COMMUNE DE PORNIC

Février 2010

Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Projet

RAPPORT

23 mars 2010

AMENAGEMENT & ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

PREAMBULE **3**

I. UNE DEMARCHE DE VALORISATION **5**

I.1. Protéger et valoriser le patrimoine *5*

I.2. Permettre le renouvellement urbain *6*

I.3. Requalifier, Améliorer, réaménager *6*

I.4. Protéger l'environnement *6*

II. ASSURER SON ROLE DE VILLE MOYENNE ET DE POLE D'EQUILIBRE **7**

II.1. Créer des emplois *7*

II.2. Assurer la polarité par rapport au Pays de Retz *7*

II.3. Conforter et concrétiser une agriculture dynamique *8*

II.4. Développer et maîtriser l'habitat *8*

II.5. Adapter le niveau d'équipement *11*

II.6. Planifier à long terme *13*

II.7. Renforcer l'activité touristique à l'année *13*

III. FAVORISER, ORGANISER ET HIERARCHISER LES DEPLACEMENTS **14**

III.1. Développer les infrastructures *14*

III.2. Améliorer l'accessibilité *14*

III.3. Harmoniser les différents modes de déplacements *14*

III.4. Mettre en place un programme de pistes cyclables et de cheminements piétons (Circulations douces) *15*

III.5. Adapter l'offre de stationnement *15*

IV. ACCUEILLIR DES PROJETS STRUCTURANTS QUALITATIFS **16**

IV.1. La Ria *16*

IV.2. Secteur NA de Sainte-Marie *16*

IV.3. Le Val Saint-Martin *17*

IV.4. Les Duranceries *18*

V. CONCLUSION **19**

PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Ce document exprime donc des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme. Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Pornic a vocation à conforter le rôle stratégique de la commune, reconnu par différentes instances et documents d'orientations. Pornic est ainsi :

- **Pôle d'équilibre** dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de La Loire et dans le projet de SCoT du Pays de Retz,
- labellisé **Ville moyenne** par la région des Pays de La Loire,
- reconnu **Pôle du Pays de Retz** par le Conseil Général de Loire-Atlantique

La volonté municipale est de placer l'homme au cœur des objectifs qui structurent l'élaboration du PLU.

Cette démarche doit permettre de répondre aux besoins :

- des habitants de Pornic dans la prochaine décennie
- des habitants de l'aire d'attractivité de Pornic
- des résidants saisonniers et visiteurs fréquentant la station

Pornic doit être un territoire pour bien vivre et ceci implique de répondre à travers le futur PLU à cinq grandes questions autour desquelles s'articulera la politique municipale :

- habiter à Pornic, dans quel contexte humain (politique démographique)
- travailler à Pornic : activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires, touristiques, agricoles (politique économique)
- se loger à Pornic (politique de l'habitat)
- accéder aux services (politique d'équipements, services et déplacements)
- profiter d'un environnement de qualité à Pornic

Ces cinq objectifs sont sous-tendus par une conception transversale de la qualité du site et de l'environnement.

Ces enjeux conduisent Pornic à planifier ses orientations autour des axes suivants :

- Requalifier les espaces « phares » de la commune et valoriser son patrimoine,
- Développer sa politique d'accueil aussi bien vis-à-vis du logement permanent que de l'emploi
- Accompagner son développement par des services et équipements à un niveau correspondant au rôle territorial qu'elle souhaite continuer d'assurer.
- Mettre en œuvre des projets structurants qualitatifs.

Il s'agit ainsi, autour de ces quatre axes, de poursuivre un développement équilibré et visionnaire, durable, qui conforte le rôle de Pornic et qui, de par la responsabilité de ce rôle, et l'envergure des projets à mettre en œuvre, justifie de prévoir des opportunités foncières à long terme, tout en étant attentif aux caractéristiques locales et aux risques d'incidence, que ce soit sur les milieux physique, naturel, ou agricole.

Ce P.A.D.D. décrit ainsi des objectifs qui se réaliseront progressivement, avec le souci d'une maîtrise des aménagements et de la consommation foncière, ainsi que de la bonne gestion des ressources de notre territoire.

I. UNE DEMARCHE DE VALORISATION

I.1. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE

- Valoriser le patrimoine naturel par la localisation des nouvelles extensions d'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage et par une gestion économe de la zone rurale, qui privilégie l'espace économique et naturel et limite le mitage. C'est ainsi que le PLU permet de conserver plus de 70% du territoire en zones agricole et naturelle.
- Assurer la qualité générale des paysages, de l'architecture et des espaces publics en instaurant des recommandations et prescriptions architecturales et en adaptant le zonage aux différentes formes d'habitat et en considérant de façon particulière les propriétés remarquables signalées au plan.

  Le règlement doit engager à intégrer harmonieusement les nouveaux espaces d'habitation et retrouver l'esprit balnéaire. Il doit permettre d'éviter la banalisation architecturale. **Un cahier de recommandations architecturales** est annexé au PLU pour :
  - Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine de proximité (kiosques, pêcheries, murs de pierre, etc),
  - Retrouver les caractéristiques de l'architecture portuaire balnéaire et rurale dans le bâti ancien et nouveau,
  - Garantir la qualité et le renouvellement des boisements qui caractérisent la commune (chênes verts, pins, cyprès, etc),
  - Porter une attention toute particulière sur la qualité architecturale et esthétique des lotissements.

- Développer une politique du végétal dans les espaces urbains actuels et futurs.
- Protéger au plan de zonage les éléments patrimoniaux, les murets en pierre et les boisements significatifs.
- Imaginer un traitement spécifique des propriétés remarquables.
- Assurer la qualité et l'ouverture au public des espaces naturels par la valorisation du canal de Haute Perche, par l'aménagement du Val Saint-Martin, par l'aménagement du Jardin de Retz.

I.2. PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Réaménagement du parking de Verdun dont le programme comprendrait la réalisation de logements et de commerces.
- Participation du programme de la ZAC de La Ria à la requalification d'un des secteurs correspondant à une friche artisanale et industrielle.
- Mutation des sites industriels à proximité du bourg du Clion pour permettre la réalisation de logements et créer un nouveau quartier habité au cœur du bourg du Clion.

