

# PLU + SPR-PVAP

Piriac-sur-Mer

Réunion publique du 20/06/22  
PADD

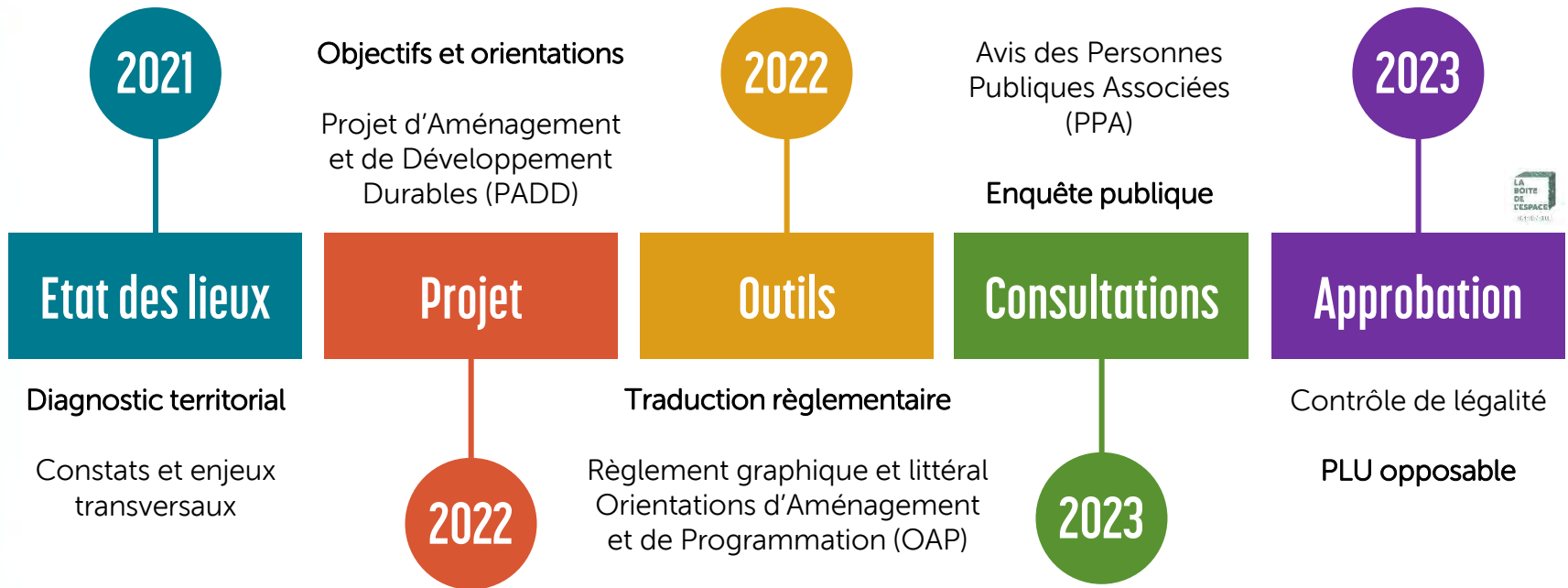


B.E.-A.U.A.

Maï Melacca  
Paysagiste



# Planning



# PLU

1

UN DIAGNOSTIC ET  
UN ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT

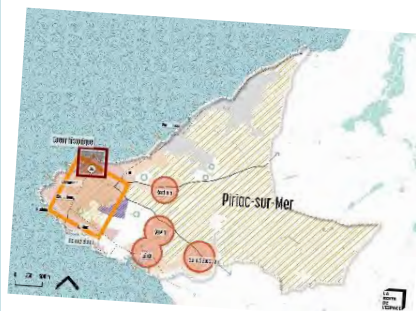
Se poser les bonnes questions,  
partager les enjeux



2

UN PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES

Un projet urbain  
et un projet de  
territoire



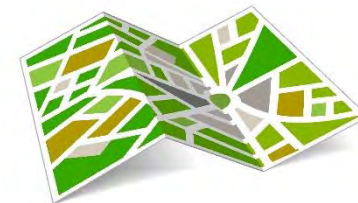
3

LES OUTILS DU  
PLU

OAP (orientation d'aménagement et  
de programmation



Règlement graphique et littéral



Annexes



# La feuille de route pour outiller le projet communal



## AXE 1 - Une commune au patrimoine vivant

- 1.1 - Un socle naturel patrimonial : entre mer, plage, vallées et plateau
- 1.2 - Un patrimoine bâti et architectural
- 1.3 - Des patrimoines vivants et dynamiques
- 1.4 - Une commune en connexion

## AXE 2 - Une vie à l'année dans une cité attractive

- 2.1 - Un vie à l'année dans un cadre de qualité
- 2.2 - Des centralités : proximité et services
- 2.3 - Des espaces économiques diversifiés

## AXE 3 - Un pôle d'accueil aux capacités mesurées

- 3.1 - Objectif sobriété foncière
- 3.2 - Les garanties d'une capacité d'accueil de qualité
- 3.3 - Une conscience de la vulnérabilité



## AXE 1 : Une commune au patrimoine vivant

### Thématiques

Environnement  
Biodiversité  
Milieux et ressources  
Paysages  
Patrimoine et culture

### Traduction

Composantes de la TVB  
Réservoirs de biodiversité  
Zones A, N et STECAL  
Inventaire patrimoine hors SPR  
Complémentarité PLU/PVAP

## AXE 2 : Une vie à l'année dans une cité attractive

Habitat  
Centralité  
Mixité fonctionnelle  
Urbanisme  
Attractivité  
Mobilités  
Place de la voiture  
Economie  
Agriculture  
Espaces productifs  
Tourisme

Zones à urbaniser  
Destinations  
Linéaire commerçant  
Emplacements réservés  
Gabarits et volumes  
Stationnement  
Liaisons douces  
Zones d'activités  
Espace agricole  
Energie  
Destinations  
Usages des sols

## AXE 3 : Un pôle d'accueil aux capacités mesurées

Services  
Cadre de vie  
Equipements  
Transition énergétique  
Développement durable  
Risques et nuisances

Diversité du parc  
Pôles d'équipements  
Emplacements réservés  
Performances énergétiques  
Servitudes

**- AXE 1 -**

**Une commune au patrimoine vivant**



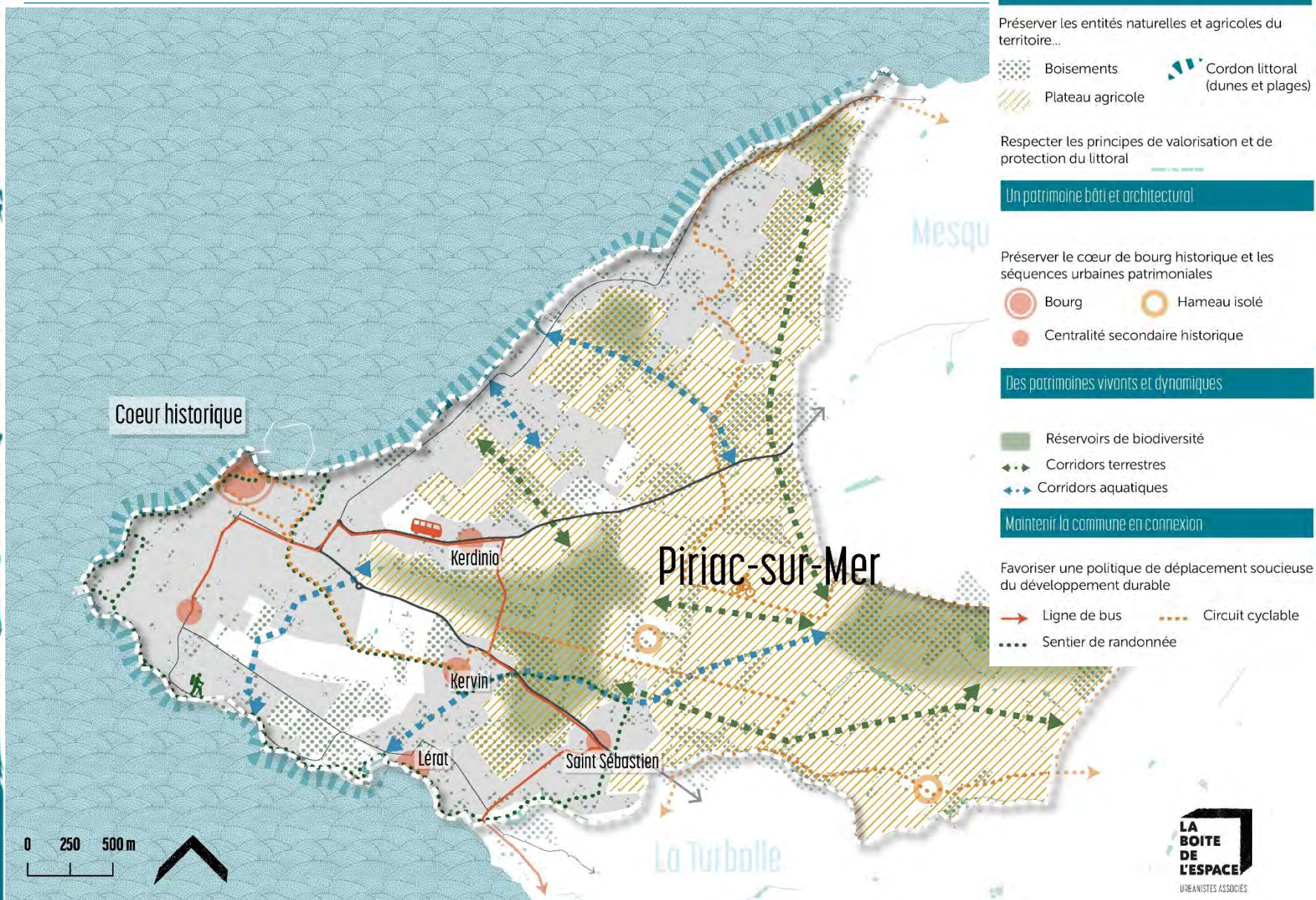


# Une commune au patrimoine vivant





# Une commune au patrimoine vivant





# Un socle naturel patrimonial : entre mer, plage, vallées et plateau

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Préserver les entités naturelles et agricoles du territoire communale :

- En limitant les impacts sur les dunes littorales, le plateau agricole, les boisements et les vallées
- En valorisant toutes les composantes de la trame verte bleue
- En prenant en compte les espaces agricoles pérennes et le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (Péan)

Valoriser les paysages caractéristiques de la commune :

- En préservant les différents ambiances paysagères naturels, agricoles et urbains (front de mer, bourg historique, Port de Lérat, hameaux agricoles)
- En travaillant les entrées de villes et en créant des espaces de transition entre les entités urbaines patrimoniales et plus récente.

Respecter les principes de valorisation et de protection du littoral :

- En traduisant à l'échelle communale ses principes (espaces boisés significatifs, espaces remarquables en mer et à terre, coupures d'urbanisation) et en tenant compte des conditions d'urbanisation qui y sont liés

Zonage A et N / U et AU

Constructibilité limitée dans les cônes de vue

Trame au titre du L151-23  
EBC ou boisement L151-23

Les périmètres  
ZNIEFF  
Sites inscrit/classé  
Natura 2000  
Les espaces loi Littoral  
Espaces remarquables

# Un socle naturel patrimonial : entre mer, plage, vallées et plateau





# Un patrimoine bâti et architectural

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Préserver le cœur de bourg historique et les séquences urbaines patrimoniales, en lien avec le SPR :

- En assurant une architecture cohérente avec le patrimoine que ce soit en terme de gabarit (hauteur, volumes...) que d'aspect extérieur (façade, toiture, ouverture, matériaux...),
- En préservant et en mettant en valeur l'architecture de chaque époque de la ville ainsi que les paysages et patrimoines urbains de certains secteurs spécifiques,
- En conservant l'unité entre constructions et boisements dans les propriétés bâties notamment le long du front de mer,
- En préservant l'unité et la cohérence des noyaux bâtis traditionnels notamment dans les villages et écarts anciens,
- En confortant le principe d'une constructibilité de faible densité dans des secteurs bien spécifiques et notamment littoraux.

