

PLU / PVAP de Piriac-sur-Mer

Réunion publique

28 février 2022



B.E.-A.U.A.

Mai Melacca
Paysagiste

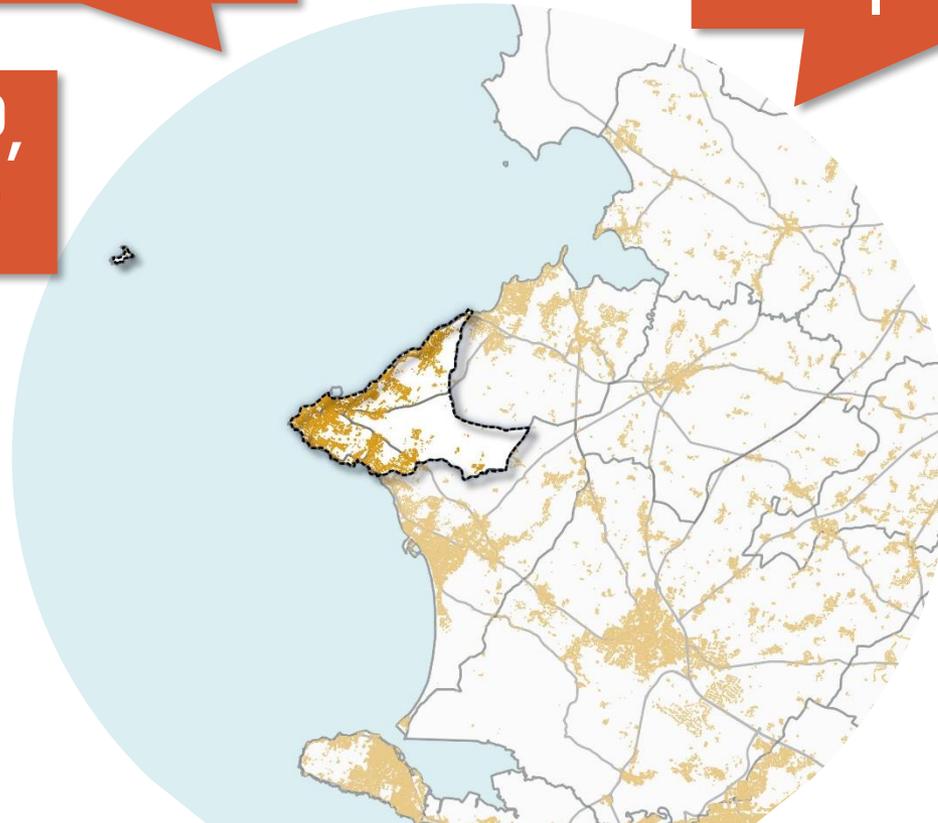


Ordre du jour / 2 temps

Un nouveau PLU,
pour quoi faire ?

Un nouveau PVAP,
pour quoi faire ?

Piriac-sur-Mer
aujourd'hui,
quels enjeux ?



Temps 1

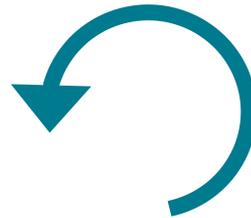
UN NOUVEAU PLU, POUR QUOI FAIRE ?

Le Plan Local d'Urbanisme....

Un outil de gestion du droit des sols...
... fondé par un projet de territoire



Une démarche et des regards croisés



Les personnes publiques

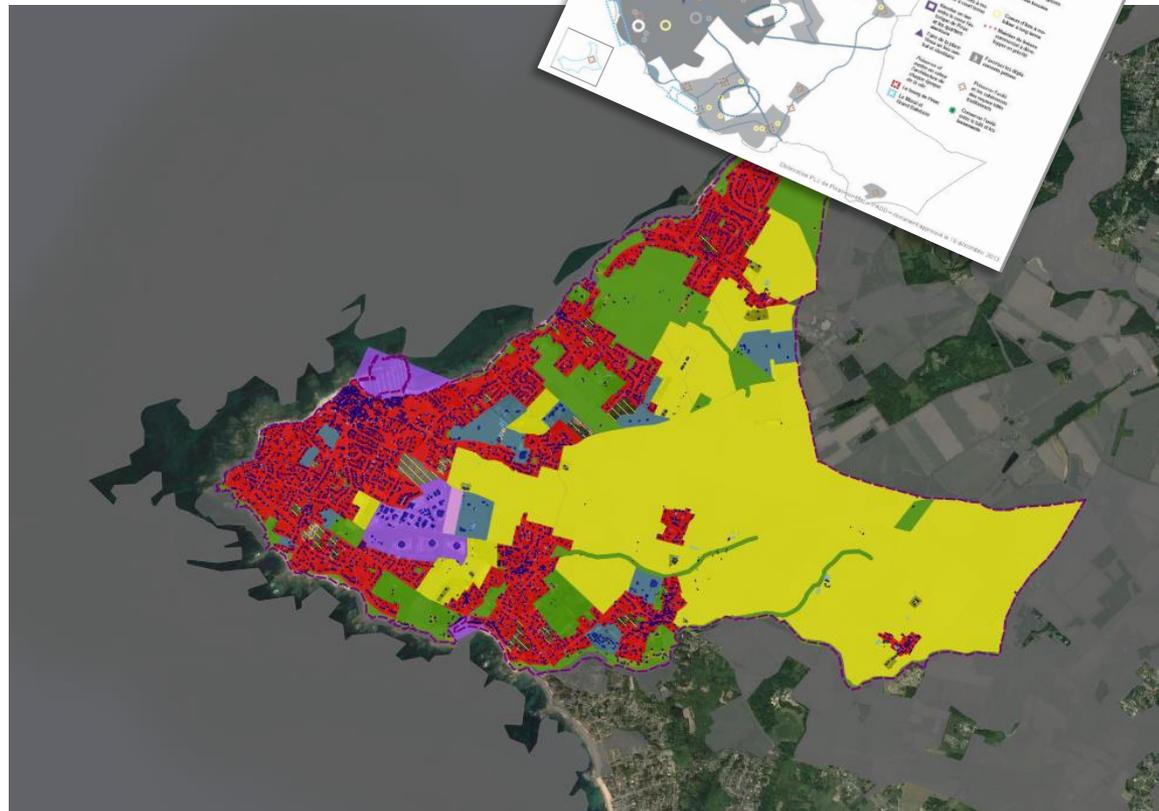
Un PLU qui a 10 ans (2013)

Intégration des **nouvelles dispositions législatives et réglementaires**

(continuités écologiques, consommation d'espace, évolution des hameaux et des écarts)

Construction d'une **vision globale et actualisée de Piriac-sur-Mer**

(résidences principales, activités ...)



Extrait du Géoportail de l'urbanisme : PLU 2013

Un nouveau contexte pour Cap Atlantique

Un SCoT révisé en 2018
qui fixe des objectifs
quantitatifs et qualitatifs

horizon 2035

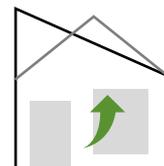


PIRIAC-SUR-MER

«vocation touristique affirmée (balnéaire et nautique) à développement raisonné avec des enjeux importants»



habitants

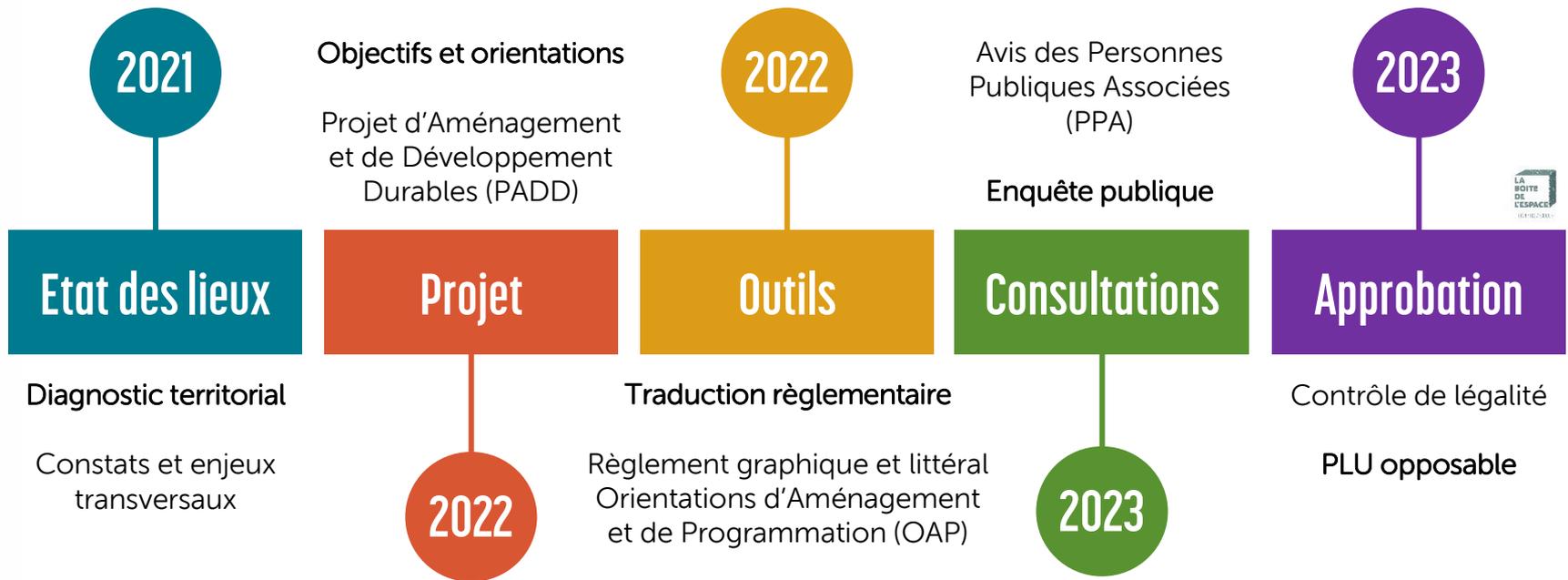


logements



Conso. d'espace

Planning



Temps 2

PIRIAC-SUR-MER, QUELS ENJEUX ?

Ce qui « fait » Piriac-sur-Mer

une commune « au bout du bout »

une destination touristique

des villages et quartiers

terre et mer

une dimension patrimoniale

une vie saisonnière

une commune littorale

UNE COMMUNE « AU BOUT DU BOUT »

Au bout du bout...

