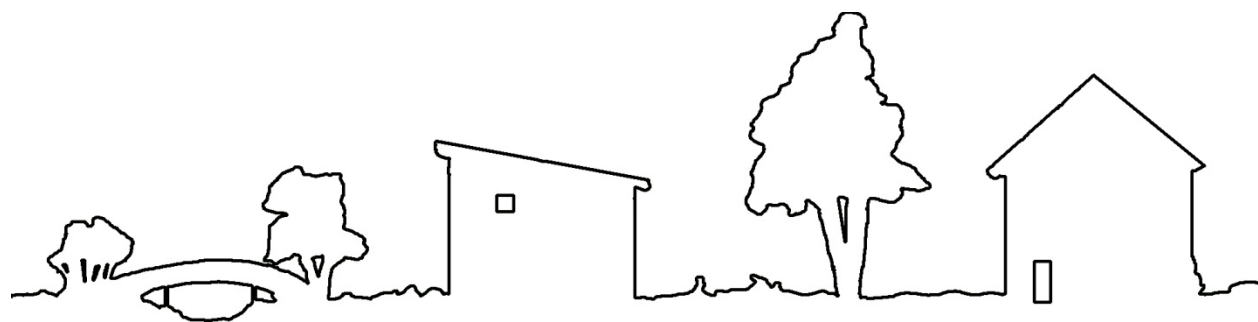




Commune de Piriac- sur- Mer



Elaboration du PLU

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2013

Le Maire,

EOL





Assurer un développement urbain cohérent et maîtrisé en accord avec le cadre de vie de Piriac-sur-Mer

La commune de Piriac souhaite à travers l'élaboration de son PLU et l'écriture de son PADD engager le développement communal dans la voie du développement durable. Elle souhaite maîtriser son développement urbain tout en maintenant une vie locale dynamique. Enfin elle souhaite valoriser son cadre de vie remarquable, constitué par ses espaces naturels et son patrimoine bâti.

► ORIENTATION 1 - ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE PIRIAC-SUR-MER

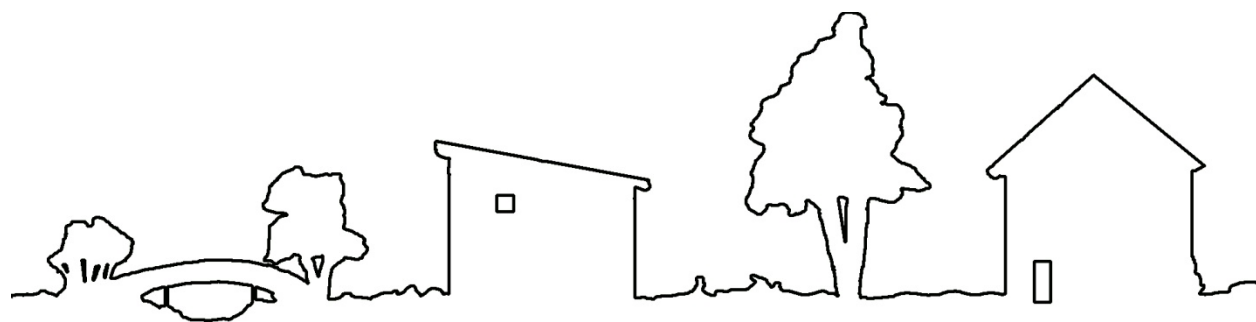
Enjeu : Réduire la pression sur le territoire tout en favorisant une vie à l'année

► ORIENTATION 2 - DYNAMISER ET HARMONISER LA VIE LOCALE

Enjeu : Diversifier le potentiel économique de la commune par le renforcement du dynamisme économique, le maintien de l'activité agricole et de l'attractivité touristique

► ORIENTATION 3 - VALORISER UN CADRE DE VIE REMARQUABLE

Enjeu : Assurer le développement de la commune en s'appuyant sur les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune. Conserver l'identité particulière de Piriac au sein de la presqu'île de Guérande.



1- Encadrer le développement urbain de Piriac sur Mer

Depuis les années 60, la commune a connu un spectaculaire développement entraînant une croissance de la population et une urbanisation soutenue le long du littoral avec l'essor des résidences secondaires. Ce mode de développement commence à s'essouffler. On observe une stagnation de la population à l'année, des pics de population en haute saison qui sont difficiles à gérer, une consommation foncière importante au détriment des espaces naturels et agricoles. La commune souhaite donc plus encadrer le développement urbain de son territoire tout en souhaitant maintenir une vie à l'année.