I.3. REQUALIFIER, AMELIORER, REAMENAGER

- Requalification du port et des quais visant à améliorer ses modes de fréquentation
- Aménagement des rues de la Ville Haute
- Favoriser l'amélioration visuelle des espaces publics par la poursuite des travaux d'effacement des réseaux en centre ville et en centres-bourgs du Clion et de Ste-Marie, ainsi que le long du littoral, et par l'application du règlement sur la publicité.
- Traiter et compléter les entrées de ville avec notamment la création d'un accès stratégique par le programme de la ZAC de la Ria.
- Intégrer la gestion de l'hydraulique pluviale dans les opérations d'aménagement.

I.4. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

- Bénéficier de l'évaluation environnementale du PLU pour un projet respectueux des enjeux naturels et paysagers et une réduction maximale des incidences.
- Qualifier au sein des opérations futures les éléments du milieu naturel à préserver, les perspectives et éléments de paysage à mettre en valeur.
- Gérer la ressource hydrique sur l'ensemble du territoire et prendre en compte le ruissellement et ses interdépendances avec l'urbanisation par un schéma directeur des eaux pluviales.
- Permettre une utilisation plus large des énergies renouvelables et un meilleur bilan énergétique des constructions.
- Poursuivre et encourager la démarche Agenda 21.

- Assurer la cohérence et la protection des trames verte et bleue et garantir les corridors écologiques.
- Définir et évaluer des indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement.

II. ASSURER SON ROLE DE VILLE MOYENNE ET DE POLE D'EQUILIBRE

II.1. CREER DES EMPLOIS

- Par l'extension des zones d'activités et des équipements sur 125 ha supplémentaires, répartis au Val Saint-Martin, aux Duranceries et à l'Ouest du centre (extension zone de l'Europe) créant de nouveaux sites d'implantation en réponse à la saturation des zones existantes, pour l'artisanat et les PMI locales et/ou extérieures, les activités commerciales, tertiaires et de loisirs.

- Assurer l'équilibre entre bassin de vie et bassin d'emploi par la diversification des activités et la recherche d'équilibre entre les différents espaces consacrés à l'emploi.

II.2. ASSURER LA POLARITE PAR RAPPORT AU PAYS DE RETZ

- Disposer de l'offre commerciale d'une Ville Centre en favorisant une offre de qualité, un développement économique endogène, en équilibrant l'offre entre le centre-ville et des zones d'activités, en protégeant les locaux commerciaux en centre ville des changements de destination.

- Assurer la diversité du tissu économique en étendant le Centre Commercial de l'Europe, en accueillant du tertiaire à haute valeur ajoutée au Val Saint-Martin, en poursuivant le développement des activités touristiques et de loisirs.

II.3. CONFORTER ET CONCRETISER UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE

- Intégrer l'actualisation de l'inventaire communal des exploitations agricoles qui permet de repérer précisément l'ensemble des activités et de traiter les éventuelles discordances avec les autres modes d'occupation du sol
- Favoriser une agriculture dynamique et respectueuse de l'environnement, adaptée à la qualité de vie de Pornic
- Intégrer les contraintes objectives de l'agriculture dans l'aménagement de la commune
- Délimiter les espaces réservés pour les activités agricoles en assurant à la zone agricole son identité économique et en reconnaissant, par un zonage adapté, les secteurs où les exploitations peuvent s'étendre et/ou s'implanter
- Définir les règles spécifiques dans les différents types d'espaces ruraux

II.4. DEVELOPPER ET MAITRISER L'HABITAT

- Permettre une croissance démographique harmonieuse :

  Il s'agit de reconduire par le PLU les capacités de développement du POS. L'objectif est de fixer la population aux alentours de 17 à 18 000 habitants d'ici une dizaine d'années, ce qui représente une création d'environ 2 300 logements dont 60 % de résidences principales (≈1 400) et 40% de résidences secondaires.

- Maîtriser les programmes de construction :

  La commune reconduit sa politique de maîtrise foncière par la création successive de ZAC permettant de respecter les objectifs du PADD, à la fois en termes de densité, de respect de l'environnement et de développement des équipements nécessaires à l'équilibre des nouveaux quartiers.

  Par ailleurs, un secteur de grande qualité paysagère, boulevard de l'Océan, zoné UD au POS, passe en 1AU, assorti d'un schéma d'organisation permettant de gérer à la fois un aménagement respectueux du caractère des lieux et des densités que cet espace peut admettre.

- Favoriser les différents parcours résidentiels en prévoyant un pourcentage de logements sociaux dans tous les nouveaux programmes d'habitat et en favorisant la primo-accession : mise en place d'une démarche de type Programme Local de l'Habitat avec un plan d'action pour définir à terme des

objectifs quantitatifs et la localisation des programmes de logements sociaux locatifs et de primo-accession suivants divers montages juridiques et financiers (location-accession, majoration du prêt à taux zéro, etc…). Ainsi, les nouveaux programmes s'attacheront à proposer la décomposition suivante des résidences principales :

- 53% de logements « classiques »,
- 30% de logements en accession aidée,
- 17% de logements locatifs sociaux.

- Respecter la capacité d'accueil du territoire :

Les espaces proches du rivage ne font pas l'objet de création de nouvelles zones d'urbanisation future. Les secteurs à vocation d'habitat en espaces proches représentent une emprise globale de 16% sur leur assiette foncière. Les zones anciennement NA au POS d'une superficie globale de 82 ha et qui offraient un potentiel pour 380 logements environ et des équipements (hébergement touristique, …) ont été partiellement urbanisées ; environ 80 ha sont reconduits en AU, s'attachant à respecter un même niveau de densité.

Les ouvertures à l'urbanisation sont envisagées en deux temps : à 10 ans et entre 10 et 20 ans. La répartition entre 1AU et 2AU tient compte de l'insuffisance de la desserte en réseaux des îlots. Par ailleurs, elle permet de réguler dans le temps l'urbanisation et d'assurer ainsi une meilleure maîtrise des projets.

La planification envisagée pour les zones AU en EPR :

a) Ouvertures à 10 ans

40 ha sont reconduits du POS au PLU (anciennes zones NA du Porteau et de La Ria, cette dernière l'étant déjà par révision simplifiée) ainsi que 10 ha qui étaient en zone U et passent en 1AU pour faire émerger un projet d'ensemble (propriété en grande partie boisée le long du boulevard de l'Océan). Sur ces 50 ha au total, 47 ha sont en 1AUh et 3 ha (Le Porteau) sont en 2AUh.

b) Ouvertures entre 10 et 20 ans

57.6 ha sont reconduits du POS au PLU (ancienne zone NA de Sainte-Marie et secteur de la Gilardière) et placés en zone 2AUh.