Zonage - zones cœurs historiques  
Règlement - implantations, volumes, matériaux

Protection et encadrement des évolutions

Identification du patrimoine

Protection des fonds de jardin



Les périmètres

Sites inscrit/classé

Monuments historiques

Site Patrimonial Remarquable

# Des patrimoines vivants et dynamiques

*OUTILS et TRADUCTIONS*

## Assumer la vie au sein du patrimoine bâti :

- En continuant d'accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée le long des axes menant au cœur de la ville,
- En affirmant et en étendant le linéaire commercial existant pour protéger les cellules accessibles
- En repensant les espaces extérieurs et publics et en laissant plus de place aux piétons,
- En travaillant les formes urbaines et la mixité des fonctions à l'échelle d'un centre-ville contemporain élargi notamment vers les faubourgs comme le clos du bourg,
- En agissant en faveur d'un traitement qualitatif des places et rues autour du cœur historique et en front de mer,

## Assumer un patrimoine naturel dynamique et accessible :

- En sensibilisant sur la qualité des milieux naturels et encadrant leur accessibilité,
- En protégeant toutes les continuités écologiques notamment les interfaces terre/mer
- En conciliant développement économique, touristique et préservation des écosystèmes écologiques.

**Destinations**

**Protection du linéaire commerciale au titre du L. 151-16 du CU**

**Emplacements réservés ?**

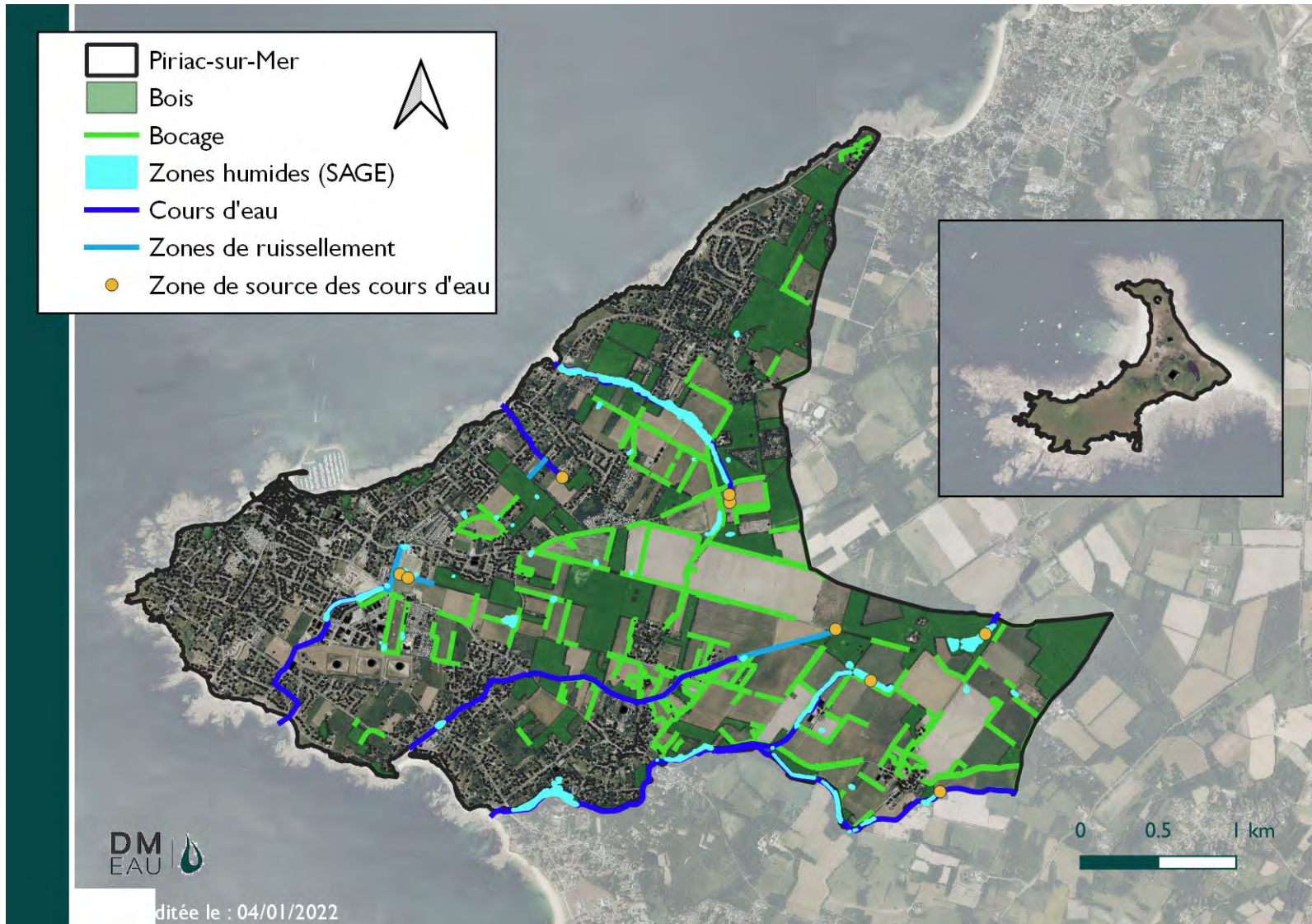
**Règlement aspect extérieur**

**OAP thématique - nature en ville**

**Annexes sanitaires**

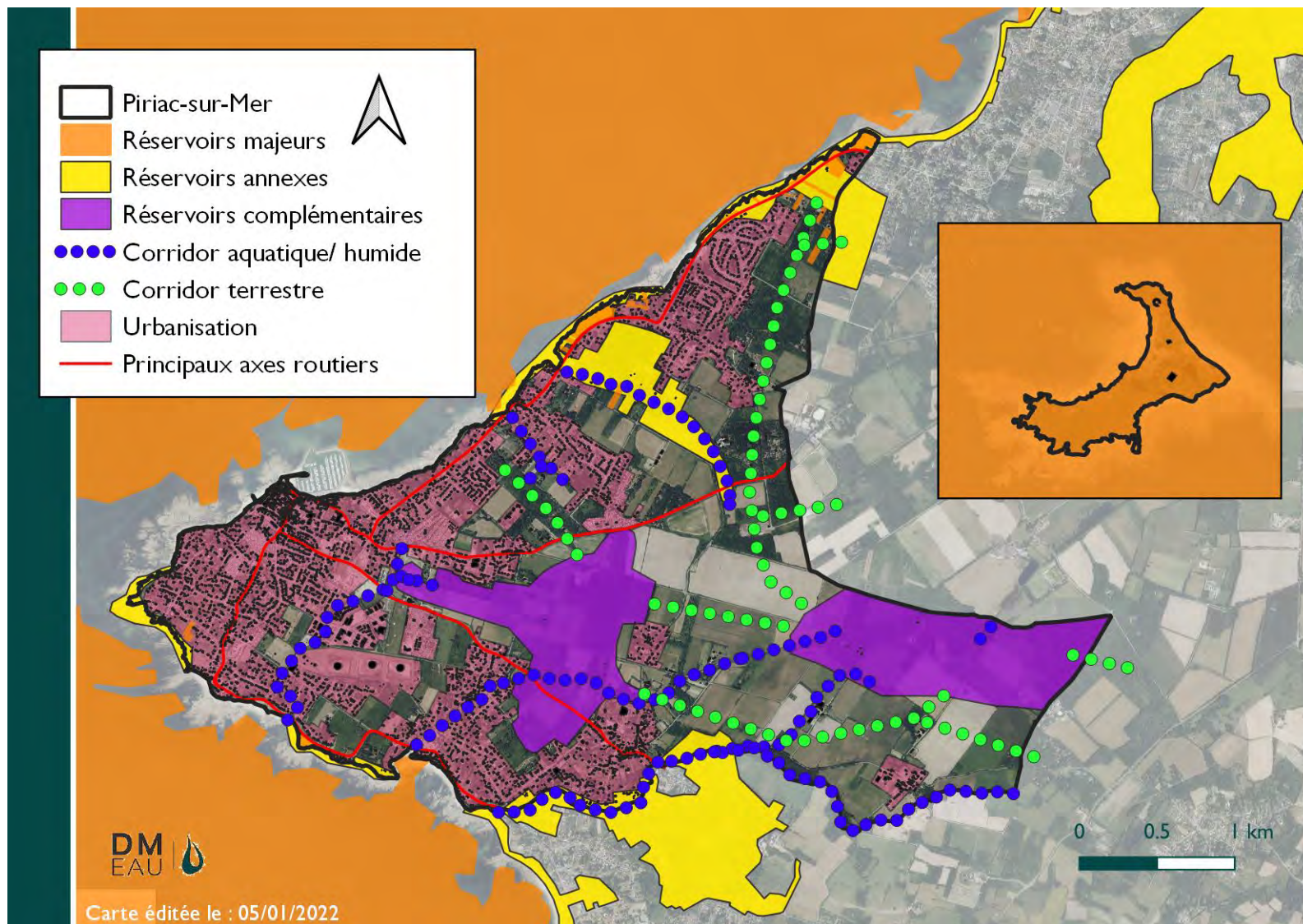


# Synthèse des sous trames





# Synthèse de la TVB





# Une commune en connexion

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Gérer les flux dans une politique de déplacements soucieuse de l'environnement :

