



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 / Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
municipal du 6 avril 2023

À Pornic, le  
Le Maire



# Table des matières

|                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE : PORNIC, UNE IDENTITE MARQUEE .....</b>                                                                                        | <b>4</b>  |
| 1. UNE COMMUNE PORTUAIRE, BALNEAIRE ET RURALE.....                                                                                           | 4         |
| 2. UNE COMMUNE ACTIVE ET ATTRACTIVE OU IL FAIT BON VIVRE ENSEMBLE .....                                                                      | 4         |
| 3. UNE COMMUNE VASTE ET DIVERSE « AUX COMPOSANTES MULTIPLES » .....                                                                          | 4         |
| <b>LES AMBITIONS DU PROJET .....</b>                                                                                                         | <b>5</b>  |
| 1. VIVRE ET SE DEVELOPPER DANS UN ESPACE LIMITE .....                                                                                        | 6         |
| 2. ADAPTER LES MODES DE VIE AUX TRANSITIONS A L'ŒUVRE.....                                                                                   | 6         |
| 3. PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES DE LA VILLE .....                                                                                  | 7         |
| <b>AXE 1. Préserver le patrimoine naturel, foncier et paysager dans un contexte d'adaptation au changement climatique .....</b>              | <b>8</b>  |
| 1. A TRAVERS LA GESTION DES ENJEUX SPECIFIQUES AU LITTORAL .....                                                                             | 8         |
| 2. A TRAVERS LE RENFORCEMENT DE LA PRESENCE DU VEGETAL, LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....               | 9         |
| 3. A TRAVERS LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET DE SES USAGES .....                                                                     | 10        |
| 4. A TRAVERS LA PRESERVATION DES SOLS.....                                                                                                   | 11        |
| 5. A TRAVERS LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES .....                                                                         | 11        |
| 6. A TRAVERS LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) INTERCOMMUNAL.....                               | 13        |
| <b>AXE 2. Valoriser le patrimoine social et culturel .....</b>                                                                               | <b>14</b> |
| 1. EN PROTEGEANT ET VALORISANT LE PATRIMOINE MARITIME, ARCHITECTURAL ET RURAL DE LA VILLE .....                                              | 14        |
| 2. EN ENCADRANT L'ORGANISATION DE LA VILLE ET LES FORMES URBAINES.....                                                                       | 15        |
| 3. A TRAVERS UNE GESTION ADAPTEE DE L'ESPACE PUBLIC.....                                                                                     | 15        |
| 4. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN HABITAT PERMETTANT LE PARCOURS RESIDENTIEL DES HABITANTS, ET EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ..... | 17        |
| 5. EN DEVELOPPANT L'OFFRE EN ENSEIGNEMENT ET FORMATION .....                                                                                 | 17        |
| 6. EN DEVELOPPANT ET EN ADAPTANT L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES A L'EVOLUTION DE LA POPULATION .....                                     | 18        |
| 7. EN GERANT LES COHABITATIONS POUR LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES ENTRE LES DIFFERENTS USAGES .....                                   | 18        |
| <b>AXE 3. Développer le patrimoine économique et la mobilité .....</b>                                                                       | <b>19</b> |
| 1. EN DEVELOPPANT L'ACCESSIBILITE ET L'OFFRE DE MOBILITES DURABLES .....                                                                     | 19        |
| 2. EN AFFIRMANT LA PLACE DE L'ECONOMIE MARITIME ET TOURISTIQUE.....                                                                          | 20        |
| 3. EN PROTEGEANT L'ECONOMIE AGRICOLE / AGRO-ALIMENTAIRE ET FORESTIERE .....                                                                  | 20        |
| 4. EN GERANT DURABLEMENT LE FONCIER ECONOMIQUE .....                                                                                         | 22        |
| 5. EN PRESERVANT LA DIVERSITE COMMERCIALE.....                                                                                               | 22        |
| 6. EN S'APPUYANT SUR LA DESSERTE NUMERIQUE POUR SOUTENIR L'INNOVATION.....                                                                   | 22        |
| 7. EN ASSURANT LES SERVICES D'INTERET GENERAL .....                                                                                          | 23        |

# **PREAMBULE : PORNIC, UNE IDENTITE MARQUEE**

## **1. UNE COMMUNE PORTUAIRE, BALNEAIRE ET RURALE**

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

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

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

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

## **2. UNE COMMUNE ACTIVE ET ATTRACTIVE OU IL FAIT BON VIVRE ENSEMBLE**

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

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

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

## **3. UNE COMMUNE VASTE ET DIVERSE « AUX COMPOSANTES MULTIPLES »**

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

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

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

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

## LES AMBITIONS DU PROJET

Comme le stipule l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »*

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

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

## **1. VIVRE ET SE DEVELOPPER DANS UN ESPACE LIMITE**

La capacité d'accueil de la commune est au centre du PADD du PLU. Un accroissement maîtrisé de la population est souhaité, afin de ne pas exercer de pression insoutenable sur les milieux, les infrastructures et les équipements. L'accueil annuel d'environ 200 habitants maximum supplémentaires, semble ainsi être un objectif raisonnable, au regard de la population actuelle de 15 859 habitants (recensement 2019). Pour mémoire, le PLU de 2011 prévoyait à horizon 2020 une population de 17 000 à 18 000 habitants.