Au total, ce sont 107.6 ha qui sont urbanisables en EPR et

correspondent à des reconductions du POS, avec un potentiel aménageable plus réduits du fait des éléments de paysage et de milieu naturel qui sont préservés (rappel aux orientations d'aménagement).

Si l'on excepte le secteur 1AUh qui était en zone UD au POS et qui est très boisé, le reste des zones AU pour l'habitat représentera une densité moyenne de 17.8 logements à l'hectare (30 pour le programme de La Ria).

Les densités des zones Ub, périphériques aux deux bourgs et au centre-ville, sont réduites selon des caractéristiques affinées par des sous-secteurs, notamment pour éviter des divisions de terrain que ces quartiers ne peuvent pas forcément supporter. De plus, le règlement de cette zone introduit l'application du principe de SHON résiduelle.

En dehors des espaces proches du rivage :

Les ouvertures à l'urbanisation supplémentaires se situent en dehors des espaces proches, afin de limiter l'impact des opérations par rapport au rivage. Localisées au Val Saint-Martin et au Clion, elles répondent à une logique de rééquilibrage de l'urbanisation, s'appuyant sur les pôles de vie du centre (renforcé par le programme de la ZAC de La Ria) et du bourg du Clion.

Ces deux grands secteurs intègrent des éléments de programme visant à la mise en valeur du cadre environnemental. Ils représentent un total de 320 ha dont 198 pour l'habitat. Cette proportion a été volontairement diminuée par rapport à de premiers objectifs communiqués en 2005 (ils étaient autour de 400 ha) dans un souci d'ajustement aux besoins et de respect des dispositions de la loi SRU.

La planification envisagée pour les zones AU hors EPR :

a) Ouvertures à 10 ans

148 ha sont placés en zone 1AU, dont 78 à destination d'habitat. Il s'agit, pour l'habitat, des secteurs de la ZAC du Clos du Bocage (Sainte-Marie), du Val Saint-Martin (7 ha à l'Ouest, 10 ha au Nord, de de La Corbinière et de la Basse Cure 68 ha sont des reconductions du POS.

Le secteur du Val Saint-Martin a une vocation mixte (habitat, activités, équipements).

60.5 ha sont placés en 2AU, tous à destination d'habitat. Il s'agit des secteurs de la Joselière, de la Bénétrie, de la Rivaudière, des Belles Noës et de Port-Chéri. 50.5 ha sont des reconductions du POS.

b) Ouvertures entre 10 et 20 ans

132.5 ha sont placés en 2AU dont 109.5 à destination d'habitat. Ils se répartissent autour du Clion et aux Duranceries. 14 ha sont des reconductions du POS.

Au total, ce sont 341 ha qui sont urbanisables hors EPR dont 132.5 qui correspondent à des reconductions du POS, avec un potentiel aménageable plus réduits du fait des éléments de paysage et de milieu naturel qui sont préservés (rappel aux orientations d'aménagement pour les secteurs 1AU).

La densité moyenne des zones AU pour l'habitat représentera une densité moyenne de 17.8 logements à l'hectare.

Récapitulatif des ouvertures :

	En EPR	Hors EPR	Total
1AU	47	148	195
Dont habitat	*47*	*78*	*125*
2AU	60.6	193	253.6
Dont habitat	*53*	*170*	*223*
Potentiel U			30
Total	107.6	341	448.6

II.5. ADAPTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

- Programmer des équipements de loisirs pour les jeunes avec en particulier la création d'un équipement de plein air au Val Saint-Martin[1] et le projet ludique de la zone du Chaudron (transfert de la discothèque).
- Compléter les équipements d'enseignement avec la création d'un nouveau pôle avec notamment un lycée dans le secteur du Val Saint-Martin.
- Développer les services à destination de la famille et de l'enfance avec la création de structures multi-accueil petite enfance réparties sur le territoire.
- Créer de nouveaux équipements pour les personnes âgées notamment pour les personnes âgées dépendantes, domicile collectif, etc…

[1] *Révision simplifiée approuvée le 04/12/2009 pour le Val Saint-Martin*

- Renforcer les équipements sanitaires par l'extension du cimetière de Sainte-Marie et la création d'un cimetière au Clion.
- La création d'un équipement ludique dans le cadre du programme de La Ria[2].
- Compléter le golf existant par un parcours compact ou un centre d'entrainement et d'initiation.
- Permettre la mise en place d'antennes décentralisées pour s'ouvrir aux formations supérieures, à proximité du futur parc du Val Saint-Martin.
- Développer les équipements sportifs et associatifs avec le doublement des surfaces au Val Saint-Martin, et la création de nouveaux équipements au Clion et à Sainte-Marie.
- Favoriser dans les coupures d'urbanisation des activités de loisirs respectueuses de l'environnement et de la Loi Littoral.
- Programmer des équipements culturels en créant un espace « patrimoine » dans le centre-ville, en permettant l'implantation d'une salle de spectacles pouvant accueillir de 1 000 à 1 200 places à la Ria (équipement hors maîtrise d'ouvrage publique), et en étendant la médiathèque.
- Intégrer les contraintes d'assainissement dans le développement urbain avec une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 50 000 équivalents / habitants réalisée pour 2009.
- Mettre en place une meilleure gestion du réseau d'approvisionnement en eau potable avec une diversification des sources d'approvisionnement et une protection des points de captage, ainsi que par un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur certains programmes (ex : ZAC du Clos du Bocage).

[2] *Révision simplifiée approuvée le 04/12/2009 pour la ZAC de La Ria*

II.6. PLANIFIER A LONG TERME

- Planifier les espaces pour l'habitat à long terme :

Le PLU envisage avec le secteur 2AU au sud du Clion de disposer d'une offre foncière pour l'habitat, notamment, à très long terme. En effet, la superficie des zones AUh permet d'aller au-delà des objectifs à 12 ans. Cela suppose d'engager une politique de maîtrise foncière pour assurer de réelles réserves et anticiper l'utilisation de l'espace dans des secteurs où les enjeux agricoles et environnementaux sont limités.