Façade atlantique



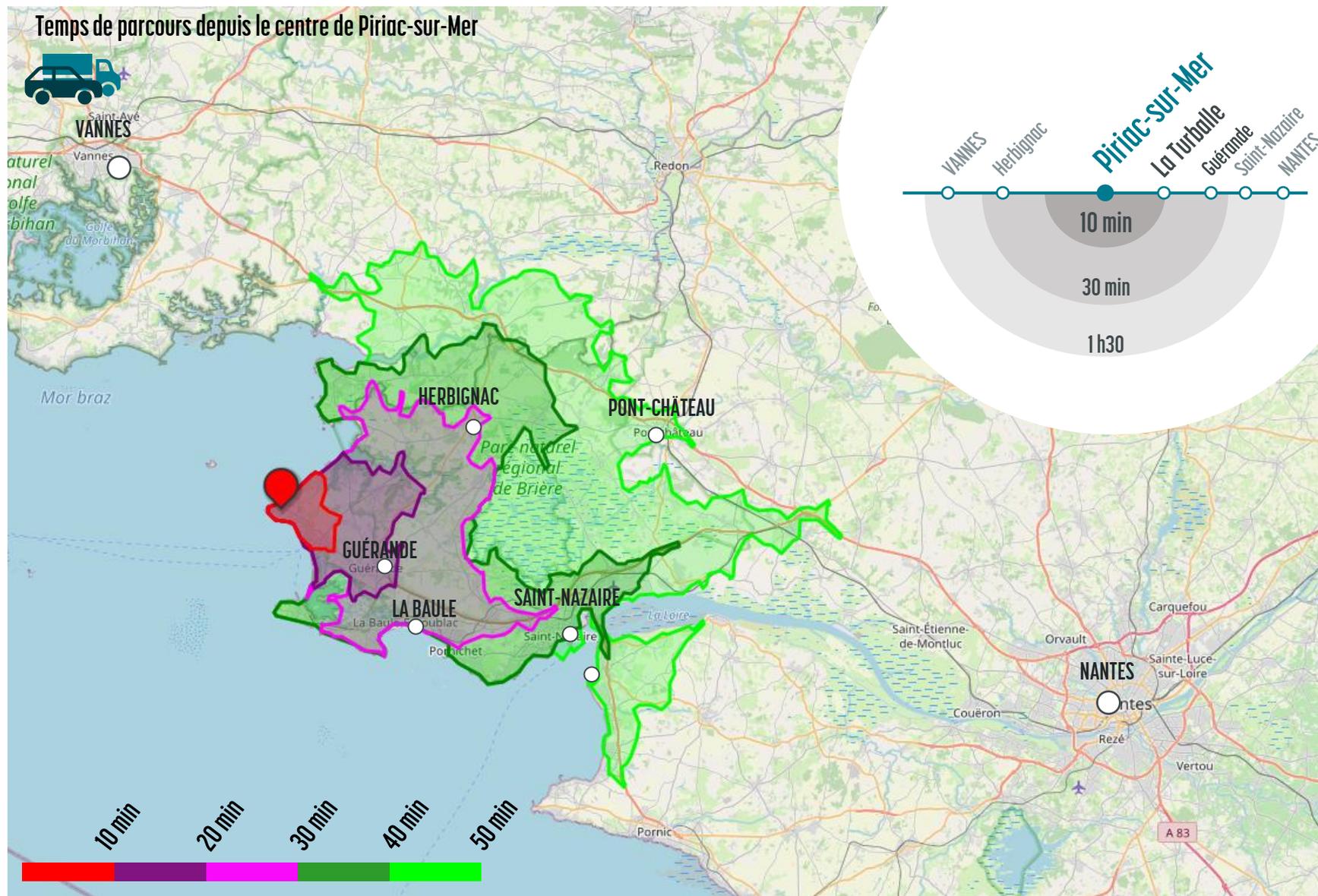
Presqu'île guérandaise



À l'ouest de l'axe la Roche-Bernard/la Baule



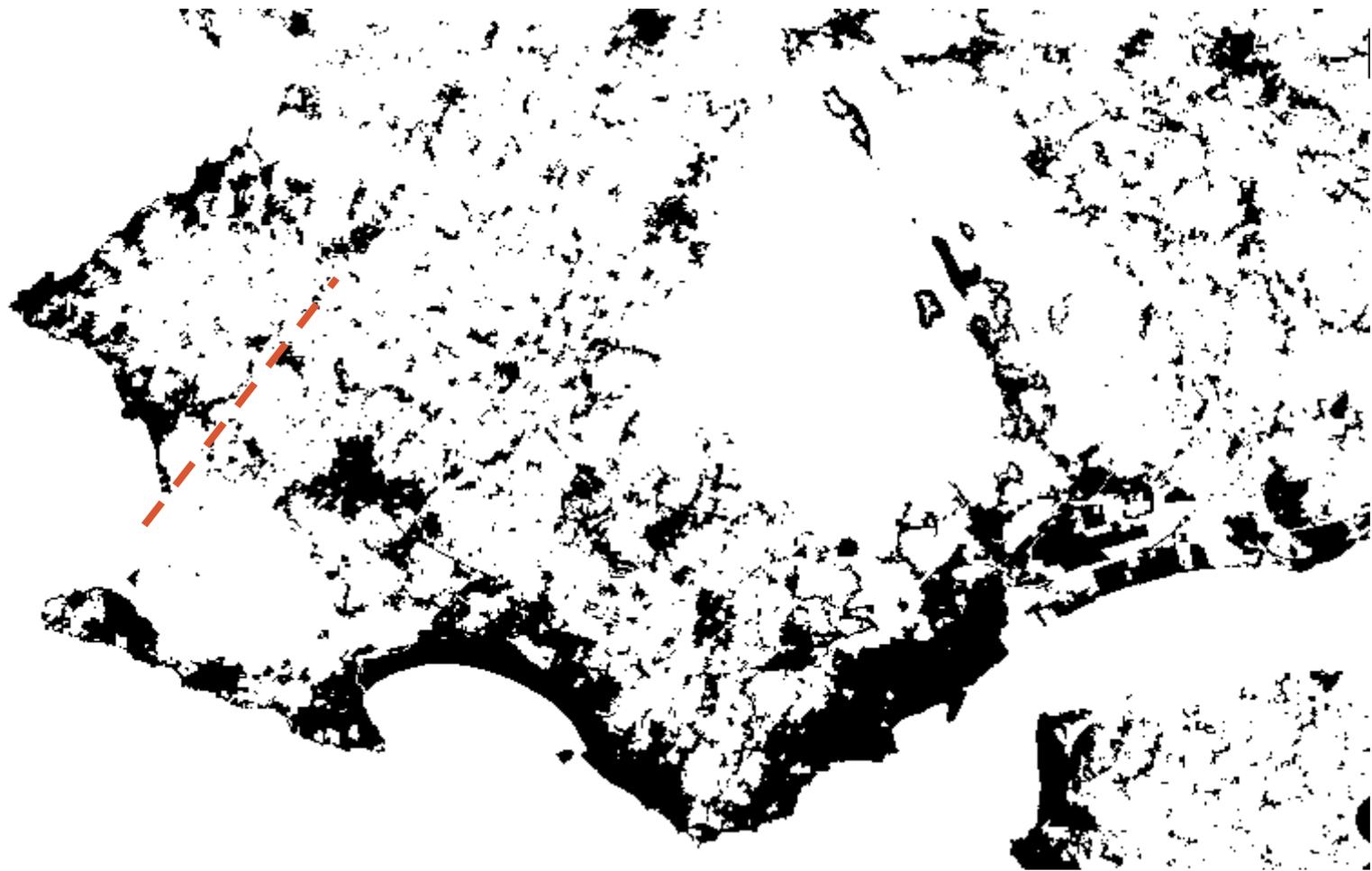
30 min pour sortir de la presqu'île / venir à Piriac-sur-Mer



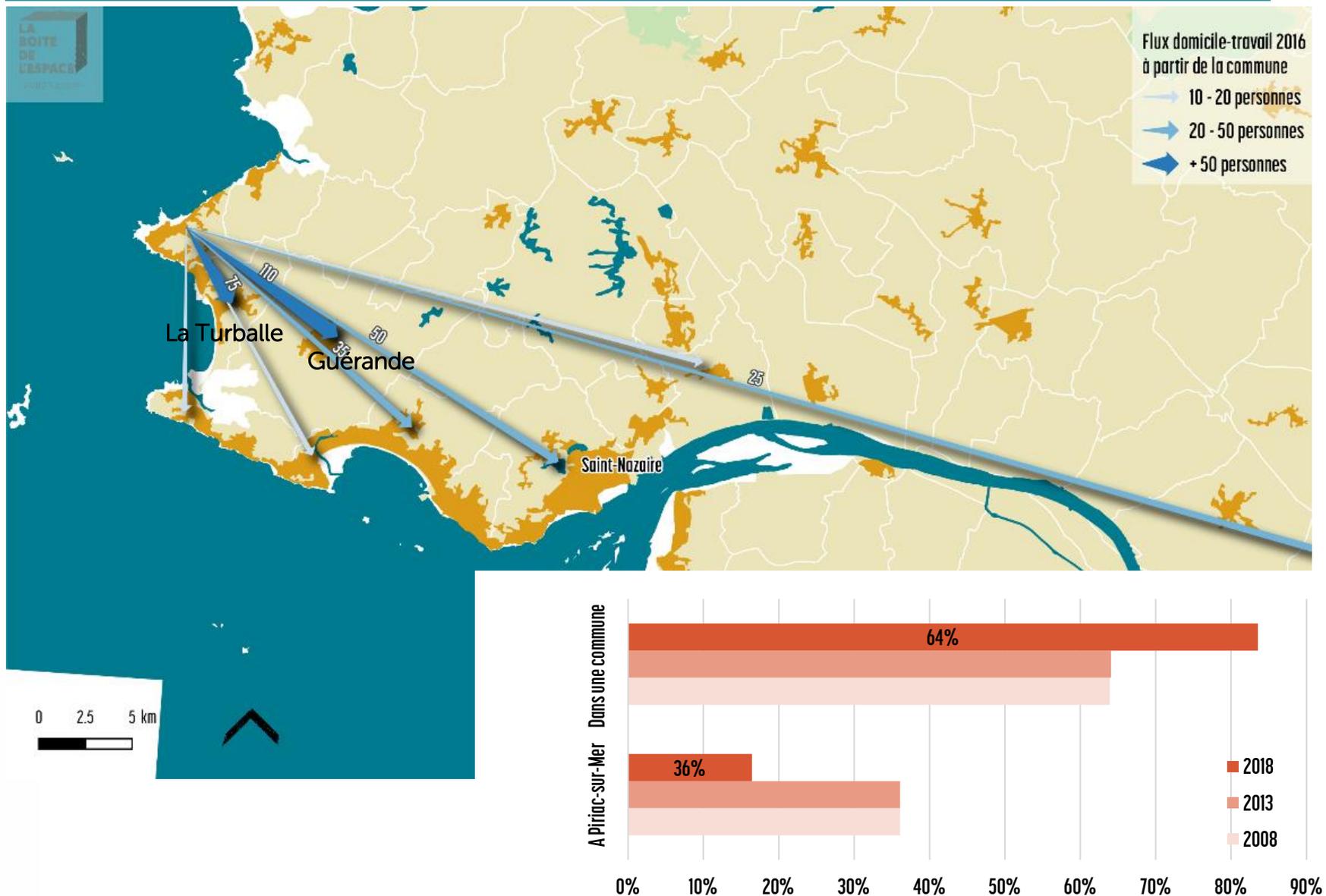
source : <https://maps.openrouteservice.org/>

Dans le continuum aggloméré littoral

Les espaces bâtis (en noir)



Proximité et pôle d'emplois



> UNE COMMUNE DE PRESQU'ÎLE

Valoriser cette position en bout de presqu'île

Structurer les liens avec les axes et sites stratégiques

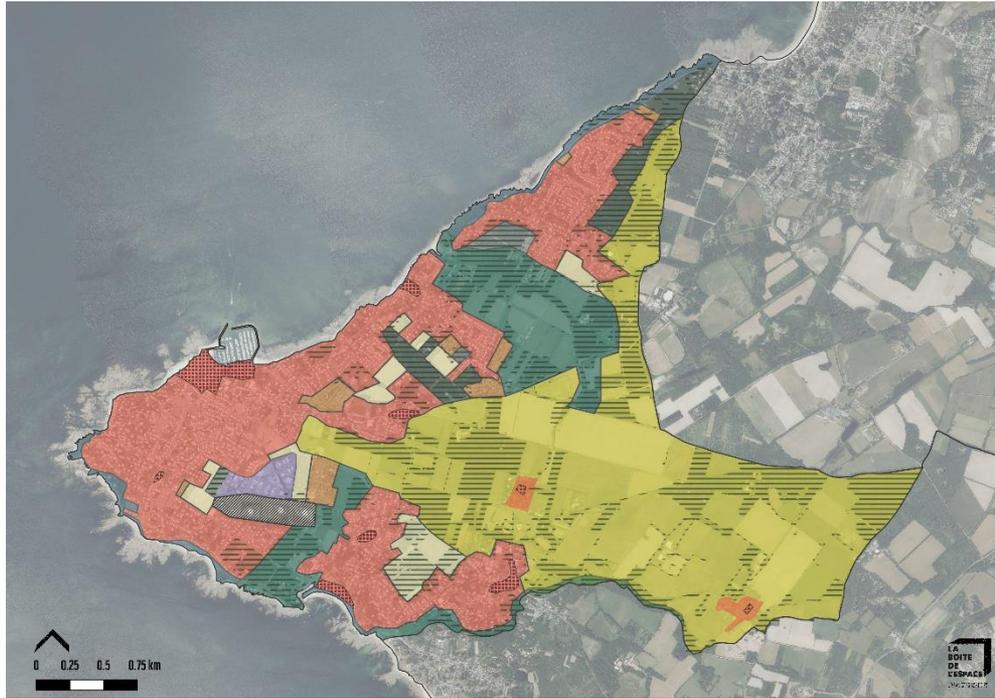
Assumer une complémentarité à renforcer dans un territoire multipolarisé



Atouts ou contraintes ?
Et demain ?

TERRE ET MER

Les unités paysagères



PAYSAGE URBAIN



Tissu dense
historique



Tissu urbain
récent

-  Le tissu urbain dense et historique
-  Le tissu urbain récent à majorité résidentiel
-  La zone d'activité
-  Les campings ou résidences saisonnières
-  Le périmètre industriel inaccessible

Autre information

-  Trame végétale : boisements majeurs et résidus de bocage



Zone d'activité

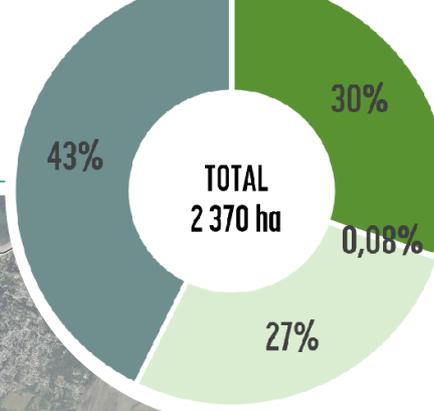
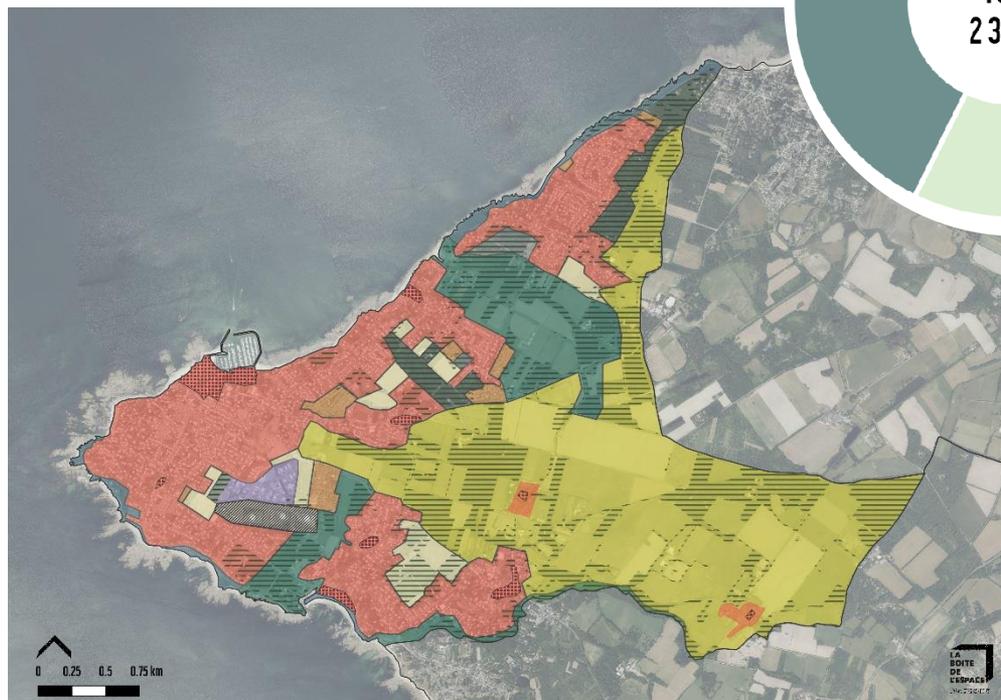


Camping ou
résidence
saisonnière



Périmètre
industriel

Les unités paysagères



- Forêts et milieux semi naturels
- Surfaces en eaux
- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés