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

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

## **2. ADAPTER LES MODES DE VIE AUX TRANSITIONS A L'ŒUVRE**

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

- La sobriété des formes urbaines, plus compactes et qui consomment moins d'espace,
- L'aménagement pour limiter les déplacements et favoriser les alternatives au véhicule particulier, principalement les modes doux et ferroviaires,
- La prise en compte du climat dans les aménagements urbains (îlots de fraîcheur...),

- L'organisation économique en favorisant la proximité, les circuits courts,
- La performance thermique des bâtiments,
- Le développement des énergies renouvelables.

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

### **3. PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES DE LA VILLE**

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

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

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

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

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

# AXE 1. Préserver le patrimoine naturel, foncier et paysager dans un contexte d'adaptation au changement climatique

## 1. A TRAVERS LA GESTION DES ENJEUX SPECIFIQUES AU LITTORAL

### → Préserver les paysages emblématiques du trait de côte

- *Instaurer un Site Patrimonial Remarquable (SPR) garantissant la protection et la valorisation du patrimoine architectural et des paysages remarquables en complémentarité avec les sites classés et inscrits de la commune*
- *Développer des outils de protections complémentaires sur le reste du linéaire côtier :*
  - *En garantissant la pérennité et la valorisation des vues vers et depuis la mer*
  - *En pérennisant par les outils adaptés selon les cas des espaces de respiration végétalisés avec une attention particulière portée aux masses boisées, haies, arbres isolés, sur la base d'un inventaire des espaces boisés existants et des arbres remarquables*
  - *En préservant les éléments du patrimoine identifié (villas, bâti rural ancien, parcs, murets et murs, fours, puits, lavoirs...) sur la base d'un inventaire des bâtis remarquables avec leurs annexes et leurs enclos, ainsi que leur environnement paysager immédiat*
- *Limiter drastiquement la constructibilité du linéaire côtier sans compromettre des possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant*

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

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

### → Prendre en compte le risque naturel majeur inondation-submersion et le risque érosion des côtes à travers le respect des dispositions du Plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf approuvé le 13 juillet 2018, ainsi que la prise en compte de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 :



- *s'agissant du recul du trait de côte, tenir compte des risques inhérents à ce phénomène,*
- *s'agissant du risque inondation, interdire les constructions nouvelles dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones soumises aux risques en cohérence avec le règlement du PPRL. Réduire la vulnérabilité aux risques des bâtiments et adapter leurs usages*
- *Préserver les capacités de stockage et d'écoulement des eaux de submersions*

## 2. A TRAVERS LE RENFORCEMENT DE LA PRESENCE DU VEGETAL, LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### → Renforcer la trame végétale :

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

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

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

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

---

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

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

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

- ➔ Renforcer les continuités écologiques dans le cadre des nouvelles constructions ou opérations d'aménagement :
  - *En préservant de manière durable la végétation existante (préservation du système racinaire des arbres, de l'alimentation en eau...)*
  - *En limitant fortement l'artificialisation des espaces libres des opérations d'aménagement, y compris les espaces de stationnement*
  - *En permettant d'assurer le passage de la faune et la libre circulation piscicole conformément aux orientations du SCoT du Pays de Retz*
- ➔ Remettre en état les continuités écologiques altérées pour permettre notamment la circulation des espèces, et porter une attention forte aux modalités de renaturation favorables à la trame brune, socle indispensable à la régénération agro-écologique des sols

### 3. A TRAVERS LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET DE SES USAGES

- ➔ Préserver l'aire d'alimentation du captage du Gros Caillou et des Gâtineaux (ouvrages prioritaires du SDAGE 2016-2021) tant sur le plan qualitatif que quantitatif compte tenu de son rôle dans l'alimentation en eau potable du territoire qu'il dessert
- ➔ Maitriser les incidences des projets urbains, des activités économiques et agricoles et des usages sur la qualité de l'eau (eau brute de l'Etang du Gros Caillou, de l'Etang des Gâtineaux et eau de baignade) et sur le ruissellement des eaux pluviales par le biais de :
  - *La préservation et la restauration de champs d'expansion de crues dans les points bas des cours d'eau, et autour des zones humides*
  - *La préservation et l'amélioration de la trame bocagère (haies, mares)*
  - *La limitation de l'imperméabilisation et le recours à des outils de mesure tels que le coefficient de naturalité en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial dans les projets de construction et d'aménagement*
  - *l'interdiction des constructions à proximité des cours d'eau existants (zone non aedificandi)*
- ➔ Préserver et mettre en valeur les différents parcours de l'eau sur le territoire, en particulier le long du canal de Haute Perche et par le biais du sentier côtier, notamment dans une optique pédagogique à destination des pornicais
- ➔ Anticiper les aléas climatiques de plus en plus récurrents notamment en créant des bassins de rétention d'eau