Cela justifie également de planifier les ouvertures en fonction des besoins immédiats, plaçant l'essentiel des zones d'urbanisation future à long terme et ne conservant en 1AU que les secteurs du Porteau, d'une partie du secteur sud et le secteur nord de l'ancienne zone NA de Ste-Marie (ZAC Clos du Bocage), d'un ensemble patrimonial boulevard de l'Océan (anciennement UD), des Belles Noës et de la Ria et du Val Saint-Martin. De plus, ces objectifs intègrent l'avancée régulière des projets sur l'ensemble du territoire, et qui pourraient se reporter rapidement sur des secteurs encore fermés : zones 2AU de la Corbinière au Clion, de la Chaussée et de la Joselière.

- Planifier jusqu'à très long terme également pour l'activité:

Cette politique a vocation à la fois à rééquilibrer un développement qui s'est réalisé principalement vers l'Ouest, et à permettre de développer à l'Est (secteur des Duranceries) des capacités d'accueil pour les équipements et les activités tertiaires et artisanales, PME-PMI, touristiques sur 53 ha.

II.7. RENFORCER L'ACTIVITE TOURISTIQUE A L'ANNEE

- Implanter des hébergements touristiques de bon niveau (hôtels et résidences de tourisme de haut de gamme) et développer l'hébergement touristique chez l'habitant (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc…) et renforcer l'hôtellerie familiale.
- Créer les conditions de la pérennité des structures hôtelières et para-hotelières par des mesures appropriées dans le règlement.
- Désaisonnaliser l'activité touristique
- Permettre d'accueillir, au travers du programme de La Ria, des équipements structurants à vocation touristique selon un concept environnemental et offrant des activités de loisirs accessibles à toutes les catégories sociales.
- Délimiter un espace spécifique pour les activités de loisirs occasionnant des nuisances avec un projet de parc

ludique aux Duranceries

- En transférant et regroupant les mobile-homes implantés illégalement vers un espace spécifique situé à l'Ouest, près du secteur du Porteau – La Gilardière (1AUL sur 7,6 ha).
- Permettre la création d'un hébergement de plein air de qualité en lien avec l'activité équestre à Huchepie.

III. FAVORISER, ORGANISER ET HIERARCHISER LES DEPLACEMENTS

III.1. DEVELOPPER LES INFRASTRUCTURES

- Décongestionner les centres et les échangeurs de la Route Bleue par la création d'un axe Est-Ouest dans le cadre du projet de la ZAC de La Ria, par un franchissement de la Route Bleue au nord de la Ria vers le Clion et le Val St-Martin, par le contournement du bourg du Clion : les véhicules poids lourds et particuliers doivent être déviés du bourg du Clion. Ces actions sont la déclinaison au niveau communal de celles engagées à plus large échelle (liaisons Route Bleue/Pointe St-Gildas, route de Chauvé/route de St-Père, RD751/RD213).
- Réduire les nuisances sonores de la Route Bleue.

III.2. AMELIORER L'ACCESSIBILITE

- Prévoir de poursuivre les aménagements pour une meilleure fréquentation des espaces publics par les personnes à mobilité réduite
- Rapprocher les secteurs de développement des équipements
- Renforcer l'intermodalité

III.3. HARMONISER LES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS

- Mettre en place un pôle d'échange multi modal de transport de voyageurs près de la gare ferroviaire.
- Améliorer la signalisation grâce avec la mise en œuvre d'un plan de signalisation directionnelle et commerciale.

III.4. METTRE EN PLACE UN PROGRAMME DE PISTES CYCLABLES ET DE CHEMINEMENTS PIETONS (CIRCULATIONS DOUCES)

- Intégrer la création de pistes cyclables dans tous les nouveaux projets.
- Un schéma de circulations cyclables concernera l'ensemble du territoire de la commune.
- Création de cheminements piétons pour couvrir l'ensemble du territoire communal
- Envisager un itinéraire équestre

III.5. ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

- Porter la capacité globale à environ 1 900 places dans le centre-ville avec un solde positif d'environ 500 places grâce au programme de la Ria.

- Réaménager certaines des aires de stationnement existantes avec un souci d'intégration en particulier paysager.

  - Le parking de La Terrasse

  Le réaménagement de cet espace doit pouvoir se réaliser dans une démarche plus globale pouvant intégrer d'autres objectifs.

  - Le Parking de Verdun :

  Ce projet, issu d'un programme de requalification des espaces publics élaboré en 1987 et mis en œuvre progressivement, passe par la réalisation de stationnement aérien et souterrain.

- Renforcer la capacité :

  - près de l'église de Sainte-Marie.

  - dans le bourg du Clion.

IV. ACCUEILLIR DES PROJETS STRUCTURANTS QUALITATIFS

IV.1. LA RIA

En continuité du centre ville s'étend un espace à ce jour délaissé dans le prolongement du port. D'une surface de 37 ha, l'aménagement de La Ria permet de requalifier une friche industrielle et constitue un atout indéniable pour valoriser l'image du centre ville de Pornic.

Le projet a fait l'objet d'une révision simplifiée et s'articule autour de:

- La reconquête de l'espace naturel, notamment par la déconstruction (salle municipale).
- La réalisation d'équipements structurants pour développer une activité à l'année : salle culturelle, projets d'équipement touristique structurant et d'hébergements touristiques de grande qualité.
- La requalification d'une friche industrielle par la création d'un secteur d'habitat offrant une large place à la mixité sociale.
- Le développement d'un réseau de circulations douces.
- La création d'un nouvel axe de liaison inter-quartiers
- Le maintien et la valorisation de la présence du train au cœur de la station.

IV.2. SECTEUR NA DE SAINTE-MARIE

Ce secteur, zoné en NA au POS, et aujourd'hui en 1AUh et 2AUh, situé dans le prolongement ouest des quartiers urbanisés de Sainte-Marie, représente une localisation attractive pour de nouveaux espaces d'habitat, d'hébergements touristiques et d'équipements.

Son développement se concrétisera au travers des projets suivants :

- En partie nord, en 1AUh, le programme de la ZAC du Clos du Bocage qui comprend la réalisation d'environ 225 logements dont 48 locatifs sociaux et 50 en accession dite "sociale" ou en accession classique. Ce programme pourra être ponctuellement complété de services et tant qu'ils sont compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.

En partie sud de la zone :

- la réalisation d'un complexe d'hébergement touristique de grande qualité.
- la réalisation d'un programme résidentiel (résidence principale et résidence secondaire) faisant place à la mixité sociale.
- le développement des coulées vertes sur deux axes (Est/Ouest et Nord/Sud) intégrant notamment des équipements sportifs et de plein-air.
- le renforcement du maillage viaire par la création d'une voie structurante traversant l'ancienne zone NA, au Sud de la ZAC du Clos du Bocage, et par celle d'un rond-point à la jonction de la ZAC du Clos du Bocage et du Centre de l'Europe.
- la mise en place de liaisons douces inter quartiers (cheminements piétons et cyclistes) ainsi que vers le littoral.

