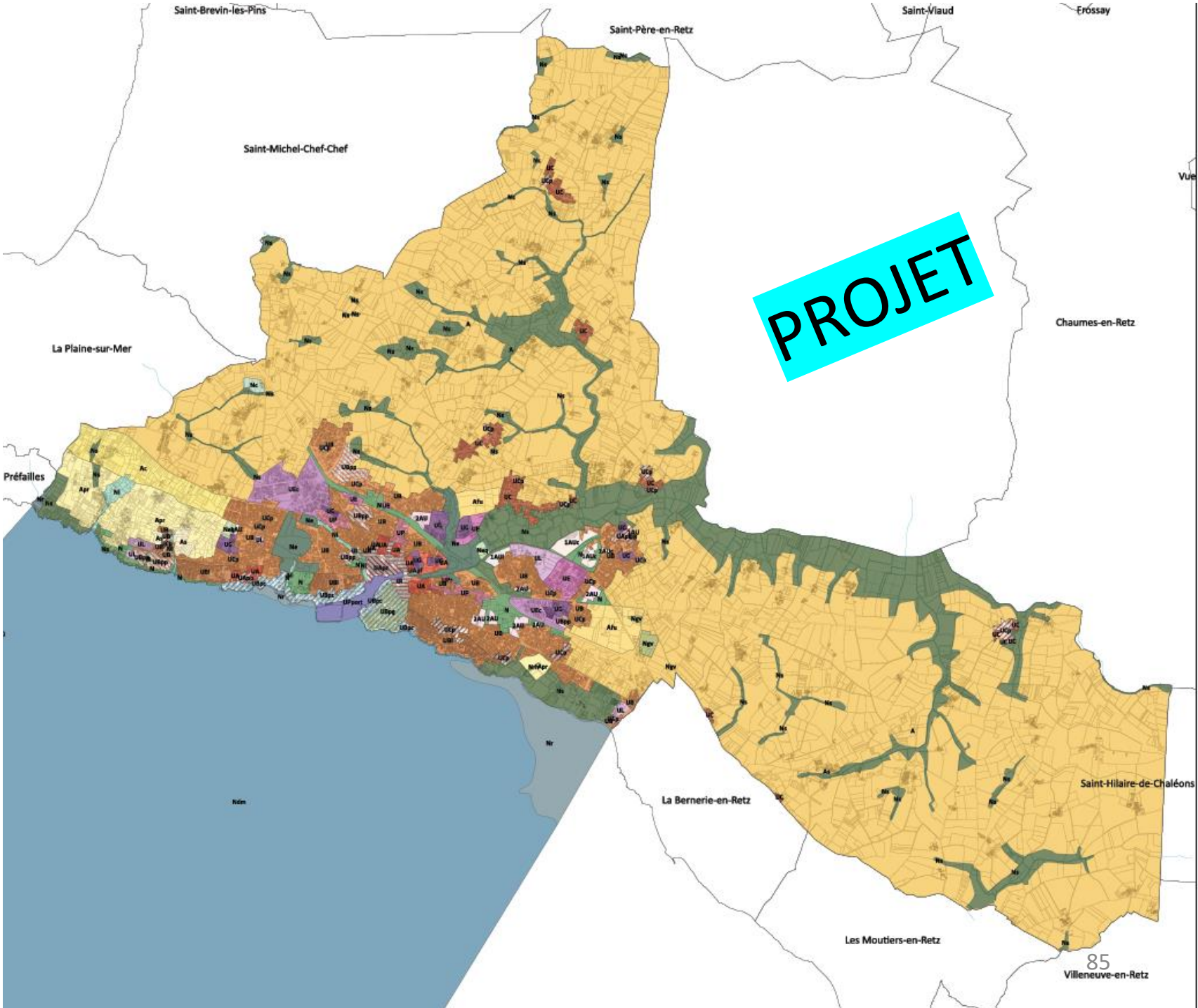
PROJET



# Présentation générale du PLU

# Projet de zonage

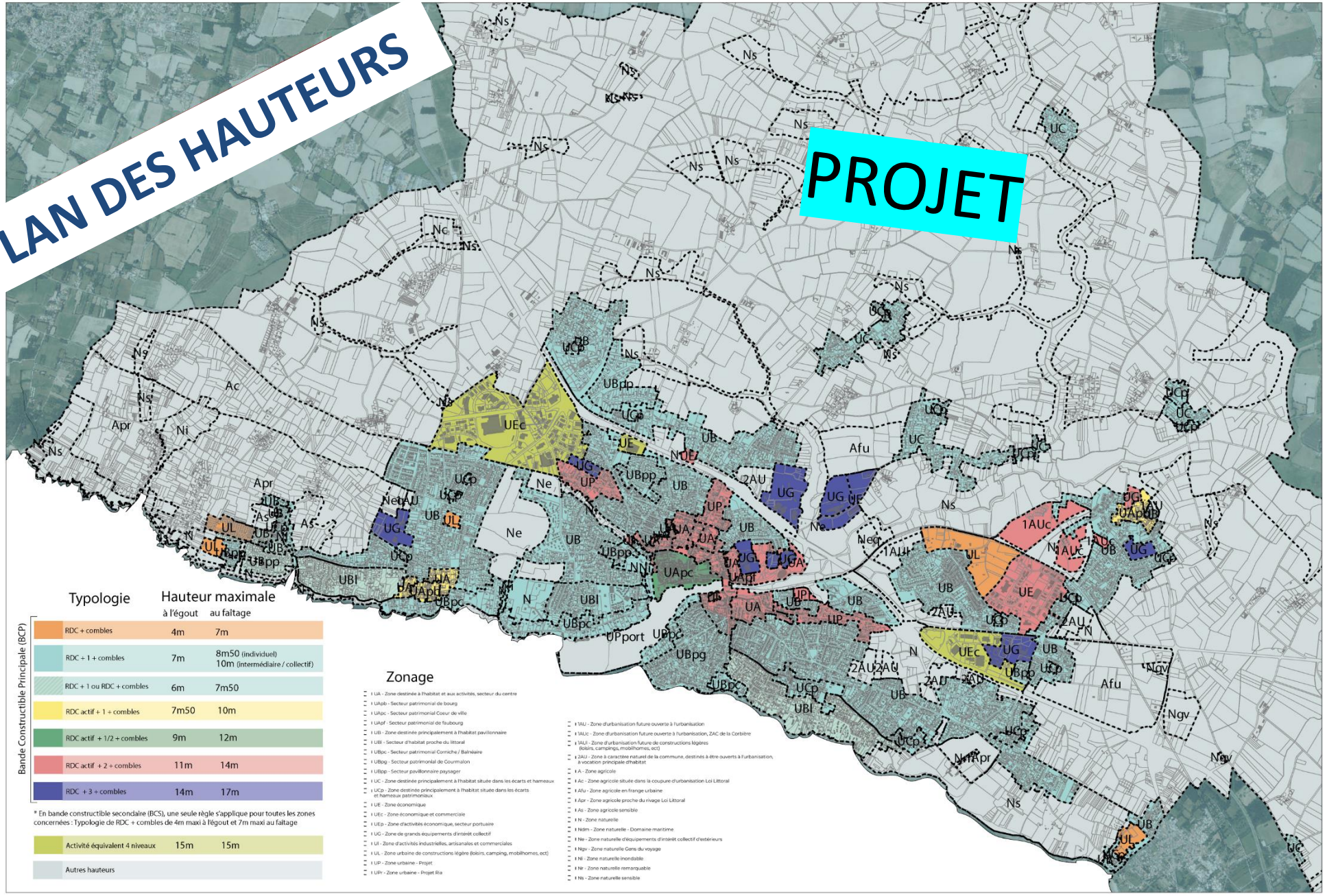


# Un objectif de clarté pour le public

- Des prescriptions graphiques : plan des hauteurs, plan des coefficients de naturalité…

# PLAN DES HAUTEURS

PROJET



## Typologie — Hauteur maximale

Bande Constructible Principale (BCP)

| Typologie | à l'égout | au faîtage |
|---|---|---|
| RDC + combles | 4m | 7m |
| RDC + 1 + combles | 7m | 8m50 (individuel)<br>10m (intermédiaire / collectif) |
| RDC + 1 ou RDC + combles | 6m | 7m50 |
| RDC actif + 1 + combles | 7m50 | 10m |
| RDC actif + 1/2 + combles | 9m | 12m |
| RDC actif + 2 + combles | 11m | 14m |
| RDC + 3 + combles | 14m | 17m |

* En bande constructible secondaire (BCS), une seule règle s'applique pour toutes les zones concernées : Typologie de RDC + combles de 4m maxi à l'égout et 7m maxi au faîtage

| | | |
|---|---|---|
| Activité équivalent 4 niveaux | 15m | 15m |
| Autres hauteurs | | |

## Zonage

- UA - Zone destinée à l'habitat et aux activités, secteur du centre
- UApb - Secteur patrimonial de bourg
- UApc - Secteur patrimonial Coeur de ville
- UApf - Secteur patrimonial de faubourg
- UB - Zone destinée principalement à l'habitat pavillonnaire
- UBl - Secteur d'habitat proche du littoral
- UBpc - Secteur patrimonial Corniche / Balnéaire
- UBpg - Secteur patrimonial de Gourmalon
- UBpp - Secteur pavillonnaire paysager
- UC - Zone destinée principalement à l'habitat située dans les écarts et hameaux