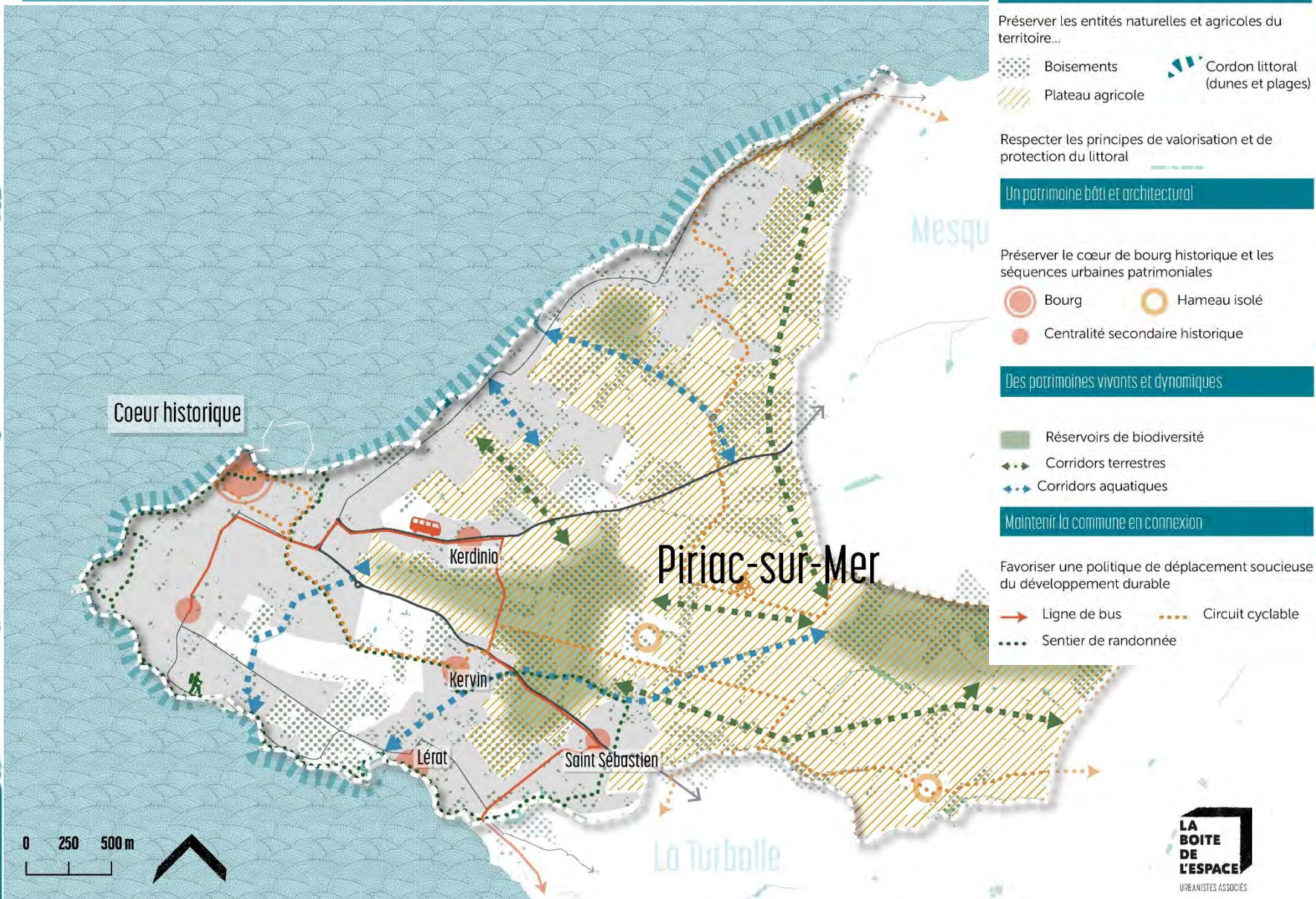
- En hiérarchisant les voies de circulation à l'échelle de la commune (zone piétonne, zone de circulation limitée, axe d'accès structurant, etc.)
- En travaillant les circulations au sein du bourg afin d'apaiser les déplacements et de limiter l'impact de la voiture,
- En encourageant les déplacements à vélo et les modes actifs
- En organisant et en rendant visible les stationnements en périphérie du bourg, et en améliorant la liaison au centre-bourg par des modes de déplacements alternatifs (location de vélo, navette gratuite...)
- En engageant des réflexions sur la mise en place de transports en commun en saison estivale en lien avec les organismes compétents
- En permettant une bonne accessibilité pour tous aux connexions numériques.

Emplacements réservés

OAP

Tracé de principe de liaisons douces (L151-38)

# Une commune au patrimoine vivant





**- AXE 2 -**

**Une vie à l'année dans une cité attractive**





# Un vie à l'année dans un cadre de qualité

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Assurer le rôle de pôle d'attractivité locale à l'échelle de la Presqu'île fixée par le SCoT de Cap Atlantique, en s'assurant du maintien de la population et du renouvellement des générations, et en inscrivant la commune dans **une trajectoire de croissance démographique durable d'au moins 1% par an**.

Anticiper une production de logements suffisante pour permettre de répondre aux besoins des habitants en place et futurs, en permettant un parcours résidentiel complet sur la commune et en continuant d'accueillir de jeunes ménages d'actifs.

Il s'agit de produire environ **250 logements** et ainsi maintenir le rythme de production d'environ 21 logements par an d'ici 10 à 12 ans (à horizon 2035).

Zonages U spécifiques

Zonage AU

OAP thématique - densification

OAP sectorielle

*Éléments de justification*

# Un vie à l'année dans un cadre de qualité

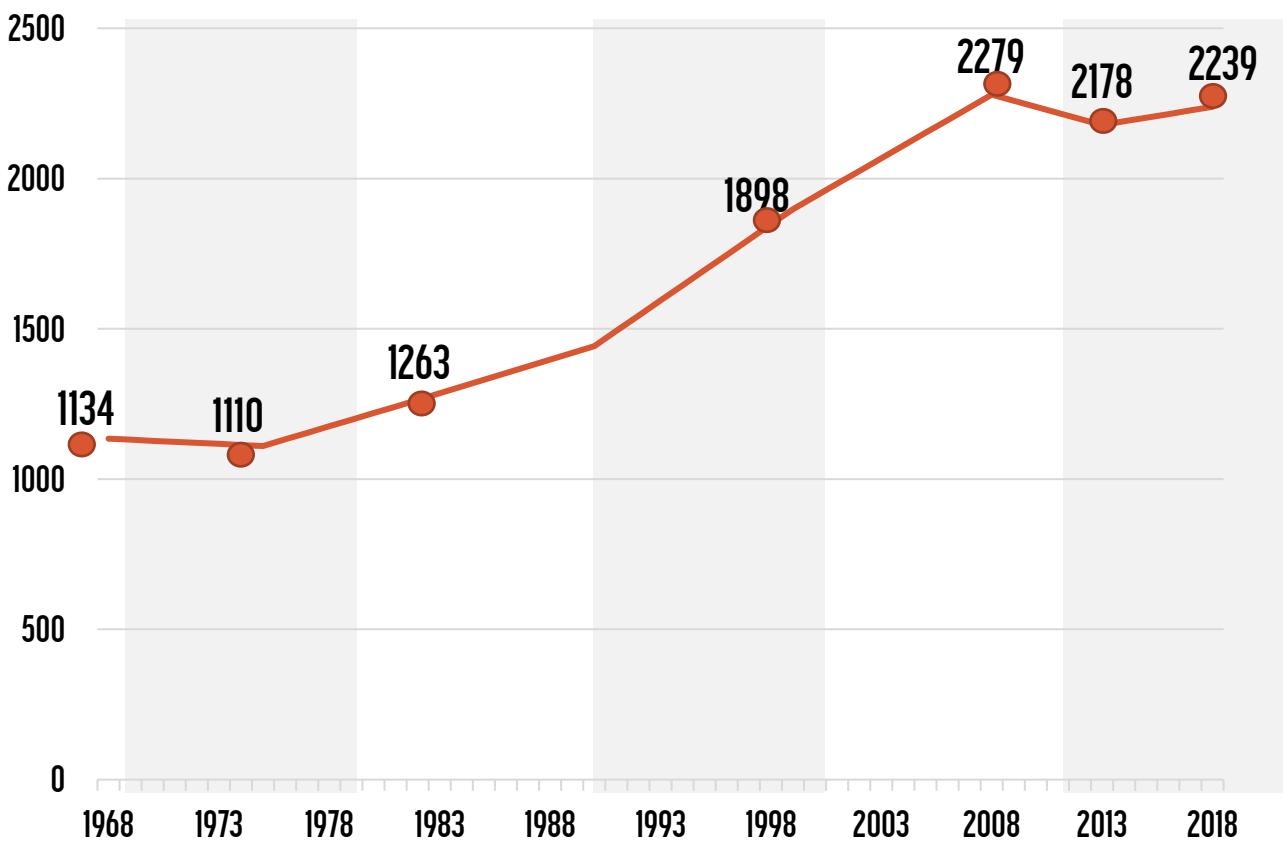
## Évolution de la population Piriacaïse depuis 1968

Source : INSEE 2018

+ 341 hab. (entre 99 et 2018)

+ 61 hab. (entre 2013 et 2018)

\_Insee 2018





# Des dynamiques de constructions littorales dynamiques

RAPPEL

## Logements commencés sur les dix dernières années 2010-2020

(Source SITADEL)

TOTAL >>

● Saint-Molf

(2683 hab.)

274 soit  
27 log./an

● Mesquer

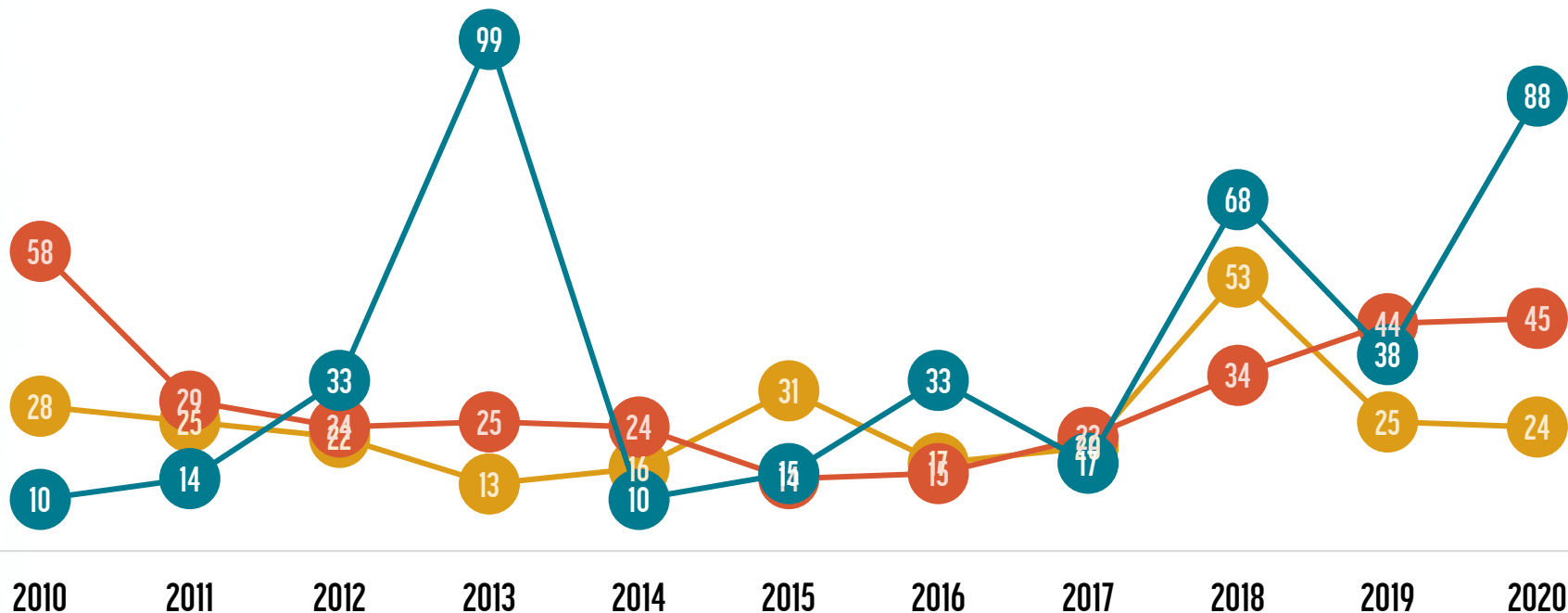
(1990 hab.)

334 soit  
33 log./an

● Piriac-sur-Mer

(2239 hab.)