PAYSAGE NATUREL ET AGRICOLE



Plateau agricole



Coupures vallonnées



Ensembles boisés



Bande littorale ouverte



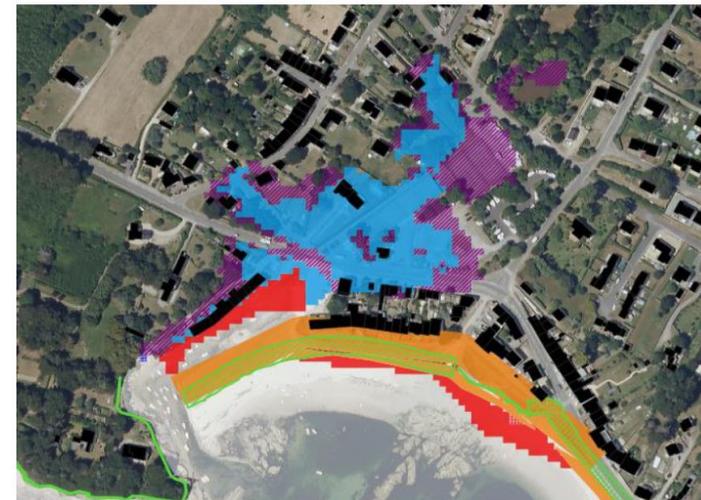
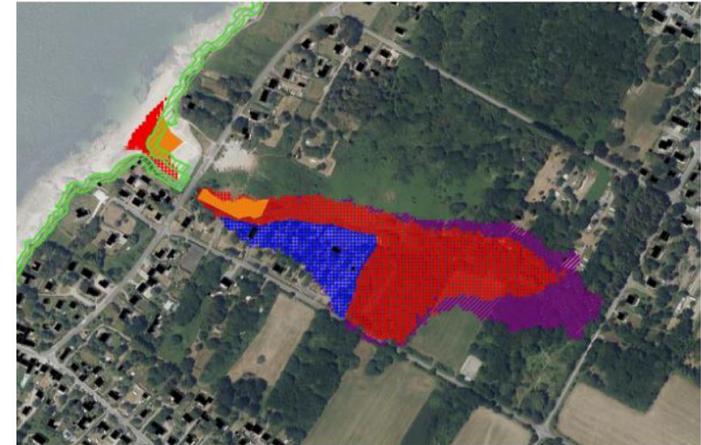
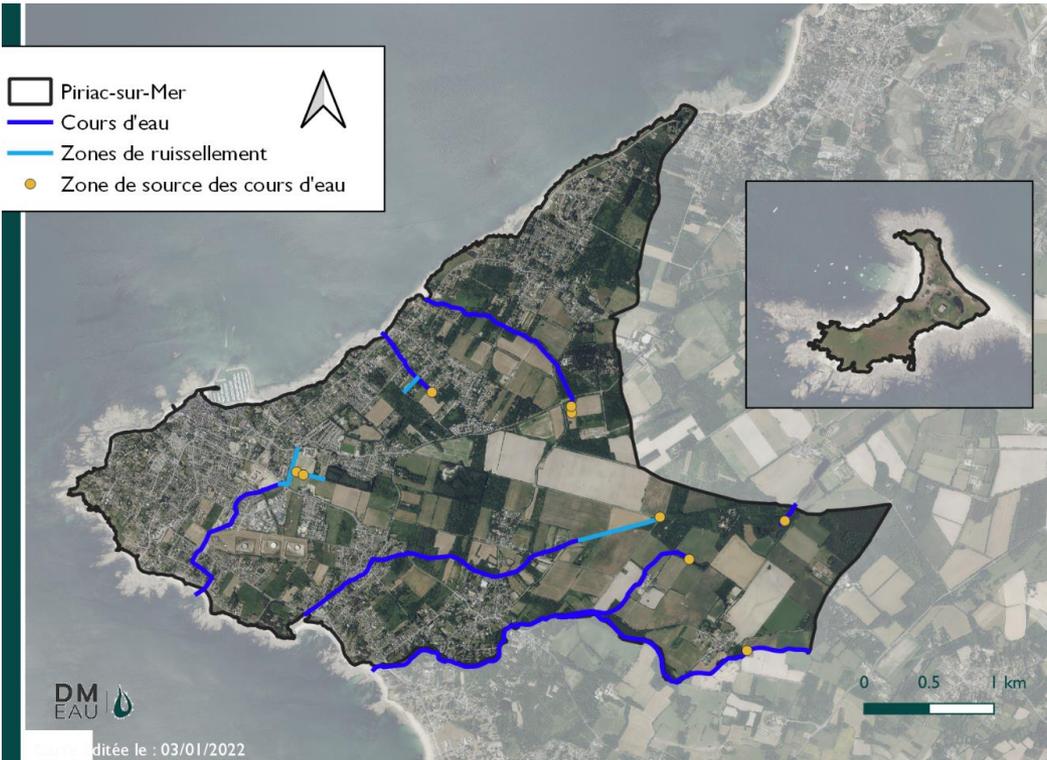
Espaces résiduels

- Le plateau agricole
- Les coupures vallonnées
- Les ensembles boisés
- La bande littorale ouverte
- Les espaces résiduels (prairies ou cultures)

Autre information

Trame végétale : boisements majeurs et résidus de bocage

Un territoire d'eaux

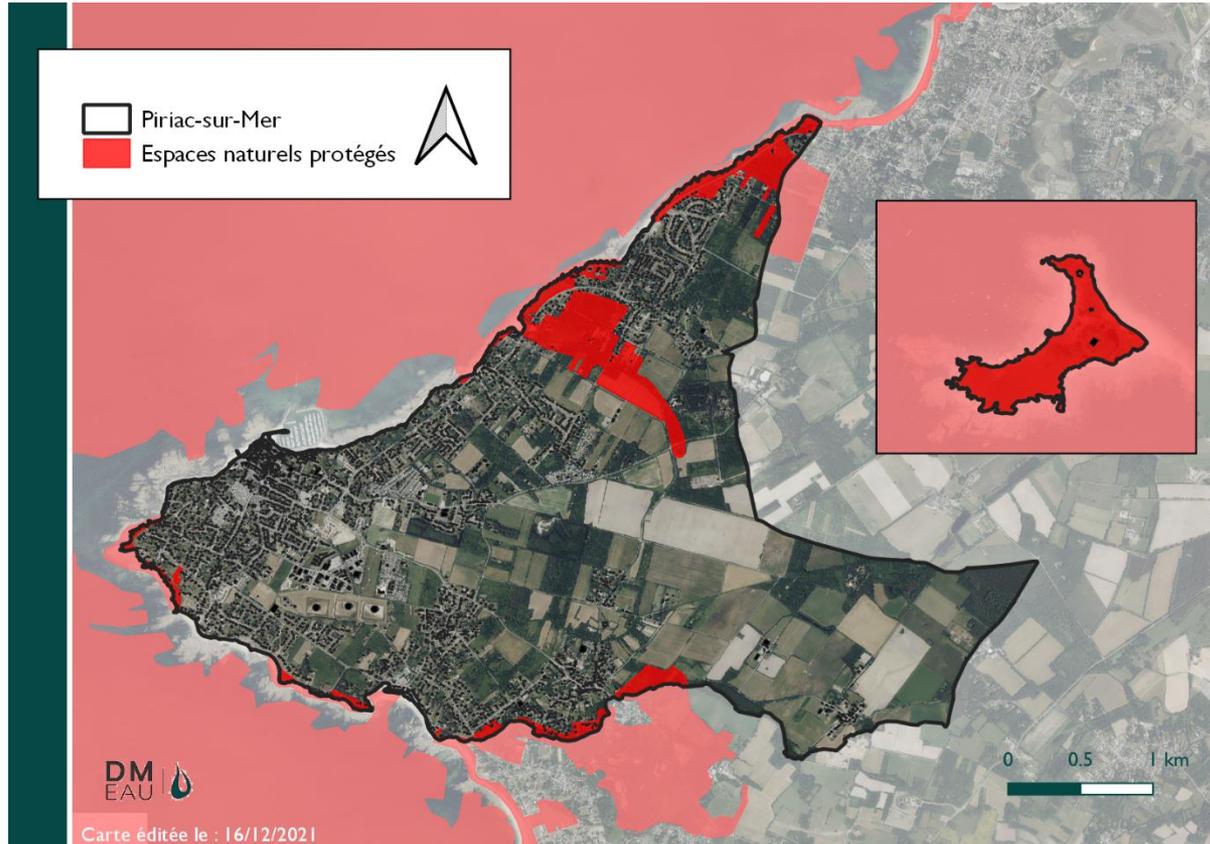


L'inondation par submersion marine, principal risque

Des zones naturelles protégées

- 1 zone N2000
- 2 sites acquis par le Conservatoire du Littoral
- Plusieurs ENS
- 3 ZNIEFF

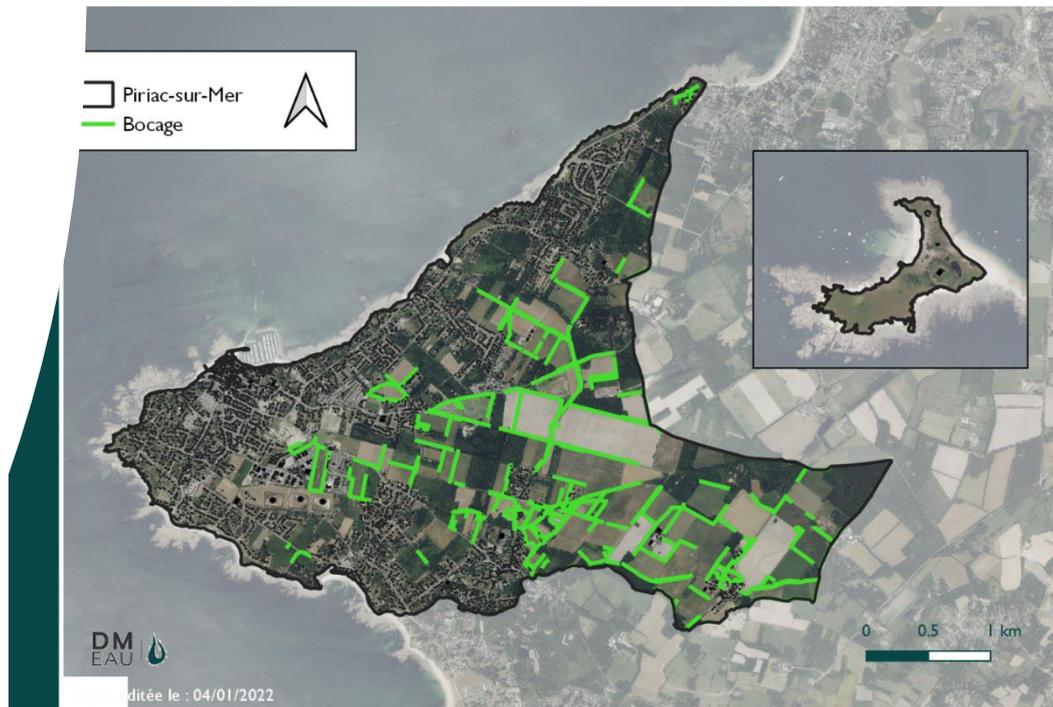
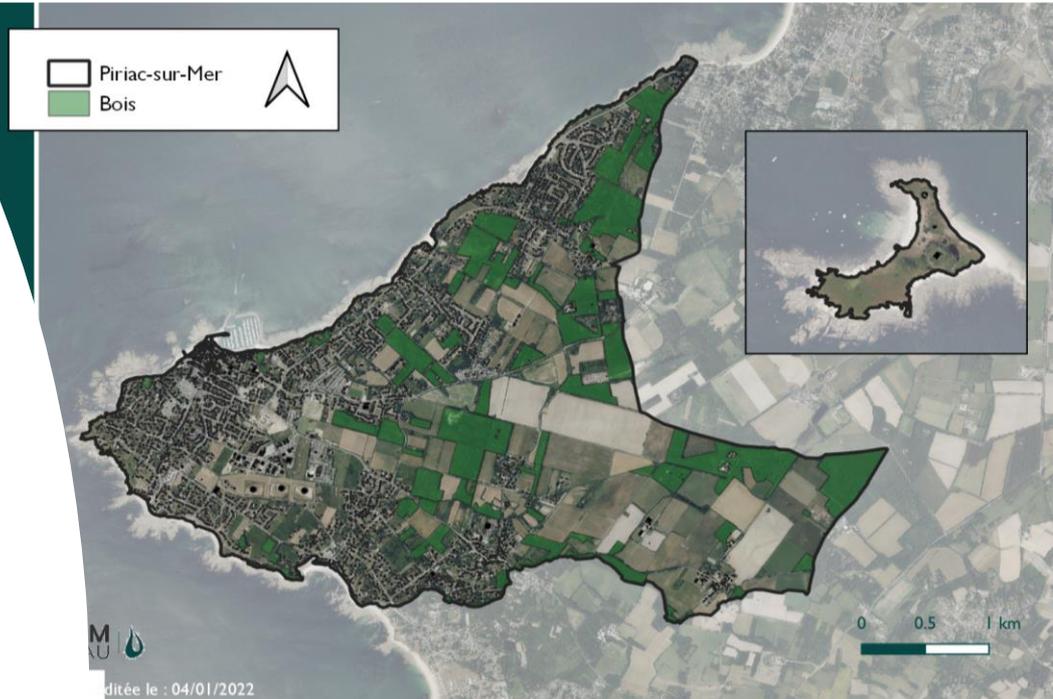
Ces zones sont à identifier comme des réservoirs principaux de biodiversité !



