

Mars 2014

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

Introduction p 3

O PRÉAMBULE p 4
AVAP, nature et contenup 5
Situation géographique
et administrative de la commune p 6

I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC. p 7

I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE p 9

I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE p 14

I.3. TABLEAU DE SYNTHÈSE. p 18

II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE p 20

II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP p 21
2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètrep 22
2.1.2 Les différents secteursp 23
2.1.2a Secteur Balnéairep 23
2.1.2b Front de Mer.p 24

II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE. p 25
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonialp 26
2.2.2 Règles liées aux différents secteurs.p 39

III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE. p 42

III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLEp 43
3.1.1 Considérations particulièresp 44
3.1.1a Bâti traditionnelp 44
3.1.1b Construction neuve.p 45
3.1.1c Espaces publicsp 46
3.1.1d Production d'énergies renouvelablesp 47
3.1.1e Préservation des ressources et des milieuxp 48
3.1.2 Prise en compte par l'AVAPp 49

III.2. COMPATIBILITE AVEC LE PADD p 50

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'Etier, 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.

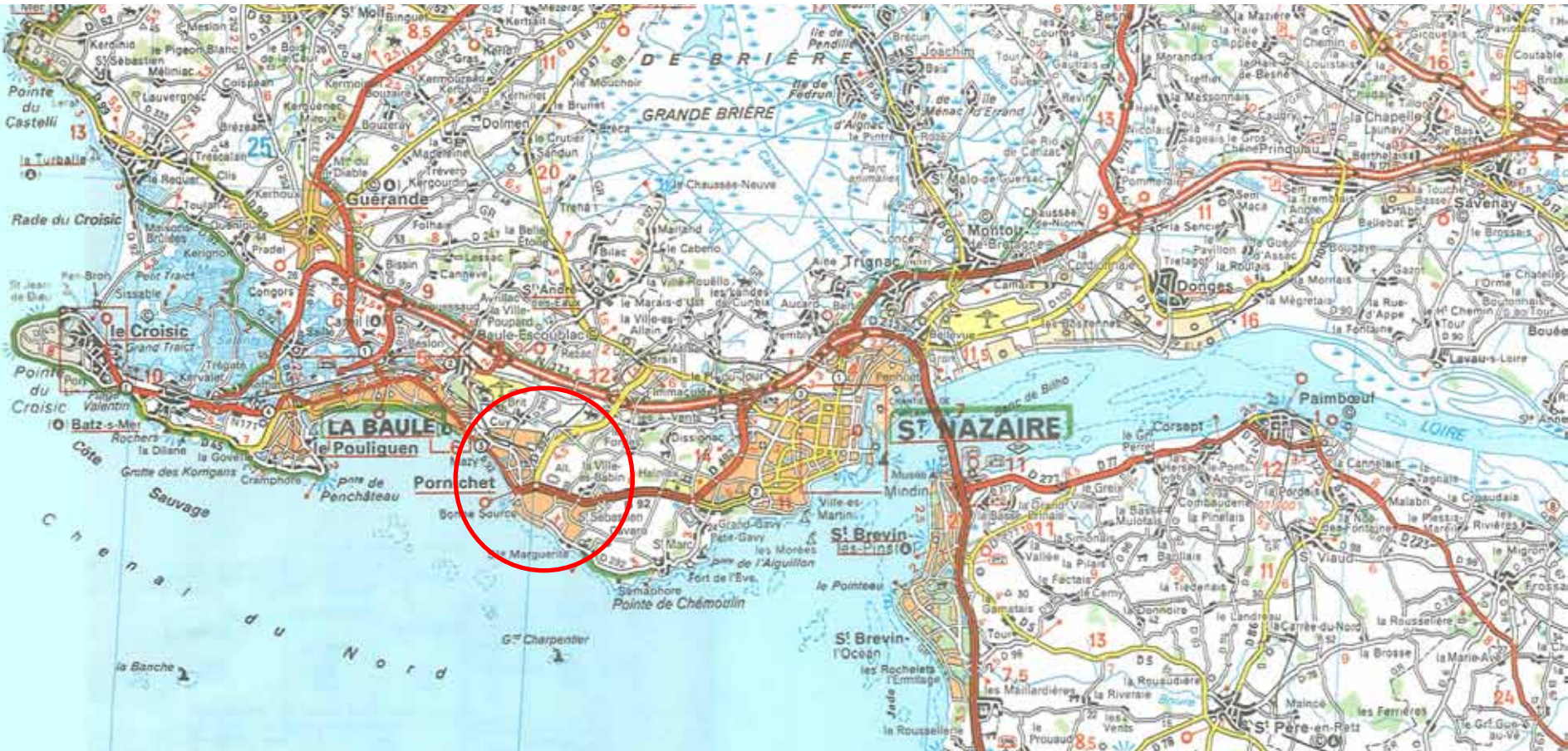
Situation géographique et administrative de la commune