425 soit  
43 log./an



### Ce que dit le SCoT

Objectif 2021/2035 : 522 log.  
an en à Cap Atlantique

Objectif 2021/2035 : 21 log. an  
à Piriac-sur-Mer

# Ce que dit le SCoT

PROGRAMMATION ARMATURE CAP ATLANTIQUE	2012 REFERENCES					OBJECTIFS 2035											
	POP 2012	POP/ RP	Loge- ments	dont RP	%RP 2012	obj logt/an PLH 2016/ 2021	Obj logt an 2021/ 2035	obj logt SCOT à 2035	Estimation PARC LOGT GLOBAL 2035	Estimation BASSE RP 2035	Estimation HAUTE RP 2035	Estimation BASSE POPULATION 2035			Estimation HAUTE POPULATION 2035		
												POP/ RP	%RP	POP A 2035	POP/ RP	%RP	POP A 2035
<b>AXE STRUCTURANT</b>	<b>52%</b>		<b>46,8%</b>	<b>52%</b>		<b>HAUSSE AXE ET RETROLITTORAL</b>			<b>47,3%</b>	<b>53,2%</b>	<b>53,2%</b>			<b>53%</b>			<b>53%</b>
<b>BIPOLE LA BAULE GUERANDE</b>	<b>31 196</b>													<b>34 258</b>			<b>36 898</b>
La Baule-Escoublac	15 474	1,90	21 844	8 130	37,2%	105	88	1 862	23 706	8 824	9 720	1,80	37,2%	15 882	1,85	41,0%	17 981
Guérande	15 722	2,35	8 195	6 701	81,8%	135	114	2 406	10 601	8 668	8 799	2,12	81,8%	18 376	2,15	83,0%	18 917
HERBIGNAC	6 175	2,48	2 877	2 492	86,6%	72	61	1 289	4 166	3 608	3 624	2,20	86,6%	7 938	2,21	87,0%	8 009
<b>Littoral Sud</b>	<b>16%</b>		<b>22,3%</b>	<b>18%</b>		<b>BASSE PRESSION LITTORALE</b>			<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>			<b>15%</b>			<b>15%</b>
Le Pouliguen	4 810	1,90	6 398	2 528	39,5%	20	16	344	6 742	2 664	2 899	1,80	39,5%	4 796	1,85	43,0%	5 363
Batz-sur-Mer	3 030	2,03	3 973	1 490	37,5%	18	10	248	4 221	1 583	1 689	1,90	37,5%	3 008	1,95	40,0%	3 293
Le Croisic	4 040	2,00	5 286	2 024	38,3%	20	16	344	5 630	2 155	2 252	1,90	38,3%	4 095	1,94	40,0%	4 369
<b>Littoral Ouest</b>	<b>18%</b>		<b>24,3%</b>	<b>18%</b>		<b>BASSE PRESSION LITTORALE/mals enjeu vieillessement</b>			<b>25%</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>			<b>17%</b>			<b>17%</b>
La Turballe	4 554	2,13	5 172	2 143	41,4%	50	43	895	6 067	2 514	2 609	1,90	41,4%	4 776	1,94	43,0%	5 061
Pénestin	1 827	2,03	3 416	901	26,4%	30	26	537	3 953	1 043	1 107	1,80	26,4%	1 878	1,85	28,0%	2 048
<b>Piriac-sur-Mer</b>	<b>2 173</b>	<b>2,19</b>	<b>3 594</b>	<b>991</b>	<b>27,6%</b>	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>448</b>	<b>4 042</b>	<b>1 114</b>	<b>1 213</b>	<b>2,00</b>	<b>27,6%</b>	<b>2 229</b>	<b>2,05</b>	<b>30,0%</b>	<b>2 486</b>
Assérac	1 795	2,41	1 438	743	51,7%	18	15	322	1 760	910	933	2,17	51,7%	1 975	2,21	53,0%	2 062
Mesquer	1 759	2,16	2 723	814	29,9%	25	21	448	3 170	948	983	1,90	29,9%	1 800	1,93	31,0%	1 897
Camoël	961	2,32	757	415	54,8%	12	10	215	971	532	563	2,10	54,8%	1 118	2,12	58,0%	1 195
<b>RETROLITTORAL</b>	<b>14%</b>		<b>6,6%</b>	<b>11%</b>		<b>REDEPLOIEMENT RETROLITTORAL</b>			<b>8%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>			<b>15%</b>			<b>15%</b>
Saint-Lyphard	4 401	2,68	1 926	1 642	85,2%	35	30	627	2 553	2 176	2 221	2,35	85,2%	5 114	2,40	87,0%	5 330
Férel	3 088	2,53	1 600	1 221	76,3%	22	30	552	2 152	1 642	1 678	2,25	76,3%	3 695	2,30	78,0%	3 860
Saint-Molf	2 408	2,62	1 137	919	80,9%	25	21	448	1 584	1 281	1 315	2,35	80,9%	3 011	2,40	83,0%	3 156
<b>Cap Atlantique</b>	<b>72 217</b>	<b>2,18</b>	<b>70 336</b>	<b>33 155</b>	<b>47,1%</b>	<b>612</b>	<b>500</b>	<b>10 000</b>	<b>81 000</b>	<b>30 000</b>	<b>41 000</b>	<b>2,00</b>	<b>47,1%</b>	<b>70 000</b>	<b>2,00</b>	<b>47,1%</b>	<b>85 000</b>

Légende : Pop : population ; Obj : objectif ; RP : résidences principales

Population entre  
2229 et 2486 hab

+448 lgts  
Soit 1200 RP en 2035

# Ce que dit le SCoT

gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE	OBJ CONST LOGT SCOT	objectifs 2035 RESIDENTIEL	
		objectif logements en enveloppe urbaine	%
<b>AXE STRUCTURANT</b>			
<b>BIPOLE LA BAULE GUERANDE</b>	<b>4 268</b>	<b>2 450</b>	<b>57%</b>
La Baule-Escoubiac	1 862	1 100	59%
Guérande	2 406	1 350	56%
<b>HERBIGNAC</b>	<b>1 289</b>	<b>500</b>	<b>39%</b>
<b>Littoral Sud</b>			
Le Pouliguen	344	344	100%
Batz-sur-Mer	248	248	100%
Le Croisic	344	250	73%
<b>Littoral Ouest</b>			
La Turballe	895	350	39%
Pérestin	537	250	47%
Piriac-sur-Mer	448	200	45%
Asserac	322	98	30%
Mesquer	448	140	31%
Camoël	215	65	30%
<b>RETROLITTORAL</b>			
Saint-Lyphard	627	300	48%
Férel	552	150	27%
Saint-Molf	448	135	30%
<b>Cap Atlantique</b>	<b>10 983</b>	<b>5 480</b>	<b>50%</b>

45% de logements dans l'enveloppe urbaine (200 logements)

Densité en extension : 18 logts/ha

Légende :

OBJ CONST LOGT : Objectif de construction de logement total du SCOT



# Le programme habitat

Le programme habitat est à la fois varié en types de projets, d'espaces, d'outils...

	Types de projets	Espaces	Outils
<b>Le programme naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Densification des villages</li><li>- Dent creuse dans le tissu urbanisé</li><li>- Un petit lotissement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tissu aggloméré</li><li>- Centralité</li><li>- Villages</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Règlement</u> (en U)</li><li>- OAP thématique habitat</li><li>- Pas d'OAP sectorielle</li></ul>
<b>Le programme ponctuel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Changement de destination</li><li>- Logement vacant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Espace rural</li><li>- Tissu aggloméré</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Règlement</li></ul>
<b>Le programme stratégique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zone à urbaniser</li><li>- Grosses dents creuses</li><li>- Secteur de renouvellement urbain</li><li>- Cœur d'îlots</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tissu aggloméré</li><li>- Centralité</li><li>- Hameaux/villages</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>OAP sectorielle</u></li><li>- Règlement (U, AU)</li><li>- OAP thématique</li></ul>

# Etude fine des potentialités - Analyse en cours

Document de travail\_05.2022

-  Gisement non retenu
-  Secteurs à questionner
-  Potentiel avéré
-  Secteurs de projet





# Critères de suppression

- **Autres usages existants** : stationnement, terrain de sport, mobil-home, etc.
- **Risque ou périmètre de protection** : risque d'effondrement, etc.
- **Parcelle arborée**
- **PVAP**
- **Non constructible au titre de la loi littoral** = les hameaux de Méliniac et Ternevé
- **Bande littorale** : préservation des vues, du paysage, etc.
- **Densification complexe** : bâtiment en milieu de parcelle, peu d'accès, etc.
- **Déjà construit**
- ...





# Etude fine des potentialités - Analyse en cours

Document de travail\_05.2022

- ▨ Gisement non retenu
- Secteurs à questionner
- Potentiel avéré
- ▨ Secteurs de projet



260 logements potentiels

# Le programme habitat - en construction

Le programme habitat est à la fois varié en types de projets, d'espaces, d'outils...

	Types de projets	Espaces	Outils
<b>Le programme naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Densification des villages</li><li>- Dent creuse dans le tissu urbanisé</li><li>- Un petit lotissement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tissu aggloméré</li><li>- Centralité</li><li>- Villages</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Règlement</u> (en U)</li><li>- OAP thématique habitat</li><li>- Pas d'OAP sectorielle</li></ul>
	= 260 logements		
<b>Le programme ponctuel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Changement de destination</li><li>- Logement vacant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Espace rural</li><li>- Tissu aggloméré</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Règlement</li></ul>
	= 0 logements		
<b>Le programme stratégique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zone à urbaniser</li><li>- Grosses dents creuses</li><li>- Secteur de renouvellement urbain</li><li>- Cœur d'îlots</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tissu aggloméré</li><li>- Centralité</li><li>- Hameaux/villages</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>OAP sectorielle</u></li><li>- Règlement (U, AU)</li><li>- OAP thématique</li></ul>
	= ? logements		



# Le programme habitat - en construction

Le programme habitat est à la fois varié en types de projets, d'espaces, d'outils...

	Types de projets	Espaces	Outils
<b>Le programme naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification des villages</li> <li>- Dent creuse dans le tissu urbanisé</li> <li>- Un petit lotissement</li> </ul> <p><b>= 260 logements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tissu aggloméré</li> <li>- Centralité</li> <li>- Villages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement (en U)</li> <li>- OAP thématique habitat</li> <li>- Pas d'OAP sectorielle</li> </ul>
<b>Le programme ponctuel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Changement de destination</li> <li>- Logement vacant</li> </ul> <p><b>= 0 logements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace rural</li> <li>- Tissu aggloméré</li> </ul>	
<b>Le programme stratégique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone à urbaniser</li> <li>- Grosses dents creuses</li> <li>- Secteur de renouvellement urbain</li> <li>- Cœur d'îlots</li> </ul> <p><b>= ? logements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tissu aggloméré</li> <li>- Centralité</li> <li>- Hameaux/villages</li> </ul>	<p><b>Objectif :</b> transformer des opérations subies en opérations maîtrisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs de plus de 2500 m<sup>2</sup></li> <li>- Opérations de plus de 3 logements</li> </ul>



# Exemples de zones de projet identifiées



**Renouvellement  
urbain**

**Ancien centre  
de loisirs**





# Exemples de zones de projet identifiées



Extension des  
faubourgs



# Un vie à l'année dans un cadre de qualité

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Favoriser l'accueil d'une population jeune par une offre de logement adaptée :

- En adaptant la production de logements notamment dans les secteurs proches des services et équipements
- En assurant une offre en logements mixte et diversifiée,
- En ciblant à la demande pour la primo-accession et pour les logements sociaux (locatif social et accession sociale, lotissement communal encadré),
- En répondant aux exigences d'une typologie mixte et d'un statut d'occupation diversifié dans les nouvelles opérations

Maintenir un parc adapté pour les seniors sur la commune

Prendre en compte les besoins en logement des travailleurs à l'année et saisonniers

Zonage AU

Densité

OAP sectorielle



# Un vie à l'année dans un cadre de qualité

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Renforcer le bourg et sa périphérie proche où se situe la quasi-totalité de l'offre en commerces, services et équipements :

- En priorisant des secteurs de projet en renouvellement urbain ou en densification, ainsi qu'en travaillant la frange urbaine du bourg pour définir une limite assumée de l'urbanisation,
- En maîtrisant la densification et l'orientant vers des secteurs stratégiques pour les résidents à l'année, notamment à l'arrière de la frange littorale.