Un plateau boisé

208 hectares de boisements assez récents

Une densité bocagère assez faible

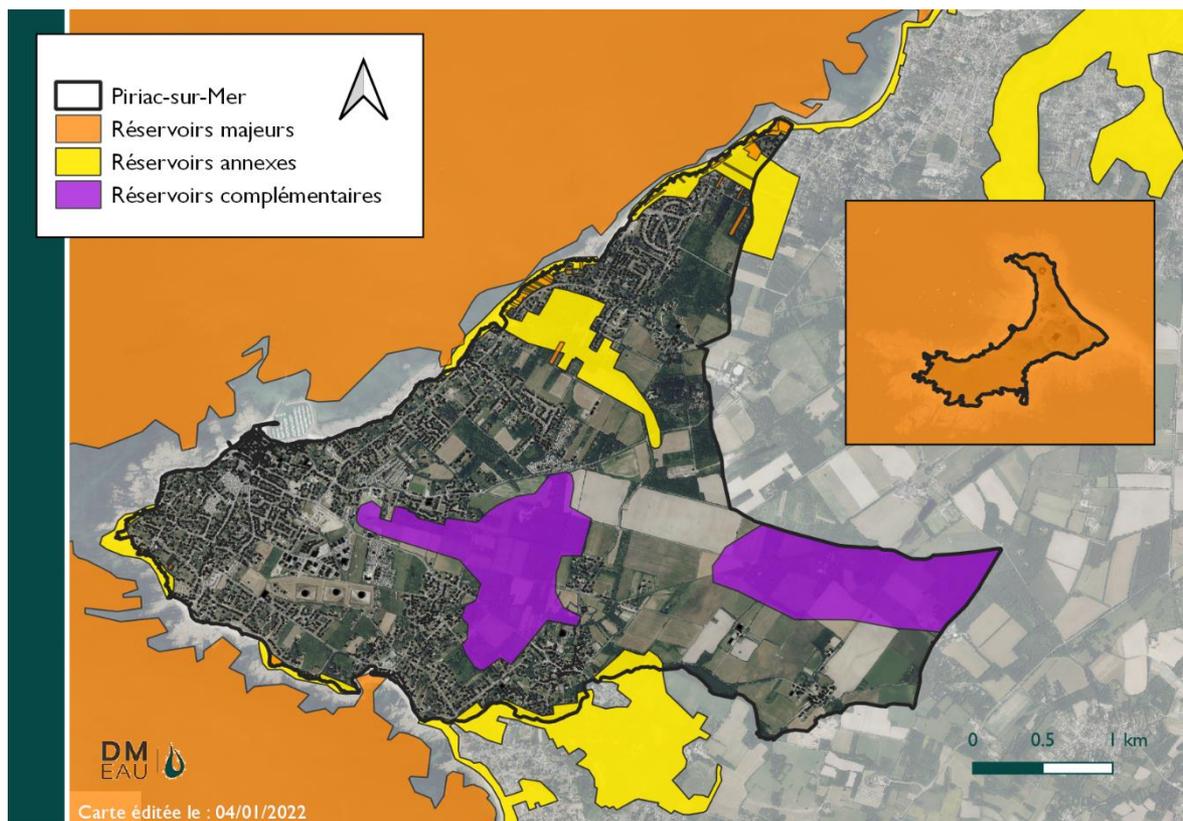


Les réservoirs de biodiversité

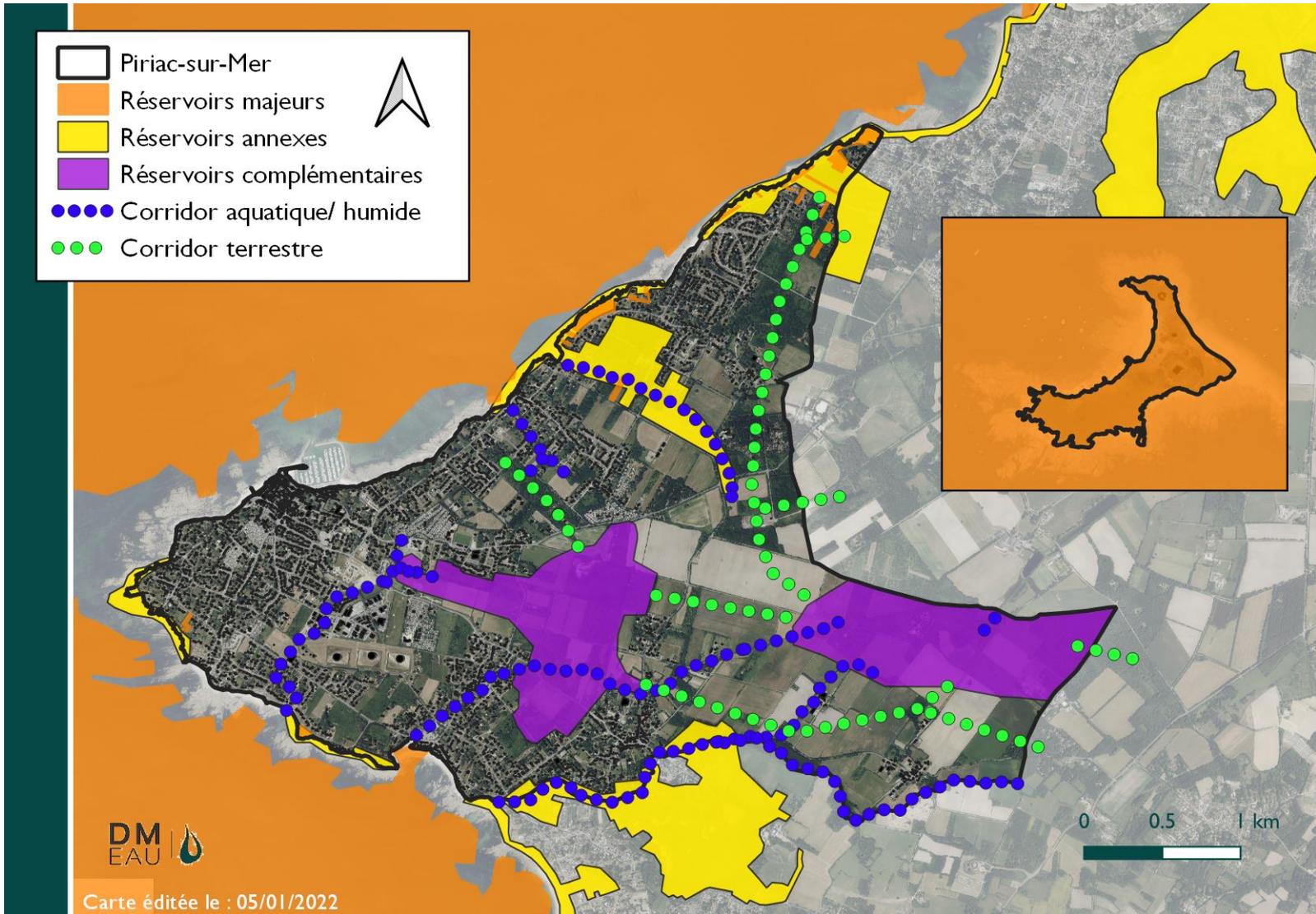
La commune possède plusieurs périmètres connus et identifiés (1 zone N2000, 2 sites acquis par le Conservatoire du Littoral, Plusieurs ENS, 2 ZNIEFF de type 1). Ces espaces remarquables sont identifiés comme des réservoirs majeurs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue de Piriac-sur-Mer.

La commune comporte 1 réservoir de biodiversité annexe. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 Zones résiduelles de Mesquer à la Turballe.

Le PLU a aussi identifié des zones, en dehors de ces réservoirs de biodiversité majeurs, pouvant jouer un rôle pour la biodiversité à une échelle plus réduite. C'est ce secteur qui est appelé les réservoirs complémentaires de biodiversité.



Les corridors écologiques



> TERRE ET MER

Équilibre entre
valorisation et
préservation ?

Gérer les interactions
entre les différents milieux

Limiter l'étalement urbain
et la consommation foncière

Composer avec les outils de protection
et les usages en place



UNE PETITE CITÉ DE CARACTÈRE

SPR Site Patrimonial Remarquable = périmètre

> *Outil de gestion* : **PVAP** - *Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine*

- Le SPR est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel, il s'impose au document d'Urbanisme (PLU) et remplace depuis 2016 la terminologie AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

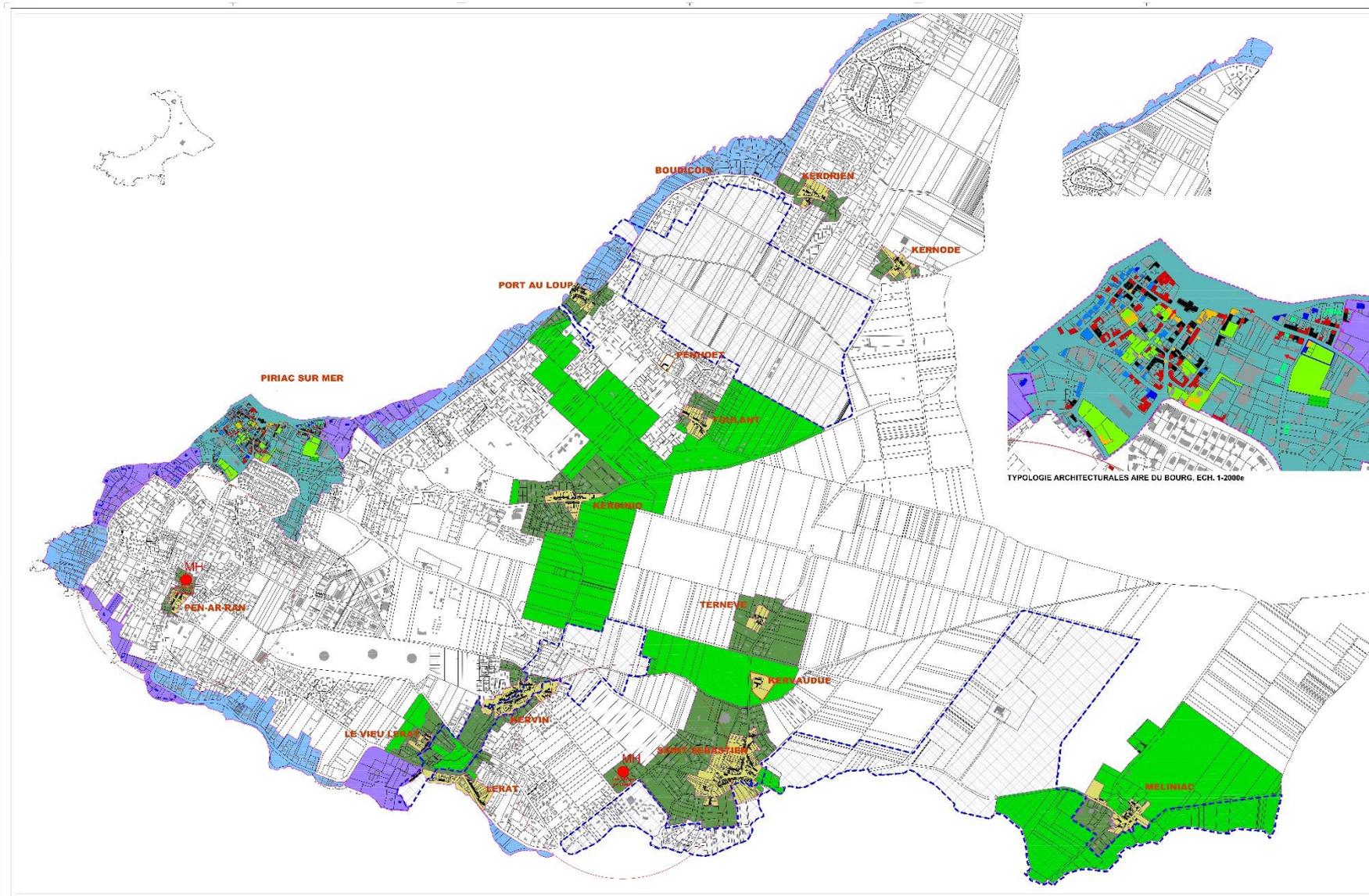
Le PVAP se compose de deux documents :

- un rapport de présentation
- un règlement écrit et graphique

leur élaboration résulte d'un travail conjoint collectivité et ABF

- La servitude ouvre droit, sous conditions, à des accompagnements financiers (sous forme de défiscalisation ou de subvention).

Pour rappel, le périmètre du SPR qui est conservé, seuls les secteurs à l'intérieur de ce dernier seront modifiés



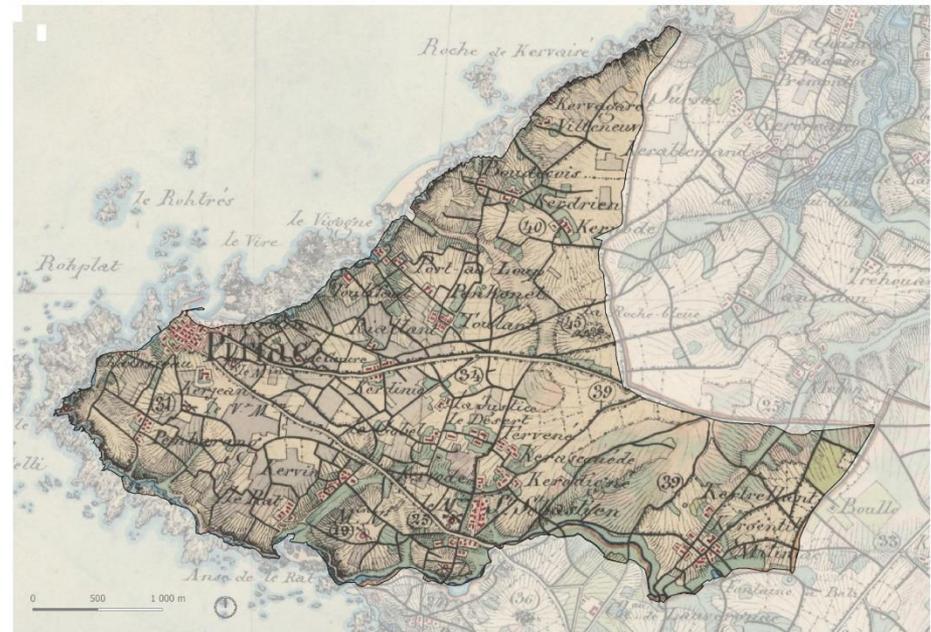


La carte de Cassini – XVIII°

Importance des vignes et des thalweg d'anciens ruisseaux – il apparaît un nombre très important de moulins sur le haut des différents thalwegs.

