

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
DES PAYS DE LA LOIRE

## COMMUNE DE PORNICHET

AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

P O N A N T  
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire  
17300 Rochefort  
tél : 05 46 99 00 64  
fax : 05 46 99 49 02  
ponant.urba@wanadoo.fr



# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>p 3</b>
<b>O PRÉAMBULE</b>	<b>p 4</b>
AVAP, nature et contenu	p 5
Situation géographique et administrative de la commune	p 6
<b>I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC.</b>	<b>p 7</b>
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE	p 9
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	p 13
<b>II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE</b>	<b>p 16</b>
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	p 17
2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre	p 18
2.1.2 Les différents secteurs	p 19
2.1.2a Secteur Balnéaire	p 19
2.1.2b Front de Mer	p 20
II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET RÈGLEMENT	p 21
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial	p 22
2.2.2 Règles liées aux différents secteurs	p 35
2.2.3 Synthèse du règlement	p 38
<b>III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.</b>	<b>p 39</b>
III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	p 40
3.1.1 Considérations particulières	p 41
3.1.1a Bâti traditionnel	p 41
3.1.1b Construction neuve	p 42
3.1.1c Espaces publics	p 43
3.1.1d Production d'énergies renouvelables	p 44
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux	p 45
3.1.2 Prise en compte pour l'AVAP	p 46
III.2. COHÉRENCE AVEC LE PADD	p 47

## INTRODUCTION

Située au coeur de la Côte d'Amour, Pornichet possède un patrimoine riche issu de ses paysages, mais aussi de son histoire et plus particulièrement de son architecture balnéaire remarquable.

Le diagnostic, dans son approche architecturale, a fait l'inventaire du patrimoine qui en résulte de cette histoire :

- des paysages et des points de vue remarquables sur la mer à préserver,
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions, dans l'ancien bourg le long de l'Étier, étalée à l'arrière des dunes entre Mazy et le centre, et parsemée dans les parties boisées de Sainte-Marguerite.
- un bâti de qualité (principalement balnéaire) à préserver.

L'approche environnementale a décrit un paysage aux entités bien distinctes : la zone littorale bordée de dunes au nord et de côtes rocheuses au sud, l'ancien marais, et la zone de bocagère en lien avec la Brière.

Ces différentes entités créent une variété d'environnements et de milieux qui font l'objet de nombreuses mesures de protections environnementales.

Différentes phases d'étude et de concertation ont permis de définir un périmètre adéquat et de proposer un zonage et une réglementation adaptée.

Le règlement inclut les règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent l'identité de Pornichet, en veillant à permettre l'évolution de la ville dans le respect à la fois des paysages existants et des contraintes environnementales des lieux.

## 0. PRÉAMBULE

## AVAP, nature et contenu

### Nature juridique de l'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Ce dernier a été arrêté le 4 mai 2009, et approuvé le 14 janvier 2010.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

### Contenu de l'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

#### **Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :**

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus,

une analyse des implantations et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

#### **Le rapport de présentation qui identifie :**

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

#### **Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :**

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

#### **Le document graphique :**

Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

## Situation géographique et administrative de la commune



Pornichet en limite de la presqu'île guérandaise

## - Le contexte communal (source PLU)

La commune de Pornichet est située à l'extrémité Ouest du territoire métropolitain de Nantes-Saint-Nazaire (850 000 habitants). Sa situation géographique la place à la charnière entre l'agglomération nazairienne à l'Est (115 000 habitants) et la Presqu'île guérandaise au Nord (65 000 habitants). Elle est bornée par la commune de La Baule-Escoublac à l'Ouest et Saint-Nazaire à l'Est, et dispose d'une façade littorale de 7 Km. La commune s'étend sur 1267 hectares et compte de 10442 habitants.

## - Le contexte intercommunal (source PLU)

Pornichet a rejoint la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (C.A.R.E.N.E) le 01 janvier 2003. La C.A.R.E.N.E regroupe, autour de Saint-Nazaire, les communes industrielles situées à l'Est (Montoir, Donges...) et les communes limitrophes et littorales au Nord et à l'Ouest (Saint-André-des-Eaux, Pornichet...). Cette communauté d'agglomération est constituée depuis 2001.

La commune de Pornichet est de ce fait située dans le périmètre du SCOT métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, qui comprend, outre la CARENE : la Communauté Urbaine de Nantes Métropole, la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, la Communauté de communes Loire et Sillon et la Communauté de communes Coeur d'Estuaire. Pornichet permet notamment à la métropole de s'appuyer sur le développement du tourisme.



Pornichet et la CARENE (Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire)

# I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic architectural montre que Pornichet possède un patrimoine très riche, lié à son histoire et plus particulièrement de celle de son ancien port le long d'un l'étier et de la ville balnéaire qui s'est développée à la fin du XIXe siècle.

Un inventaire des paysages comme du patrimoine bâti a été réalisé et est présenté ci-après.

Le diagnostic environnemental réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU insiste sur les différentes entités environnementales et paysagères qui créent une variété de milieux.

## I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE

## Etat des lieux



Vestiges de la chapelle de Saint-Sébastien



Moulin à vent



Le vieux Pornichet



Bonne Source et la pointe du Bé



Villa "Les Frênes", une des premières villa de Pornichet-les-Pins de 1870



Hôtel des bains - 1876



Grand Hôtel Casino - 1884



Chapelle des Dunes



Gare de Pornichet



Ker Juliette à l'origine de Sainte-Marguerite



Mairie et école de 1900



Le Kursaal, casino 1911



Blockaus



Les immeubles du front de mer et les lotissements à l'arrière de la ville balnéaire



Pornichet est une commune balnéaire très urbanisée avec un front de mer très dense, des extensions balnéaires XIXe et début XXe plus aérées, et une urbanisation récente beaucoup plus lâche vers l'intérieur des terres, chaque secteur ayant ses spécificités.

Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers son bâti, sa morphologie et les paysages qui bordent tous ces quartiers :

**L'origine de la commune**

- le petit port de Pornichet à l'entrée de l'étier,
- les quelques hameaux, dont le plus gros était Saint-Sébastien, qui vivaient en autarcie entre mer et marais.

**Le XVIIIe siècle**

- le déclin du commerce international du sel qui entraîne la récession du port et l'isolement du territoire qui l'entraîne peu à peu dans la misère.

**Le XIXe siècle**

- le début de la domestication des dunes,
- les premières villas et l'urbanisation qui commence à prendre corps de façon très éclatée, selon plusieurs quartiers distincts : le Vieux Pornichet, qui se densifie autour de ses maisons anciennes, la pointe du Bé, puis Pornichet-les-Pins, qui s'organise en étoile,
- la notoriété de Pornichet qui s'affirme dans les salons littéraires parisiens, et la construction des premiers grands équipements (premier casino, grands hôtels, puis chapelles).
- l'arrivée du train à la fin du siècle, véritable moteur du développement touristique et du quartier de la gare.
- la création de la station Sainte-Marguerite.

**Le XXe siècle**

- la création de la commune et la construction d'une mairie et d'une école,
- le développement et l'organisation du tourisme, avec la construction des hôtels et des pensions de famille, la construction d'équipements (poste, casino, hippodrome...),
- la rupture opérée par les deux guerres mondiales, dont la deuxième va favoriser l'essor de la côte d'Amour immédiatement après elle (reconnaissance internationale).
- l'extension toujours grandissante de la ville et la construction des premiers immeubles qui viennent remplacer les villas sur le front de mer,
- les lotissements qui s'étendent sur l'intérieur de la commune.

## Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux

Le patrimoine très riche de la commune a fait l'objet d'un inventaire exhaustif permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

**A la petite échelle :**

L'extrême variété du bâti (habitat classique, balnéaire et moderne) en fait un patrimoine très riche.

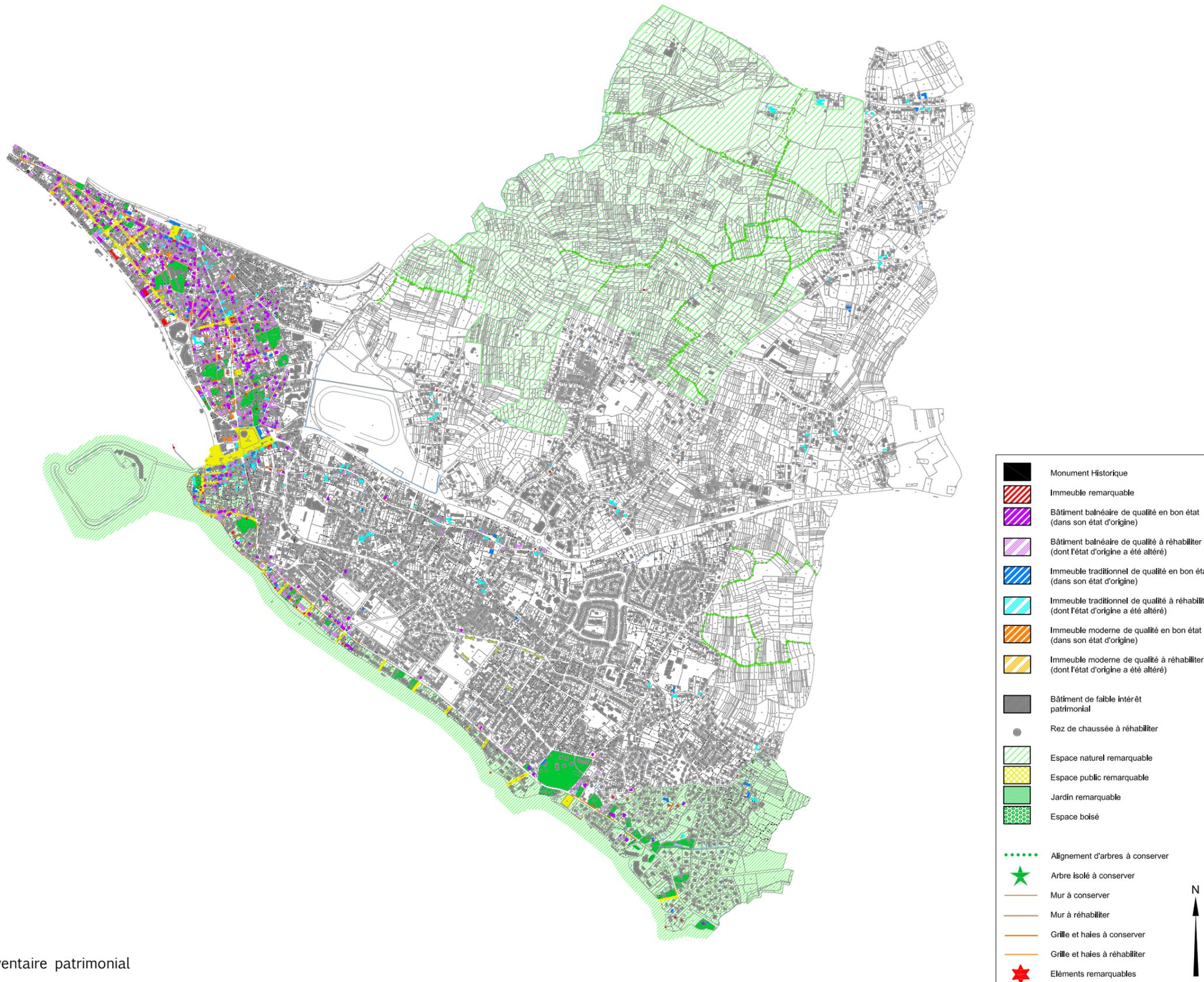
Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

