

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
DES PAYS DE LA LOIRE

## COMMUNE DE PORNICHET

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

# SOMMAIRE GÉNÉRAL



PONANT  
Stratégies Urbaines

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

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 et 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 :**

- 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.

**Les documents graphiques :**

Ils font apparaître le périmètre de l'aire et établissent 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 la morphologie et aux dimensions des constructions.

# SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Introduction . . . . .	p 3
<b>I. DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL . . . . .</b>	<b>p 5</b>
1.1 Historique . . . . .	p 6
1.1.1 Les origines : du sable, des marais . . . . .	p 7
1.1.2 Le XIXe siècle : l'attrait du bord de mer . . . . .	p 12
1.1.3 Le XXe siècle : la ville balnéaire . . . . .	p 26
1.2 Caractéristiques paysagères . . . . .	p 37
1.3 Morphologie urbaine . . . . .	p 42
1.4 Typologie du bâti . . . . .	p 45
1.5 Servitudes et protections existantes . . . . .	p 66
1.6 Inventaire patrimonial . . . . .	p 68
<b>II. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL . . . . .</b>	<b>p 76</b>
2.1 Etat initial de l'environnement . . . . .	p 77
2.1.1 Contexte physique . . . . .	p 78
2.1.1a Géologie . . . . .	p 79
2.1.1b Topographie et Hydrologie . . . . .	p 80
2.1.1c Climat . . . . .	p 81
2.1.2 Milieux naturels et biodiversité . . . . .	p 82
2.1.2a Les protections environnementales . . . . .	p 83
2.1.2b SDAGE, SAGE et zones humides . . . . .	p 89
2.1.2c La faune et la flore . . . . .	p 91
2.2 Analyse du tissu bâti au regard du développement durable . . . . .	p 93
2.2.1 Le bâti existant dans son milieu . . . . .	p 94
2.2.1a Habitat traditionnel, généralités . . . . .	p 95
2.2.1b L'habitat traditionnel à Pornichet . . . . .	p 96
2.2.1c Bâti et qualités des matériaux . . . . .	p 97
2.2.2 Les objectifs et moyens d'économiser l'énergie . . . . .	p 98
2.2.2a Aménagement et développement durable . . . . .	p 99
2.2.2b L'architecture bioclimatique . . . . .	p 101
2.2.2c Les énergies renouvelables . . . . .	p 103
2.2.3 Les conséquences à Pornichet . . . . .	p 106
2.2.3a La rénovation thermique . . . . .	p 107
2.2.3b L'utilisation des énergies renouvelables . . . . .	p 108
Conclusion . . . . .	p 109
Bibliographie . . . . .	p 110

# SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Introduction . . . . .	p 3
<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

# SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

<b>A DISPOSITIONS GÉNÉRALES . . . . .</b>	<b>p 3</b>	<b>II LE FRONT DE MER . . . . .</b>	<b>p 31</b>
0.0 Champ d'application . . . . .	p 4	2.1 Généralités . . . . .	p 32
0.1 Nature juridique de l'AVAP. . . . .	p 4	2.1.1 Caractéristiques du secteur. . . . .	p 33
0.2 Contenu de l'AVAP. . . . .	p 4	2.1.2 Objectifs généraux de protection. . . . .	p 33
0.3 Effets de la servitude . . . . .	p 4	2.1.3 Principes à respecter. . . . .	p 33
0.4 Autorisations préalables. . . . .	p 5	2.2 Les Constructions neuves et extensions. . . . .	p 34
0.5 Inventaire patrimonial . . . . .	p 5	2.2.1 Hauteurs . . . . .	p 35
0.6 Les différents secteurs . . . . .	p 5	2.2.2 Constructions principales . . . . .	p 35
0.7 Prescriptions supplémentaires et adaptations nécessaires. . . . .	p 5	2.2.3 Façades commerciales. . . . .	p 36
		2.2.4 Bâtiments annexes et vérandas. . . . .	p 36
		2.2.5 Clôtures. . . . .	p 36
<b>B BÂTIS ET ESPACES PROTÉGÉS . . . . .</b>	<b>p 6</b>	<b>D PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE . . . . .</b>	<b>p 37</b>
1.1 Restauration du bâti existant. . . . .	p 8	<b>I OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX. . . . .</b>	<b>p 38</b>
1.1.1 Immeubles remarquables . . . . .	p 9	1.1 Principes de l'architecture bioclimatique . . . . .	p 39
1.1.2 Immeubles balnéaires de qualité . . . . .	p 10	1.2 Préservation des ressources et des milieux. . . . .	p 39
1.1.3 Immeubles traditionnels de qualité. . . . .	p 13	1.3 Biodiversité et bâti . . . . .	p 39
1.1.4 Immeubles modernes de qualité . . . . .	p 16	<b>II ECONOMIES D'ÉNERGIE. . . . .</b>	<b>p 40</b>
1.1.5 Immeubles de faible intérêt . . . . .	p 17	2.1 Doublage des façades . . . . .	p 41
1.1.6 Murs, murets et grilles à conserver . . . . .	p 17	2.2 Doublage des toitures . . . . .	p 41
1.1.7 Éléments remarquables. . . . .	p 17	2.3 Menuiseries. . . . .	p 41
1.2 Les Espaces libres . . . . .	p 18	<b>III ÉNERGIES RENOUVELABLES . . . . .</b>	<b>p 42</b>
1.2.1 Espaces publics remarquables. . . . .	p 19	3.1 Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques . . . . .	p 43
1.2.2 Espaces naturels remarquables . . . . .	p 19	3.2 Eoliennes . . . . .	p 43
1.2.3 Jardins remarquables et Espaces boisés. . . . .	p 19	3.3 Solaire passif . . . . .	p 43
1.2.4 Alignements d'arbres et arbres isolés à conserver. . . . .	p 19	3.4 Géothermie. . . . .	p 43
1.2.5 Autres espaces libres. . . . .	p 19	3.5 Pompes à chaleur. . . . .	p 43
<b>C CONSTRUCTIONS NEUVES SELON LES SECTEURS. . . . .</b>	<b>p 21</b>	<b>E ANNEXES. . . . .</b>	<b>p 44</b>
<b>I LE SECTEUR BALNÉAIRE . . . . .</b>	<b>p 22</b>	I Synthèse du règlement de l'AVAP. . . . .	p 45
1.1 Généralités . . . . .	p 23	II Lexique. . . . .	p 47
1.1.1 Caractéristiques du secteur. . . . .	p 24		
1.1.2 Objectifs généraux de protection. . . . .	p 24		
1.1.3 Principes à respecter. . . . .	p 24		
1.2 Les Constructions neuves et extensions. . . . .	p 25		
1.2.1 Hauteurs . . . . .	p 26		
1.2.2 Constructions principales . . . . .	p 26		
1.2.3 Façades commerciales. . . . .	p 27		
1.2.4 Bâtiments annexes et vérandas. . . . .	p 29		
1.2.5 Clôtures. . . . .	p 29		