## 4. A TRAVERS LA PRESERVATION DES SOLS

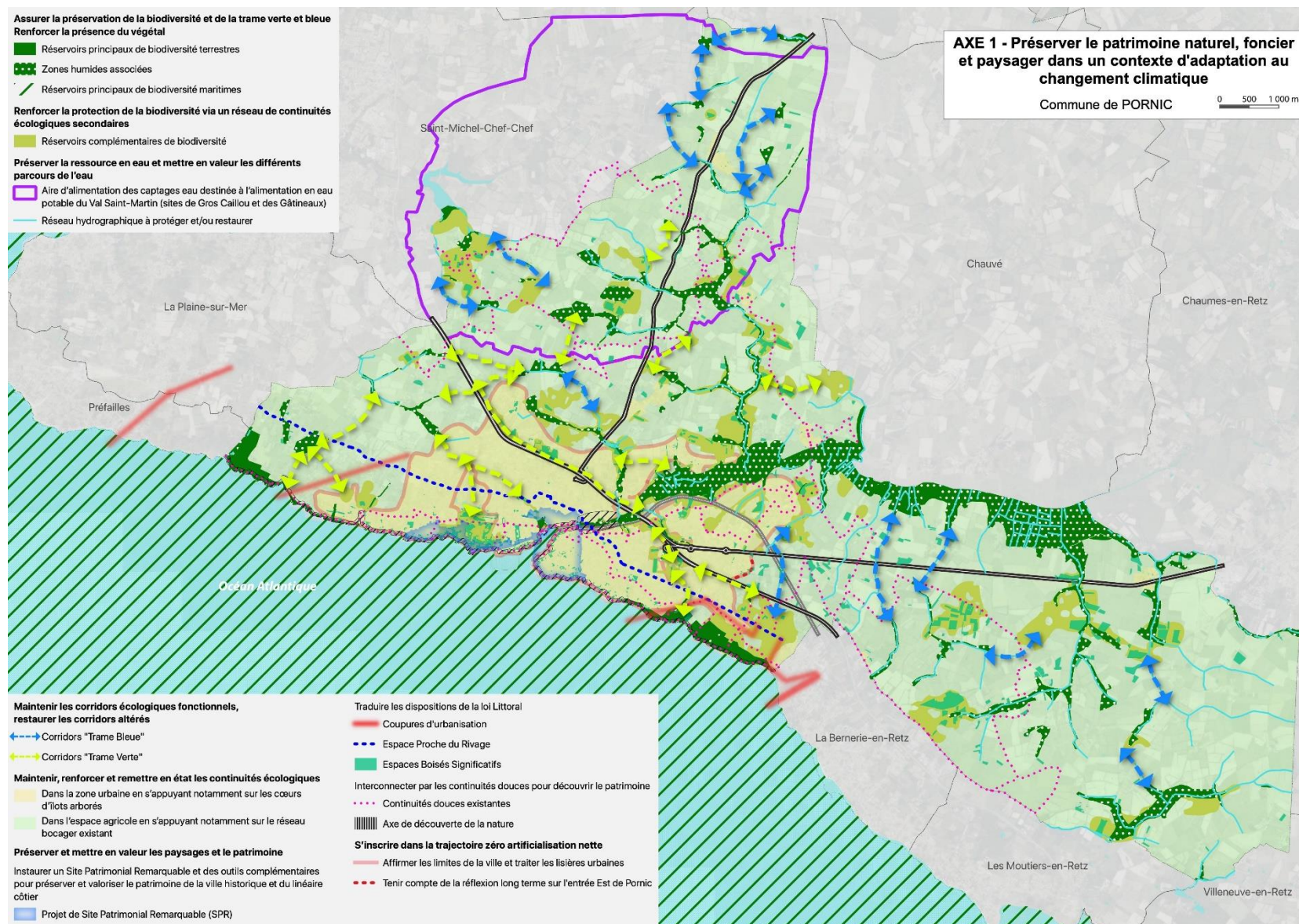
- ➔ Poursuivre une politique foncière adaptée pour mettre en œuvre le projet par le biais des outils du code de l'urbanisme (ZAC, emplacement réservé, droit de préemption urbain, secteur de projet, zone d'aménagement différé...)
- ➔ S'inscrire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » en mettant en œuvre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à l'échelle globale et au sein de chaque projet :
  - *Eviter :*
    - *Prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine*
    - *Optimiser le renouvellement urbain*
    - *Mettre en place une densification différenciée pour atteindre une moyenne de 25 logements minimum par hectare dans les nouvelles opérations*
  - *Réduire :*
    - *Systématiser la conception de projets économes en foncier (périmètre de l'opération et usages du sol),*
    - *Parvenir à respecter l'objectif de ne pas dépasser, sur la période courant du 22 août 2021 au 22 août 2031, la moitié de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés entre le 22 août 2011 et le 22 août 2021*
    - *Rechercher une réduction de l'artificialisation des sols sur la période postérieure au 22 août 2031,*
    - *Affirmer les limites de la ville*
  - *Compenser :*
    - *Développer et encourager les opportunités de renaturation dans les opérations de renouvellement urbain et dans l'espace privé*
    - *Restaurer des corridors écologiques altérés*

## 5. A TRAVERS LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

- ➔ Identifier et préserver le grand paysage (en s'appuyant sur les lignes de forces naturelles et les qualités des paysages : topographie, écran végétal, point de vue...) et les repères patrimoniaux (patrimoine bâti urbain et rural)
- ➔ Traiter les lisières urbaines afin de soigner les transitions « ville-campagne » et « ville-nature » à travers notamment une politique de plantations forestières et bocagères qui favorisera de nouvelles continuités écologiques ainsi qu'une restauration des fossés.
- ➔ Soigner la silhouette de la ville en s'appuyant sur son patrimoine bâti, l'épannelage du bâti... dans le renouvellement urbain tant de la ville historique qu'au sein des bourgs de Sainte Marie et du Clion
- ➔ Prendre en compte les perceptions de la ville depuis les points de vue majeurs : la voie ferrée, la mer, la Route bleue et les points hauts, et préserver celles qui sont remarquables (notamment depuis la mer et les quais)
- ➔ Traiter les entrées de ville emblématiques de la route de Saint Père (RD 86), du boulevard de Linz et de la route de Nantes (RD 213)
- ➔ Réduire l'impact visuel et lumineux de la publicité