- UCp - Zone destinée principalement à l'habitat située dans les écarts et hameaux patrimoniaux
- UE - Zone économique
- UEc - Zone économique et commerciale
- UEp - Zone d'activités économique, secteur portuaire
- UG - Zone de grands équipements d'intérêt collectif
- UI - Zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales
- UL - Zone urbaine de constructions légère (loisirs, camping, mobilhomes, ect)
- UP - Zone urbaine - Projet
- UPr - Zone urbaine - Projet Ria
- 1AU - Zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation
- 1AUc - Zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation, ZAC de la Corbière
- 1AUl - Zone d'urbanisation future de constructions légères (loisirs, campings, mobilhomes, ect)
- 2AU - Zone à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat
- A - Zone agricole
- Ac - Zone agricole située dans la coupure d'urbanisation Loi Littoral
- Afu - Zone agricole en frange urbaine
- Apr - Zone agricole proche du rivage Loi Littoral
- As - Zone agricole sensible
- N - Zone naturelle
- Ndm - Zone naturelle - Domaine maritime
- Ne - Zone naturelle d'équipements d'intérêt collectif d'extérieurs
- Ngv - Zone naturelle Gens du voyage
- Nl - Zone naturelle inondable
- Nr - Zone naturelle remarquable
- Ns - Zone naturelle sensible

# Un objectif de clarté pour le public

- Des prescriptions graphiques : plan des hauteurs, plan des coefficients de naturalité…
- Un règlement illustré
- Un accès futur aux informations concernant chaque parcelle

# Echanges

# Conclusion

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