- Les Monuments Historiques
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles traditionnels de qualité
- Les immeubles balnéaires de qualité
- Les immeubles modernes de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les murs et grilles à conserver
- Les éléments remarquables

**A la grande échelle :**

Pour préserver et valoriser espaces naturels et urbains, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- Les espaces publics remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les espaces boisés
- Les jardins remarquables
- Les alignements d'arbres à conserver
- Les arbres isolés à conserver



Inventaire patrimonial



Monument historique



Immeuble remarquable



Immeuble balnéaire de qualité



Immeuble traditionnel de qualité



Immeuble moderne de qualité



Immeuble de faible intérêt



Mur et grille à conserver



Espace public remarquable



Élément remarquable



Espace naturel remarquable



Espace boisé à conserver



Alignement d'arbres



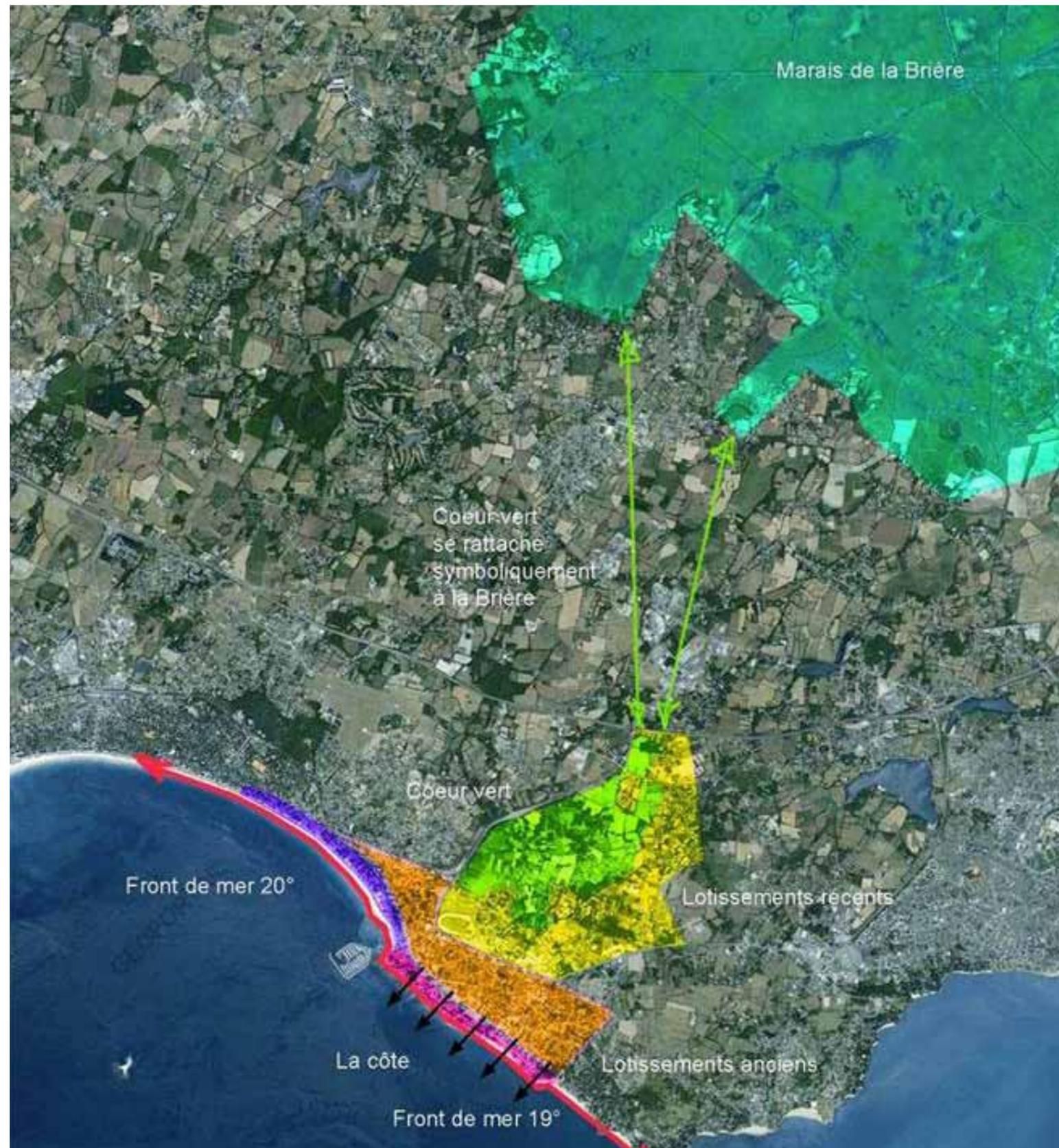
Arbre isolé



Jardin remarquable

## I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

## Enjeux paysagers



Les entités paysagères de Pornichet

La zone littorale se décompose en deux grandes entités :

- la Baie de Pornichet s'étend de la Pointe du Bé à la Baule et au Pouliguen, signifiée par une large plage bordée de dunes à l'origine et du front de mer aujourd'hui,
- la Grande Côte qui s'étend de la Pointe du Bé à celle de la Lande, est située sur une barre littorale rocheuse, bordée de plages dont l'arrière est couvert par une végétation luxuriante.

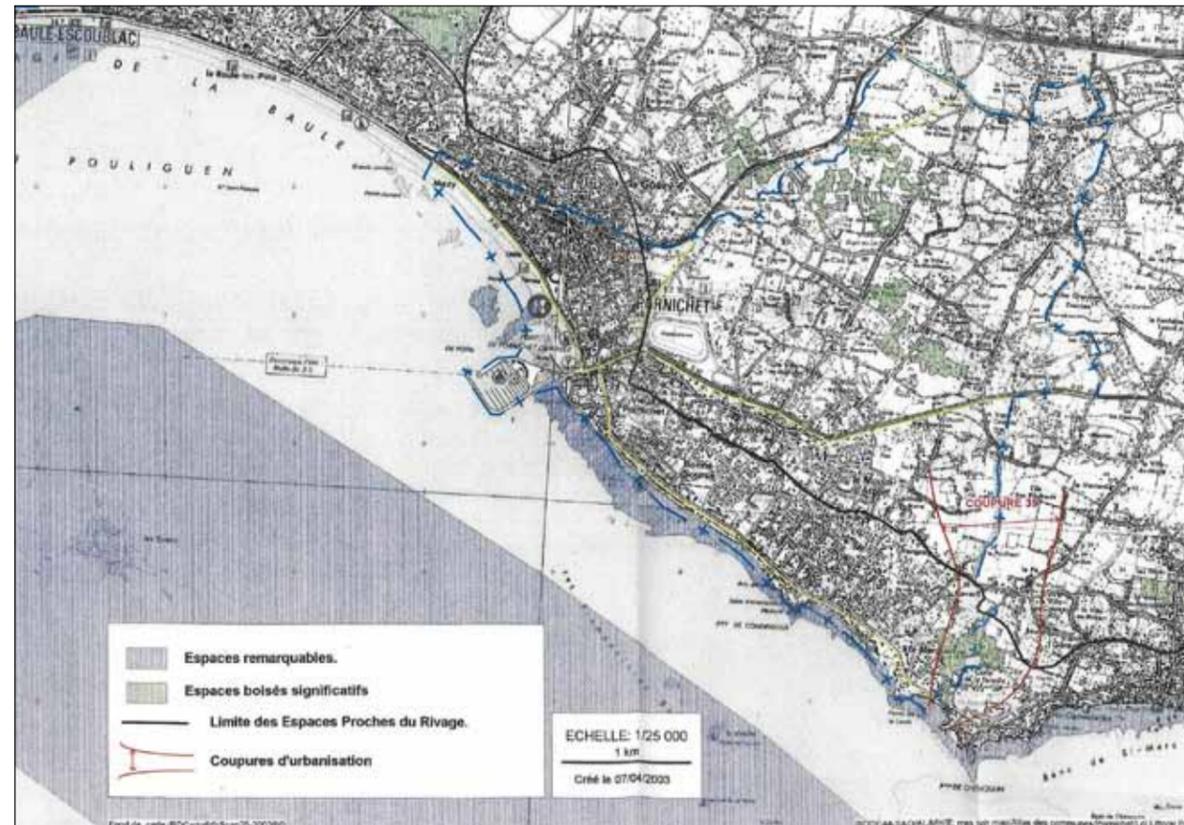
L'ancien marais salant est aujourd'hui occupé par l'hippodrome et a conservé son caractère marécageux.

Le secteur nord de la commune représente la partie subsistante de la liaison entre Pornichet et le marais de la Brière toute proche.