IV.3. LE VAL SAINT-MARTIN

Secteur situé à proximité du centre, des liaisons structurantes, le Val Saint-Martin fait la jonction avec les espaces naturels ruraux et plus particulièrement avec le canal de Haute-Perche. La commune a engagé une révision simplifiée et y envisage de polariser des équipements et activités complémentaires autour de l'éducation et des activités à haute valeur ajoutée, tout en prenant la mesure d'un site à enjeu environnemental.

Ces objectifs se déclinent par :

- la création d'un pôle d'équipements associatifs, scolaires, sportifs, notamment d'un équipement de plein air.
- L'implantation d'un lycée.
- l'ouverture d'une zone d'activités tertiaires bénéficiant de la proximité d'installations sportives et de loisirs, du port, des équipements du centre-ville et de connexions aisées avec les voies structurantes et de liaisons privilégiées avec La Ria.
- la création, complémentaire à la présence du golf près du centre-ville, d'un parcours compact ou d'un centre d'entrainement et d'initiation.
- la mise en place d'antennes décentralisées pour s'ouvrir aux formations supérieures.
- un traitement d'entrée de ville.
-

IV.4. LES DURANCERIES

Ce secteur sera destiné à favoriser :

- L'installation d'activités pour accueillir l'artisanat, les PME-PMI, etc… (la ZAC de la Blavetière étant prochainement saturée).
- Le développement d'un nouveau secteur d'habitat intégrant la mixité sociale.

L'ensemble des projets à vocation d'activités (toutes zones confondues) fera la recherche dans la mesure du possible, comme pour l'habitat, d'une économie de consommation de l'espace par une densité accrue des constructions et par l'intégration d'une part significative des parkings dans les bâtiments.

V. CONCLUSION

Ce PADD s'articule à la fois sur des enjeux de développement, de mise en valeur et de protection.

Il offre au territoire communal le potentiel en termes de planification et de règlement pour répondre aux exigences du rôle à tenir par Pornic au sein de son département. C'est le cas au travers des projets structurants et du rééquilibrage en faveur du logement permanent.

Il conforte un engagement déjà pris de maîtrise du développement urbain avec le phasage des zones d'urbanisation future et la volonté de poursuivre une politique de programmation équilibrée avec les procédures de ZAC, par le renforcement des densités de construction, par la volonté de privilégier le renouvellement urbain, par la création ou la reconduction d'un certain nombre d'emplacements réservés permettant l'implication de la collectivité dans la réalisation d'équipements indispensables au fonctionnement de la ville (stationnement,…).

Il prend la mesure de la sensibilité du territoire et active un certain nombre de leviers pour sa mise en valeur, avec en particulier une régulation des densités urbaines en espace proche du rivage et dans les hameaux, la création d'un cahier de recommandations architecturales garant de la qualité des nouveaux projets comme des rénovations, la pérennisation de l'activité agricole encore présente par un zonage à caractère économique.

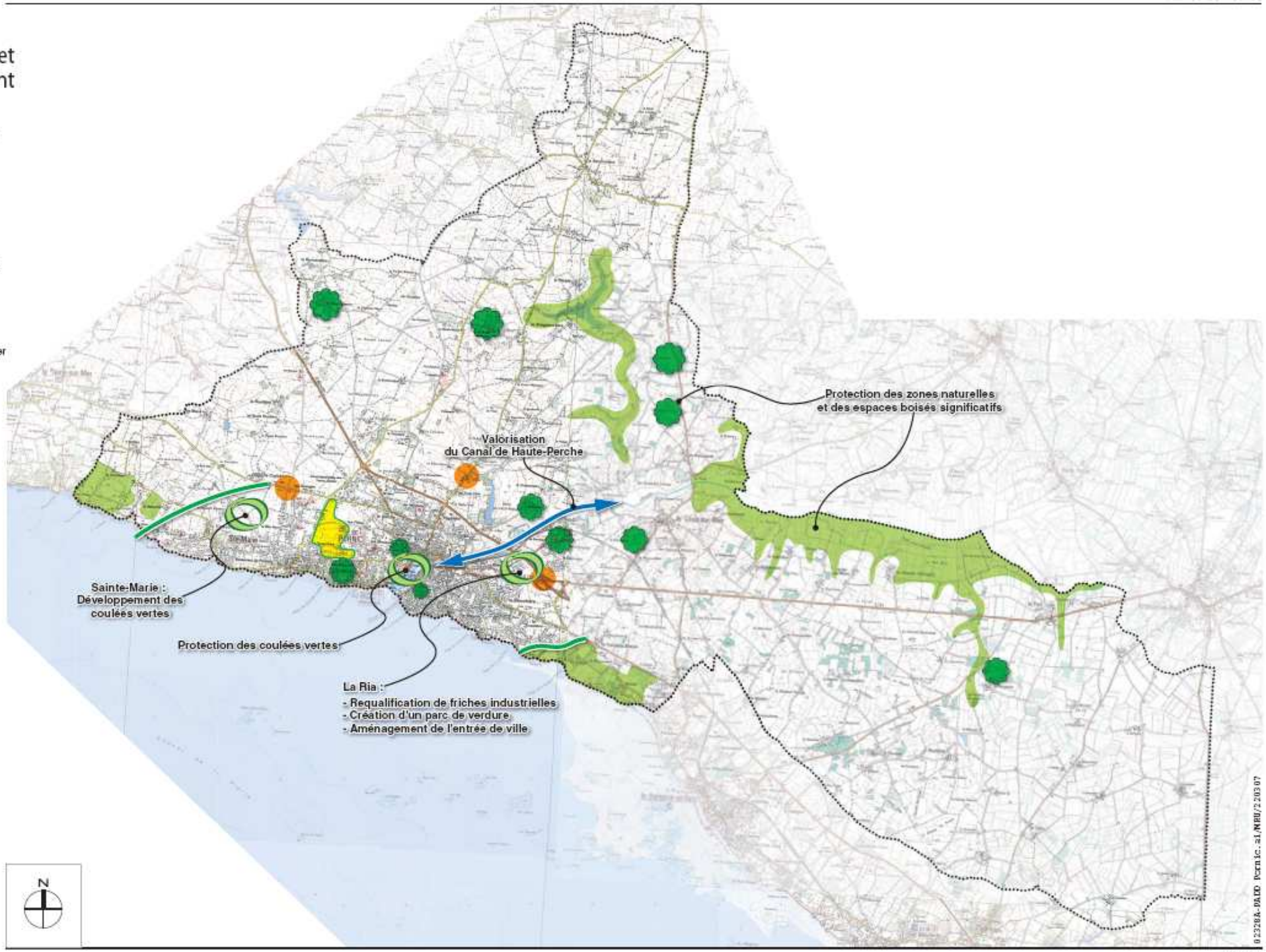
Il protège les secteurs à enjeu environnemental, déclinant un cadre législatif rigoureux (loi littoral, loi sur l'eau, …) par la limitation de l'urbanisation à leur contact, par le classement des espaces les plus sensibles en zone naturelle, la prise en considération au niveau réglementaire des coupures d'urbanisation et des espaces boisés significatifs.