Conserver l'identité balnéaire des quartiers situés en bord de mer, et limiter la densification des quartiers au nord de la commune et éloignés du cœur historique,

Valoriser les secteurs relais de Kerdinio, Kervin, Lérat et Saint-Sébastien situés sur les axes de déplacements majeurs de la commune et pouvant offrir une mixité fonctionnelle tout en préservant une identité patrimoniale des anciens hameaux.

100% des futurs logement dans le centre et les villages

OAP thématique - densification

OAP sectorielle

Zonages U spécifiques

# Un vie à l'année dans un cadre de qualité

*OUTILS et TRADUCTIONS*

**Renouveler les façons d'habiter** en produisant des formes urbaines diversifiées, adaptées aux usages contemporains, et en développant notamment des typologies intermédiaires entre le logement collectif et le logement individuel.

**Maîtriser l'évolution du parc de résidences secondaires**

**Donner une identité aux nouvelles opérations** (en fonction par exemple de leur localisation et de leur environnement immédiat, de la présence ou non d'une armature paysagère identitaire) et travailler particulièrement les franges et transitions avec les espaces urbanisés environnants.

**Travailler une qualité architecturale des nouvelles constructions** en cherchant une intégration aux caractéristiques traditionnelles locales.

OAP sectorielle

OAP thématique

Règlement



# Un vie à l'année dans un cadre de qualité

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Trouver un équilibre entre intensification urbaine et limitation de l'artificialisation/végétalisation des sols en milieu urbain

- pour limiter les effets de chaleur dans les secteurs de la commune les plus minéraux
- Pour garantir une bonne évolution des tissus habités et travaillés

Limiter l'imperméabilisation des secteurs stratégiques notamment pour préserver les capacités d'écoulement et les couloirs écologiques.

Sensibiliser sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privés, les espaces affectés au stationnement, ...) et faire œuvre de pédagogie auprès des habitants.

Protection des fonds de jardin

Zonage N

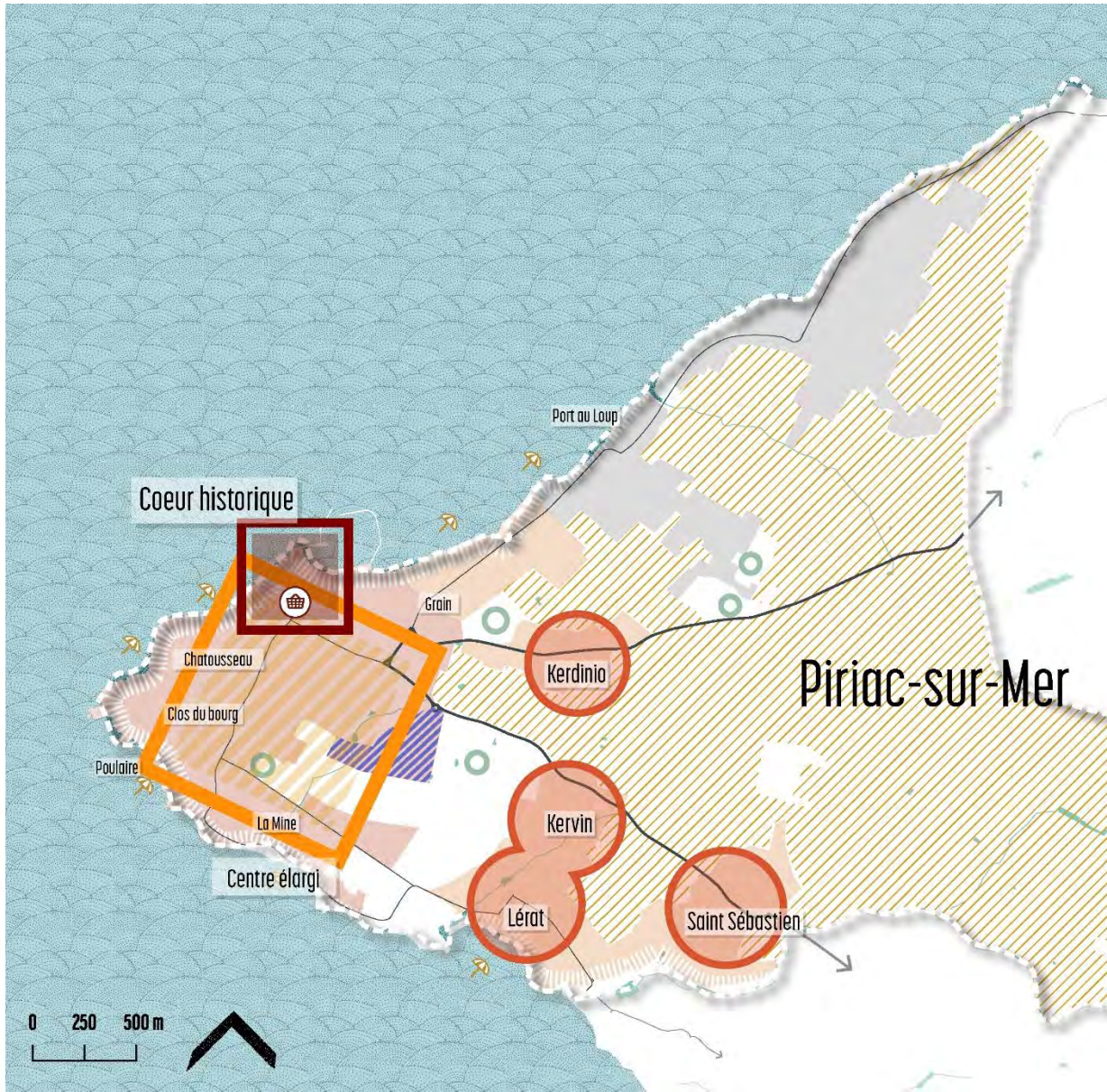
Réglementation des abords des cours d'eau

Zones humides






Trame au titre du L151-23  
EBC ou boisement L151-23

« verdissement » (coefficient d'imperméabilisation, arbres)




# Une vie à l'année dans une cité attractive








## Une vie à l'année dans un cadre de qualité

-  Préserver un centre-ville historique dynamique, fréquenté et patrimonial
-  Renforcer un centre élargi, densifié et attractif
-  Intensifier un tissu aggloméré au plus proche des espaces attractifs
-  Conforter des espaces urbains autour des coeurs de quartiers
-  Conserver l'identité balnéaire des bords de mer

## Des espaces économiques diversifiés

-  Pérenniser l'activité agricole
-  Diversifier les formes de tourisme afin d'étaler la fréquentation touristique toute l'année
-  Encadrer la pratique de camping-caravaning

## Des centralités, proximité et services

-  Conserver un coeur historique vivant en y privilégiant les commerces marchands et la restauration
-  Encadrer le développement d'une mixité fonctionnelle compatible avec les espaces résidentiels
-  Conserver des centralités de proximité au sein des villages ou dans le continuum aggloméré
-  Maîtriser l'évolution des commerces existants
-  Conforter une place pour l'artisanat et l'industrie



# Des centralités : proximité et services

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Conserver un cœur historique vivant en y privilégiant les commerces marchands et la restauration et en conservant un bourg dynamique, fréquenté et patrimonial

Renforcer un centre élargi, intensifié, attractif et mutable.

Encadrer le développement d'une mixité fonctionnelle compatible avec les espaces résidentiels

Conserver des centralités de proximité au sein des villages ou dans le continuum aggloméré

Destinations

Zonages U spécifiques

Programme

OAP sectorielle

OAP thématique

# Des centralités : proximité et services

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Entretien, pérenniser et adapter l'offre en équipements et services (écoles, services petite enfance, agence postale, etc.) parfois dans une logique de coopération avec les communes riveraines : en permettant l'agrandissement et l'adaptation des équipements existants

Assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux seniors, aux jeunes et aux actifs comme un lieu dédié aux associations

Poursuivre l'aménagement de lieux de manifestations et de rassemblements en centre-ville

Favoriser la concentration des emplois dans un centre élargi en offrant les conditions propices au maintien des activités et équipements existants

Créer des conditions opportunes au développement d'autres activités compatibles avec la proximité résidentielle (comme des bureaux, des espaces attractifs pour les micro-entreprises ou le coworking) dans un centre-ville élargi.

Maîtriser l'évolution des commerces existants dans la centralité et assurer la reprise des locaux disponibles

Destinations

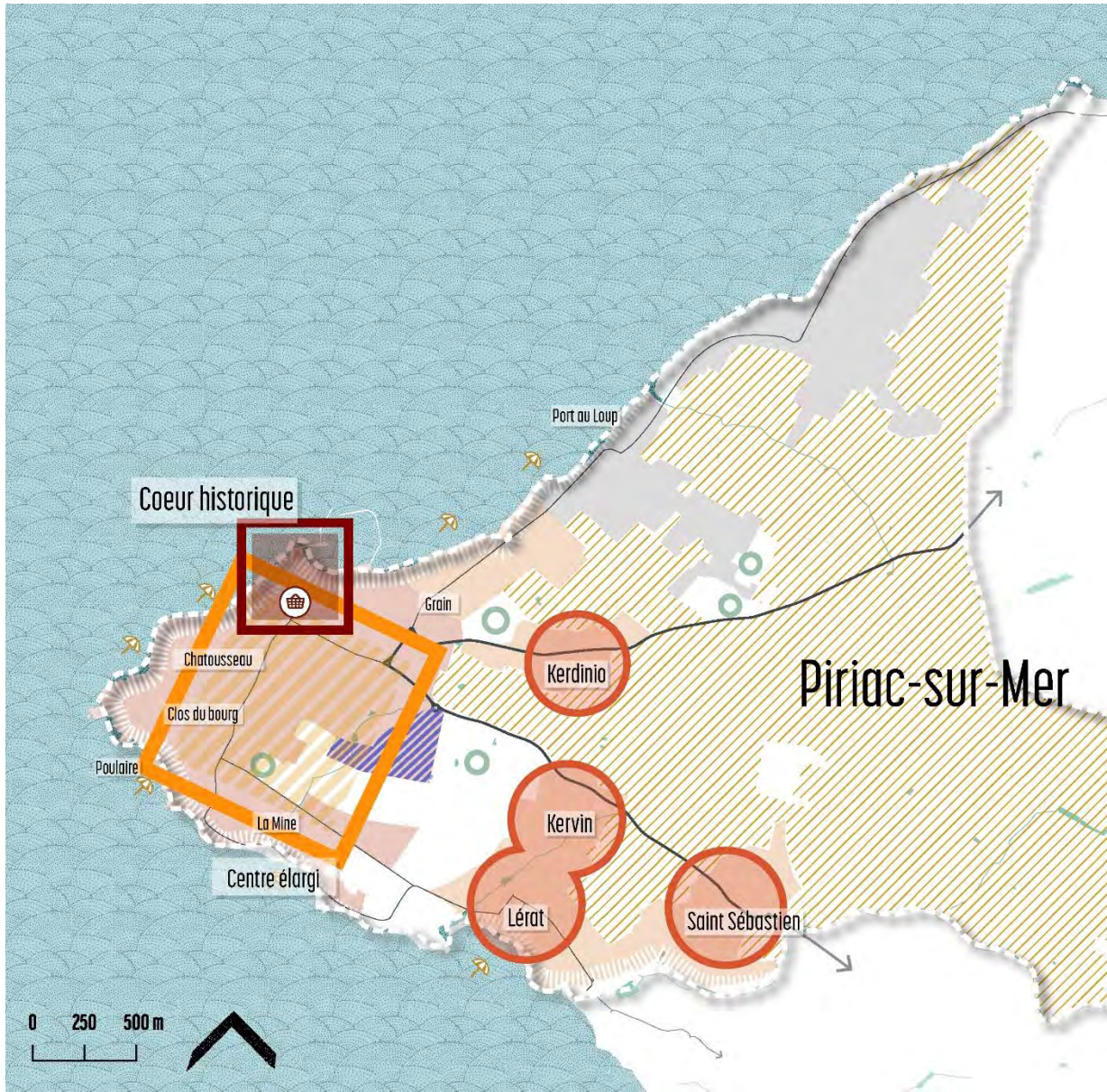
Zonages U spécifiques

Emplacements réservés ?