Obj.1 – Maitriser l'afflux de population saisonnière et favoriser une vie à l'année

► Accueillir une nouvelle population à l'année et favoriser le rajeunissement de la population par une offre de logement adaptée

► Adapter la production de logements et assurer une offre en logements mixte et diversifiée: construire environ 250 logements sur la période 2014-2023

⇒ répondre à la demande pour la primo-accession et pour les logements sociaux (locatif social et accession sociale)

⇒ répondre aux exigences d'une typologie mixte et d'un statut d'occupation diversifié dans les nouvelles opérations de grande envergure

⇒ encourager une offre de logements adaptée au profil des ménages

⇒ prendre en compte les besoins en logement des travailleurs saisonniers

Obj.2 – Penser un développement urbain maîtrisé et durable

► Réduire la consommation du foncier par l'urbanisation en privilégiant l'urbanisation des espaces non construits au sein de l'enveloppe urbaine

► intervenir sur le traitement des dents creuses et des cœurs d'îlots du tissu urbain

⇒ échelonner l'urbanisation de ces cœurs d'îlot dans le temps (court, moyen et long terme) en fonction de la proximité des équipements, services et commerces.

⇒ imposer des densités minimum afin de s'assurer du bon usage du foncier dans les cœurs d'îlots urbanisables à court terme. Ces densités seront variables de 12 à 25 lgts/ha en fonction des secteurs et de leur environnement

► Agir pour la requalification et le renouvellement des sites stratégiques (campings, centre de vacances...)

► Définir les principaux sites de développement en cohérence avec les objectifs de développement durable et de la loi littoral

⇒ Limiter le développement de l'urbanisation par rapport à la limite de l'enveloppe bâtie de l'agglomération et anticiper son évolution à plus long terme afin de constituer des réserve foncières

⇒ Développer prioritairement l'agglomération du bourg par rapport à l'agglomération de Saint-Sébastien/Kervin du fait de la proximité des services

⇒ En dehors des agglomérations, permettre la densification du tissu urbain existant dans les limites adaptées aux caractéristiques du site

► Mettre en place une politique de maîtrise foncière (ZAD, ZAC, DPU...)

Obj.3 – Agir en faveur d'un cadre urbain et paysager de qualité

► Recréer un lien entre le cœur historique et les quartiers alentours
⇒ agir en faveur d'un traitement qualitatif des places et rues autour du centre historique

⇒ maintenir l'implantation de commerce en rez-de-chaussée le long des axes menant au cœur de la ville (rue Alphonse Daudet et avenue de l'océan)

⇒ repenser les déplacements et le stationnement en laissant plus de place aux piétons, notamment en haute saison

⇒ faire de la place Vince, un lieu central et identitaire

► Préserver les formes urbaines identitaires de Piriac en lien avec l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et des Paysages (AVAP, ex ZPPAUP)

⇒ Avoir une architecture cohérente avec le patrimoine que ce soit en terme de gabarit (hauteur) que d'aspect extérieur (façade, toiture, ouverture, matériaux...)

⇒ Préserver et mettre en valeur l'architecture de chaque époque de la ville ainsi que les paysages et patrimoines urbains de certains secteurs spécifiques.

⇒ conserver l'unité entre bâtis et boisements dans les propriétés bâtis notamment le long du front de mer

⇒ préserver l'unité et la cohérence des noyaux bâtis traditionnels

⇒ Prévoir des zones d'écrin naturel autour des noyaux bâtis patrimoniaux

⇒ Conforter le principe d'une constructibilité de faible densité dans des secteurs bien spécifiques



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU DE PIRIAC- SUR-MER

Orientation n°1: Encadrer le développement urbain de Piriac

Les cartes présentées illustrent les orientations majeures du PADD. Ces cartes sont indicatives des grands principes exposés et en aucun cas ne sauraient constituer un zonage ou une localisation précitée.

Légende

- Agglomération à développer
- Agglomération et espace urbanisé dont le développement sera limité
- Renouvellement, sites stratégiques
- Instaurer une maîtrise foncière