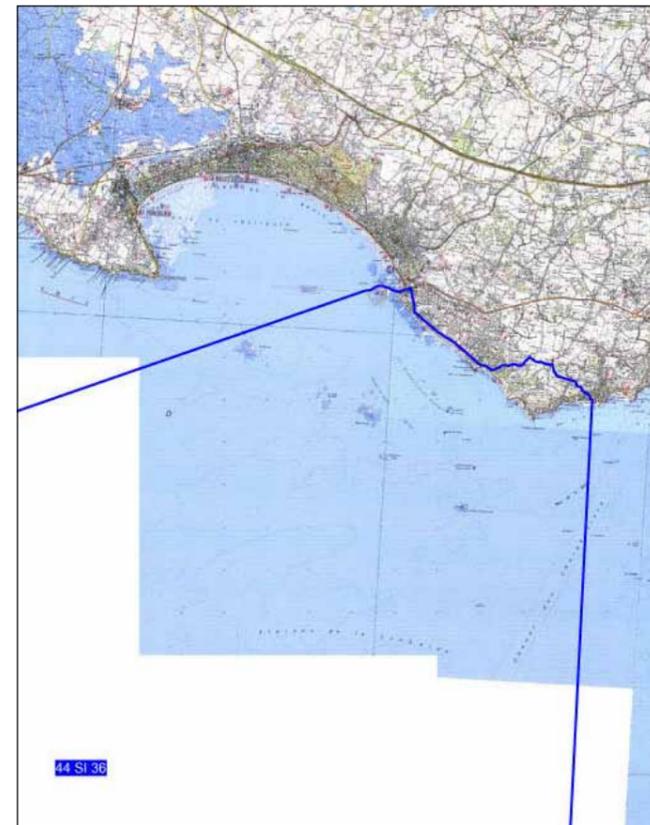
Cette zone de «Coeur Vert» reste aujourd'hui symboliquement liée à la Brière.

Elle a conservé un caractère bocager constitué de prés et de parcelles enfrichées organisées selon un maillage de haies et de chemins creux.

## Enjeux environnementaux



Application de la loi littoral

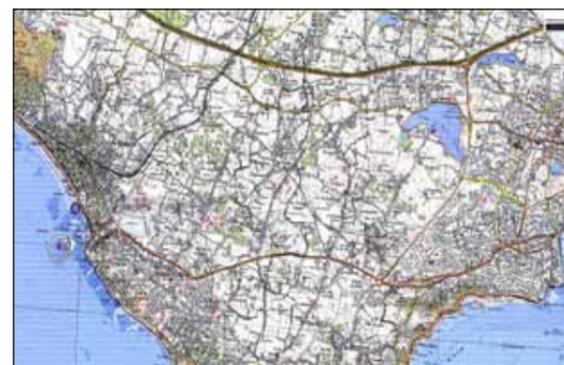


Le site inscrit

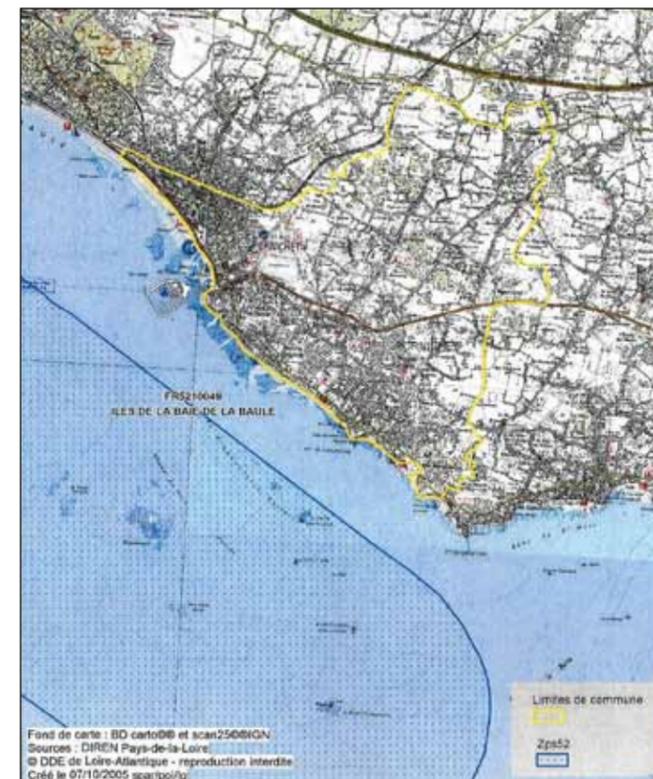
Les parties littorale et maritime du territoire sont concernées par divers périmètres de protection ou d'inventaire au regard de leurs intérêts écologiques.

La commune est ainsi concernée par : un site inscrit, 4 ZNIEFF (2 ZNIEFF de type 2 et 2 ZNIEFF de type 1), la loi littoral, une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, des Zones de Protections Spéciales, sites Natura 2000.

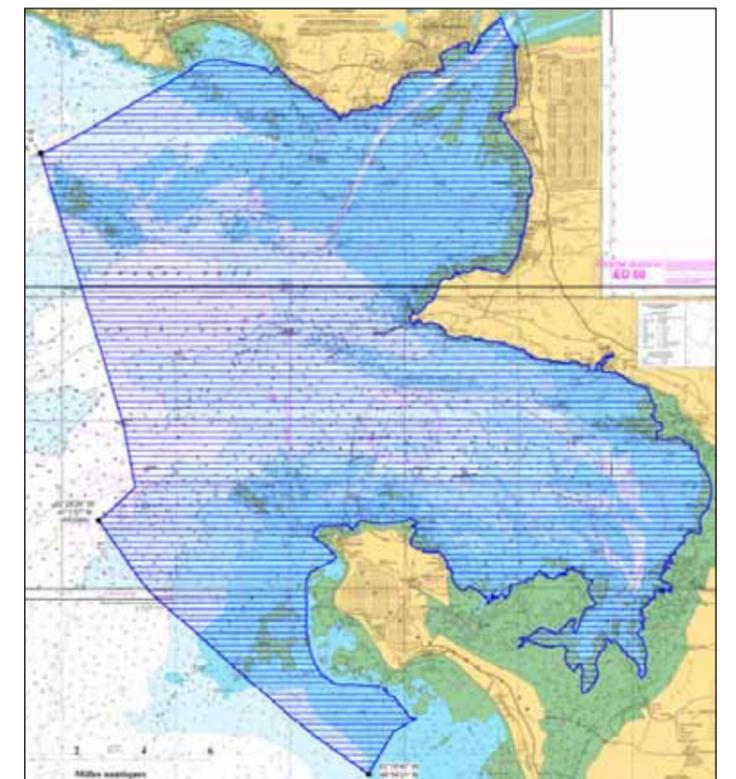
Par ailleurs, la commune est inscrite dans une démarche de développement durable à travers notamment un Agenda 21 en cours de réalisation, sa gestion des espaces verts qui lui vaut quatre fleurs au label des villes et villages fleuris, le recensement des zones humides et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.



Les ZNIEFF



Les ZPS



## II. OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMONE

## II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

## 2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre

Le périmètre de l'AVAP englobe les parties les plus significatives de la morphologie et de l'histoire de la commune de Pornichet, à savoir les anciennes stations à l'origine de la formation de la ville et le front de mer bordant la grande plage qui lie Pornichet à La Baule et au Pouliguen.

Le secteur arrière que constitue la zone bocagère est également un élément important du patrimoine de la commune.

Son intérêt étant uniquement paysager, il sera pris en compte par l'intermédiaire d'une charte paysagère qui sera mise en place à la suite d'une étude paysagère plus approfondie.

Ainsi, le périmètre est-il décomposé de deux secteurs suivant leurs différentes morphologies urbaine et paysagère :

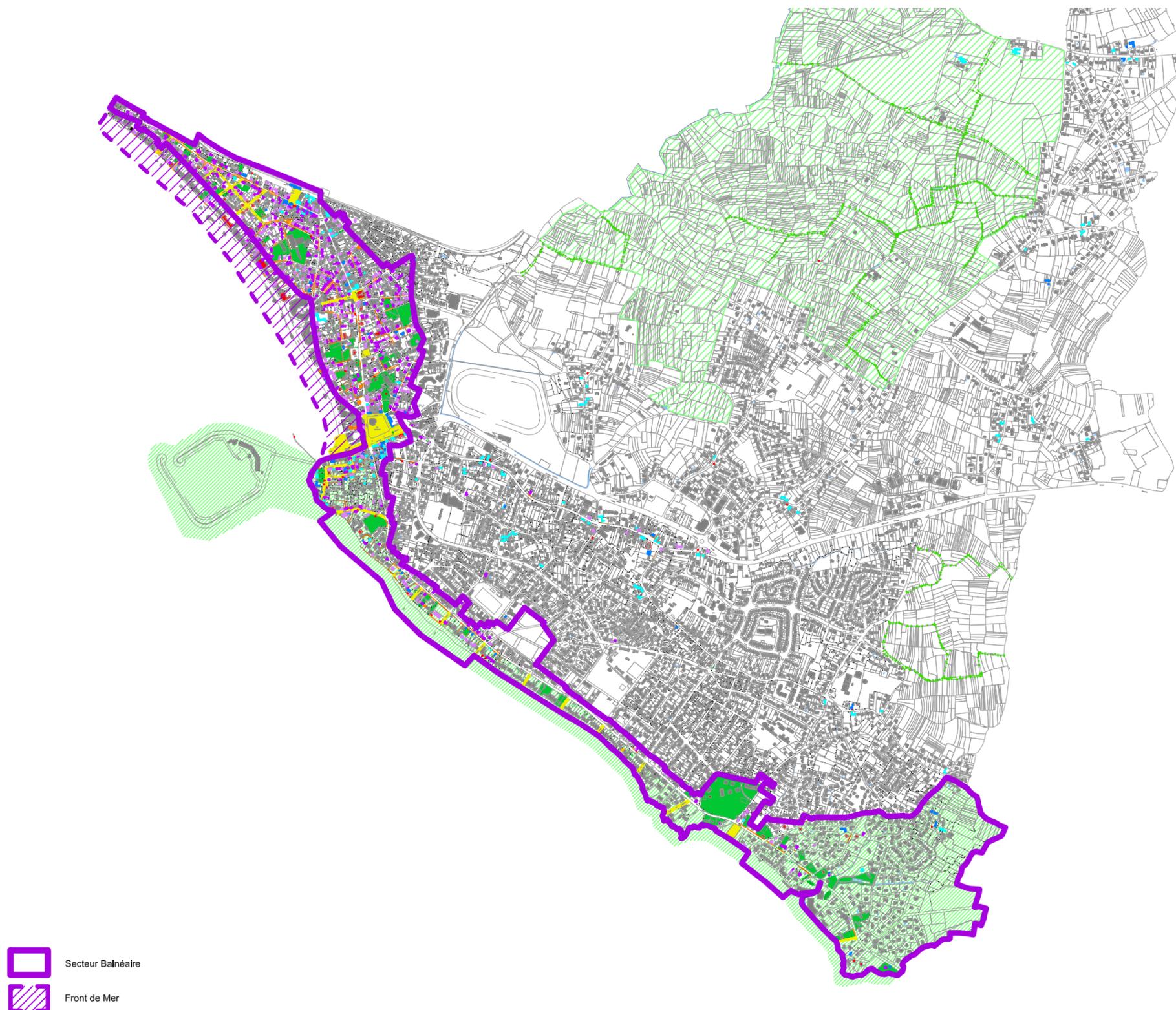
- Le Secteur Balnéaire
- Le Front de Mer

### LE SECTEUR BALNÉAIRE

Ce secteur regroupe l'ensemble des quartiers balnéaires : Mazy, Pornichet-les-Pins, le Vieux Pornichet, la Pointe du Bé, Bonne Source et Sainte-Marguerite.