- 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 en limite de la presqu'île guérandaise



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 est à la fois territoire très ancien en tant que lieu d'implantation humaine dès la Préhistoire et à l'époque Gallo-romaine, puis un port de transit pour le sel de Guérande, et à la fois commune très jeune (fondation en 1900) attirant, par son bord de mer, la grande bourgeoisie angevine et nantaise et consacrant progressivement son rôle de ville balnéaire, avec, comme pour les autres communes proches, l'arrivée du chemin de fer en 1879 (trois trains quotidiens pour Paris).

Les quartiers balnéaires de Mazy, Pornichet-les-Pins, La Pointe du Bé, Bonne-Source, Sainte-Marguerite et leurs nombreux types de villas, la plage et la côte rocheuse abritant des arrières de sous-bois définissent les particularités de ce territoire.

Le diagnostic environnemental, réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, montre l'importance du même territoire vis à vis des intérêts écologiques avec deux ZNIEFF de type 1, deux de type 2, plusieurs sites Natura 2000, ainsi qu'un site inscrit le long de la Côte rocheuse.

Le recensement des zones humides a défini les espaces environnementaux pour l'essentiel situés le long du littoral ou bien en partie nord, zone de bocage et subsistance de la liaison entre Pornichet et le marais de la Brière toute proche. Ces espaces naturels sont aussi identitaires que les éléments patrimoniaux et garant de la qualité de l'image du territoire.

Il convient donc aujourd'hui - outre l'isolation des bâtiments anciens (le plus souvent par l'intérieur en raison de leur caractère architectural marqué) et l'apport de dispositifs d'énergie renouvelable à condition qu'ils soient non vus de l'espace public - d'avoir une politique urbaine qui intègre les nouveaux projets dans une démarche d'approche environnementale.

I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE

Etat des lieux

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.



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



Les problématiques principales

Le patrimoine architectural et paysager de Pornichet soulève quelques problématiques :

- La protection d'un grand paysage côtier

Pornichet bénéficie d'un ensemble paysager diversifié où chaque élément contribue à l'unité d'ensemble. La partie la plus visible est la grande zone de côte, sensible mais protégée. Plus à l'arrière, le pays de bocage aujourd'hui encore assez bien préservé tend à disparaître progressivement.

- L'affirmation de la centralité

La commune s'est urbanisée de façon éparse et possède aujourd'hui plusieurs places. La notion de centre n'est pas toujours très lisible, d'autant plus que le "centre ancien" est un grand espace principalement dédié à la voiture.

- L'organisation des espaces publics

Le traitement des espaces publics est un domaine à améliorer sur la commune. En effet, les revêtements de sols sont de nature très variée et le mobilier urbain assez hétérogène.

De plus, la voiture est très présente y compris sur des espaces emblématiques comme la place du marché.

- Quelle évolution pour le front de mer?

Le front de mer pose lui aussi question et à plusieurs niveaux : la qualité de son architecture, la protection du patrimoine restant, le traitement des espaces publics, l'insertion des nouvelles constructions. Un vrai projet d'aménagement serait à mettre en place en liaison avec La Baule pour mettre en valeur le front de mer.

- La dégradation du bâti et le problème des clôtures

La mauvaise restauration de l'habitat est un problème qui touche assez largement la commune. C'est un facteur important de la banalisation de la ville. Les erreurs sont multiples et s'accumulant elles conduisent à enlaidir le paysage urbain.

Ces phénomènes de mauvaises restaurations et de banalisation touchent aussi les clôtures qui jouent un rôle essentiel dans la perception du paysage des rues.

- Extensions et nouvelles constructions

L'architecture contemporaine s'intègre plus ou moins bien au bâti ancien, qu'il s'agisse d'une extension ou de la création d'un bâtiment dans le tissu ancien. Ces événements nécessitent réflexion quant à l'implantation et au gabarit du projet.

- L'art du lotissement

La ville balnéaire de Pornichet a été fondée dès l'origine par la création de lotissements. Les nouveaux quartiers ont malheureusement souvent perdus les éléments qui faisaient la qualité de ces lieux : les aménagements des espaces publics, les clôtures de qualité, les plantations dans les parcelles qui contribuaient à l'ambiance urbaine. Ces quartiers sont aujourd'hui de faible densité et leur aspect mérite réflexion.