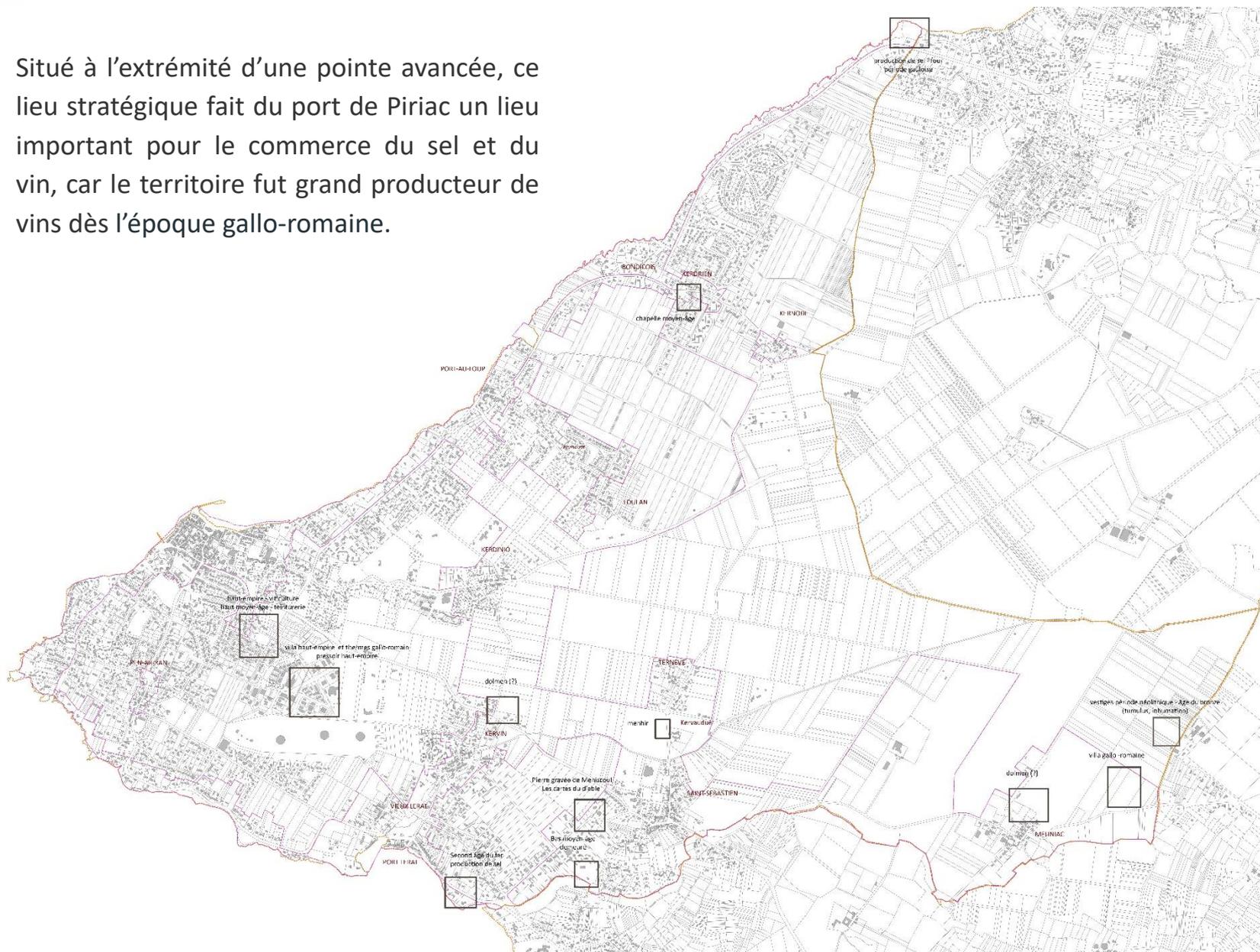
La carte d'Etat Major- XIX°

Importance des vignes encore à cette époque mais cette activité cessa avec l'épidémie de phylloxéra (années 1880). La plupart des moulins ont disparus mais une multitude d'écartes se dessine dont certains se confortent comme Saint-Sébastien.

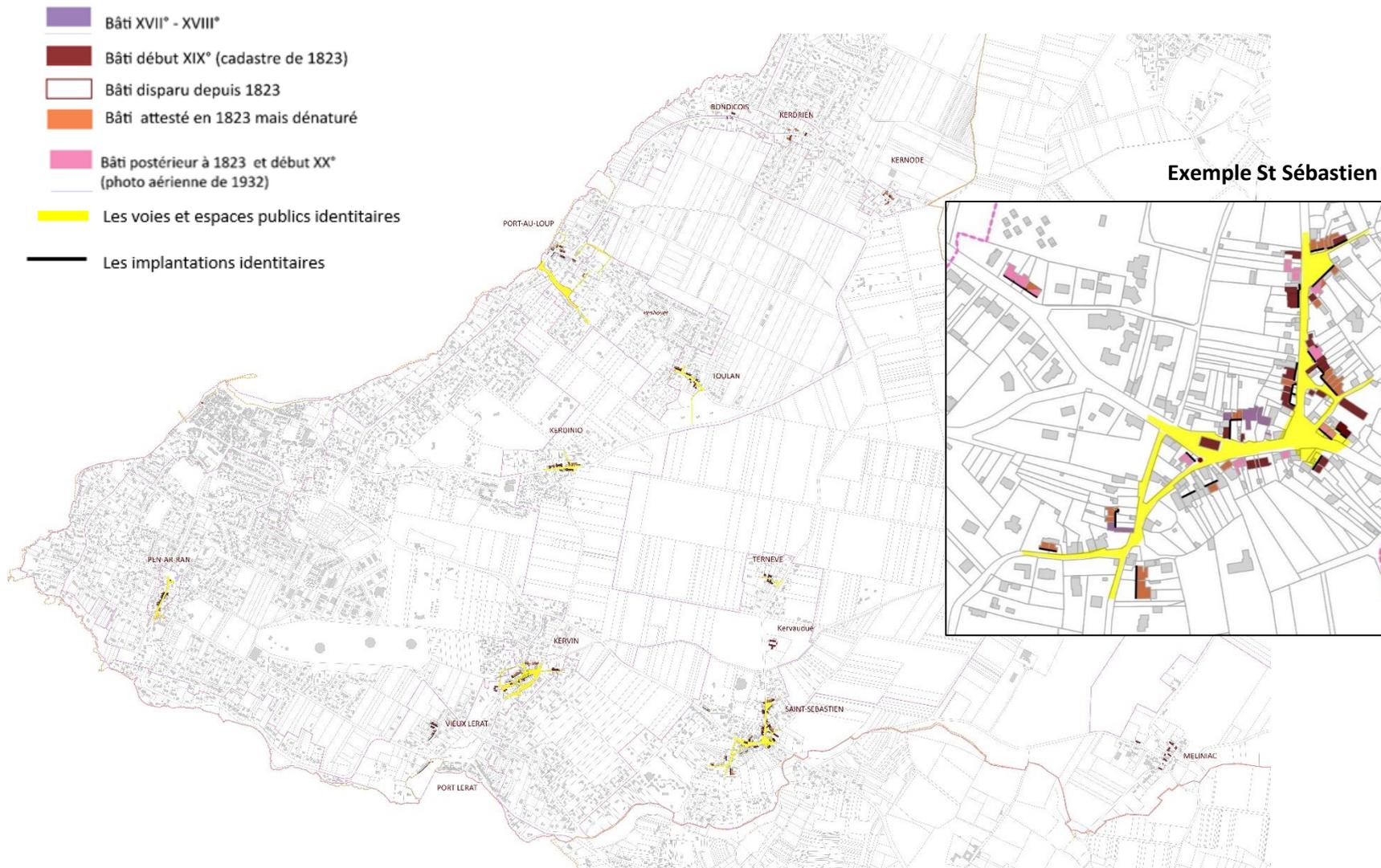


Les premières implantations sur le territoire

Situé à l'extrémité d'une pointe avancée, ce lieu stratégique fait du port de Piriac un lieu important pour le commerce du sel et du vin, car le territoire fut grand producteur de vins dès l'époque gallo-romaine.



Le patrimoine du début du XIX° jusqu'au début du XX° hors cœur de bourg



Cœur de bourg - le patrimoine des XVII^e et XVIII^e



La commune de Piriac a longtemps été un lieu stratégique car située près de l'embouchure de la Vilaine et possédant un fort sur l'île Dumet et plusieurs corps de garde le long de la côte.

A cette époque le grand domaine de Kerjean possédait un étang et un moulin.

- Bâti XVII^e - XVIII^e
- Bâti antérieur au XVIII^e disparu ou à l'état de vestiges

Carte de topographie historique du cœur de bourg

Cette cartographie met en lumière les persistances historiques, les transformations permettant de discerner les étapes de constitution de l'identité du cœur de bourg.

-  Bâti XVII^e - XVIII^e
-  Bâti antérieur au XVIII^e disparu ou à l'état de vestiges
-  Bâti début XIX^e (cadastre de 1823)
-  Bâti disparu depuis 1823
-  Bâti attesté en 1823 mais dénaturé
-  Bâti postérieur à 1823 et début XX^e (photo aérienne de 1932)
-  Bâti second quart et troisième quart du XX^e



Un exemple de typologie bâtie

Couverture en ardoise

Lucarne, souvent engagée sur la façade, généralement unique, avec fronton en granit travaillé

Encadrement de baies en granit.

Renfort d'angle harpé en granit (un long et un court)

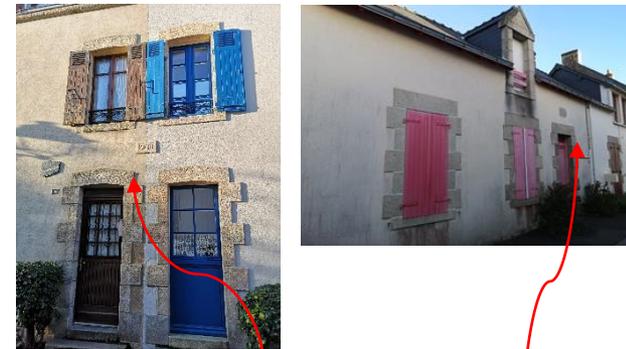
Un enduit traditionnel couvrant généralement clair, voire blanc, marquant le contraste avec le décor de granit sombre

Parfois présence d'un soubassement formant un enduit de propreté



LA MAISON DE BOURG

Réparties dans les quartiers de Keroman et Saint-Michel et dans l'ancien village de Grain, les maisons dont certaines sont antérieures au XVIII^e ont été transformées au cours du XIX^e au moment du développement de la mine d'étain, de la pêche (première conserverie en 1829), puis du développement balnéaire, notamment sur les rues passantes.



Les façades composées au XIX^e avec des ouvertures « raides » et des encadrements plus manufacturés. Les enduits sont généralement plus grisés.

Les risques de dénaturation au fil de l'eau

C'est faire perdre à un bâtiment « traditionnel » les éléments caractéristiques qui le définissent.



Façade désendueite : les décors ne sont plus visibles et les moellons tout venant ne sont plus protégés
REVERSIBLE



Menuiserie inadaptée: ici la porte en PVC, blanc de surcroît a un discours rappelant le pavillon.
REVERSIBLE



Percement inappropriés: les deux percements présentent des proportions ne correspondant pas à la typologie du bâtiment et sont banalisants
IRREVERSIBLE



Une dimension patrimoniale

Révéler les éléments patrimoniaux

Sensibiliser aux qualités architecturales

Interroger le traitement des espaces publics

Favoriser des évolutions bâties respectueuses des qualités des tissus urbains et de l'identité locale

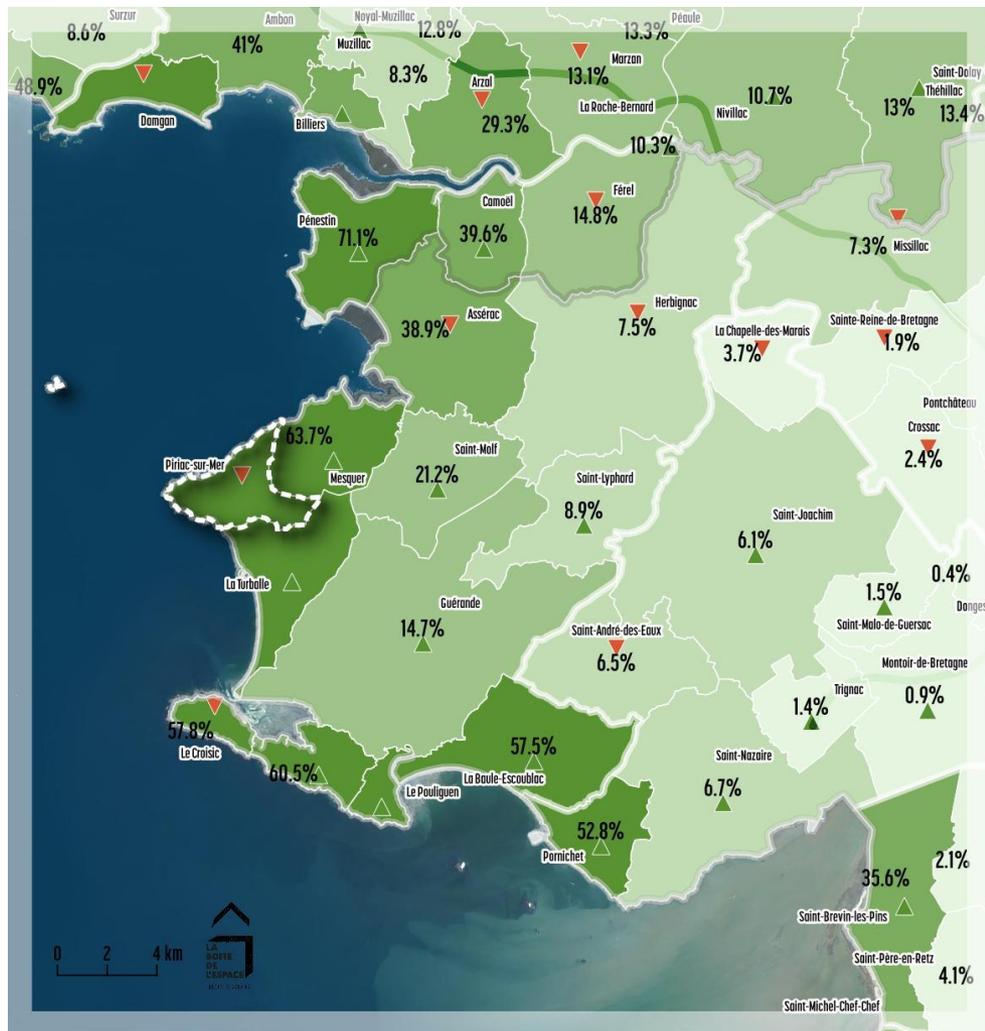
L'enjeu du PVAP... mais aussi du PLU !