Coeurs d'îlots à mobiliser à court terme

Coeurs d'îlots à mobiliser à long terme

Recréer un lien entre le cœur historique de Piriac et les quartiers alentours

Maintien du linéaire commercial à développer en priorité

Faire de la place Vince un lieu central et identitaire

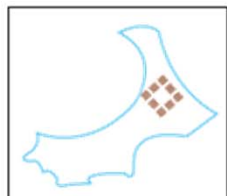
Favoriser les déplacements piétons

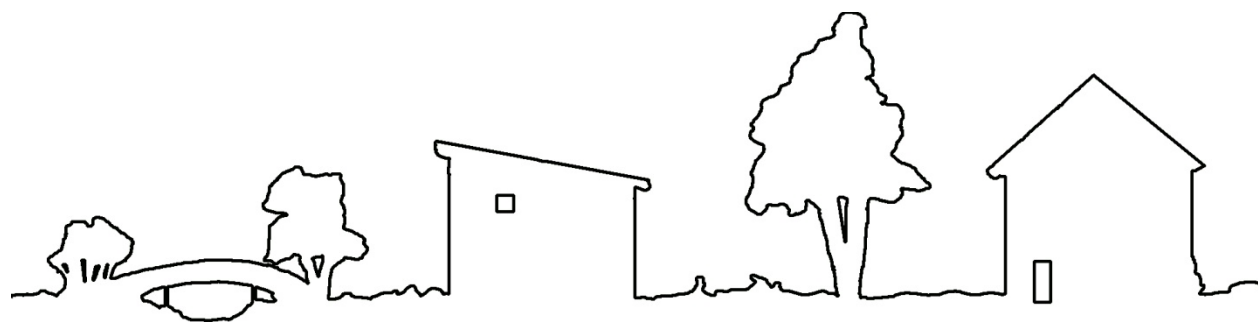
Préserver et mettre en valeur l'architecture de chaque époque de la ville:

Préserver l'unité et les cohérences des noyaux bâtis traditionnels

Le bourg de Piriac
 Le littoral et Grand Balnéaire

Conserver l'unité entre le bâti et les boisements





2 – dynamiser et harmoniser la vie locale

Piriac a rencontré un fort développement comme la plupart des communes littorales grâce à son attrait touristique. Il en a résulté un développement économique spécifique mais aussi des contraintes : saisonnalité du territoire, etc... Le reste de l'économie dépend directement ou indirectement du tourisme. Quant à l'agriculture, activité principale avant le développement des années 60, elle s'est retirée petit à petit au profit de l'urbanisation en laissant la place à de nombreuses friches. La commune souhaite dans les 10 prochaines années, infléchir ces tendances en maîtrisant le développement touristique, en redonnant une place à l'agriculture et en inscrivant cette activité durablement sur le territoire. L'objectif est également de développer l'emploi, en s'appuyant sur l'activité commerciale et artisanale pour générer une vie locale dynamique à l'année.

Obj.1 – Maîtriser l'afflux de saisonnier estival et assurer les conditions de maintien de l'attractivité touristique

► Encadrer strictement la pratique de camping-caravanning sur parcelles privatives en zone bâtie comme non bâtie

⇒ Stopper le développement du camping-caravanning sur parcelle privative

⇒ entamer une réflexion pour trouver des solutions de repli et de regroupement

⇒ réglementer le stationnement de caravanes et de mobil-home en zone urbaine

► Poursuivre la valorisation de Piriac afin de répondre aux attentes de la population

⇒ Requalification des espaces publics et notamment la mise en avant des espaces verts dans le bourg

⇒ valorisation du patrimoine rural et de la campagne de Piriac

► Diversifier les formes de tourisme afin d'étaler la saison touristique sur toute l'année

⇒ s'appuyer sur les équipements et les ressources du territoire pour développer différentes formes de tourisme complémentaires: Tourisme balnéaire, tourisme nautique, tourisme de nature, tourisme culturel et sportif

► Conforter les aménagements et conditions d'accueil tournés vers le tourisme familial et nautique

Obj.2 – Renforcer le dynamisme économique et l'emploi

► Assurer le développement numérique du territoire en lien avec Cap Atlantique afin:

⇒ d'attirer de nouvelles entreprises

⇒ de permettre le télétravail et favoriser ainsi l'installation d'une population à l'année

► Renforcer l'attractivité commerciale

⇒ Améliorer les conditions d'accessibilité

⇒ Maîtriser le patrimoine commercial

⇒ Favoriser une diversité commerciale

► Anticiper les besoins pour les activités économiques

⇒ Prévoir des extensions à la zone d'activité en étant vigilant sur d'éventuelles nuisances

⇒ Être vigilant sur les implantations commerciales dans les ZA

Obj.3 – Redonner une place à l'activité agricole

- ▶ Stopper le mitage de l'espace agricole par l'urbanisation et notamment le camping-caravanning
- ▶ Promouvoir le développement d'activités agricoles innovantes adaptées aux caractéristiques du territoire
- ▶ Créer les conditions d'un retour de l'activité agricole en affichant la vocation agricole des espaces exploités ou qui pourraient l'être
 - ⇒ *protéger l'appareil de production agricole sur le long terme en délimitant les espaces agricoles pérennes*
 - ⇒ *Afficher les espaces agricoles susceptibles de changer de destination à moyen terme*
- ▶ Entamer des actions de reconquête des espaces agricoles en friche en lien avec la mise en place d'outils spécifiques