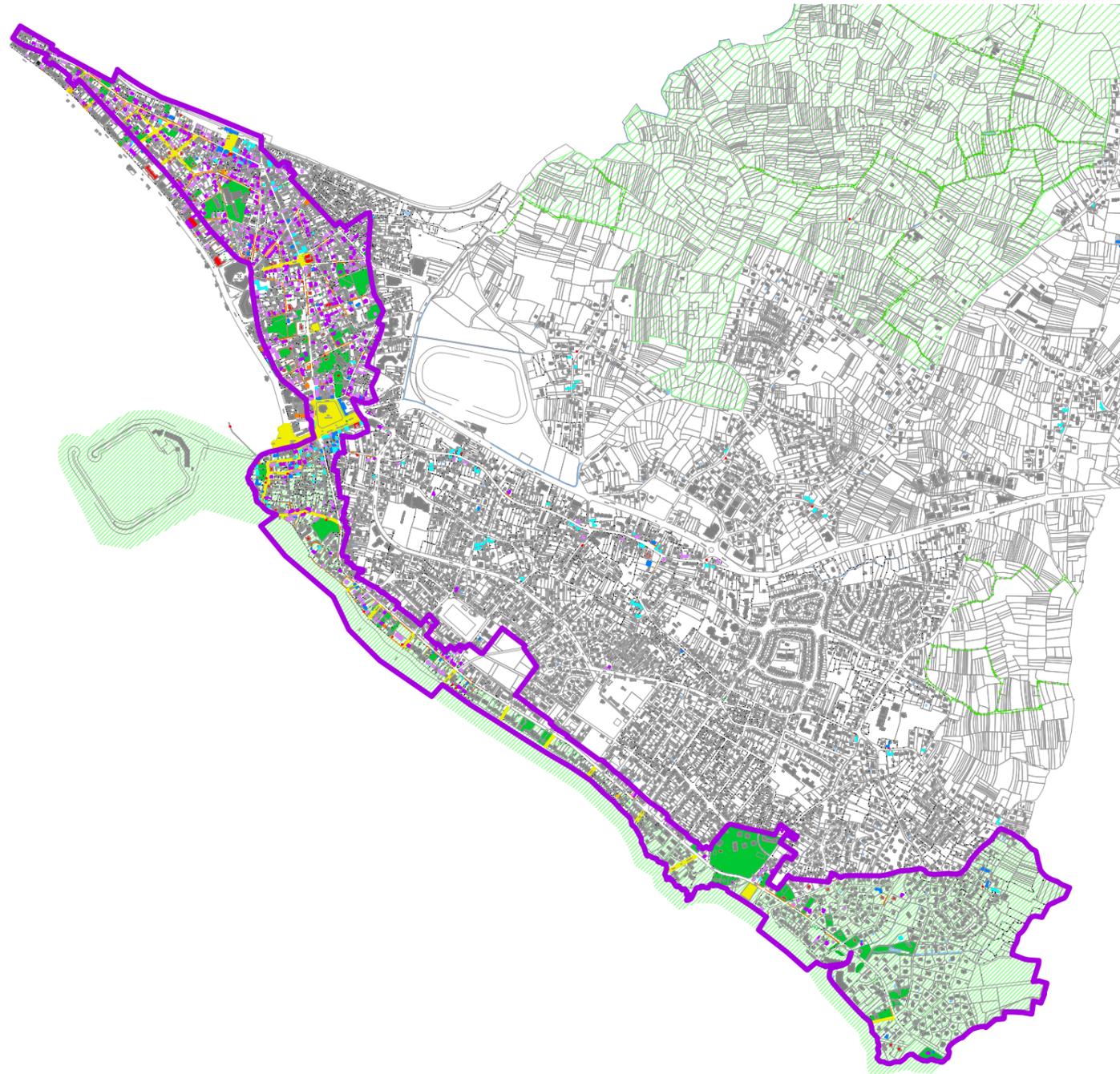
### LE FRONT DE MER

Ce secteur concerne le front bâti face à la mer, en continuité du front de mer de La Baule.



Périmètre général de l'AVAP et ses deux secteurs

Secteur balnéaire



## 2.1.2 Les différents secteurs

### 2.1.2a Secteur balnéaire

Ce secteur regroupe l'ensemble des quartiers balnéaires : Mazy, Pornichet-les-Pins, le Vieux Pornichet, la Pointe du Bé, Bonne Source et Sainte-Marguerite.

Les constructions vont de la plus économique au petit château. Leurs particularités communes sont :

- une implantation au milieu du jardin
- une architecture caractérisée par une large toiture débordante et un vocabulaire d'éléments de décors en bois (balcons, avant-toits, porches...)

Les rues et places qui offrent des perspectives sur le rivage ont également un caractère spécifique à considérer.

Les allées desservent les villas à l'architecture éclectique au milieu de jardins à la végétation généreuse.

Les clôtures jouent notamment un rôle important dans la définition de l'espace public.

Pour ce secteur les objectifs de protection sont:

- Préserver et mettre en valeur les murs, murets et jardins
- Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture d'origine et du cadre naturel
- Constituer des limites qualifiantes de l'espace public par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées
- Préserver et valoriser les vues sur le rivage
- Préserver le caractère végétal dominant de l'ensemble

Front de Mer



## 2.1.2b Front de mer

Ce secteur concerne le front bâti face à la mer, en continuité du front de mer de La Baule.

Il est principalement constitué d'immeubles hauts et serrés construits à partir des années 60.

Cette architecture se fonde sur l'horizontalité et le rythme des balcons filants.

Quelques villas du début du XXe siècle y sont encore présentes, encadrées au milieu de ces immeubles.

Pour ce secteur les objectifs de protection sont:

- Préserver et valoriser les vues sur le rivage.
- Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et les interventions d'exception.
- Protéger les dernières villas du front de mer.
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics majeurs.



## II.2 LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

## 2.2.1 Règles liées à l'inventaire patrimonial

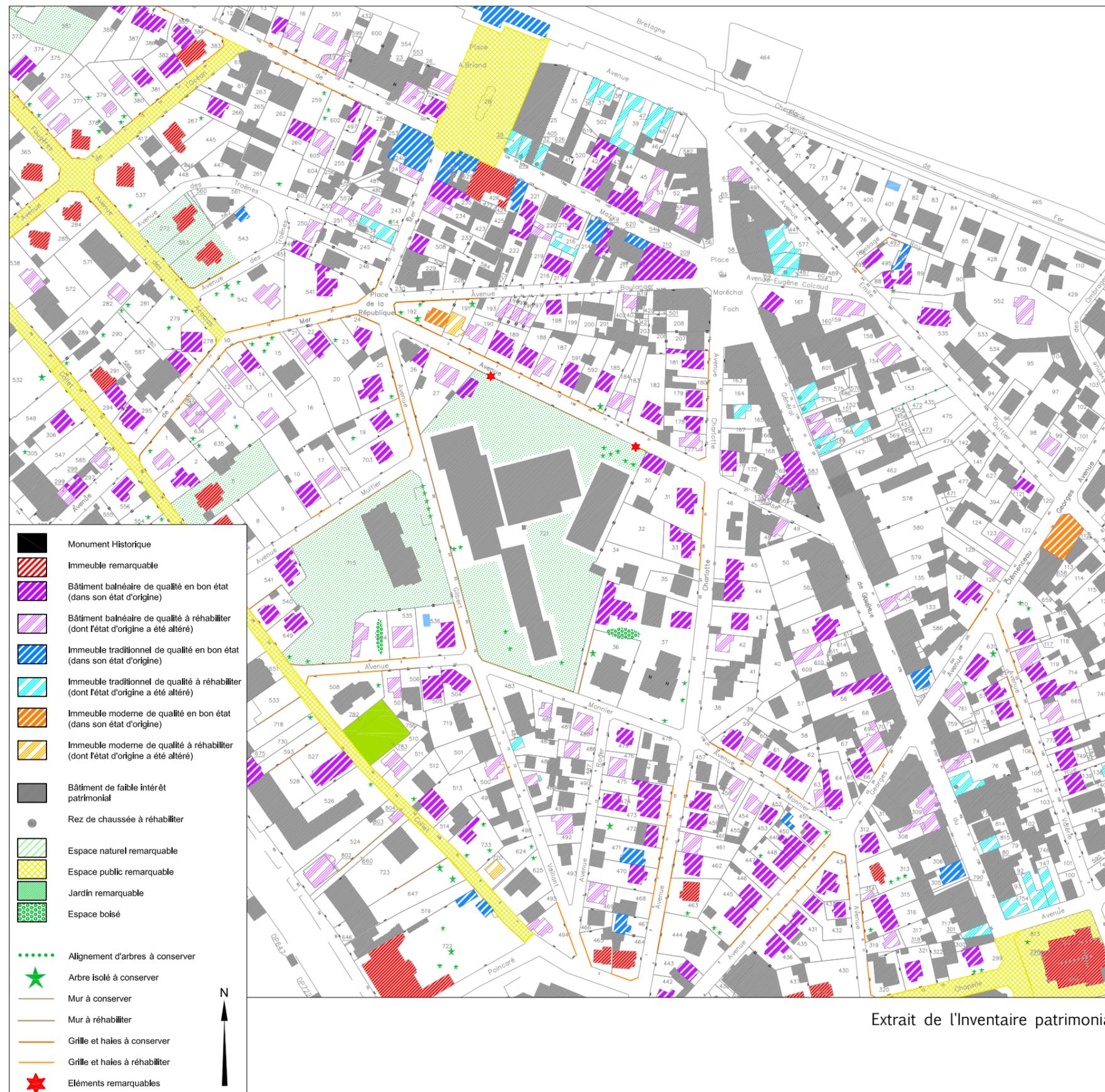
De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, un inventaire du bâti a été réalisé pour l'ensemble du territoire.

La classification évalue la valeur patrimoniale selon plusieurs niveaux :

- Les Monuments Historiques
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles balnéaires de qualité
- Les immeubles traditionnels de qualité
- Les immeubles modernes de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les espaces publics remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les jardins remarquables
- Les espaces boisés
- Les alignements d'arbres
- Les arbres isolés remarquables
- Les murs et grilles
- Les éléments remarquables

Parallèlement à cette évaluation, les immeubles de valeur nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés «à réhabiliter».