Evolution du bâti – perte de qualité au fil des interventions

UNE DESTINATION TOURISTIQUE

Un marché immobilier littoral : 69% de rés. secondaires



_Piriac-sur-Mer :
 . 69% de résidences secondaires (2 749)
 . Une part qui baisse légèrement

_Cap A. : 48,3% (36 428)



Une offre en hébergements touristiques conséquente

Hébergements touristiques

Source : Office de tourisme intercommunal de la presqu'île de Guérande

- // 2 chambres d'hôtes
- // 13 campings dont 3 aires de camping-car
- // 34 locations saisonnières
- // Environ 150 "Airbnb"
- // 2 Apart'hôtel et villages vacances
- // 2 hôtels



LABEL "PETITE CITÉ DE CARACTÈRE"



> UNE DESTINATION TOURISTIQUE

Conserver un positionnement
touristique

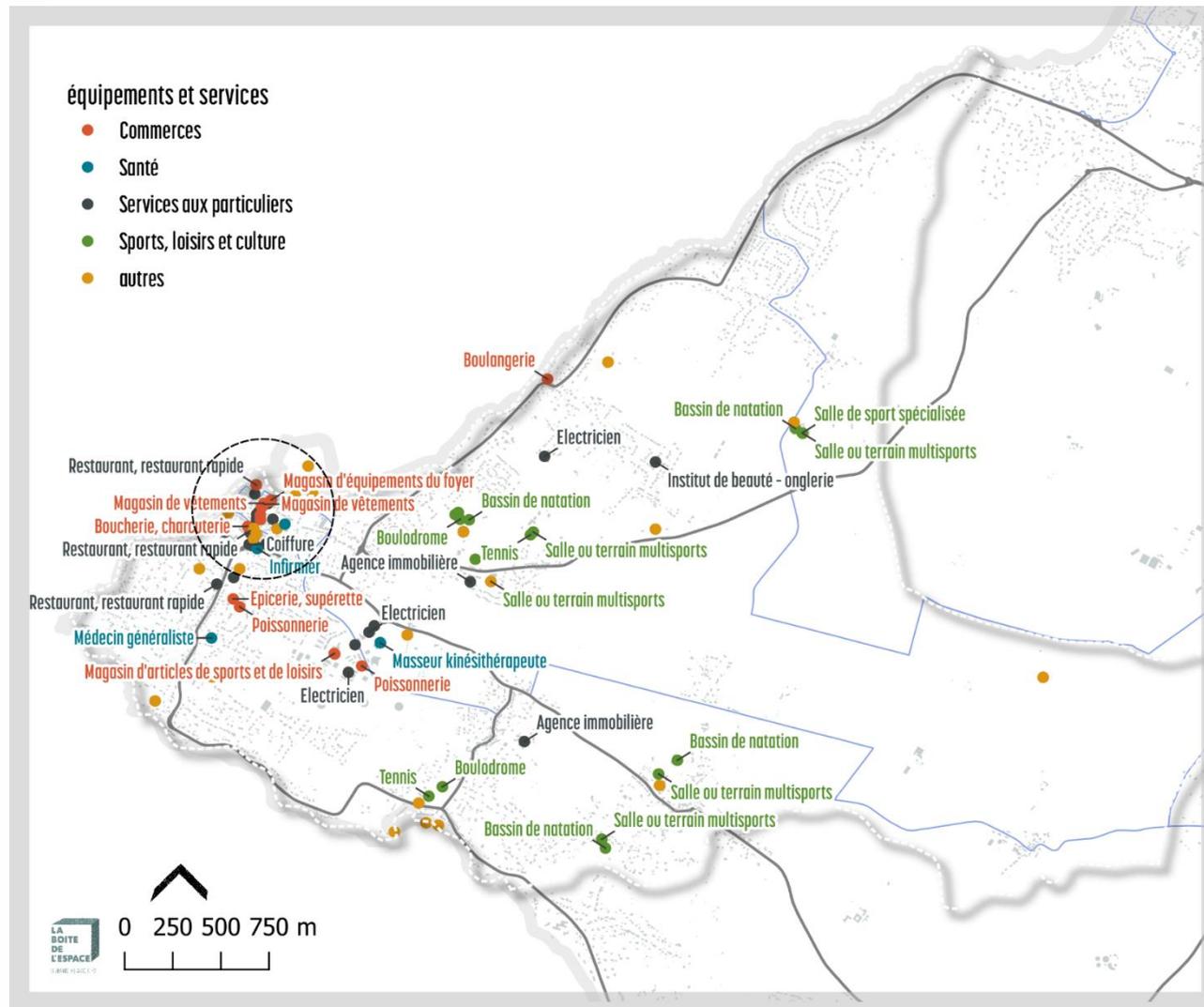
Organiser la saisonnalité
(capacité d'accueil et gestion des services)

Trouver un équilibre tout au long de l'année



RECHERCHER LA VIE À L'ANNÉE

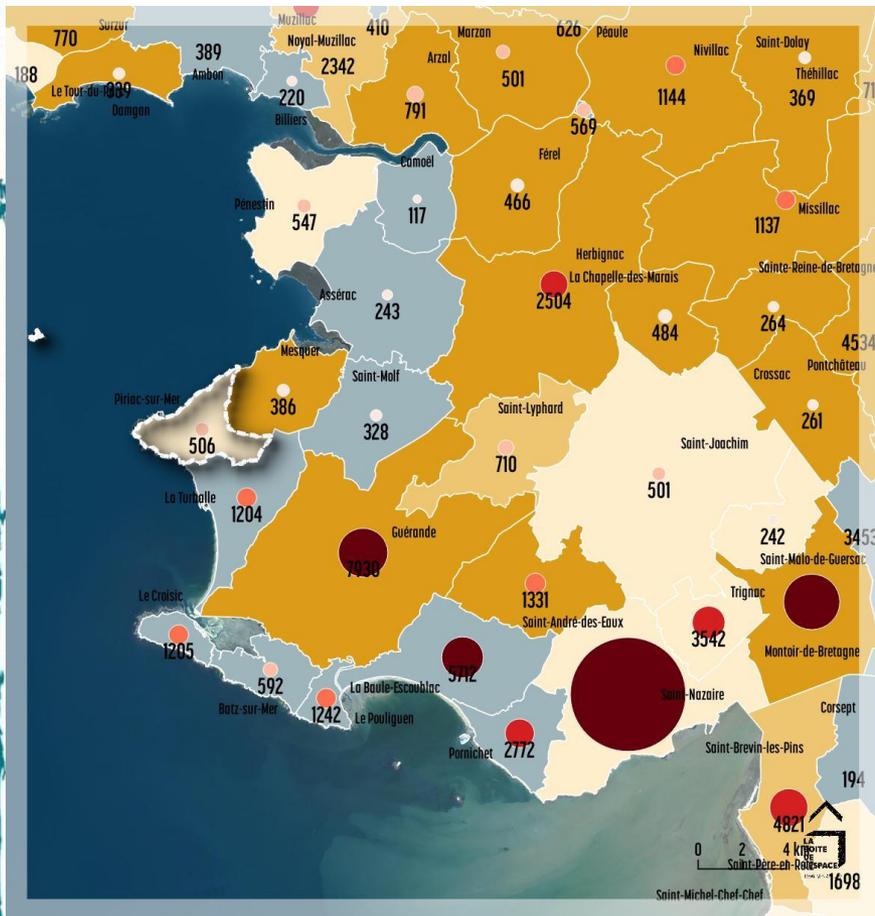
Un pôle de proximité : des équipements, commerces et services



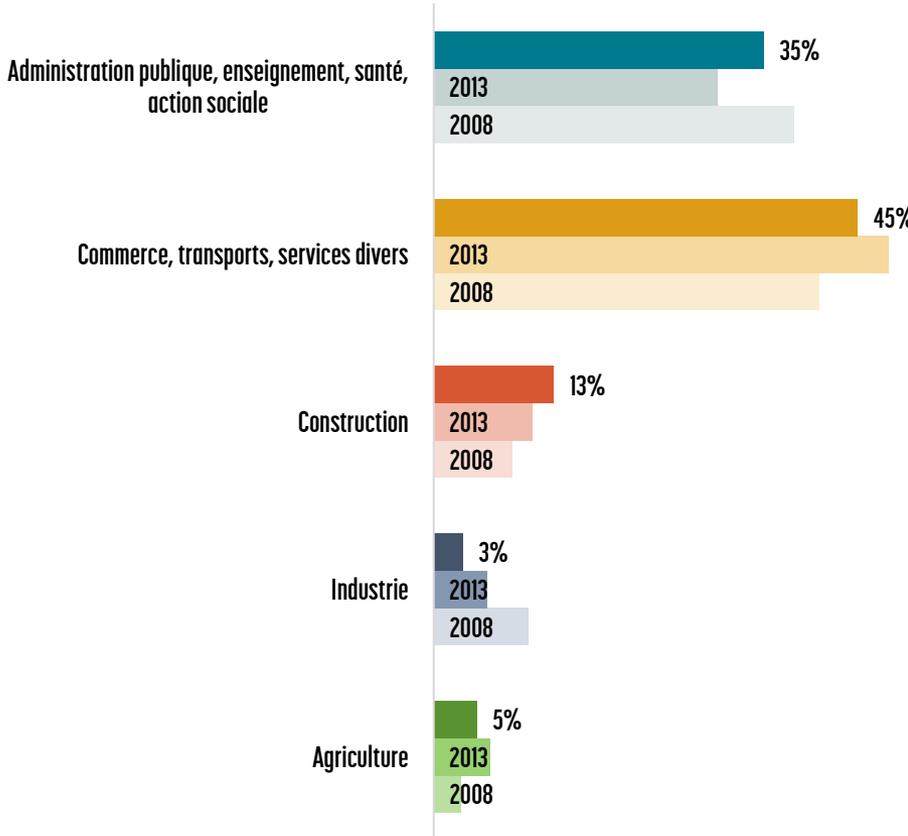
Mais qui ne fonctionnent pas toute l'année

Des emplois tournés vers le service

Nombre d'emplois par commune en 2018



Évolution des emplois selon le secteur d'activités entre 2008 et 2018



Nombre d'emplois

Nombre d'emplois dans la commune en 2018

- < à 1000
- 1000 à 2000
- 2000 à 5000
- 5000 à 10000
- > à 10000

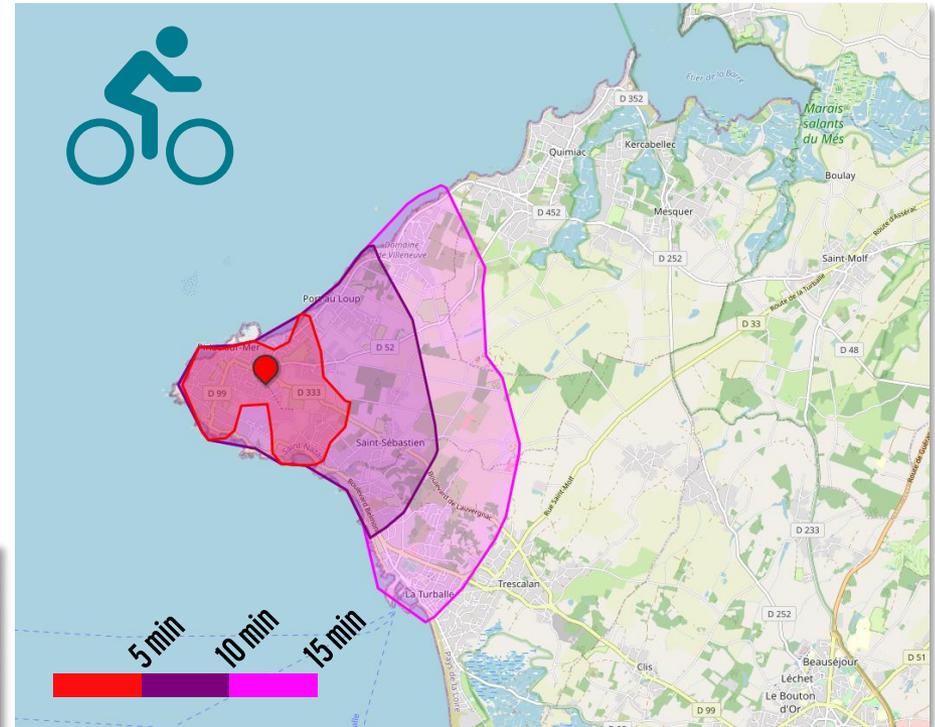
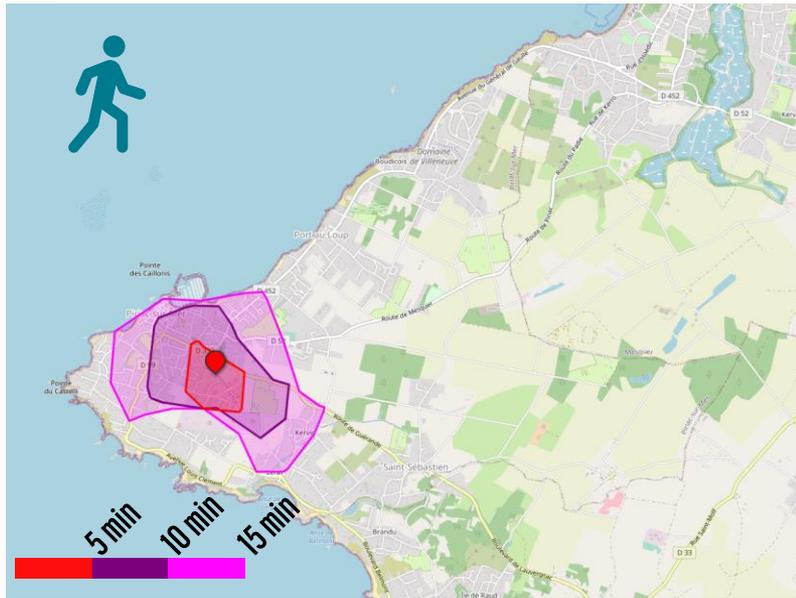
Evolution du nombre d'emplois 2008-2018