Obj.4 – Favoriser une politique de déplacement soucieuse du développement durable

- ▶ Apaiser et sécuriser la circulation dans l'agglomération
 - ⇒ *zone 30*
 - ⇒ *zone de circulation mixte*
 - ⇒ *zone piétonne*
- ▶ Amplifier le développement des déplacements piétons et cyclables

- ▶ Organiser et anticiper les besoins en stationnement

⇒ *parkings relais de décharge en entrée de ville, co-voiturage...*
 ⇒ *parkings pour campings cars*

- ▶ Engager des réflexions sur la mise en place de transports en commun en saison estivale en lien avec les organismes compétents
- ▶ Organiser les déplacements entre les parkings relais et les sites touristiques
- ▶ Compléter la trame viaire existante notamment avec l'aménagement d'un axe nord-sud à l'ouest du bourg et qui permettrait de désenclaver la ZA par le sud du territoire et de désengorger le bourg

Obj.5 – Conforter et développer l'offre en équipement public pour les résidents permanents et pour les vacanciers

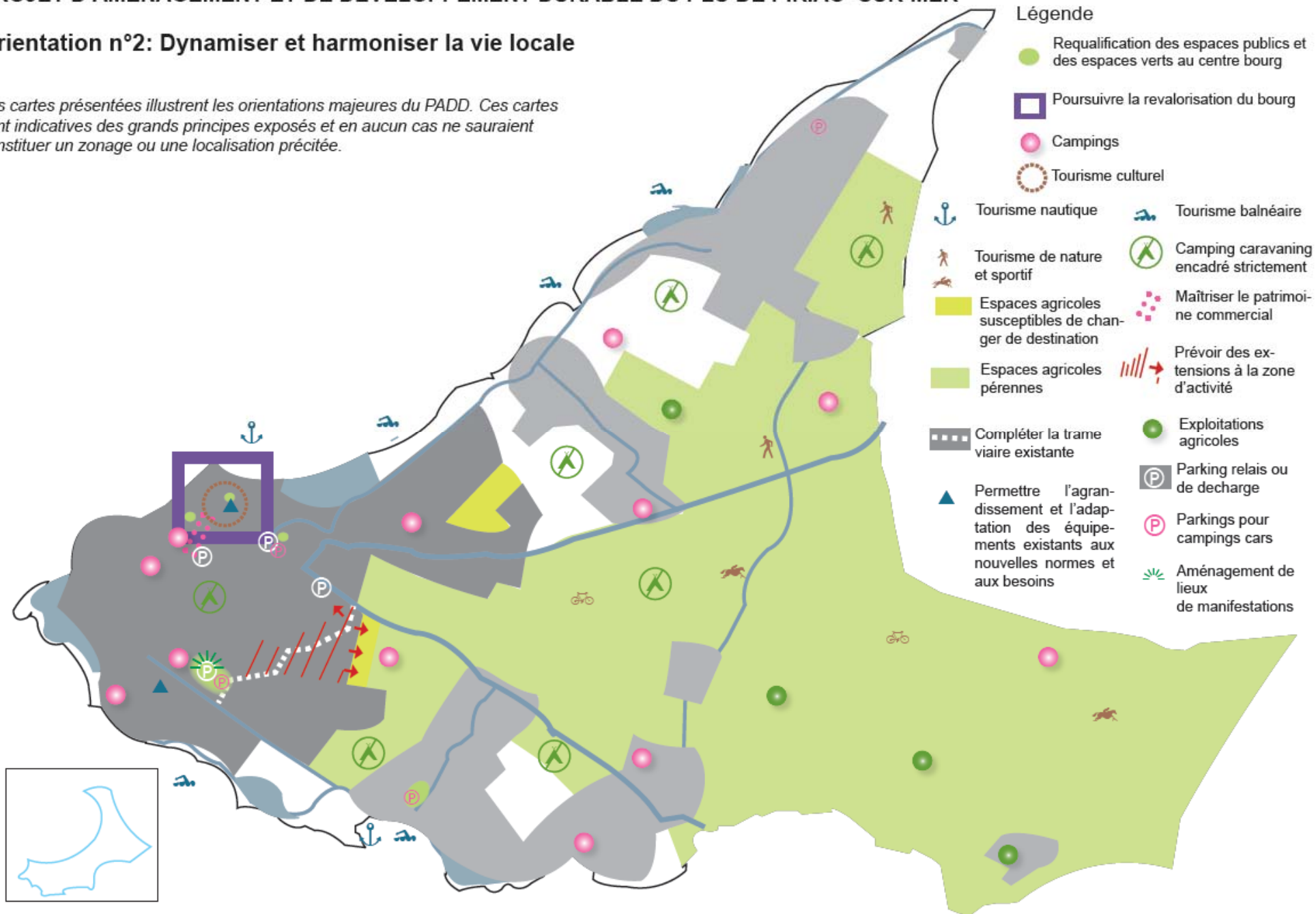
- ▶ Permettre l'agrandissement et l'adaptation des équipements existants aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins
- ▶ Assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux seniors, aux jeunes et aux actifs (*prévoir une maison des associations*)
- ▶ Poursuivre l'aménagement de lieux de manifestations et de rassemblements (*théâtre de verdure...*)