NB : Les représentations graphiques contenues dans le PADD n'ont pas pour objet de fixer des limites ou des zonages mais simplement d'illustrer des principes et des objectifs écrits



## 6. A TRAVERS LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PLAN CLIMAT      AIR      ENERGIE      TERRITORIAL      (PCAET) INTERCOMMUNAL

- ➔ Economiser l'énergie à travers la conception des constructions et des opérations d'aménagement en veillant à les inscrire dans une démarche de valorisation des patrimoines et des paysages :
  - *En facilitant la rénovation énergétique des constructions existantes*
  - *En incitant à la conception de bâtiments sobres en énergie grâce par exemple à la bonification ou à la majoration de la constructibilité*
  - *En réduisant la consommation d'énergie liée à l'éclairage public en lien avec les questions de sûreté, mise en lumière de la ville (élaboration d'un schéma d'aménagement lumière), accessibilité des espaces publics et limitation de la pollution lumineuse nocturne notamment pour limiter les impacts de la lumière artificielle sur la faune nocturne*
  - *En poursuivant et accélérant l'enfouissement des réseaux aériens dans les secteurs de valorisation patrimoniale*
- ➔ Economiser l'énergie à travers une démarche favorable aux déplacements doux et aux transports collectifs, à la gestion du dernier kilomètre, au développement des circuits courts... en lien avec les orientations sur la mobilité
- ➔ Développer la production d'énergie renouvelable en veillant également à inscrire ces installations dans une démarche de valorisation des patrimoines et des paysages, et de préservation du foncier agricole et naturel :
  - *En développant l'énergie solaire sur les constructions existantes et nouvelles*
  - *En permettant le développement de filières agricoles locales de valorisation de la biomasse (méthanisation, bois énergie)*
- ➔ S'adapter au changement climatique :
  - *En protégeant et en intensifiant le couvert végétal arboré favorable à la captation du carbone et à la régulation climatique saisonnière*
  - *À travers une limitation de la constructibilité en particulier sur la frange littorale (sauf possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant, dès lors qu'elles ne seraient pas concernées par un le risque de recul du trait de côte) et le long des cours d'eau*
- ➔ Accompagner l'évolution des activités agricoles et de la filière alimentaire pour permettre leur adaptation aux enjeux du changement climatique, en lien avec le projet alimentaire territorial du Pays de Retz
- ➔ Veiller à ce que le déploiement des réseaux d'énergie soit cohérent avec le développement urbain durable. Déployer notamment un parc de branchements pour véhicules électriques (voitures, vélos...)

## **AXE 2. Valoriser le patrimoine social et culturel**

### **1. EN PROTEGEANT ET VALORISANT LE PATRIMOINE MARITIME, ARCHITECTURAL ET RURAL DE LA VILLE**

- ➔ Instaurer un Site Patrimonial Remarquable (SPR) garantissant la protection et la valorisation du patrimoine remarquable du centre historique et des quartiers balnéaires. Rechercher l'obtention de labels à l'échelle de la commune ou de certaines opérations (Ville et Pays d'Art et d'Histoire, Petite Cité de Caractère, ...) affirmant ainsi la politique patrimoniale de la Ville. Associer la population à cette recherche, dans une optique pédagogique et d'appropriation de ce patrimoine
- ➔ Développer des outils de protections complémentaires et de recommandations sur le reste du territoire en vue de protéger le « petit patrimoine », les ensembles bâtis patrimoniaux et remarquables de l'espace agricoles, les hameaux agricoles patrimoniaux et leurs abords, sur la base d'un inventaire. S'appuyer notamment pour ce faire sur les associations de quartier et les associations de protection du patrimoine pornicaises
- ➔ Protéger et mettre en valeur le patrimoine portuaire et maritime, notamment tous les ouvrages liés à l'eau (ports, cales de mise à l'eau ...) ainsi que les autres témoignages de cette histoire maritime (ancienne grue, outils maritimes...). Dans cette optique de valorisation, étudier la mise en place d'une passerelle ou d'un passeur entre le Quai L'Herminier et la place du Môle, et entre le quartier Gourmalon et la Noeveillard. S'inscrire dans une démarche de labellisation du port (port d'intérêt patrimonial), et accueillir des bateaux d'intérêt patrimonial dans le bassin du vieux port
- ➔ Penser l'évolution de la Ville via la qualité architecturale et environnementale des constructions contemporaines et la généralisation de la démarche « écoquartier » et « écobourg » (intégrant l'implication citoyenne) dans les nouvelles opérations comme dans le cadre du renouvellement urbain. L'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement, la réflexion systématique sur l'accessibilité pour tous et l'absence d'impacts négatifs sur l'existant seront des critères déterminants d'acceptabilité des projets
- ➔ Prévoir des parcours de découverte et de mise en valeur des patrimoines : accessibilité, continuités, signalétique, mise en lumière... en s'appuyant sur le service Patrimoine de la Ville, l'office de tourisme intercommunal, les associations concernées, les propriétaires volontaires...
- ➔ Autoriser le changement de destination des bâtiments patrimoniaux, n'ayant plus d'usage agricole le cas échéant, à condition qu'il ne génère pas de contraintes pour les activités agricoles existantes, et en respectant les caractéristiques architecturales extérieures des bâtis.