Au travers des différentes thématiques de ce PADD, c'est la transversalité du projet qu'il convient de lire et la volonté municipale de décliner ainsi des orientations s'inscrivant dans une recherche d'harmonie et de prospective.

Projet d'aménagement et de développement durable

Protéger et mettre en valeur le patrimoine

- Zone naturelle à vocation écologique
- Canal de Haute-Perche
- Espaces verts en projet
- Espaces boisés à protéger
- Nouvelle entrée de ville
- Coupure d'urbanisation
- Golf



source : IGN 25 000ème

source : IGN 25 000ème

02328A-PADD Pornic.ai/MPU/220307

sce/2007

Projet d'aménagement et de développement durable

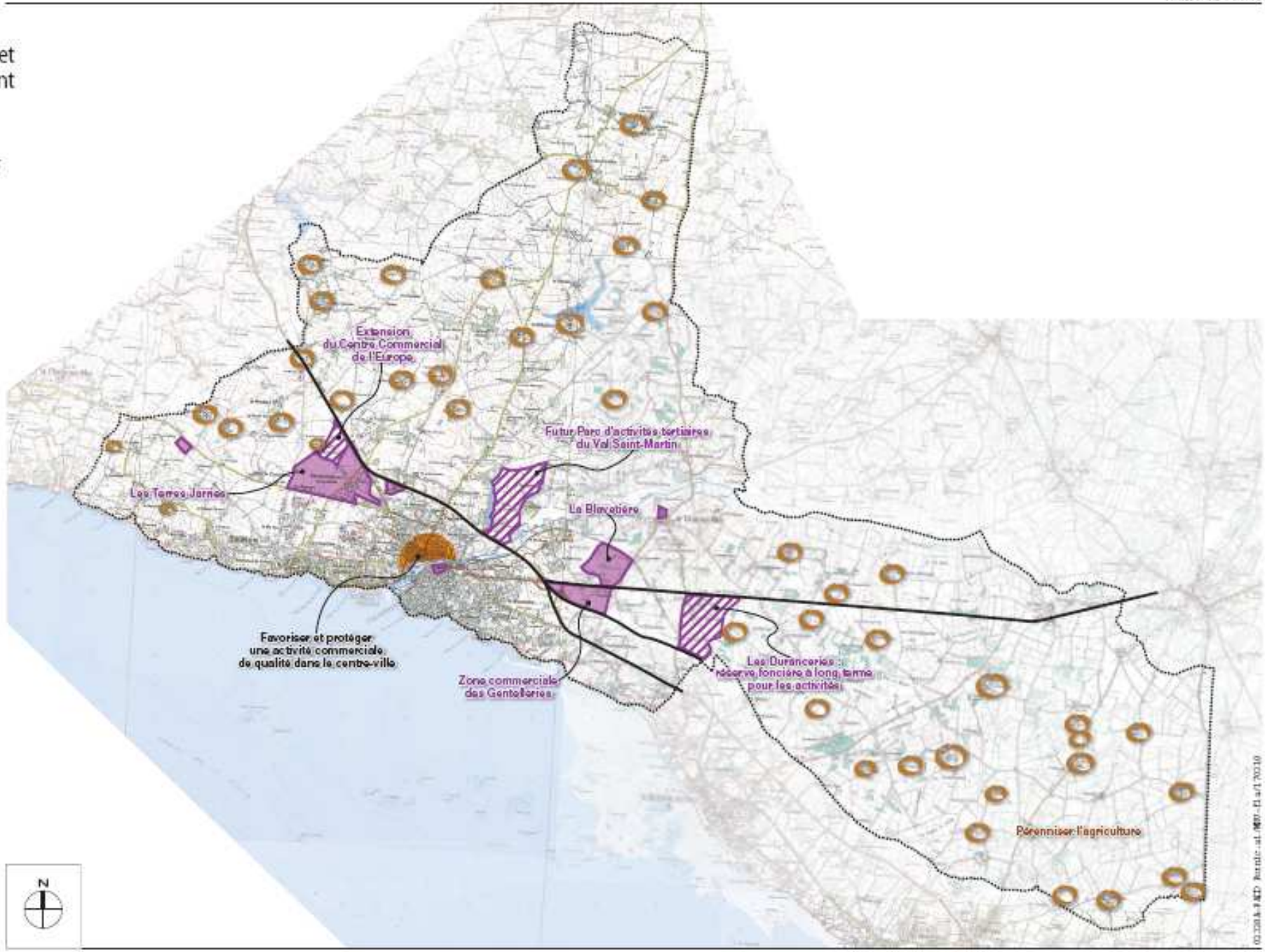
Développer et équilibrer les activités

Zones d'activités :