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU DE PIRIAC- SUR-MER

Orientation n°2: Dynamiser et harmoniser la vie locale

Les cartes présentées illustrent les orientations majeures du PADD. Ces cartes sont indicatives des grands principes exposés et en aucun cas ne sauraient constituer un zonage ou une localisation précisée.



Piriac bénéficie d'un cadre de vie remarquable support du développement de l'activité balnéaire et de plaisance. Ce cadre de vie repose sur un patrimoine à la fois bâti et naturel encore très présent sur le territoire. Cependant le développement de ces dernières décennies ne s'est pas toujours fait dans le respect de ce patrimoine, notamment s'agissant du patrimoine naturel. Il s'agit aujourd'hui de protéger ce patrimoine en l'inscrivant durablement sur le territoire et en la valorisant.

Obj.1 – Protéger la trame verte et bleue

- ▶ Protéger le littoral et intégrer les différents aspects de la loi littoral
- ▶ Protéger les différents milieux naturels:
 - ⇒ *Massifs boisés, haies*
 - ⇒ *Zones humides et cours d'eau*
- ▶ Elargir et définir de nouveaux périmètres d'espaces naturels sensibles afin de mettre en place une politique de gestion des ces espaces
- ▶ Valoriser les coulées vertes: Porh et Ster Lérat/Kervin, Saint-Sébastien
- ▶ Protéger les parcs boisés des propriétés bâties
- ▶ Aménager les jardins publics/squares

Obj.2 – Protéger les richesses du patrimoine bâti et valoriser des paysages identitaires du territoire en lien avec l'AVAP

- ▶ Protéger les différents paysages urbains: front de mer, bourg de Piriac, Port de Lérat, hameaux agricoles
 - ⇒ *Bourg de Piriac*
 - ⇒ *Littoral et Grand Balnéaire*
- ▶ Créer des espaces de transition entre les secteurs patrimoniaux et les secteurs d'architecture banale
- ▶ Valoriser les entrées de villes
- ▶ Maintenir et créer des coupures d'urbanisation

Obj.3– Prévenir les risques et réduire les nuisances

- ▶ Prendre en compte le futur PPRI lié aux cuves en cours d'élaboration
- ▶ Tenir compte des risques d'affaissement et d'éboulement
- ▶ Poursuivre les efforts en matière de qualité des eaux en collaboration avec Cap Atlantique

3 – VALORISER UN CADRE DE VIE REMARQUABLE

12

Obj.4 – S'orienter vers une qualité environnementale des projets

► Réduire la consommation énergétique

⇒ permettre la rénovation du parc non patrimonial

⇒ concevoir de nouveaux projets en favorisant des orientations limitant les consommations d'énergies (forme de parcelles, Implantation du bâti...)

⇒ autoriser les nouvelles formes d'architecture (ou matériaux) en dehors des sites patrimoniaux

► Optimiser l'utilisation d'énergies renouvelables

► Encadrer la densification afin d'éviter des ombres portées préjudiciables au bâti existant

► Mieux gérer la ressource en eau et sa qualité

⇒ améliorer la qualité de l'eau en récupérant au maximum les eaux de pluie, en prévoyant une infiltration à la parcelle (revêtement perméable) et un traitement des eaux pluviales en surface autant que possible

⇒ en sensibilisant le public sur les pratiques de jardinage biologique, sur l'acquisition d'un récupérateur d'eau de pluie

► Valoriser les coulées vertes / espaces verts et intégrer les éléments naturels existants dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble.

⇒ mise en valeur des éléments naturels dans les opérations d'aménagement

⇒ aménagement des jardins publics

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU DE PIRIAC- SUR-MER

Orientation n°3: Valoriser un cadre de vie remarquable

Les cartes présentées illustrent les orientations majeures du PADD. Ces cartes sont indicatives des grands principes exposés et en aucun cas ne sauraient constituer un zonage ou une localisation précitée.