## 2. EN ENCADRANT L'ORGANISATION DE LA VILLE ET LES FORMES URBAINES

- Traduire l'approche transversale à mener sur le centre-ville pour concilier préservation du patrimoine et des espaces boisés, attractivité commerciale et résidentielle, renouvellement urbain, accessibilité pour tous et changement climatique, en lien avec les démarches ORT<sup>2</sup> et « Petites villes de demain »
- Optimiser le foncier déjà urbanisé pour limiter l'étalement de l'agglomération, en s'appuyant sur les friches existantes et en anticipant sur les perspectives de libération de foncier à court, moyen, long termes (minoterie, collège, ancien garage...), dans un objectif de zéro artificialisation
- Encadrer l'aménagement des zones d'urbanisation future par des opérations d'aménagement d'ensemble
- Engager une réflexion globale sur les trois axes stratégiques route de Saint Père, route de Nantes et boulevard de Linz pour encadrer leur évolution. Intégrer dans la réflexion le traitement de la Route Bleue (évolution capacitaire, franchissement de l'axe et liaisons entre quartiers nord et sud de l'axe)
- Renforcer la qualité du paysage urbain via des interventions adaptées sur les ilots à enjeux que sont notamment les places de Verdun, de la Terrasse et du Môle, la Minoterie, l'ancien garage du Môle, le Manoir de la Touche, le quartier des Halles, la gare et son environnement, le site actuel du collège Jean Mounès, le secteur Basse Cure/ancienne menuiserie, le secteur non urbanisé au sud de la rue des Bougrenets : des réflexions adaptées aux enjeux propres à chaque site seront engagées
- Organiser une « densification différenciée » selon les secteurs, notamment en ce qui concerne les hauteurs des constructions, pour assurer la protection des paysages

## 3. A TRAVERS UNE GESTION ADAPTEE DE L'ESPACE PUBLIC

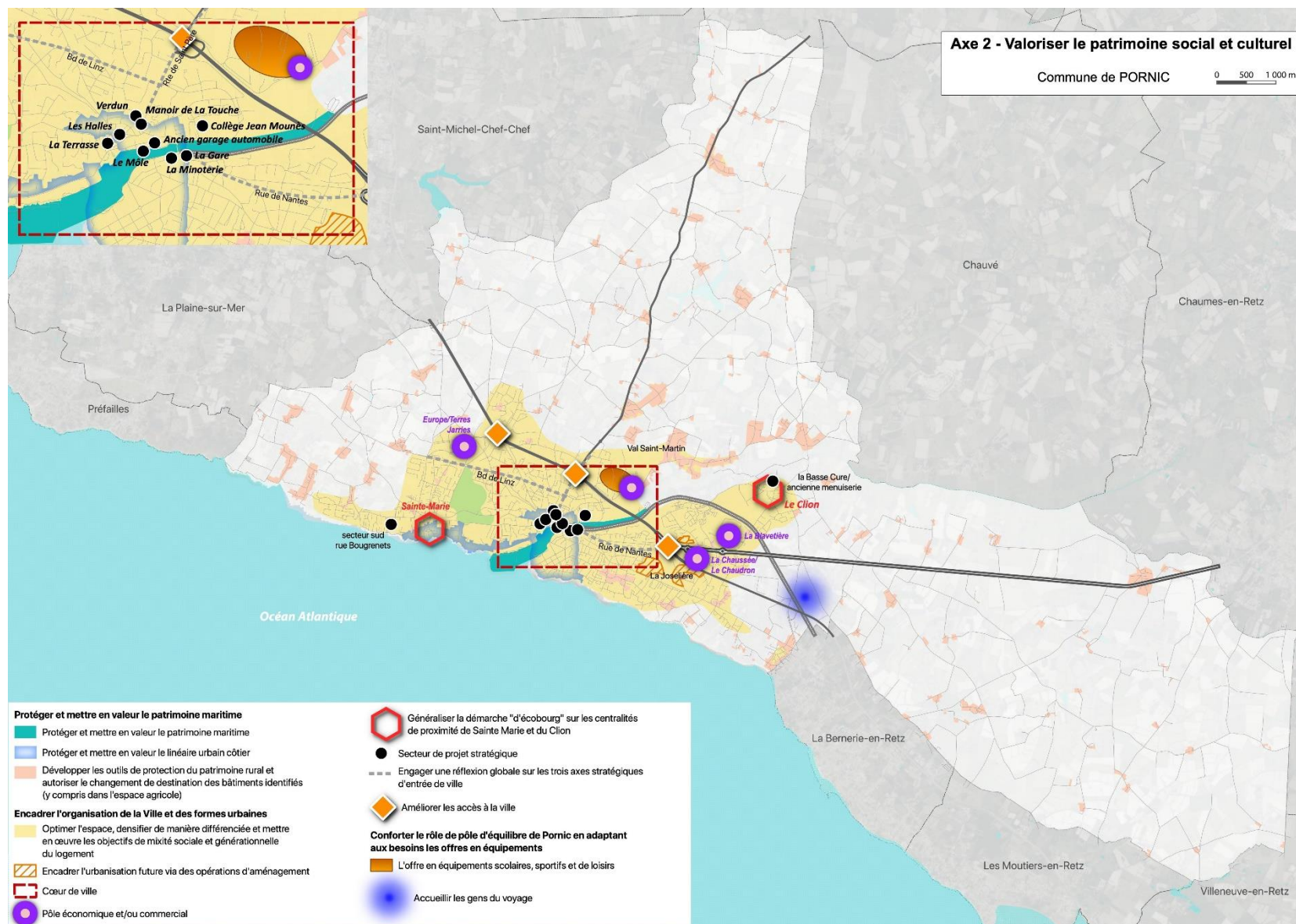
- Intégrer l'espace public et les espaces de rencontres à toutes les réflexions d'aménagement pour garantir la proximité des citoyens, et ce à toutes les échelles : espaces collectifs des copropriétés, quartiers, centre-ville, hameaux et villages. Penser en particulier aux espaces de vie pour la jeunesse et rendre accessibles à tous l'ensemble des espaces publics.
- Concevoir des espaces publics répondant aux enjeux du changement climatique et de la santé : économes en ressources en eau, en entretien et en énergie, notamment pour l'éclairage, favorables à la rétention et à l'infiltration d'eau, à la régulation climatique (îlots de fraîcheur), aux continuités écologiques, aux mobilités douces et actives, ...
- Revégétaliser l'espace public en centre-ville, en particulier les parkings, les cours des écoles, en favorisant les plantations en pleine terre