- Secteur existant
- Secteur futur

- Centre-ville
- Activité agricole à préserver
- Axes structurants

source : IGN 25 000ème

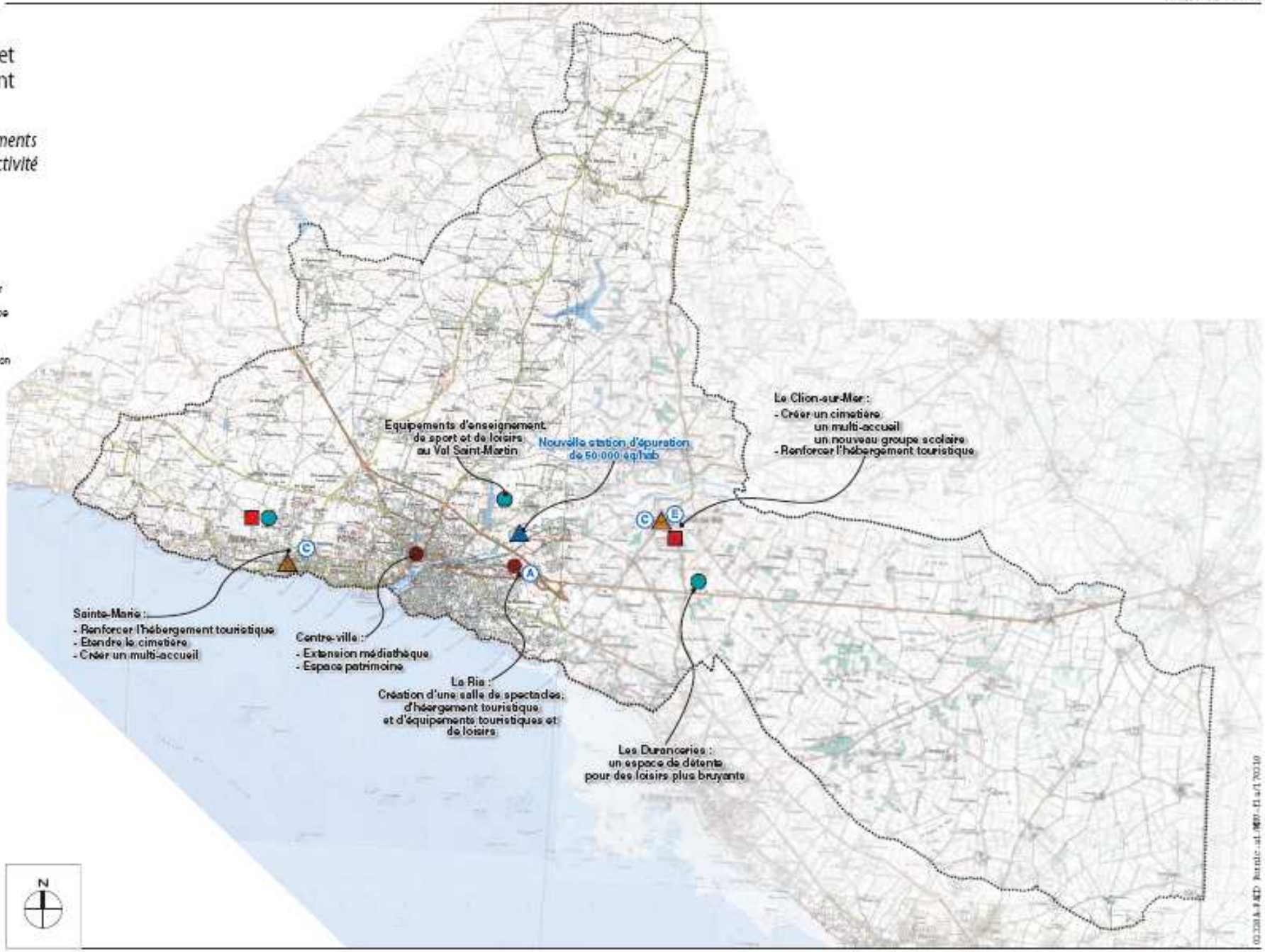


Projet d'aménagement et de développement durable

De nouveaux équipements pour renforcer l'attractivité et vivre au quotidien

Equipements projetés :

- Sport et loisirs de plein air
- Multi-accueil petite enfance
- Cimetière
- Nouvelle station d'épuration
- Groupe scolaire
- Projets culturels
- Equipement aquatique
- Equipement hôtelier