Protection du linéaire commerciale au titre du L. 151-16 du CU






# Une vie à l'année dans une cité attractive








## Une vie à l'année dans un cadre de qualité

-  Préserver un centre-ville historique dynamique, fréquenté et patrimonial
-  Renforcer un centre élargi, densifié et attractif
-  Intensifier un tissu aggloméré au plus proche des espaces attractifs
-  Conforter des espaces urbains autour des coeurs de quartiers
-  Conserver l'identité balnéaire des bords de mer

## Des espaces économiques diversifiés

-  Pérenniser l'activité agricole
-  Diversifier les formes de tourisme afin d'étaler la fréquentation touristique toute l'année
-  Encadrer la pratique de camping-caravaning

## Des centralités, proximité et services

-  Conserver un coeur historique vivant en y privilégiant les commerces marchands et la restauration
-  Encadrer le développement d'une mixité fonctionnelle compatible avec les espaces résidentiels
-  Conserver des centralités de proximité au sein des villages ou dans le continuum aggloméré
-  Maîtriser l'évolution des commerces existants
-  Conforter une place pour l'artisanat et l'industrie

# Des espaces économiques diversifiés

*OUTILS et TRADUCTIONS*

**Conforter une place pour l'artisanat et l'industrie** : développer et densifier la zone d'activité du Pladreau et permettre l'évolution des entreprises existantes

**Maintenir les activités existantes sur la commune** et leur permettre d'évoluer dans le respect de leur environnement, notamment celles dans les tissus résidentiels, ou de façon isolée quand elles participent pleinement au tissu économique local,

**Valoriser les ressources du territoire**, notamment la ressource en bois qui s'est développée sur le territoire et la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune.

**Conserver un équilibre entre les activités économiques et la qualité des milieux**, notamment en mer ou sur le littoral

**Zonage spécifiques U et choix des destinations**

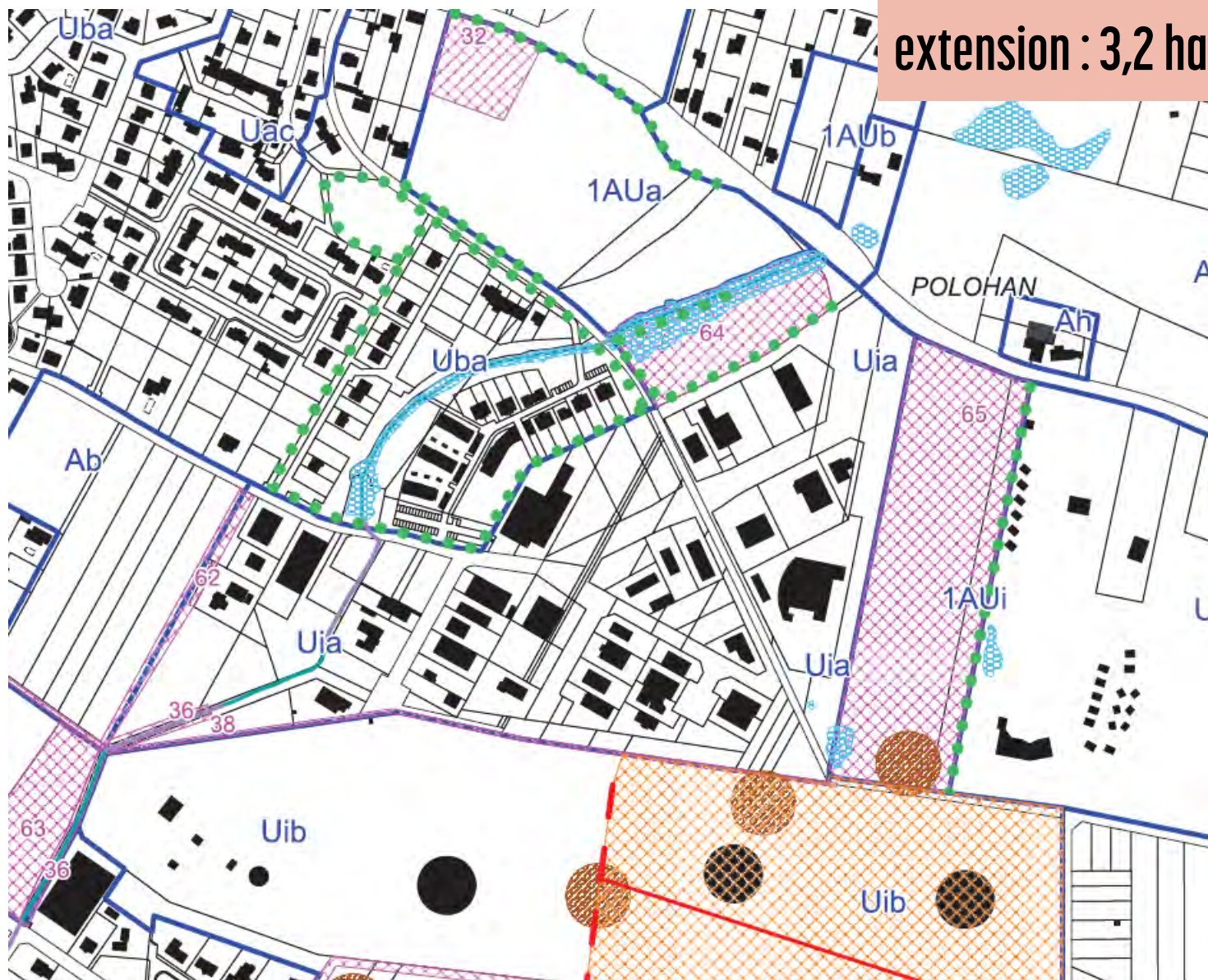
**Zonage A et N**

**Trame au titre du L151-23  
EBC ou boisement L151-23**



# Des espaces économiques diversifiés

Zone du Pladreau et son extension : 3,2 ha



# Des espaces économiques diversifiés

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Pérenniser l'activité agricole en stoppant le mitage de l'espace par l'urbanisation, l'implantation de projets artificiels ou le camping-caravanning,

Favoriser le développement d'activités agricoles adaptées et novatrices, en lien avec les enjeux environnementaux et les caractéristiques du territoire

Prendre en compte le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturelles (Péan) porté par Cap Atlantique,

Considérer la délimitation des Espaces Agricoles Pérennes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique,

Permettre la diversification des économies agricoles

Protéger l'espace agricole et le sol vivant

**Règlement sur les constructions agricoles et leurs évolutions**

**Zonage A et N**

**Anticipation des projets agricoles**

**Trame au titre du L151-23  
EBC ou boisement L151-23**

# Des espaces économiques diversifiés

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Poursuivre la valorisation de Piriac-sur-Mer en requalifiant des **espaces publics** et notamment la mise en avant des espaces verts dans le bourg et en valorisant le patrimoine rural et de la campagne de Piriac-sur-Mer,

Diversifier les formes de tourisme afin d'étaler la saison **touristique toute l'année** en s'appuyant sur les équipements et les ressources du territoire pour développer différentes formes de tourisme complémentaires : balnéaire, nautisme, loisirs nature et tourisme vert, culture et sports, gastronomie...

Organiser les déplacements entre les parkings relais et les sites touristiques

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

**OAP thématique - nature en ville**

**Zonage spécifiques**

**Emplacements réservés ?**



**- AXE 3 -**

**Un pôle d'accueil aux capacités mesurées**



# Objectif sobriété foncière

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Axer la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur des secteurs de renouvellement stratégiques et sur une densification maîtrisée

- Intervenir sur le traitement des dents creuses et des cœurs d'îlots du tissu urbain en échelonnant l'urbanisation de ces fonciers dans le temps (court, moyen et long terme) et en fonction de la proximité des équipements, services et commerces
- Encadrer de façon adaptée l'intensification de certaines parcelles ou secteurs sensibles,
- Optimiser les fonciers stratégiques en inscrivant des principes de densités moyennes de 20 logements par hectare
- Se donner les moyens de remobiliser des sites stratégiques et complexes à proximité du bourg historique, dans le centre élargi ou en connexion avec les tissus mixtes.

*Éléments de justification*

**Zonage U et AU**

**OAP sectorielles**

# Objectif sobriété foncière

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 50% par rapport à la période passée soit un maximum de 11 hectares à urbaniser.

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

- En priorisant l'urbanisation dans le bourg et son centre élargi,
- En permettant un développement encadré à Kerdinio, Kervin, Lérat et Saint-Sébastien, au regard de la proximité des services et équipement,
- En limitant les nouvelles constructions dans les secteurs nord de la commune, les espaces sensibles ou encore les plus éloignés du cœur historique.

Terminer l'enveloppe du bourg en définissant une limite définitive à l'étalement de l'urbanisation.

*Éléments de justification*

Zonage



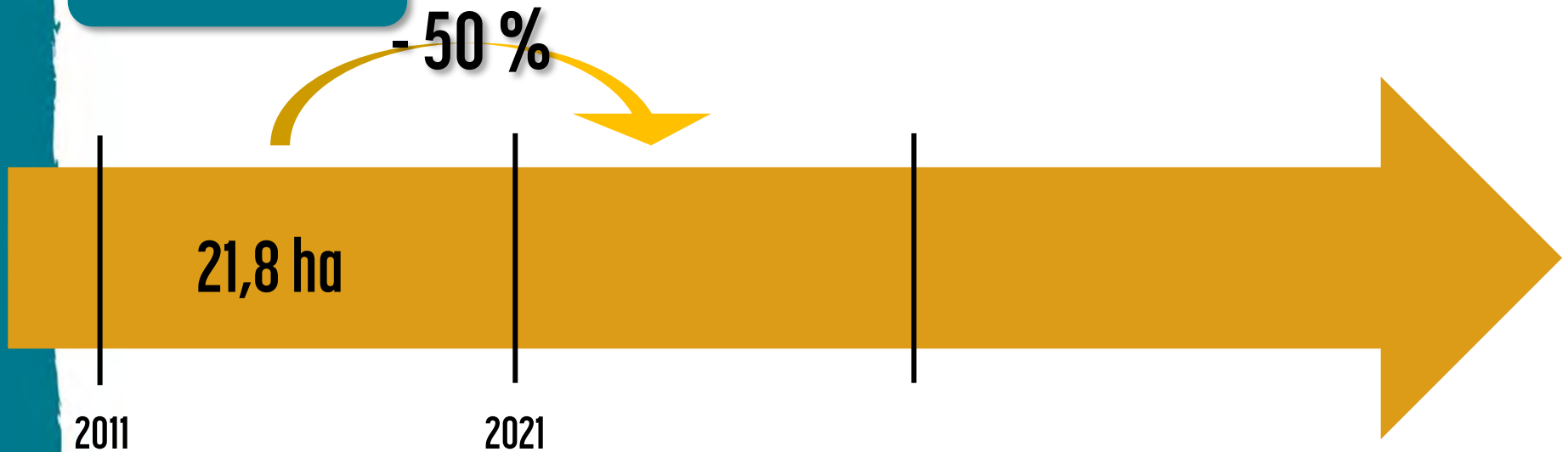
# Loi Climat et Résilience : objectif ZAN !