---

<sup>2</sup> ORT : Opération de Revitalisation des Territoires

OPAH-RU : Opération d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement urbain

NB : les représentations graphiques contenues dans le PADD n'ont pas pour objet de fixer des limites ou des zonages mais simplement d'illustrer des principes et des objectifs écrits





#### 4. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN HABITAT PERMETTANT LE PARCOURS RESIDENTIEL DES HABITANTS, ET EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

- ➔ Développer une production annuelle de l'ordre de 200 logements nouveaux en moyenne sur la durée du PLU, en référence aux objectifs du PLH 2019-2024, et qui soit coordonnée avec les besoins en équipements induits
- ➔ Mettre en place les outils permettant la mixité sociale et générationnelle de l'habitat (emplacement réservé, servitude de mixité sociale, OAP...) :
  - *En réservant au moins 25 % de la production des logements au logement locatif social*
  - *En permettant l'accès aidé en faveur des primo-accédants, notamment par des outils de foncier solidaire*
  - *En développant une offre adaptée aux jeunes : étudiants, apprentis, saisonniers...*
  - *En développant des logements adaptés aux personnes en situation de handicap*
  - *En développant une offre adaptée aux gens du voyage*
  - *En prévoyant des logements d'urgence*
- ➔ Accompagner les propriétaires pour faciliter la réhabilitation (patrimoniale, énergétique) des logements dans le cadre des outils existants : programme local de l'habitat (PLH), opération de revitalisation des territoires (ORT), Petite Ville de demain, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), plan climat, air, énergie territorial (PCAET), intégrant les recommandations architecturales définies dans le PLU
- ➔ Favoriser la mutation des hébergements touristiques vers la résidence principale
- ➔ Accompagner l'émergence de nouvelles formes d'habitat : habitat participatif, habitat intergénérationnel, colocation...

#### 5. EN DEVELOPPANT L'OFFRE EN ENSEIGNEMENT ET FORMATION

- ➔ S'appuyer sur le lien emploi – formation pour développer des formations professionnelles et supérieures notamment en direction des métiers de la mer, des loisirs nautiques, des métiers liés au tourisme, des secteurs de l'hôtellerie et de la restauration..., en partenariat avec les professionnels des secteurs économiques intéressés et Pornic Agglo Pays de Retz
- ➔ Prévoir les réserves foncières nécessaires ainsi que le renforcement de l'accessibilité pour permettre l'adaptation de l'offre et notamment consolider le campus du Val Saint Martin avec le regroupement des établissements scolaires secondaires (collèges, lycées,...) en mettant en œuvre une démarche d'optimisation et de mutualisation des services et équipements connexes (stationnements, aires de retournements des cars...) après concertation avec les établissements concernés

## 6. EN DEVELOPPANT ET EN ADAPTANT L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES A L'EVOLUTION DE LA POPULATION

- ➔ Caractériser les besoins en équipements, les localiser et prévoir les réserves foncières correspondantes. Les inscrire dans un calendrier cohérent avec l'accroissement de la population (à l'échelle communale et de l'agglomération) et en prenant en compte l'ensemble des enjeux affirmés précédemment :
  - Culturels, sportifs, de loisirs : salle polyvalente au Clion/Mer, nouvel équipement sportif au Val Saint Martin, théâtre Saint-Gilles, centre culturel / médiathèque, vestiaires des tennis du Clion, ...
  - Social, santé, enfance jeunesse : parc sportif, city stade sur chaque centralité, nouveau pôle médical, ...
- ➔ Conduire cette démarche en intégrant l'optimisation et la mutualisation des services et équipements connexes (stationnements, aires de retournements des cars...), en partenariat notamment avec les utilisateurs concernés.