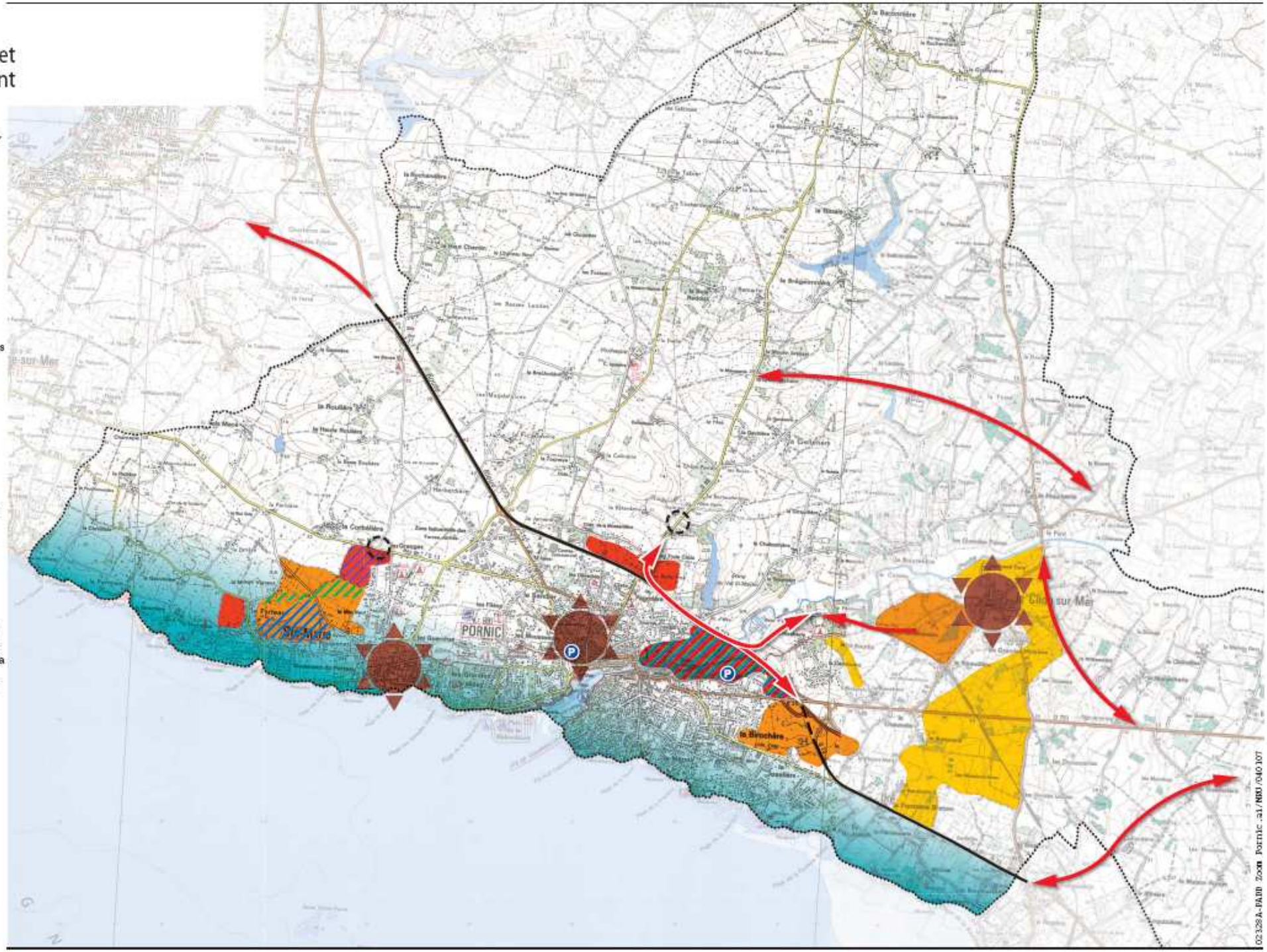
source : IGN 25 000ème

Projet d'aménagement et de développement durable

Structurer et valoriser

- Liaison future "Route Bleue"
- Futures voies et accès structurants
- Création de rond-points
- Valorisation des centres anciens, recommandations architecturales
- Projets structurants à court terme pour l'habitat
- Projets structurants à moyen terme pour l'habitat et des équipements
- Prévoir le développement démographique à long terme
- Création de logements sociaux sur une partie de la Z.A.C. du Clos du Bocage
- Renforcer l'hébergement touristique à Sainte-Marie et dans la Z.A.C. de La Ria
- Développer une politique du Végétal
- Espaces Proches du Rivage

source : IGN 25 000ème



Projet d'aménagement et de développement durable

Synthèse des orientations

Centre-ville

Habitat :

- Futures voies et accès structurants
- Création de rond-points
- Projets structurants à court terme pour l'habitat
- Projets structurants à moyen terme pour l'habitat et des équipements
- Prévoir le développement démographique à long terme
- Création de logements sociaux sur une partie de la Z.A.C. du Clos du Bocage

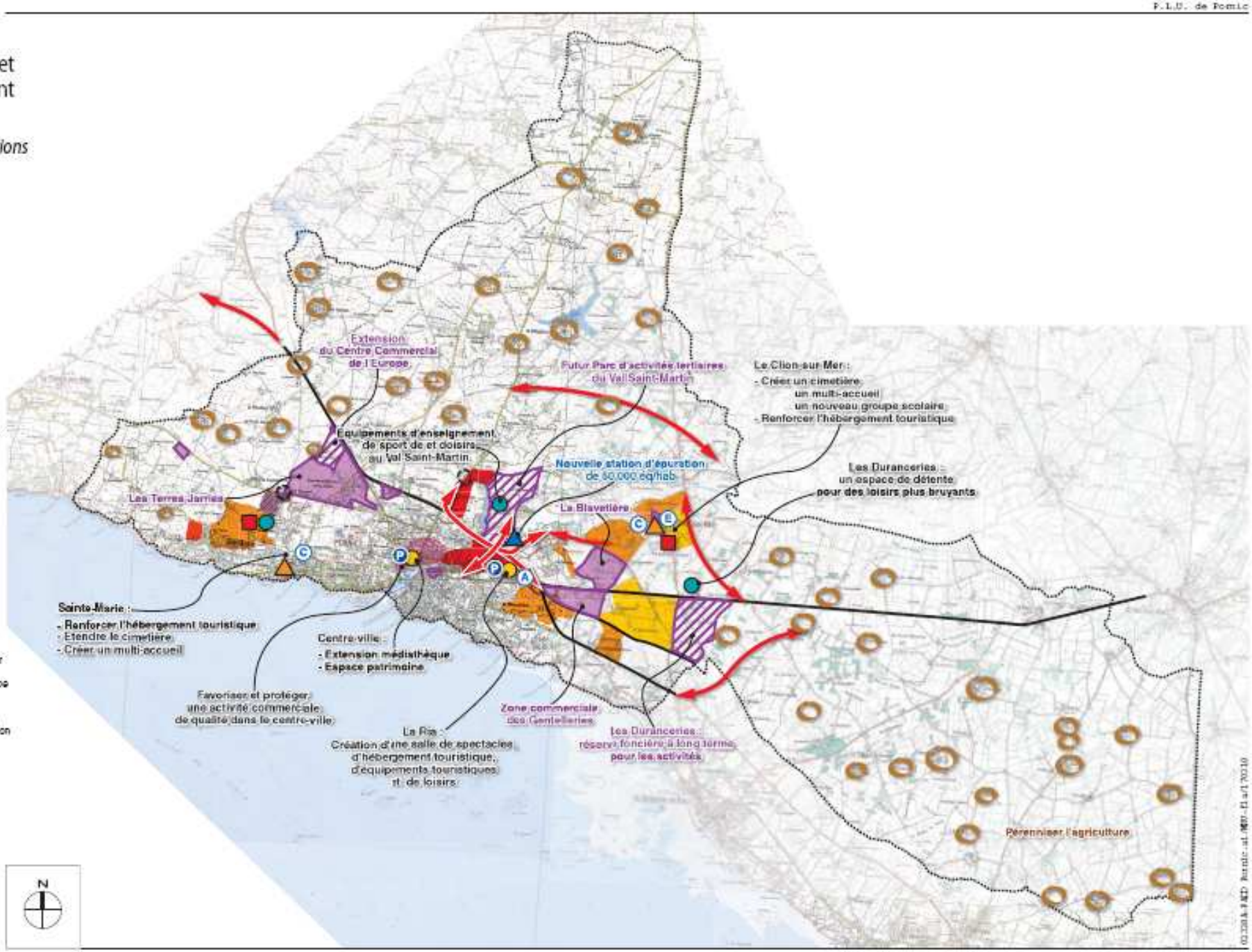
Zones d'activités :

- Secteur existant
- Secteur futur

Equipements projetés :

- Sport et loisirs de plein air
- Multi-accueil petite enfance
- Cimetière
- Nouvelle station d'épuration
- Groupe scolaire
- Projets culturels
- Equipement aquatique
- Equipement hôtelier

- Ecarts agricoles à préserver
- Axes structurants



source : IGN 25 000ème

avril/2010