Zéro artificialisation nette

Quelle sobriété foncière à horizon 2035 ?



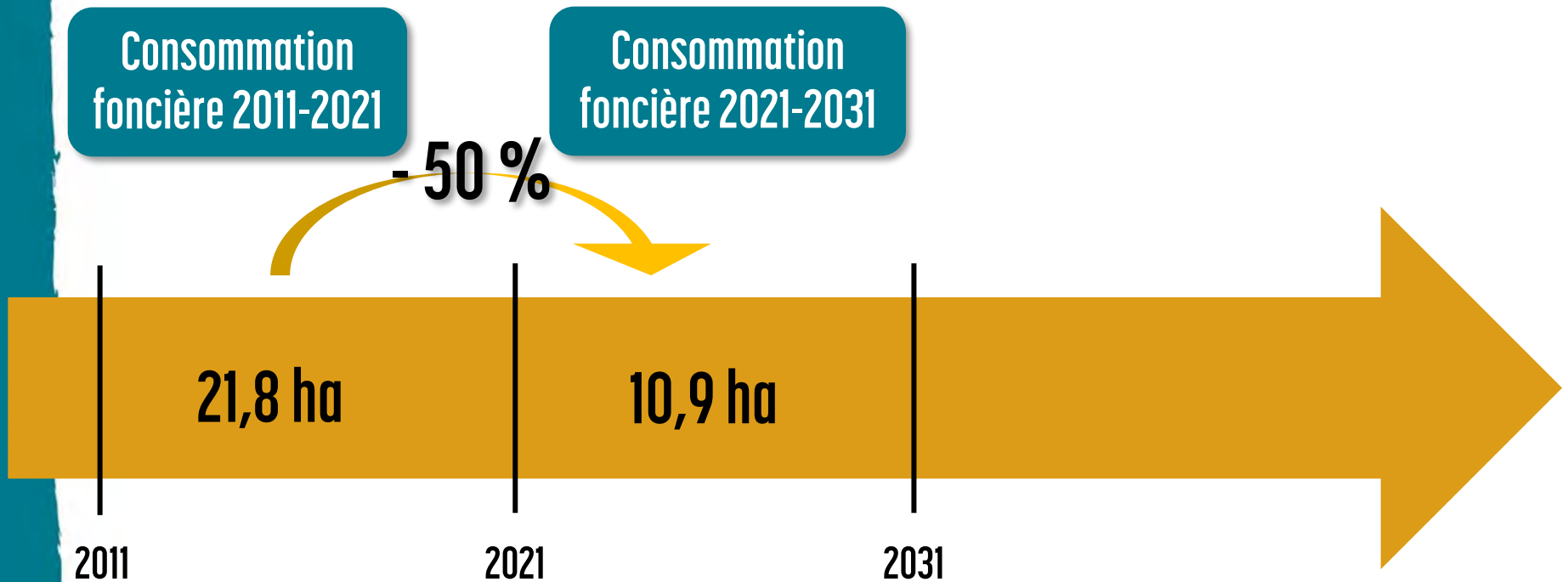
Consommation  
foncière 2011-2021



# Loi Climat et Résilience : objectif ZAN !

Zéro artificialisation nette

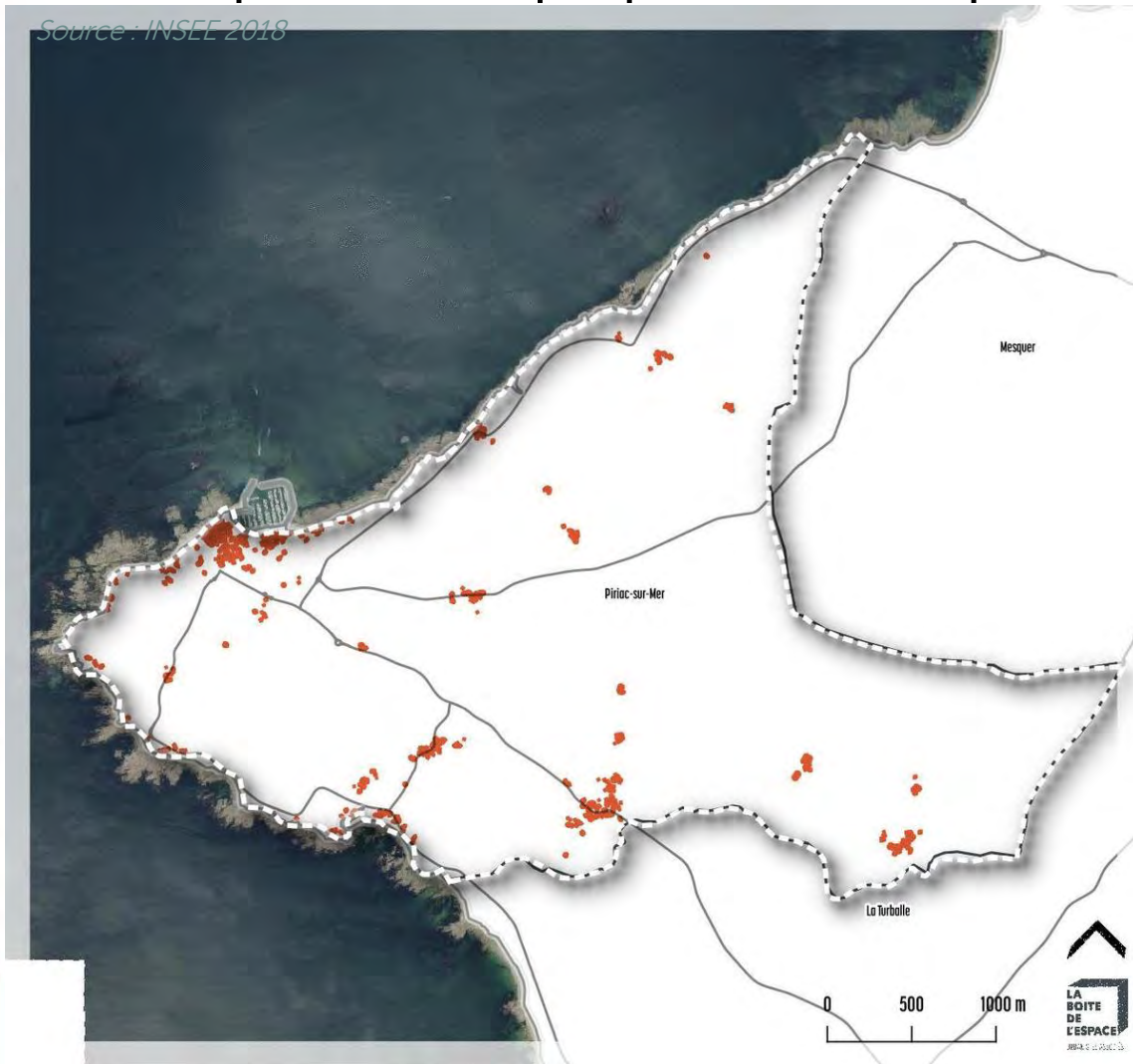
Quelle sobriété foncière à horizon 2035 ?



# Production de logements

## Structure du parc de résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement

Source : INSEE 2018



De 2005 à 2018  
17%

De 1991 à 2005  
32%

De 1971 à 1990  
31%

De 1946 à 1970  
9%

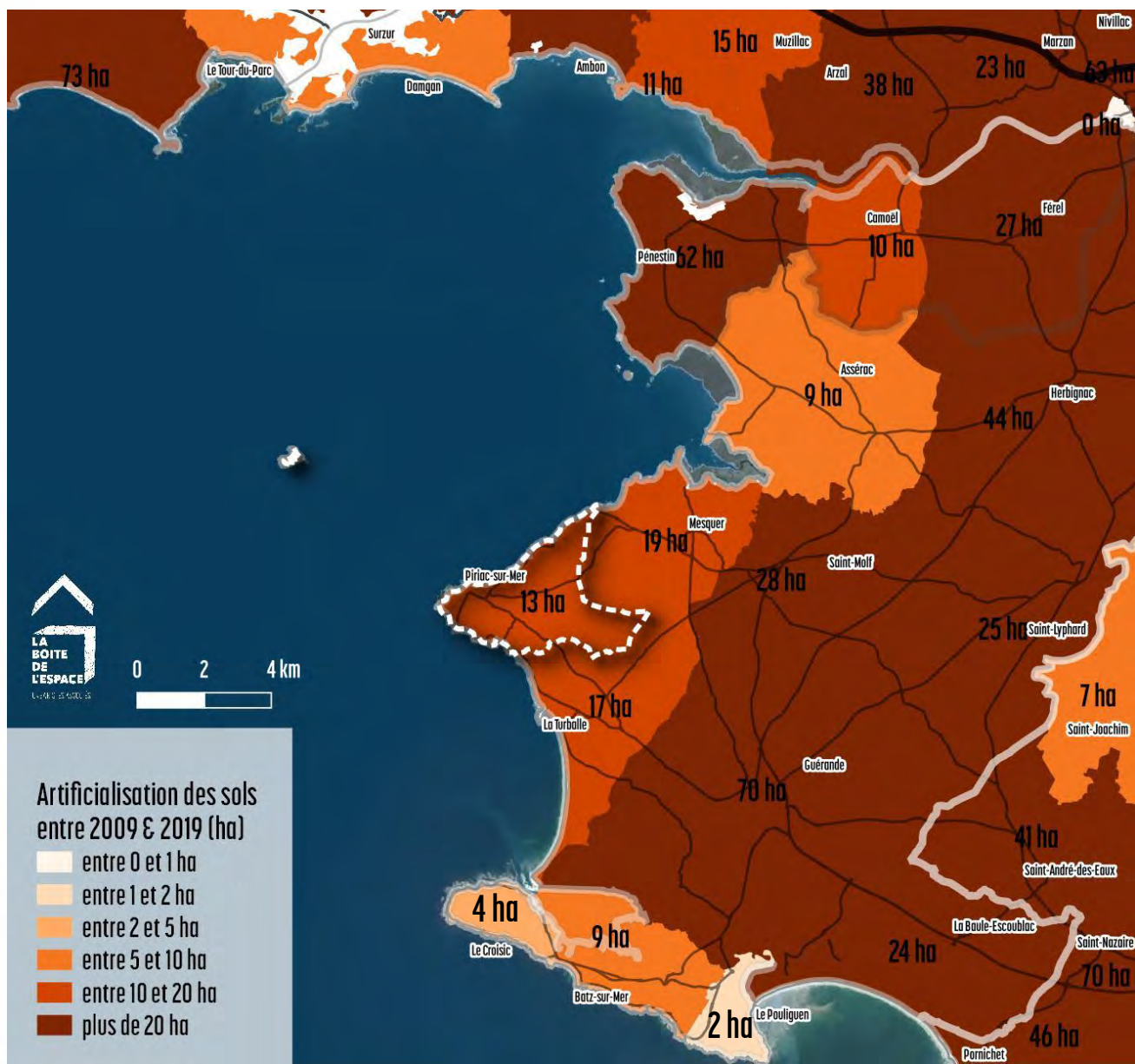
De 1919 à 1945  
4%

Avant 1919  
8%

1/3 des  
logements de la  
période dite  
des « passoirs  
thermiques »



# L'habitat comme premier « artificialisant »



**\_PIRIAC-SUR-MER :**  
 13 ha artificialisés entre 2009 et 2019  
 .soit 1,06% de la surface communale artificialisée

-  >> 11 ha
-  >> 2 ha
-  >> 0 ha

# Objectif sobriété foncière

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 50% par rapport à la période passée soit un maximum de 11 hectares à urbaniser.