## 7. EN GERANT LES COHABITATIONS POUR LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES ENTRE LES DIFFERENTS USAGES

- ➔ Anticiper les difficultés de cohabitation, les risques et les nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) entre les différents usages à l'échelle de la commune et des projets par la mise en place d'outils adaptés tels que des marges de recul, des plantations, la maîtrise des mutations... aux interfaces suivantes :
  - *Habitations / infrastructures de transport*
  - *Zones d'habitat / zones d'activités*
  - *Habitat / équipements - loisirs*
  - *Habitat / agriculture*

## AXE 3. Développer le patrimoine économique et la mobilité

### 1. EN DEVELOPPANT L'ACCESSIBILITE ET L'OFFRE DE MOBILITES DURABLES

- ➔ Préserver la gare au cœur de la ville, consolider les liens vers les territoires voisins et la métropole nantaise. Améliorer la desserte ferroviaire de la ville par :
  - *L'augmentation du cadencement, notamment par l'aménagement de zones d'évitement sur l'axe pour fluidifier le trafic*
  - *La mise en service de liaisons directes Pornic-Nantes et Nantes-Pornic à des heures pertinentes*
- ➔ Poursuivre les réflexions long terme conduites à l'échelle de l'agglomération, relatives à la création d'un pôle d'échanges multimodal, s'appuyant sur une halte ferroviaire avec parking relais et liaisons régulières vers les centres bourgs. A cette fin, envisager une zone d'aménagement différé à l'entrée Est de Pornic (Duranceries) pour ne pas obérer dans le temps les réflexions relatives à ce secteur stratégique
- ➔ Continuer d'affirmer le rôle de pôle d'équilibre de Pornic par l'évolution des infrastructures routières départementales suivantes :
  - *Améliorer le niveau de service de la RD751*
  - *Adapter les échangeurs sur la Route bleue qui irriguent l'agglomération*
- ➔ Prévoir un schéma ambitieux et à long terme portant sur les différents modes de déplacements et s'inscrivant dans le plan de mobilité porté par Pornic Agglo Pays de Retz. Y intégrer notamment les réflexions sur la mise en place de transport collectif
- ➔ Adapter le plan de circulation dans le prolongement de la réflexion sur les trois entrées de ville et en lien avec les ambitions de valorisation du patrimoine, des espaces publics et collectifs, et celles relatives aux circulations douces, à l'offre en stationnement, à l'apaisement et le partage des voiries...
- ➔ Poursuivre et accélérer le maillage de la ville par des liaisons douces pour connecter ses différents pôles de proximité, d'habitat, d'activités touristiques, en cohérence avec le schéma modes doux réalisé en concertation avec les habitants et la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz concernant les liaisons intercommunales
- ➔ Inciter à la réduction du recours à la voiture individuelle en déployant une offre adaptée en aires de covoiturage, et en stationnement pour les vélos notamment dans les opérations d'aménagement, dans les immeubles collectifs et aux abords des plages
- ➔ Adapter l'offre en stationnement voiture en lien avec l'offre de déplacement multimodale et notamment prévoir des parkings de rabattement dans et hors la ville, pour tous types de véhicules (voitures, motos, camping-cars...). Prévoir le rabattement vers la ville par des navettes en priorité électriques et non polluantes