- < à 0%
- 0 à 5%
- 5 à 10%
- > à 10%

Source : INSEE 2018

Déplacements de proximité : un fort potentiel

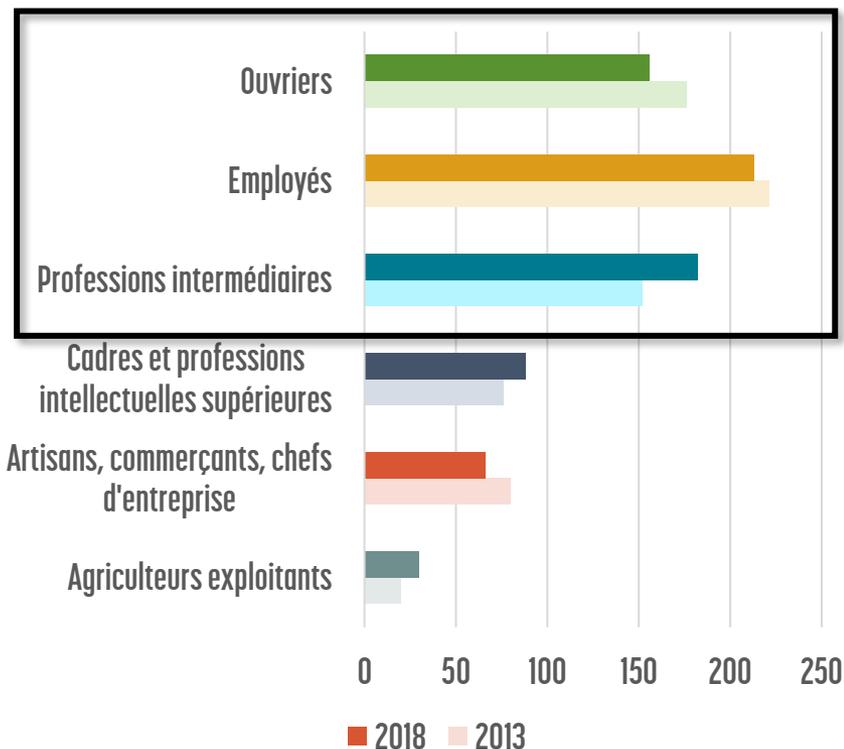
A pied ou à vélo, la taille de la tâche urbaine est accessible ! (5, 10 ou 15 min. max)



Accueillir des actifs



372 actifs viennent travailler
chaque jour à Piriac-sur-Mer en 2018



Actifs résidents selon la catégorie socio-professionnelle

Près de 2 250 habitants à l'année

Dynamique de population

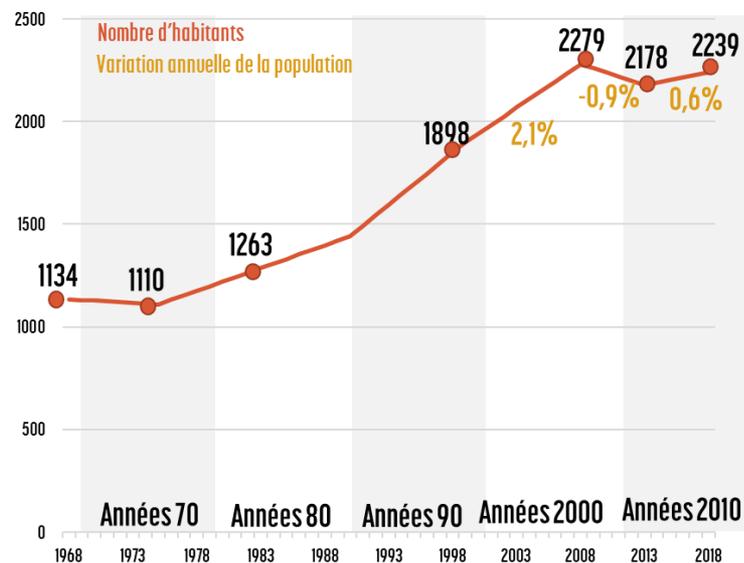
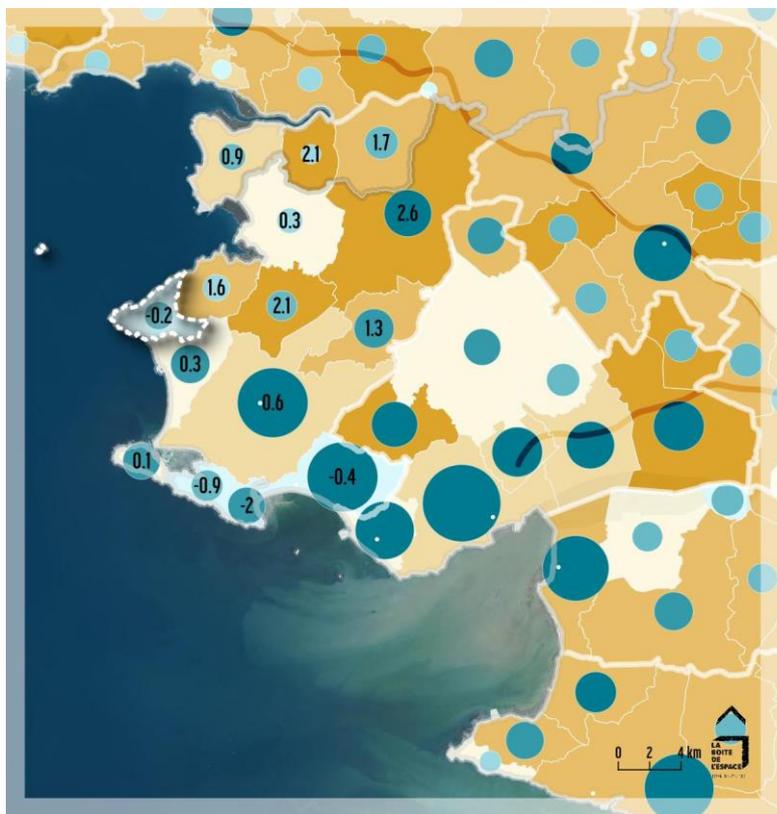
Nombre d'habitants en 2018

- <1000 habitants
- 1000 à 2000 hab.
- 2000 à 3500 hab.
- 3500 à 5000 hab.
- >5000 hab.

Taux de variation annuel entre 2008 et 2018

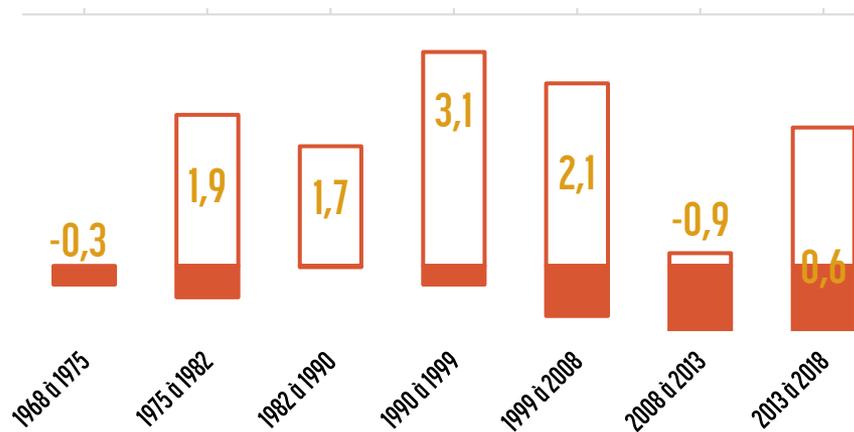
- <0 % par an
- 0 à 0,5 % par an
- 0,5 à 1 % par an
- 1 à 2 % par an
- >2% par an

Source : INSEE 2018



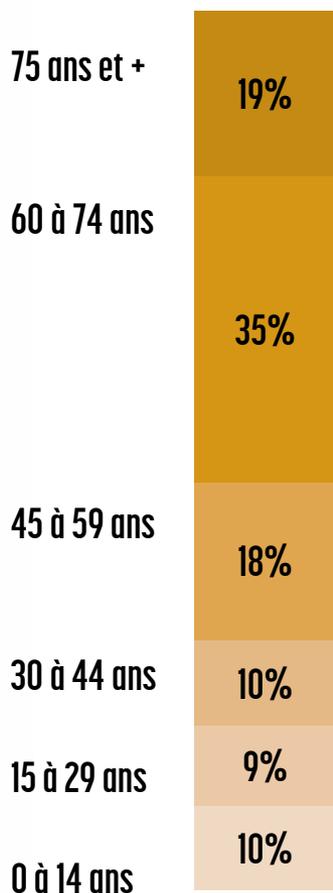
Variation annuelle moyenne de la population en %

- due au solde apparent des entrées sorties en %
- due au solde naturel en %

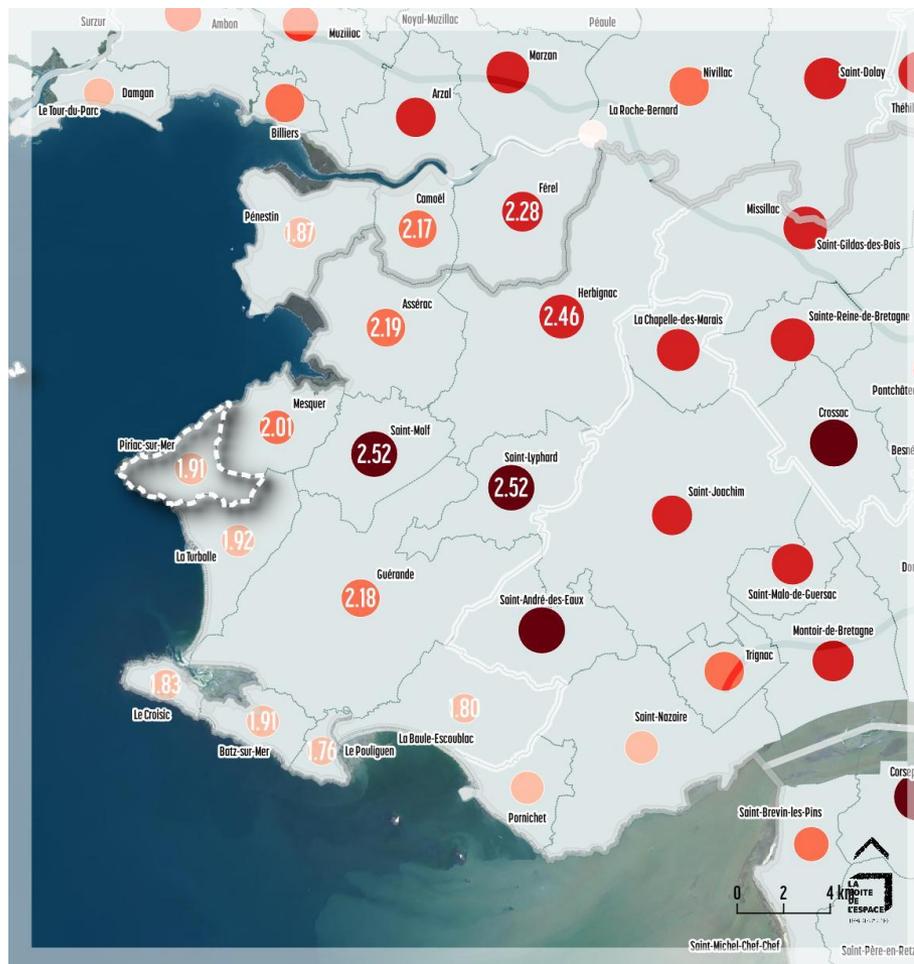


Structure des ménages

Structure par âge des Piriacais en 2018



Taille des ménages et résidences principales



Taille des ménages

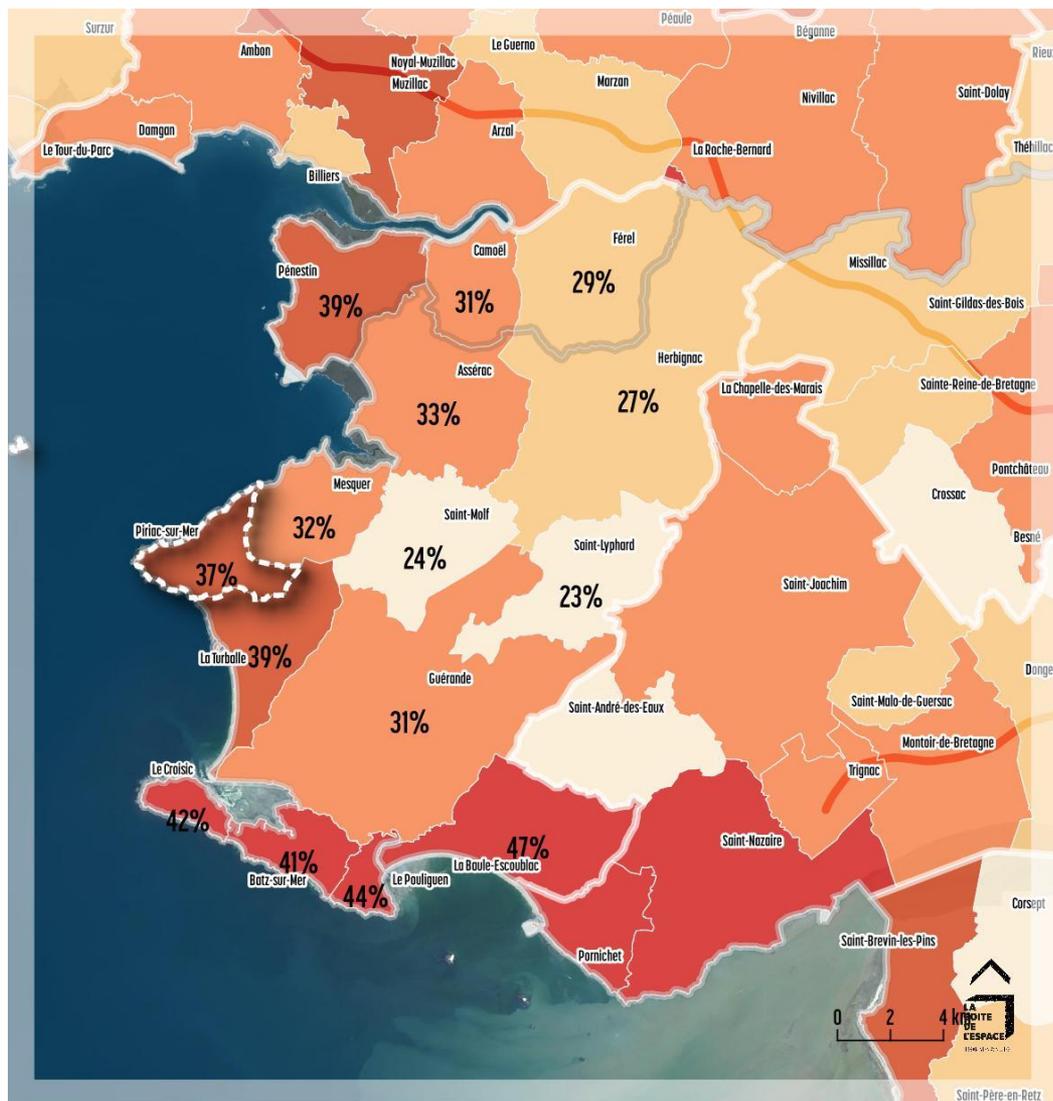
Nombre de pers. par ménage en 2018

- < à 1.75 pers.
- 1.75 à 2.00 pers.
- 2.00 à 2.25 pers.
- 2.25 à 2.50 pers.
- > à 2.50 pers.