Les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie «faible intérêt».



## LES MONUMENTS HISTORIQUES



Il n'en existe qu'un sur la commune :  
La villa Ker-Souveraine

L'AVAP ne régleme pas ces bâtiments qui  
par ailleurs font déjà l'objet d'une protection  
Monument Historique.



## LES IMMEUBLES REMARQUABLES



Ce sont des immeubles remarquables pour leur valeur historique et/ou qualité architecturale et/ou leur valeur symbolique.

**Ils sont protégés** pour :

- leur qualité architecturale
- leur rôle de témoin de l'histoire de la ville
- leur singularité

**La protection exige :**

- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

**La démolition de ces immeubles est interdite**



**La préservation et la restauration** concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)



## LES IMMEUBLES BALNÉAIRES DE QUALITÉ



Ils constituent le fond patrimonial de la commune. Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, matériaux, décors...

### Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- la reconstitution dans leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

**La restauration et/ou modifications** doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

**Les extensions** doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.



LES IMMEUBLES BALNÉAIRES DE QUALITÉ

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

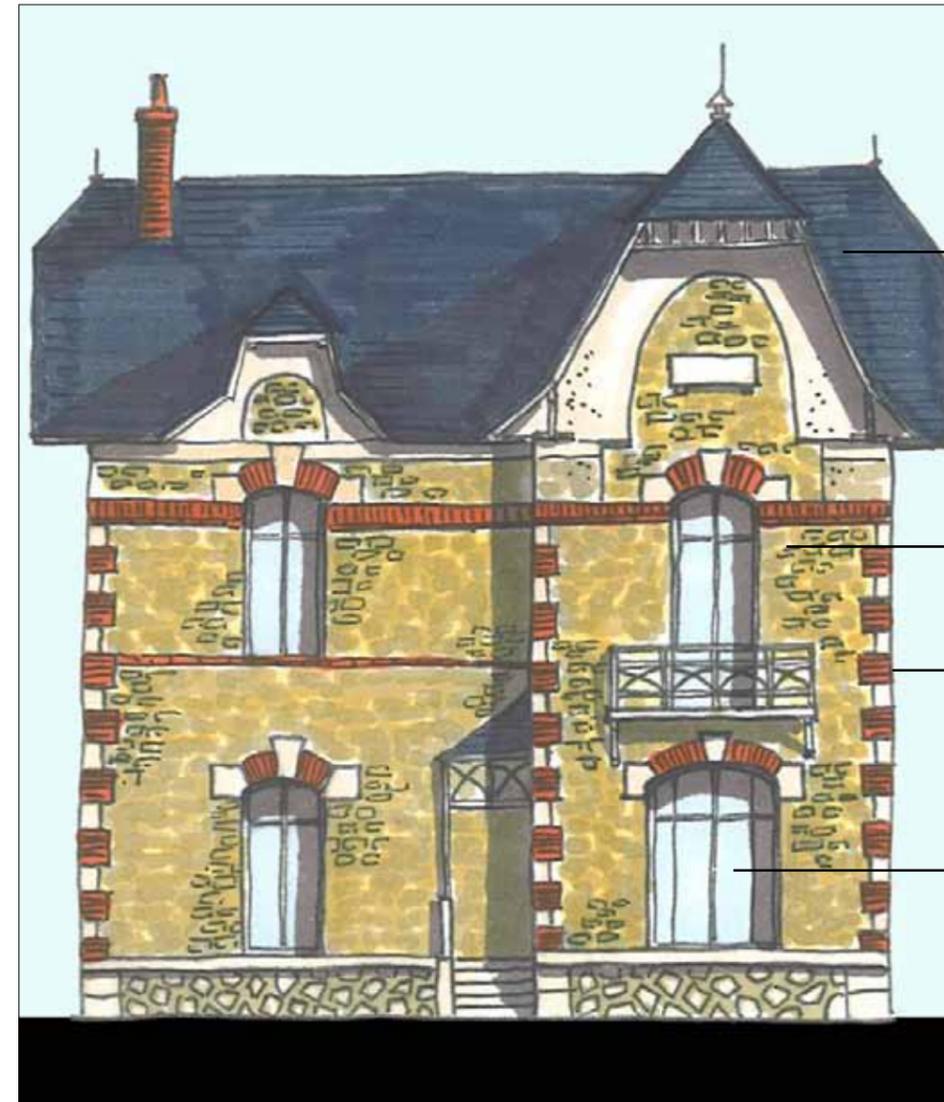


- Extensions qui rendent illisibles les éléments de décor de la villa (avancé de toit, balcon...)
- Enduit ciment rigide
- Dissimulation des encadrements des baies
- Volets roulants
- Portillon PVC

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE



- Conservation des éléments de décor de la villa (avancé de toit, balcon, perron...)
- Maçonnerie d'origine conservée
- Conservation des pierres d'encadrement
- Volets bois peints
- Clôture avec mur bahut et haie



- Pans de toiture multiples avec débords de toit et charpente décorative. Couverture en ardoises naturelles
- Maçonnerie en moellons apparents ou enduits
- Pierres d'encadrement et de chaînage apparentes
- Menuiseries bois peintes, proportion 1/1,5 minimum



## LES IMMEUBLES TRADITIONNELS DE QUALITÉ



Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux.

**Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :**

- leur préservation
- la reconstitution dans leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

**La restauration et/ou modifications** doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

**Les extensions** doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.



## LES IMMEUBLES TRADITIONNELS DE QUALITÉ

### Illustration de la réglementation

#### CE QU'IL FAUT ÉVITER



Bardage plastique ou enduit ciment rigide

Dissimulation des encadrements des baies  
Volets PVC

Modification des proportions des baies

#### CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE



Enduit traditionnel sur moellons

Conservation des pierres d'encadrement

Volets bois peints (battants ou pliants)

Fenêtres en bois peint



**Toiture** à deux pans.  
Couverture en ardoises naturelles

**Maçonnerie** en moellons apparents ou enduits (enduit traditionnel à la chaux)

**Pierres d'encadrement** et de chaînage apparentes

**Menuiseries** bois peintes, proportion 1/1,5 minimum



## LES IMMEUBLES MODERNES DE QUALITÉ

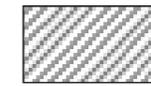


Ces immeubles ne sont pas très significatifs, du point de vue du patrimoine de la ville. Mais leur qualité architecturale propre justifie qu'une vigilance particulière soit apportée à tous travaux de restauration ou de modification.

### Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- ils sont protégés en tant que patrimoine contemporain
- la restauration, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.





## LES IMMEUBLES DE FAIBLE INTÉRÊT



Il s'agit de bâtiments récents (habitat, dépendances) ou de bâtiments anciens ayant subi de grandes transformations et qui ne peuvent plus revenir à un état d'origine de qualité.

Ils ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial.

**Ces immeubles ne sont pas protégés.**

**Les travaux** d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles devront être l'occasion d'en améliorer l'aspect général, en recourant soit :

- à une architecture contemporaine de qualité
- à une architecture d'accompagnement

**Les autorisations de travaux** de ces immeubles pourront être assorties de prescriptions spéciales visant à permettre l'amélioration de ceux-ci.

Ces prescriptions s'inspireront des règles relatives aux immeubles de qualité et des objectifs généraux de protection du secteur dans lequel ils se trouvent.





## LES ESPACES PUBLICS REMARQUABLES

Il s'agit des places publiques principales : place de la gare, place du marché...  
Chacune d'elles est un lieu important de l'histoire de la ville, en tant que lieu de commerce ou de rassemblement de la population. Ils doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine.

La reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée (murets, plantations...)

Le mobilier urbain sera limité et compatible avec le caractère des lieux.



## LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Ils couvrent une grande partie de la commune.

Ils s'articulent principalement sur le littoral, le long de la baie et de la grande côte.

On les trouve aussi au niveau de la partie bocagère au nord de la commune.

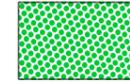
Ils doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine.

la reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée (murets...).

Le mobilier urbain sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

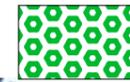
Les arbres de haute tige seront protégés.





## JARDINS REMARQUABLES

Ce sont des jardins remarquables par la qualité et la profusion des sujets végétaux présents dans ces lieux. Ils accompagnent généralement de grandes propriétés de villas balnéaires et contribuent à l'ambiance urbaine de la commune.



## ESPACES BOISÉS

Il s'agit de groupements d'arbres dans des jardins généralement privés de villas.





## LES ALIGNEMENTS D'ARBRES À CONSERVER

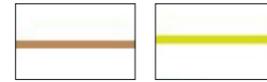
Certains éléments naturels isolés ont été repérés plus précisément dans les zones bâties (arbres isolés) ou sur les espaces publics (alignements d'arbres).

Les alignements d'arbres seront conservés, entretenus ou replantés en cas d'abattage indispensable.



## LES ARBRES ISOLÉS À CONSERVER

Les arbres isolés ont un intérêt paysager, urbain ou historique. Ils seront conservés.



## LES MURS, GRILLES À CONSERVER

Les clôtures jouent un rôle très important dans la ville balnéaire, qu'elles soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins.

Elles sont constituées de murs bahuts en moellons et/ou de briques, couverts d'une banquette en pierre ou en brique.

Ces murets peuvent être surmontés de grilles de fer forgé ou d'autres dispositifs à claire-voie.

Les murs, murets doivent être conservés, réhabilités ou restitués.

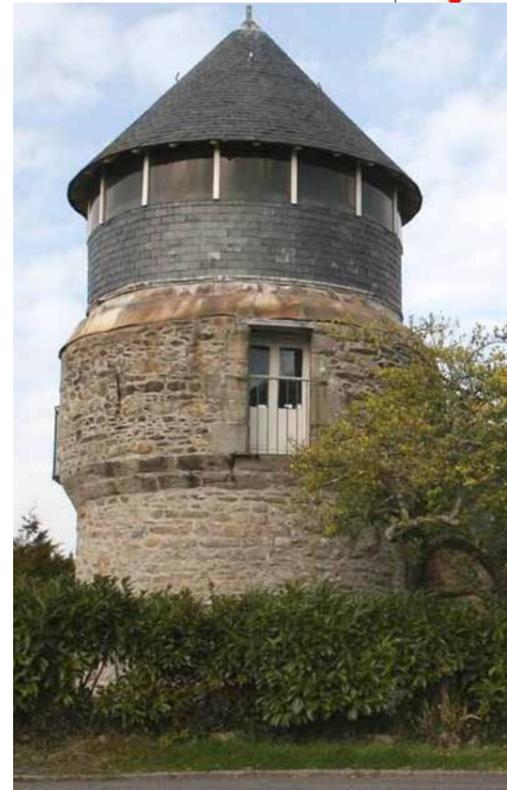
Les grilles seront conservées ou restituées.