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

- En priorisant l'urbanisation dans le bourg et son centre élargi,
- En permettant un développement encadré à Kerdinio, Kervin, Lérat et Saint-Sébastien, au regard de la proximité des services et équipement,
- En limitant les nouvelles constructions dans les secteurs nord de la commune, les espaces sensibles ou encore les plus éloignés du cœur historique.

Terminer l'enveloppe du bourg en définissant une limite définitive à l'étalement de l'urbanisation.

*Éléments de justification*

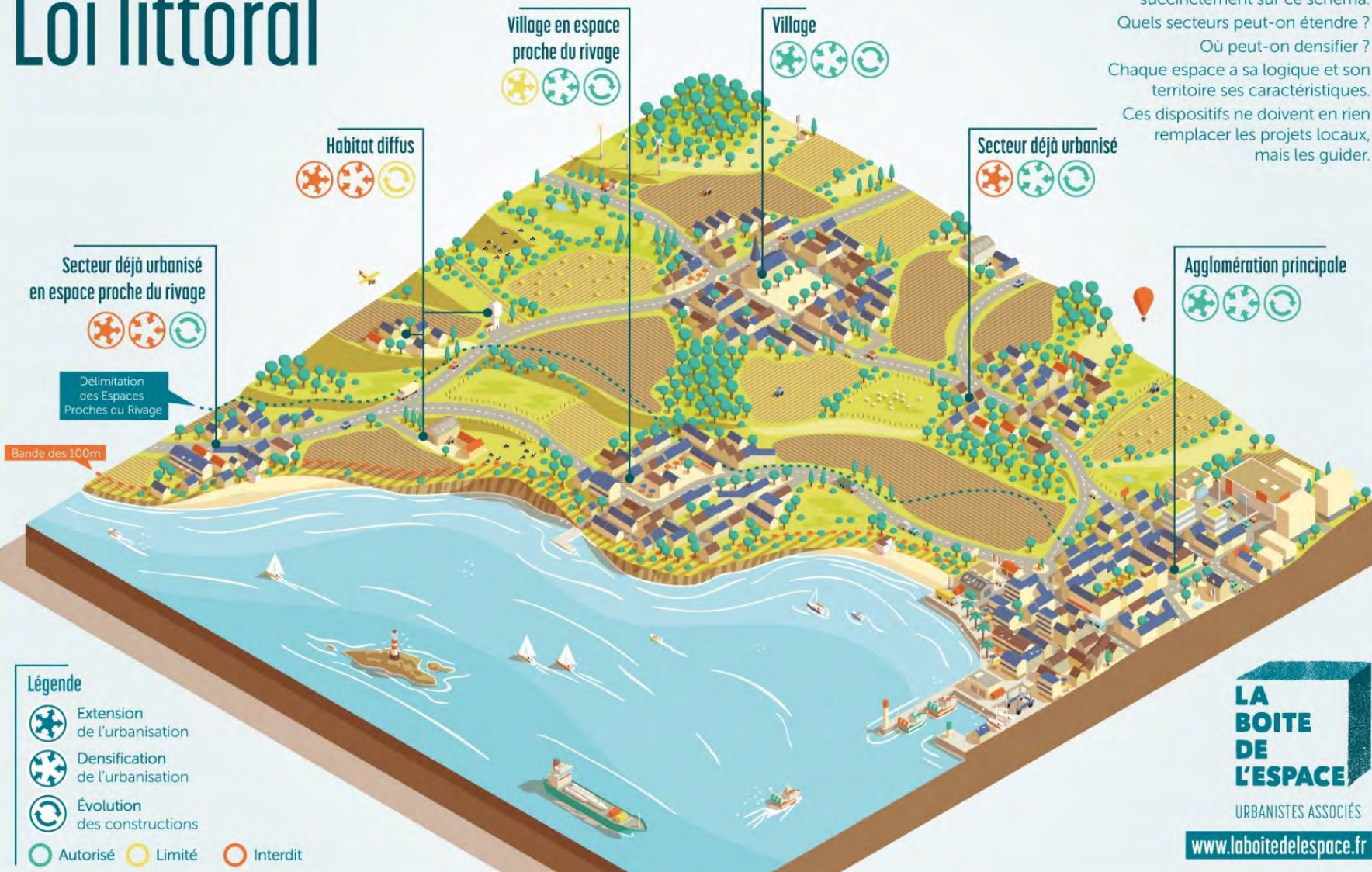
Zonage



# Une commune littorale

## Principes d'urbanisation et Loi littoral

Les principes d'application de la loi littoral en matière de gestion des espaces urbanisés sont expliqués succinctement sur ce schéma. Quels secteurs peut-on étendre ? Où peut-on densifier ? Chaque espace a sa logique et son territoire ses caractéristiques. Ces dispositifs ne doivent en rien remplacer les projets locaux, mais les guider.



Conception graphique [www.mntviesse.com](http://www.mntviesse.com)



URBANISTES ASSOCIÉS

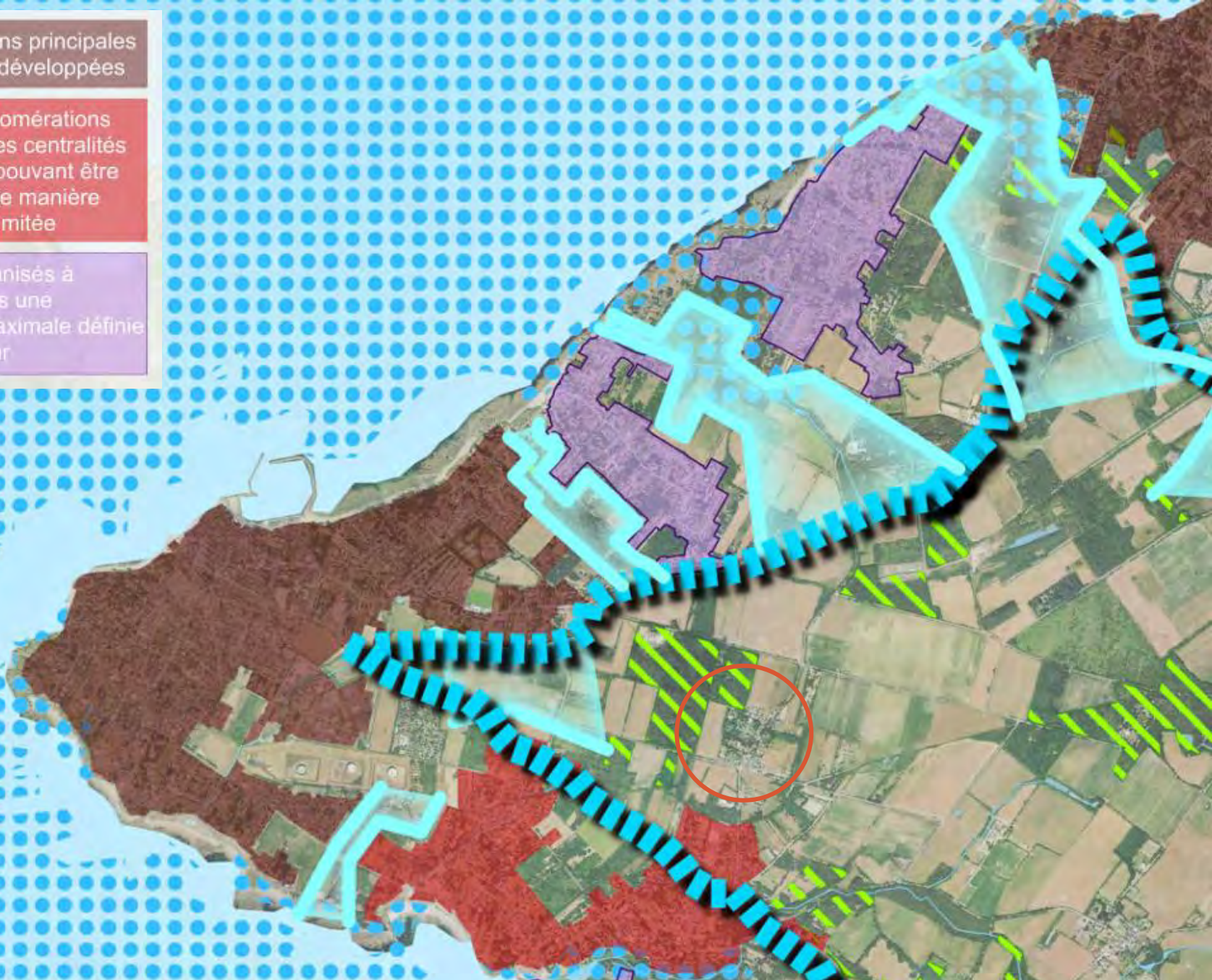
[www.laboitedelespace.fr](http://www.laboitedelespace.fr)



Agglomérations principales  
pouvant être développées

Villages, agglomérations  
constituant des centralités  
secondaires pouvant être  
développés de manière  
mesurée ou limitée

Espaces urbanisés à  
conforter dans une  
enveloppe maximale définie  
par un contour







Saint-Sébastien / Terneve

# Les garanties d'une capacité d'accueil de qualité

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Veiller à la cohérence de la capacité des réseaux d'électricité, d'adduction en eau potable et d'assainissement avec les possibilités d'urbanisation offertes,

Prendre en compte la saisonnalité marquée en été pour garantir de bonnes capacités d'accueil à l'année,

Faciliter la distribution par les réseaux existants (eau potable, eaux usées, réseaux numériques, service déchets) en prévoyant l'essentiel de l'accueil des nouvelles constructions au sein de l'agglomération principale ou à ses abords directs.

Permettre le déploiement des sources locales de production d'énergies renouvelables en veillant à leur compatibilité avec leur environnement.

Assurer le développement numérique du territoire en lien avec Cap Atlantique afin d'attirer de nouvelles entreprises et de permettre le télétravail et favoriser ainsi l'installation d'une population à l'année.

*Éléments de justification*



# Une conscience de la vulnérabilité

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Prendre en compte et maîtriser l'exposition aux risques naturels, afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.

Sensibiliser aux risque de submersion marine et face aux effets de l'érosion du littoral

Entamer les réflexions face au recul du trait de côte et à la vulnérabilité des espaces bâtis le long du littoral

Développer la « culture du risque » par l'information de la population sur les risques liés au contexte géographique (littoral et risques liés comme les tempêtes, la submersion, l'érosion, les risques d'affaissement et d'éboulement, les feux de forêt, l'exposition au radon, le retrait gonflement des argiles, le risque sismique...) ou anthropique (classement sonore des infrastructures, sites potentiellement pollués...).

Prescriptions

PPR

# Une conscience de la vulnérabilité

*OUTILS et TRADUCTIONS*

Prendre en compte et maîtriser les principaux risques technologiques, existants sur la commune, et notamment la présence des réservoirs d'hydrocarbure.

Participer au développement des énergies renouvelables afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques, en maîtrisant l'impact paysager et environnemental des installations.

Favoriser la production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant.

Prescriptions

Règlement

**Merci de votre attention**