Source : INSEE 2018

Quelle place pour les ménages d'une personne ?

Ménages d'une personne



Des événements de la vie...

séparation



départ des enfants



décès

+ une durée de vie
qui s'est allongée

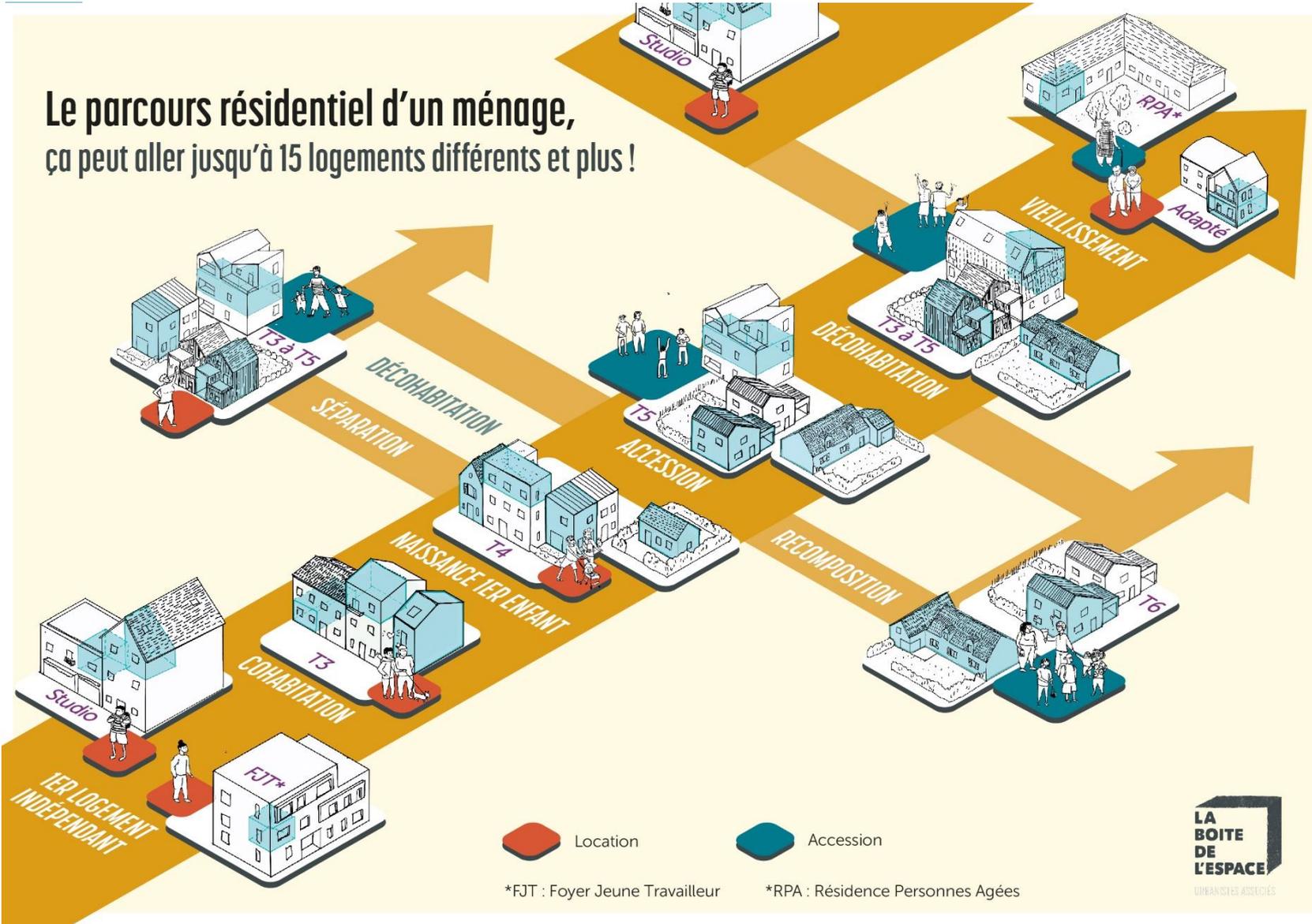
=

le desserrement des ménages

- < à 25%
- 25% à 30%
- 30% à 35%
- 35% à 40%
- > à 40%

Le parcours résidentiel

Le parcours résidentiel d'un ménage, ça peut aller jusqu'à 15 logements différents et plus !



Location

Accession

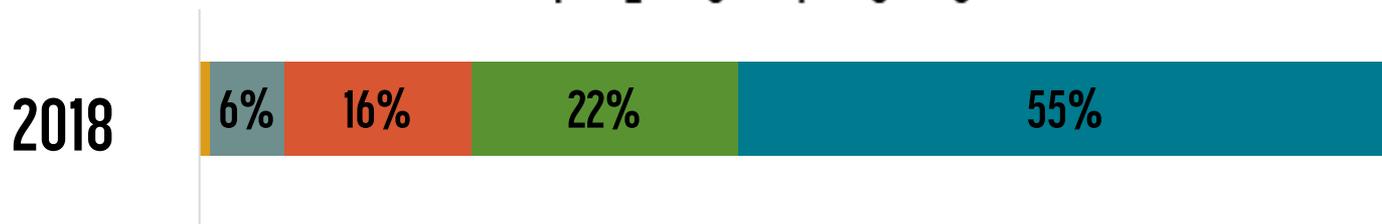
*FJT : Foyer Jeune Travailleur

*RPA : Résidence Personnes Agées

Des logements de plus en plus grands

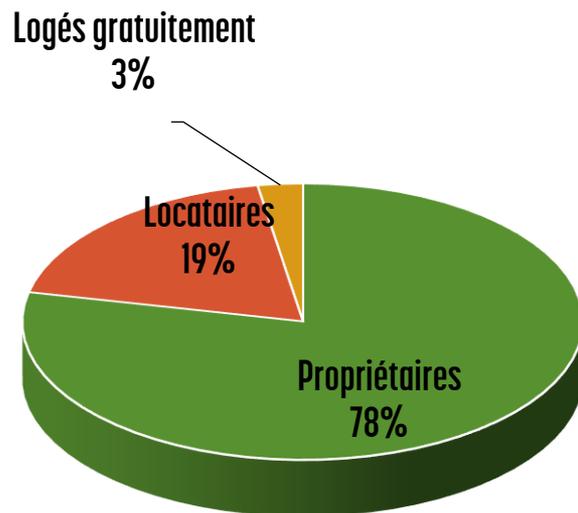
Nombre de pièces selon la catégorie par résidences principales

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6



Résidences principales selon le type d'occupation

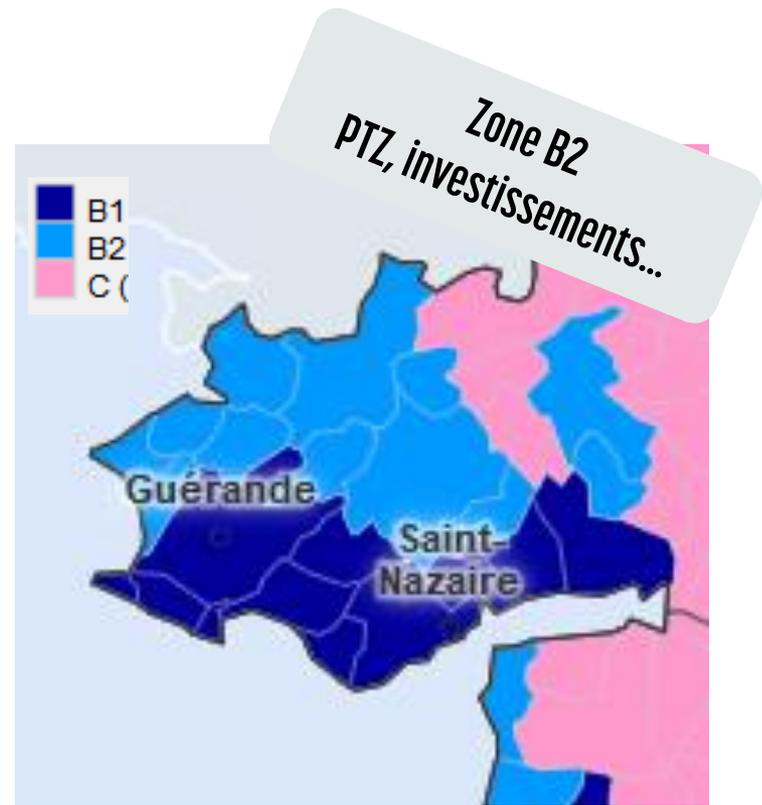
(source INSEE 2018)



Une commune avec un objectif de 20% de logements locatifs sociaux

Hors de l'agglomération de Saint-Nazaire selon l'INSEE

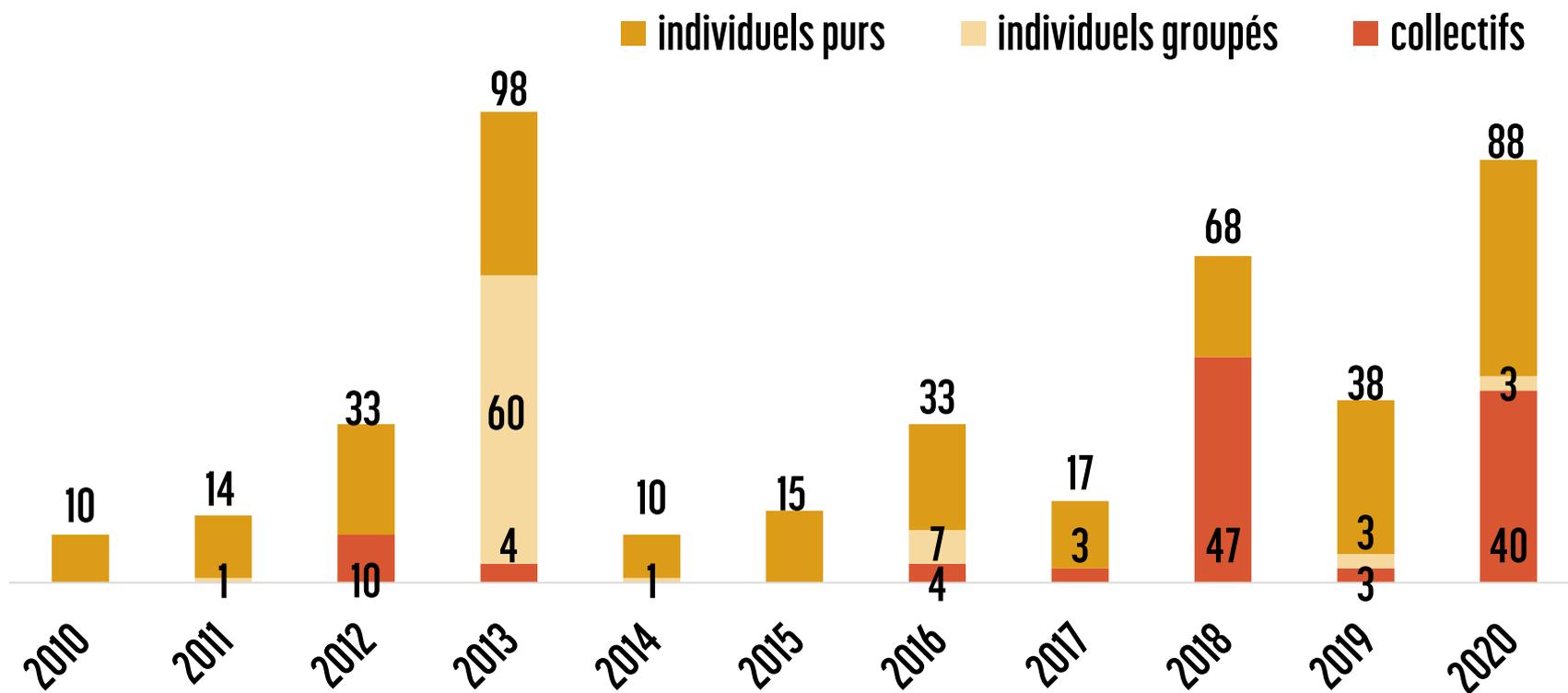
unité urbaine La Turballe/Piriac-sur-Mer



Construire pour loger et diversifier

Une construction neuve dopée par les opérations de collectifs

Depuis 10 ans, en moyenne un peu plus de 50 logements construits par an



Consommation d'espace

AVANT 2011

▬ Tâche urbaine en 2011

ENTRE 2011 et 2021

conso_parcelle 2011-2021

■ Surface consommée en artificialisation

■ Surface consommée en extension

■ Bâti construit cadastré

• Bâti construit non cadastré

Sources : Majic, photo aérienne 2010, photo aérienne 2011, cadastre etalab oct 2021

total
2,2 ha

artificialisation

1,3 ha * dont 1,2 ha
pour de l'activité

extension

0,9 ha



0 250 500 750 m



Un stock de logements important



rés. secondaires

(source INSEE)



log. vacants

(source INSEE)

Utilisation à d'autres fins que de
loger de nouveaux habitants



Changement d'usage



**Réponse aux besoins de la
recomposition des ménages**

> UNE VIE À L'ANNÉE

Favoriser un parcours résidentiel complet

Accueillir des jeunes ménages

Loger les actifs
(et futurs actifs de la commune)

Une offre de commerces et services
de proximité à conserver

Des équipements à conserver et un nombre
d'usagers à l'année à préserver



Merci de votre attention