## ELÉMENTS REMARQUABLES

D'autres éléments sont à conserver car ils font partie intégrante du patrimoine de la commune. Il s'agit des puits, portails en pierre...

Ces éléments de "petit patrimoine" seront conservés, réhabilités ou restitués.



## 2.2.2 Règles liées au différents secteurs

L'inventaire du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants. Le respect du bâti traditionnel, balnéaire et moderne est valable pour tous les secteurs de la ville.

Des règles complémentaires, qui varient selon les différentes parties de la ville, sont à prendre en compte.

Ces règles, qui concernent les extensions et les constructions neuves, traitent essentiellement de l'implantation des bâtiments (article 6 du PLU), de leur hauteur (article 10 du PLU) et de l'aspect des constructions (article 11 du PLU).

## LE SECTEUR BALNÉAIRE

### Illustration de la réglementation

#### CE QU'IL FAUT ÉVITER



*Maison de plain pieds, alors que toutes les autres sont à R+1 minimum*

*Architecture de type «traditionnelle» qui ne s'intègre pas à son environnement balnéaire*

*Clôture banalisante*



*Architecture qui ne s'intègre pas à son environnement balnéaire*

*Multiplication des formes de balcons et de toitures*

#### PRÉCONISATIONS



Maison à R+1+combles

Architecture qui reprend les éléments de l'architecture balnéaire (débords de toiture, lucarnes, balcons...)



Architecture contemporaine de qualité qui respecte l'esprit verdoyant des jardins des villas balnéaires



Architecture qui reprend les éléments de l'architecture balnéaire (débords de toiture, lucarnes, balcons...)

Cohérence et finesse dans le traitement des références architecturales

## LE FRONT DE MER

### Illustration de la réglementation

#### CE QU'IL FAUT ÉVITER



*Architecture surchargée  
qui multiplie les formes  
de balcons et les struc-  
tures imposantes*

#### PRÉCONISATIONS



*Architecture plus  
épurée en forme et  
en couleur*

## 2.2.3 Synthèse du règlement

INVENTAIRE	TOITURES	FACADES	MENUISERIES	CLOTURES
<b>Immeubles remarquables</b>	Restauration à l'identique			
<b>Immeubles balnéaires de qualité</b>	- Pente conservée - Couverture conservée  - Panneaux solaires si non visible de l'espace public	Pierres de taille ou en moellons, briques, pans de bois ou maçonnerie enduite Encadrements en pierres ou en briques	<b>Fenêtres</b> : bois peint Alu coloré autorisés si profils idem bois PVC si non visible espace public <b>Volets</b> : bois ou métal peints Alu autorisés si non visible de l'espace public PVC interdit <b>Portes</b> : bois peint	
<b>Immeubles traditionnels de qualité</b>	- Pente entre 45 et 60° - Couverture conservée  - Panneaux solaires si non visible de l'espace public	Pierres, briques ou maçonnerie enduite Encadrements en pierres ou briques	<b>Fenêtres</b> : bois peint Alu coloré autorisés si profils idem bois PVC si non visible espace public <b>Volets</b> : bois peint Alu autorisés si non visible de l'espace public PVC interdit <b>Portes</b> : bois peint	
<b>Immeubles modernes de qualité</b>	- Toiture conservée  - Panneaux solaires si non visible de l'espace public	Conservation des façades à l'identique	<b>Fenêtres</b> : bois ou métal peints, à l'identique Alu coloré autorisés si profils idem bois PVC si non visible espace public <b>Volets, portes</b> : bois ou métal peints selon modèle d'origine	
<b>Immeubles de faible intérêt</b>	Idem constructions neuves du secteur dans lequel il se trouve			
<b>CONSTRUCTIONS NEUVES</b>				
<b>1. Secteur Balnéaire</b>	- Pente entre 45 et 60° pour les couvertures en ardoises ou tuiles plates - Pente entre 20 et 40° pour les couvertures en tuiles canal  - Panneaux solaires si bien intégrés	Pierres, briques, maçonnerie enduite, pans de bois	<b>Fenêtres</b> : bois peint, alu coloré, métal laqué ou PVC <b>Volets</b> : bois ou alu colorés, battants ou repliés PVC interdits sur espace public <b>Portes d'entrée</b> : bois peint <b>Portes de garage</b> : bois peint	<b>Sur rue</b> : muret en pierres, briques ou maçonnerie enduite (0,60m maxi). Avec ou non dispositif à claire-voie (grille bois, fer, 1,40m maxi au total), avec végétation <b>En limite séparative</b> : Grillage doublé d'une haie vive
<b>2. Front de mer</b>	- Toiture terrasse	Pierres, briques, maçonnerie enduite, béton...	<b>Fenêtres, volets, portes</b> : bois peint, alu coloré, métal laqué ou PVC	<b>Sur rue</b> : muret en pierres, briques ou maçonnerie enduite (0,50m maxi). Avec ou non dispositif à claire-voie (grille bois, fer, 1,40m maxi au total), avec végétation <b>En limite séparative</b> : Grillage doublé d'une haie vive
<b>Architecture contemporaine (tous secteurs)</b>	Prise en considération du contexte, qualité des matériaux, capacité d'intégration dans son environnement			

### III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## III.1 LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 3.1.1 Considérations particulières

#### 3.1.1a Bâti traditionnel

Comme la prise en compte de l'environnement naturel et des espaces, la prise en compte du patrimoine bâti ancien constitue, en elle-même, une réponse aux objectifs de développement durable. En effet, le bâti ancien présente de part sa configuration (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie bien supérieures à celles des bâtis plus récents.

L'approche faite au titre du développement considère d'abord ce facteur.

L'approche environnementale, complétée par l'étude environnementale élaborée dans le cadre du PLU, s'est attachée essentiellement à identifier, pour les mettre en valeur, les éléments de l'environnement qui participent de la démarche de développement durable (qualité intrinsèque du bâti ancien, biodiversité...)

Il faut également rappeler que, dès lors que l'on ne limite pas la prise en compte de la notion de développement durable à la mise en place incontrôlée sur le bâti traditionnel de procédés et de produits industriels inadaptés à ses caractéristiques propres, celui-ci apparaît plutôt comme un exemple à suivre que comme un obstacle à la satisfaction des besoins présents sans remettre en cause ceux des " générations futures ".

En effet, qu'il s'agisse des matériaux mis en oeuvre (origine locale, biodégradable), des procédés de construction (favorisant les savoir-faire, l'adaptation à chaque situation plutôt que les utilisations de matériels énergivores), des dispositions architecturales (implantation, adaptations au sol, orientations des façades, organisation des espaces), des performances thermiques, des pratiques qu'il induit, le bâti traditionnel, issu d'une société de pénurie aux ressources limitées doit être considéré comme une référence en terme de développement durable.

Dès lors, les interventions sur le bâti ancien s'inscrivent dans une démarche du développement durable.

- la conservation, dans la mesure où elle évite des démolitions coûteuses en énergie et en déchets produits,
- l'aménagement, qui doit éviter de lui faire perdre ses qualités propres,
- la conservation des savoir-faire traditionnels et des matériaux locaux (réparation de l'existant: pierre, bois, enduit).

La réglementation mise en place par l'AVAP de Pornichet a pour souci la préservation de ces qualités et l'optimisation des potentialités offertes.

### 3.1.1b Construction neuve

#### Morphologie bâtie urbaine et paysagère, et densité de construction

Ces deux données caractérisent la qualité patrimoniale que l'AVAP préserve pour l'existant et préconise pour les constructions nouvelles et les extensions.

Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme contemporains de qualité, respectueux du patrimoine existant, est encouragée.

#### Economies d'énergie

La recherche d'économie d'énergie pourra être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Il conviendra que ces dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes...), en particulier sur le patrimoine repéré et en cas de visibilité depuis l'espace public.

L'utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...) conduit à prévoir :

- la densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles.
- des règles d'urbanisme permettant la constitution de tissu urbain dense.
- des prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, ardoise, chaux ... ), permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

Ces règles ne s'opposent pas à l'émergence d'une architecture contemporaine adaptée à la situation locale.

### 3.1.1c Espaces publics

L'aménagement de l'espace public se doit dans toutes ses dimensions, de participer et de favoriser les objectifs de développement durable.

L'aménagement des parcs de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols (utilisation de sols stabilisés) et la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales devraient améliorer l'impact négatif de ceux-ci dans le site.

L'aménagement des rues et des places (presque exclusivement constitué de matériaux imperméables) devra à l'avenir s'orienter vers la mise en oeuvre de matériaux naturels (pierre, stabilisés...).

### 3.1.1d Production d'énergies renouvelables

La problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant.

Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune de Pornichet.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP veillent à la meilleure insertion paysagère et à l'intégration architecturale, des dispositifs en matière d'énergies renouvelables :

- énergie solaire : les installations de captage affectent de manière importante les bâtiments, leurs abords, voire de vastes étendues. Elles ne sont possibles que si elles s'intègrent harmonieusement à la toiture.
- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'important risques sur l'intégrité et la qualité des paysages urbains et naturels.
- énergie géothermique : les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact important à l'échelle architecturale.
- énergie hydraulique : les dispositifs concernant le réseau hydrographique peuvent affecter la qualité des espaces (micro-barrages et réseaux locaux de transport d'électricité).

### 3.1.1e Préservation des ressources et des milieux

#### Usage et mise en oeuvre des matériaux

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois, végétaux) leur permettent, la plupart du temps, de présenter un bilan énergétique favorable.

Il est recommandé de respecter et de préconiser ces matériaux et leur mise en oeuvre traditionnelle, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global. Par ailleurs, ces pratiques permettent de maintenir les métiers et perpétuer les savoirs faire locaux.

#### Préservation de la faune et de la flore

La préservation des milieux biologiques a été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale. Les dispositions de l'AVAP ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés.