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

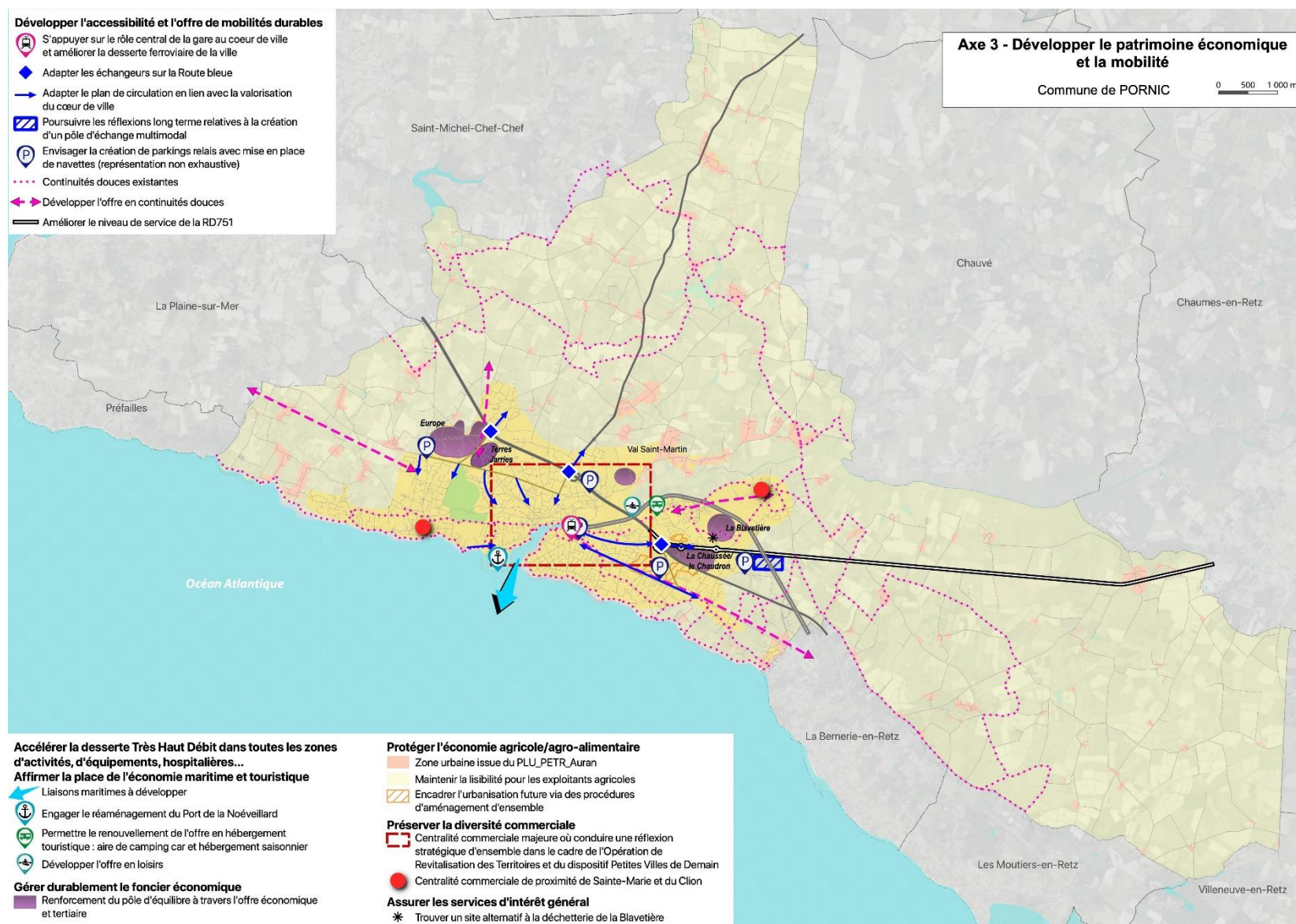
## 2. EN AFFIRMANT LA PLACE DE L'ECONOMIE MARITIME ET TOURISTIQUE

- Engager le réaménagement du port de la Noéveillard pour réaffirmer la place de l'économie maritime :
  - *Conforter l'activité de la pêche*
  - *Anticiper le développement de liaisons maritimes et notamment vers Noirmoutier*
  - *Moderniser les installations pour le nautisme (capitainerie, base nautique, cales de mise à l'eau...) dans le respect des milieux naturels marins et terrestres*
  - *Renouveler les équipements touristiques et balnéaires (restaurants, bars de plage...)*
- Poursuivre le maillage de la ville (et entre les communes de l'agglomération) par des liaisons douces à usage quotidien et touristique, connectées aux itinéraires Vélocéan et Vélodyssée
- Permettre le renouvellement de l'offre en hébergement touristique en créant notamment une aire de stationnement des camping-cars, sans permettre l'extension des terrains de campings existants
- Permettre l'installation de cales de mise à l'eau et d'une base de loisirs pour la pratique nautique (canoé, kayak...) sur le canal de Haute Perche

## 3. EN PROTEGEANT L'ECONOMIE AGRICOLE / AGRO-ALIMENTAIRE ET FORESTIERE

- Maintenir la lisibilité pour les exploitants quant à la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels en lien avec la définition des limites de la Ville et dans le cadre des réflexions en cours sur l'élaboration d'un PEAN sur certains secteurs de la commune
- Permettre à l'économie agricole d'évoluer pour s'adapter aux nouvelles demandes (labels qualité, circuits courts, transformation sur place...) et au changement climatique
- Encadrer l'évolution et les changements de destination du bâti présentant un intérêt architectural et patrimonial à proximité des exploitations agricoles
- Encadrer l'implantation des constructions agricoles dans les secteurs à enjeux paysagers et environnementaux (loi littoral, enjeux patrimoniaux, insertion paysagère...)
- Favoriser une agriculture périurbaine permettant également de lutter contre la cabanisation

NB : les représentations graphiques contenues dans le PADD n'ont pas pour objet de fixer des limites ou des zonages mais simplement d'illustrer des principes et des objectifs écrits



## 4. EN GERANT DURABLEMENT LE FONCIER ECONOMIQUE

- ➔ Affirmer la position de Pornic et son rôle de pôle d'équilibre en optimisant le foncier des zones d'activités en cohérence avec l'identification des besoins menée à l'échelle de Pornic Agglomération Pays de Retz, notamment par le biais de la requalification des zones et la réutilisation des friches économiques dans les enveloppes urbaines, dans l'objectif de l'absence d'artificialisation nette
- ➔ Affirmer la place du centre-ville dans la stratégie de développement économique en permettant l'implantation d'activités compatibles avec les zones d'habitation
- ➔ Permettre l'implantation, le maintien voire si possible le développement des activités économiques compatibles avec le voisinage des zones habitées dans les villages et hameaux, dans le respect des dispositions de la loi Littoral

## 5. EN PRESERVANT LA DIVERSITE COMMERCIALE

- ➔ Disposer d'une diversité dans l'offre répondant à la fois aux besoins de proximité et au rayonnement de Pornic
- ➔ Privilégier les implantations commerciales nouvelles dans les centralités commerciales identifiées cartographiquement (du centre-ville et des centre-bourgs) en lien avec l'Opération de revitalisation des territoires et la reconnaissance de Pornic comme Petite Ville de Demain
  - S'appuyer notamment sur la réflexion engagée autour des Halles et la liaison quais / ville historique
  - Repérer les secteurs potentiels d'évolution du tissu urbain en faveur du commerce
- ➔ Maintenir et protéger des linéaires commerciaux stratégiques en concertation avec les commerçants
- ➔ Permettre l'accueil de commerces nouveaux qui ne peuvent trouver place dans les centres villes au sein des zones d'activités commerciales, au-delà de certains seuils minimums de surface de vente
- ➔ Dans le cadre de la réorganisation du commerce non sédentaire (marché), affirmer la place centrale des Halles pour le commerce alimentaire

## 6. EN S'APPUYANT SUR LA DESSERTE NUMERIQUE POUR SOUTENIR L'INNOVATION

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



- ➔ Encadrer l'implantation des ouvrages (antennes, fibre...) au regard des enjeux paysagers et urbains, et définir des zones préférentielles pour l'implantation d'antennes de téléphonie

## 7. EN ASSURANT LES SERVICES D'INTERET GENERAL

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