#### Gestion des déchets

- éviter les démolitions
- privilégier les matériaux naturels d'origine locale
- limiter les emballages
- éviter le transport sur de longues distances

### 3.1.2 Prise en compte par l'AVAP

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP de Pornichet répond aux objectifs suivants :

- 1- la préservation du milieu
- 2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante
- 3- la réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables
- 4- la gestion responsable des espaces publics

L'AVAP de Pornichet répond point par point à ces objectifs.

#### **Objectif 1 - La préservation du milieu :**

- La préservation des milieux et des ressources (marais, bocage, côte...),
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme les jardins de Sainte-Marguerite,
- La diversité des essences végétales locales à utiliser, notamment dans la plantation de haies.

#### **Objectif 2 - La qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante :**

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements de Pornichet,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable et de qualité en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux,
- Autoriser les strictes extensions urbaines nécessaires,
- La sauvegarde de l'identité des quartiers (ville balnéaire, front de mer) en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, protection d'alignement d'arbres urbains, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux...),
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et

un intérêt de qualification de la main d'oeuvre.

#### **Objectif 3 - La réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables :**

- N'autoriser les énergies renouvelables à fort impact visuel que s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. L'AVAP donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage,
- La poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques en incluant un volet spécifique dans le règlement.

#### **Objectif 4 - la gestion responsable des espaces publics :**

- Développer les déplacements doux,
- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone,
- La maîtrise de eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

## III.2 COHÉRENCE AVEC LE PADD

A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), doit s'exprimer le projet de développement de Pornichet pour les dix années à venir en matière d'habitat, d'économie, d'équipements, de déplacements.

Le PADD est un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Cependant, il est le document clé en terme de politique urbaine souhaitée et doit trouver une traduction réglementaire dans le PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le projet politique qui a pour objet de proposer et de mettre en oeuvre une nouvelle vision territoriale, de concilier les différents intérêts et d'assurer à la Commune une évolution raisonnée et rationnelle, dans le respect de l'environnement.

L'évolution de la commune de Pornichet doit se faire dans le souci d'une évolution harmonieuse s'attachant à répondre aux cinq enjeux identifiés, à savoir :

- La diversité sociale et générationnelle avec la création de zones d'aménagement futures d'habitat diversifié et des aménagements spécifiques favorisant la rencontre entre générations,
- L'application des grands principes de préservation de l'environnement par :
  - Une gestion économe de l'espace : extension urbaine limitée afin de préserver notamment le cadre patrimonial et naturel,
  - La préservation du cadre spécifique de Pornichet : zone littorale et zones humides,
  - La protection des espaces naturels, des haies et des espaces boisés par un classement approprié
  - La diversification des modes de déplacement.
- La gestion des risques et notamment la prise

en compte du risque inondation,

- La satisfaction des besoins en équipements publics nécessaires tant à la vie des quartiers qu'au développement de l'économie touristique et comprenant les modalités de déplacements entre habitat/équipements/services dans la ville et entre les quartiers,
- Le développement économique de la commune dans les dimensions commerciales et artisanales.

L'AVAP s'est attachée à respecter et renforcer les enjeux soulevés par le PADD, en accentuant la connaissance du patrimoine et de ses enjeux, en participant à la nécessité d'utiliser le bâti existant avant de construire de nouveaux bâtiments.

De plus, elle a, à travers son règlement, pris position quant à la prise en compte du développement durable par des prescriptions qui permettent le respect du patrimoine tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

Dans le détail, le PADD propose les quatre grands axes suivants :

- Maîtriser l'urbanisation, dans sa forme, dans la typologie de l'offre en logements
- Protéger et valoriser le patrimoine et les paysages de notre ville
- Affirmer l'attractivité et l'identité de la commune dans son environnement territorial
- Améliorer le cadre de vie des habitants

## PLU

### AXE 1 du PADD :

#### Maîtriser l'urbanisation tant dans sa forme que dans la typologie de l'offre en logements

##### Valoriser les entrées de Ville par le paysage et les équipements publics et renforcer l'axe mer-ville-campagne

- Avenue du Baulois: l'entrée principale : des équipements sportifs et de loisirs sont prévus bénéficiant du cadre naturel permettant un aménagement destiné au Sport « nature et loisirs ». Cet axe nord sud de la ville, créant un lien entre le bocage et la mer, sera aménagé jusqu'au boulevard de la République.
- Bd de Saint Nazaire : la restructuration de l'espace public permettra la création de circulations douces
- Les avenues le long du Littoral : l'organisation de la circulation et le stationnement permettront d'améliorer l'accès aux plages pour tous

##### Promouvoir une urbanisation raisonnée du tissu existant adaptée aux différents quartiers

Il est nécessaire de préserver l'organisation urbaine ainsi que la valeur patrimoniale et paysagère identifiant les différents quartiers de Pornichet. L'un des enjeux du PLU est de définir un cadre réglementaire permettant de préserver cette organisation urbaine.

L'analyse des densités existantes et du tissu urbain, la loi « littoral », les contraintes hydrauliques et les densités demandées dans le schéma de secteur serviront à définir les morphologies urbaines dans le tissu existant par la prise en compte de critères selon deux principes :

- répondre à la demande de logements de manière adaptée,
- préserver la qualité de vie des habitants.

##### Prévoir l'urbanisation de demain autour des axes de déplacements principaux

Pornichet est une commune littorale déjà fortement urbanisée. Elle est limitée à l'Est par la coupure d'urbanisation la séparant de Saint-Nazaire. A l'Ouest, Pornichet est d'ores et déjà relié à La Baule.

Du fait de ces contraintes existantes et de la prise en compte de la Loi littoral, l'extension de l'urbanisation se fera prioritairement en continuité urbaine de l'existant et autour des axes principaux dont le boulevard de Saint Nazaire et l'avenue du Baulois.

##### Mettre en oeuvre une programmation de logements adaptée à l'identité de la commune

Sur l'ensemble du territoire, tant dans le tissu existant qu'en extension urbaine, il est prévu :

- la production moyenne de 180 logements annuels tout confondu.
- la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux dans les opérations publiques,
- la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux dans les opérations privées de plus de 2500 m<sup>2</sup> de SHON en zone AU (1AU et 2AU),
- la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux dans les opérations privées de plus de 15 logements en zone U.

A cet effet, il sera institué en application de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Cette servitude s'inscrit aussi dans les zones AU ; en application de la loi portant engagement national pour le logement.

La réalisation d'opérations favorisant l'installation des jeunes ménages en diversifiant l'offre de logements par une accession facilitée sous toutes ses formes (primo-accession et accession pour tous),

Si le nouveau PLU aura une portée d'environ 10 ans, il ne faut pas négliger de mener une politique à plus long terme. En ce qui concerne l'habitat, l'ouverture de zones à urbaniser à long terme (2AU dans le PLU) va permettre à la Commune de maîtriser son développement futur en mettant en place des Zones d'Aménagement Différé.

## AVAP

L'ensemble de la ville balnéaire, et donc du patrimoine bâti de la commune, est inclus dans le périmètre de l'AVAP qui régit le bâti, mais aussi les espaces publics. Ainsi, l'AVAP va dans le sens de cet axe du PADD, en préservant l'organisation urbaine et la valeur patrimoniale et paysagère de la commune.

De plus, l'AVAP favorise la réhabilitation et donc la réinvestissement du bâti des quartiers anciens.

L'AVAP n'a pas d'impact sur les futures zones d'extension qui ne sont pas cernées par le périmètre de celle-ci.

**PLU****AVAP****AXE 2 du PADD :  
Protéger et valoriser le patrimoine et les paysages de notre ville**

*La qualité du cadre de vie est le premier facteur d'attractivité de Pornichet. Le paysage, le patrimoine culturel et historique remarquable, le milieu naturel préservé sont autant d'atouts pour la commune, tant pour la qualité de vie des habitants que pour l'attractivité touristique. Il faut donc mettre en valeur l'Environnement et le préserver ce qui passe par :*

**Préserver le caractère de chaque quartier, tant dans le paysage que dans l'architecture**

*Pornichet se caractérise par une diversité architecturale qui associée à un paysage de jardin, arbres et boisements, induit des identités de quartiers dont certaines sont fortes et remarquables. Si la priorité est donnée à la préservation et à la mise en valeur des éléments significatifs de ces quartiers, le projet s'attachera, au travers des dispositions réglementaires à intégrer la dimension environnementale.*

**Créer un parc paysager qui permettra une valorisation exceptionnelle du site de l'hippodrome**

*Actuellement, aucun espace vert important n'est accessible au public. La création d'un parc paysager de 20 ha en centre-ville remplit un objectif prioritaire de la commune qui est de créer un véritable poumon vert public. Ce parc paysager vise à créer un espace naturel remarquable, et d'en organiser la découverte pour le grand public.*

**Préserver les espaces naturels, la bande littorale et protéger les zones humides**

*La préservation des espaces naturels est un axe fort pour Pornichet dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal. La Ville s'engage à préserver les espaces naturels sensibles de la commune. Ce souci de préservation induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la gestion de ces espaces. Dans le même esprit, la perméabilité visuelle de la bande littorale fera l'objet de mesures particulières.*

*Les dispositions réglementaires s'attacheront en l'occurrence à garantir la protection des ZNIEFF, à préserver les zones humides et à prendre en considération la coupure d'urbanisation (DTA estuaire de la Loire).*

**Mettre en place une « politique de l'Arbre »**

*Redéfinir les boisements remarquables*

*Les boisements représentent une valeur particulière dans le paysage de la commune. Il est un des éléments caractérisant le paysage.*

*Une étude approfondie a permis de déterminer les boisements à préserver.*

*La redéfinition de ces espaces suppose un classement, mais en conséquence également un déclassement de certains secteurs qui ne se justifient plus ni par la qualification des boisements présents, ni par la valeur des espaces qu'ils représentent.*

*En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en oeuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.*

*Identifier et protéger le patrimoine bocager*

*Le réseau bocager, facteur de la richesse des milieux, support des sentiers de randonnées et garant de leur qualité fera l'objet d'une protection adaptée.*

*La protection du patrimoine bocager passera aussi par la mise en place d'outils assurant l'existence d'une agriculture durable.*

*Pérenniser le capital arboré associé aux espaces publics et privés :*

*Dans les différents quartiers de Pornichet, le boisement est indissociable du patrimoine bâti et de la qualité des espaces. Le projet consistera à mettre en place une double dynamique, réglementaire et incitative visant à assurer un renouvellement pertinent des arbres de haute tige.*

**Sécuriser l'urbanisation par la prise en compte des zones inondables**

*Pornichet a été touchée par les inondations à plusieurs reprises. La dimension environnementale est ici inscrite à double titre dans la maîtrise de l'urbanisation :*

- intégrer les conclusions du schéma global de gestion des eaux pluviales dans la politique urbaine de la ville,
- mettre en place des équipements adaptés (bassins de rétention...),
- promouvoir au travers du règlement, une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

L'AVAP respecte et renforce cette orientation du PADD en incluant les secteurs sensibles concernés dans son périmètre. C'est le cas des espaces naturels de la côte rocheuse.

De plus l'AVAP a recensé les jardins, les boisements, les alignements d'arbres et les arbres isolés à conserver et a réglementé leur protection.

**PLU****AXE 3 du PADD :  
Affirmer l'attractivité et l'identité de la commune dans son environnement territorial**

*Pornichet entend prendre toute sa place dans cet environnement territorial, participer aux projets d'avenir et s'affirmer en tant que pôle attractif. Dans cet objectif, le développement touristique représente ici un enjeu majeur.*

*Affirmer l'attractivité et l'identité de la commune c'est :*

**S'affirmer en véritable Ville Balnéaire et pôle littoral :**

*Si l'artisanat représente une part non-négligeable de l'économie pornichétine, l'activité reste cependant largement tournée vers le tourisme. L'objectif est ici de renforcer les atouts touristiques et d'agrandir le panel des activités touristiques en saison et hors saison, de promouvoir les initiatives publiques et privées, créatrices d'emplois (hôtellerie, congrès, thalasso-thérapie, courses hippiques...).*

*La Ville Balnéaire se construira à travers une action publique soutenue :*

- Aménagement du parc paysager et de ses équipements de découverte. Le parc paysager, au-delà de la dimension environnementale, présentera des parcours de découverte pour les enfants et adultes permettant d'être le « pendant » de la mer et des loisirs qui lui sont directement liés,
- Valorisation du cadre patrimonial. La protection et la mise en valeur du patrimoine constitueront également le cadre d'une valorisation touristique.
- Amélioration de la desserte de la ville favorisant la diversification des déplacements, notamment les liaisons douces accompagnant le principe de Découverte de la ville et des ses atouts (aménagement du boulevard de Saint-Nazaire...),
- Préservation de la qualité des plages.

**Conforter l'activité commerciale**

*Les pôles de quartier seront à renforcer par le biais d'une activité commerciale complémentaire et diversifiée, la valorisation du boulevard de la République comme lien privilégié entre le port, la mer et le Parc paysager, permettra de conforter sa fréquentation et son animation.*

*Par ailleurs, le marché bi-hebdomadaire participe à l'animation et au dynamisme économique local. Pour garantir sa pérennité, des possibilités de stationnement à proximité du site seront proposées en plus de celles déjà réalisées.*

**Préserver une activité agricole sur le territoire communal**

*L'économie de Pornichet est une économie typique de littoral : Les services aux particuliers et aux commerces sont fortement développés, alors que l'agriculture peine à maintenir sa place dans le tissu économique local. Le mitage des zones agricoles participe également à ce phénomène.*

*L'activité agricole devra être soutenue :*

- par la préservation de Zones Agricoles Durables
- par la mise en place d'outil foncier permettant de conserver les terres à l'activité agricole.

**AVAP**

L'AVAP permet des aménagements liés à la desserte et à la découverte de la ville, des espaces naturels (bords de mer...) et des espaces publics inventoriés et destinés à être mis en valeur et aménagés dans le respect de leur esprit d'origine.

**PLU****AVAP****AXE 4 du PADD :  
Améliorer le cadre de vie des habitants**

*Pornichet a pour ambition d'être une Ville balnéaire touristique, bénéficiant d'une attractivité en saison et hors saison. Pornichet est aussi un pôle de vie, au quotidien, un cadre de vie pour une population qui se développe régulièrement et dont le rythme de croissance projeté de 1,2% par an.*

**Renforcer le parc d'équipements**

*Cette croissance doit s'accompagner d'une adaptation de l'offre d'équipement à l'évolution quantitative de la population mais aussi à l'objectif d'attirer une population active. L'offre d'équipements est tout à la fois une réponse aux besoins et un facteur d'attractivité.*

*Les principaux axes d'action seront :*

- *Le développement de Maisons de quartier. Ces maisons seront le support d'une vie sociale renforçant la vie des quartiers mais aussi le lien entre les habitants et leur Ville.*
- *La création d'une Maison de retraite permettant le maintien sur la commune des personnes dépendantes.*
- *Le développement des Equipements sportifs. Ce développement vise à donner une offre complémentaire de plateaux sportifs aux abords du Parc Paysager. L'aménagement de circulations douces, d'un parcours de santé dans le parc paysager, permettra l'exercice du « sport loisirs ».*
- *La création d'une Micro-crèche. Accueillir de jeunes couples d'actifs nécessite de mettre en oeuvre des modes adaptés de prise en charge des enfants en bas âges.*
- *La mise en place d'un Pôle scolaire unique en centre ville. Ce pôle unique associera les fonctions des écoles Les Ramiers et Gambetta. Il vise à améliorer la qualité des services offerts aux parents et aux enfants en limitant les déplacements.*
- *La transformation du pôle Flammarion-Gambetta en maison des associations.*

**Favoriser une mobilité durable et équilibrée sur le territoire de la commune**

*Les déplacements doux présentent indéniablement un intérêt en termes de loisirs et de découverte de la Commune, ils peuvent donc être considérés comme un élément de réponse aux enjeux du développement touristique local. Ces circulations sont aussi le support d'un paysage urbain et de liens sociaux participant à la qualité de vie au quotidien.*

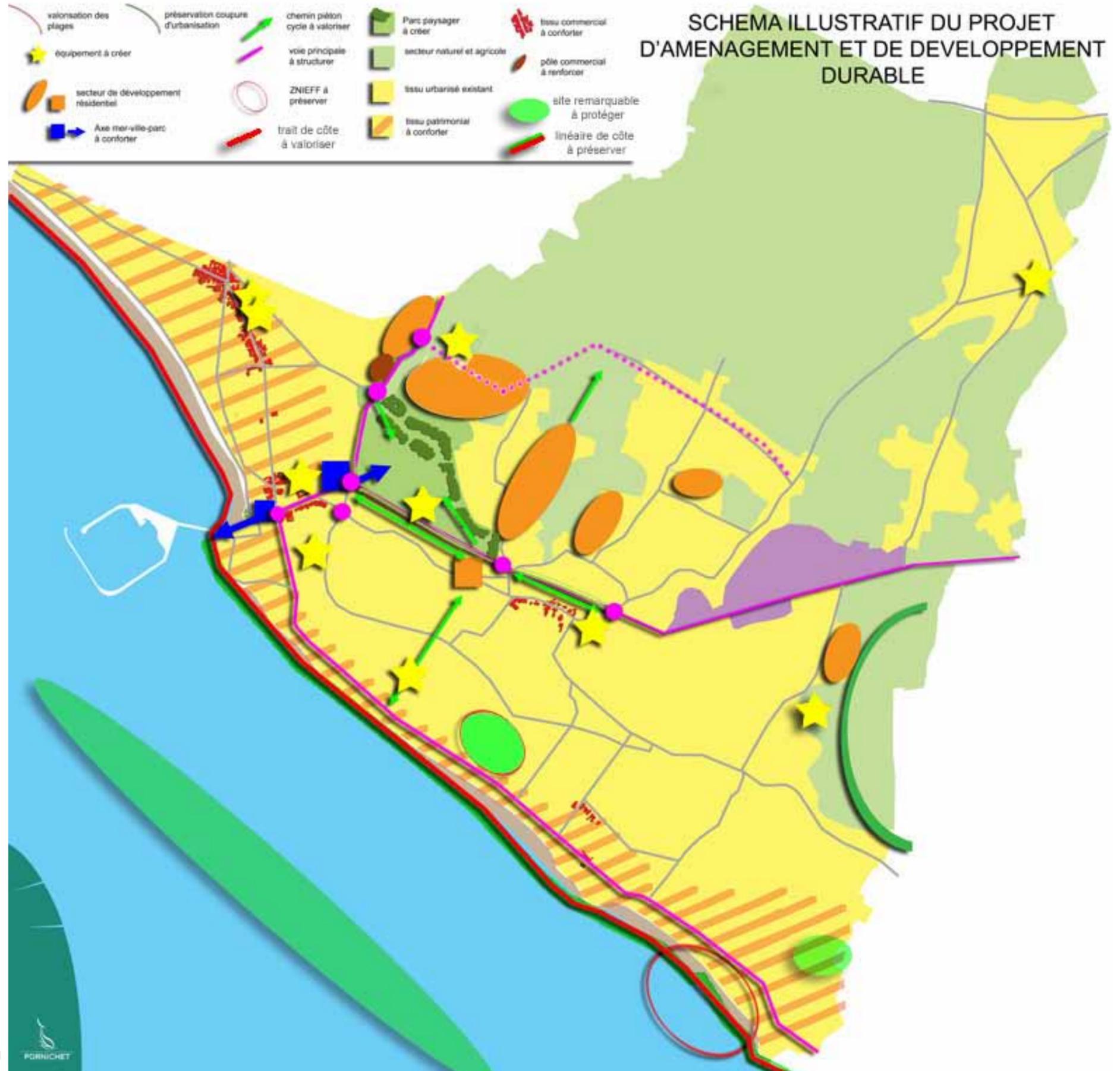
*Afin de développer ce type de déplacement, les axes majeurs seront réaménagés pour accueillir le piéton et les deux roues. Ainsi le Boulevard de Saint Nazaire, le Boulevard du Baulois et le Boulevard de la République seront revisités pour un redéploiement des espaces publics en faveur des modes doux.*

*Dans le même esprit d'amélioration des conditions de déplacement, une des priorités sera d'assurer les aménagements nécessaires sur les espaces publics permettant aux handicapés de se déplacer et de profiter pleinement du cadre de vie de Pornichet.*

*Concernant la circulation automobile, les points d'entrée sur le réseau et les réseaux principaux irrigueront les voiries secondaires par l'intermédiaire de carrefours giratoires.*

*Quant au stationnement, la forme du tissu urbain ancien et la fréquentation importante en été expliquent la saturation des espaces pour stationner. Pour favoriser le stationnement les jours de marché, la place du 8 mai a été réorganisée et sera encore améliorée.*

L'AVAP permet ces aménagements liés à la vie quotidienne des habitants de Pornichet. Elle favorise notamment la réhabilitation des parties anciennes, et insiste sur la qualité nécessaire dans le réaménagement des espaces publics à traiter.



PADD source PLU