Un paysage exceptionnel de grande envergure



Rôle stratégique de l'ancien étier pour une nouvelle centralité



Encombrement des espaces publics



Comment préserver le patrimoine restant sur le front de mer?



Modification des façades et les devantures qui banalisent la ville



La multiplication des systèmes de clôtures



Comment se greffer sur l'habitat ancien...
PONANT Stratégies Urbaines



et s'insérer dans son tissu?



Les lotissements contemporains de qualité à Sainte-Marguerite

Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux

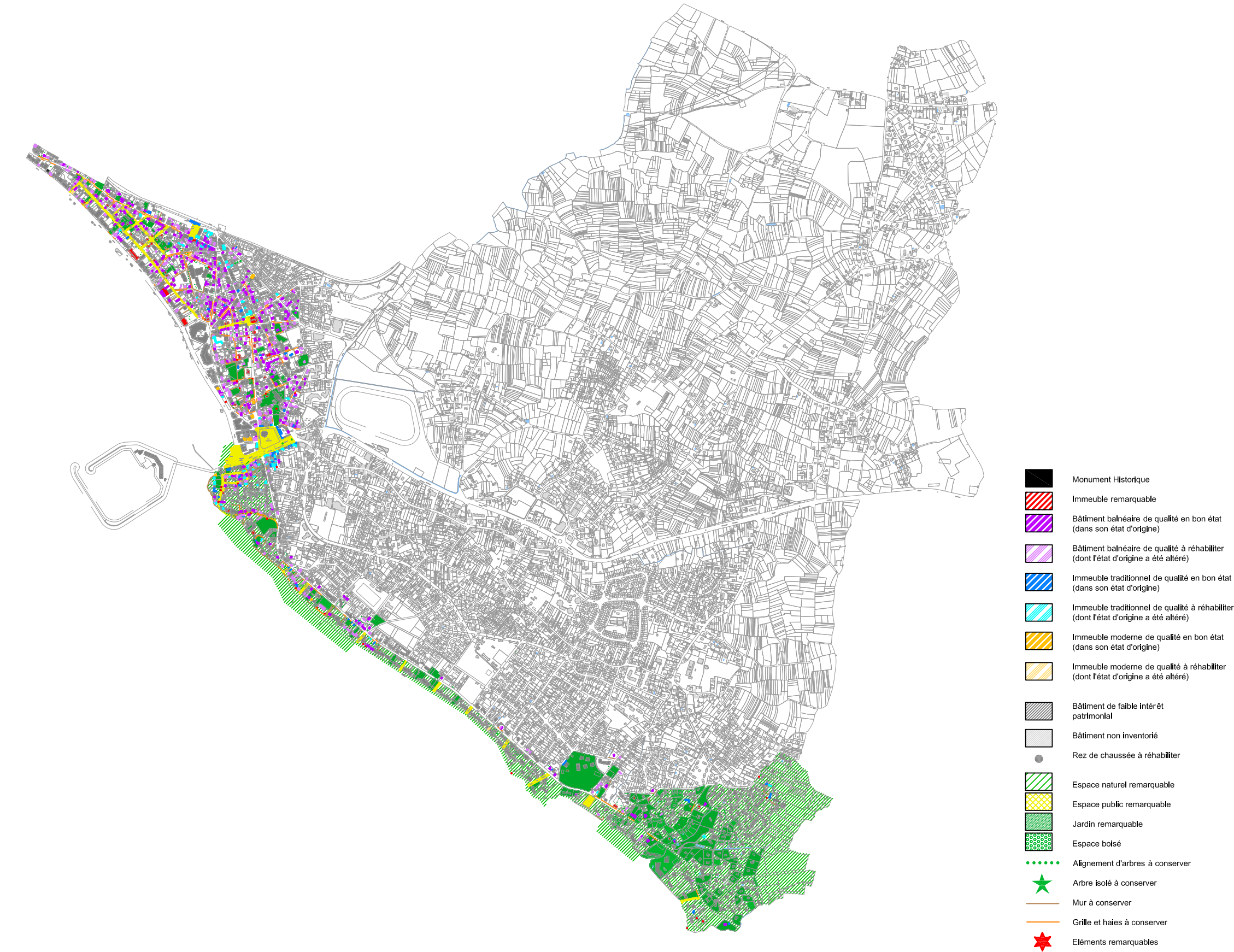
Le patrimoine très riche de la commune a fait l'objet d'un inventaire exhaustif permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

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



Elément remarquable



Espace naturel remarquable



Espace boisé à conserver



Alignement d'arbres



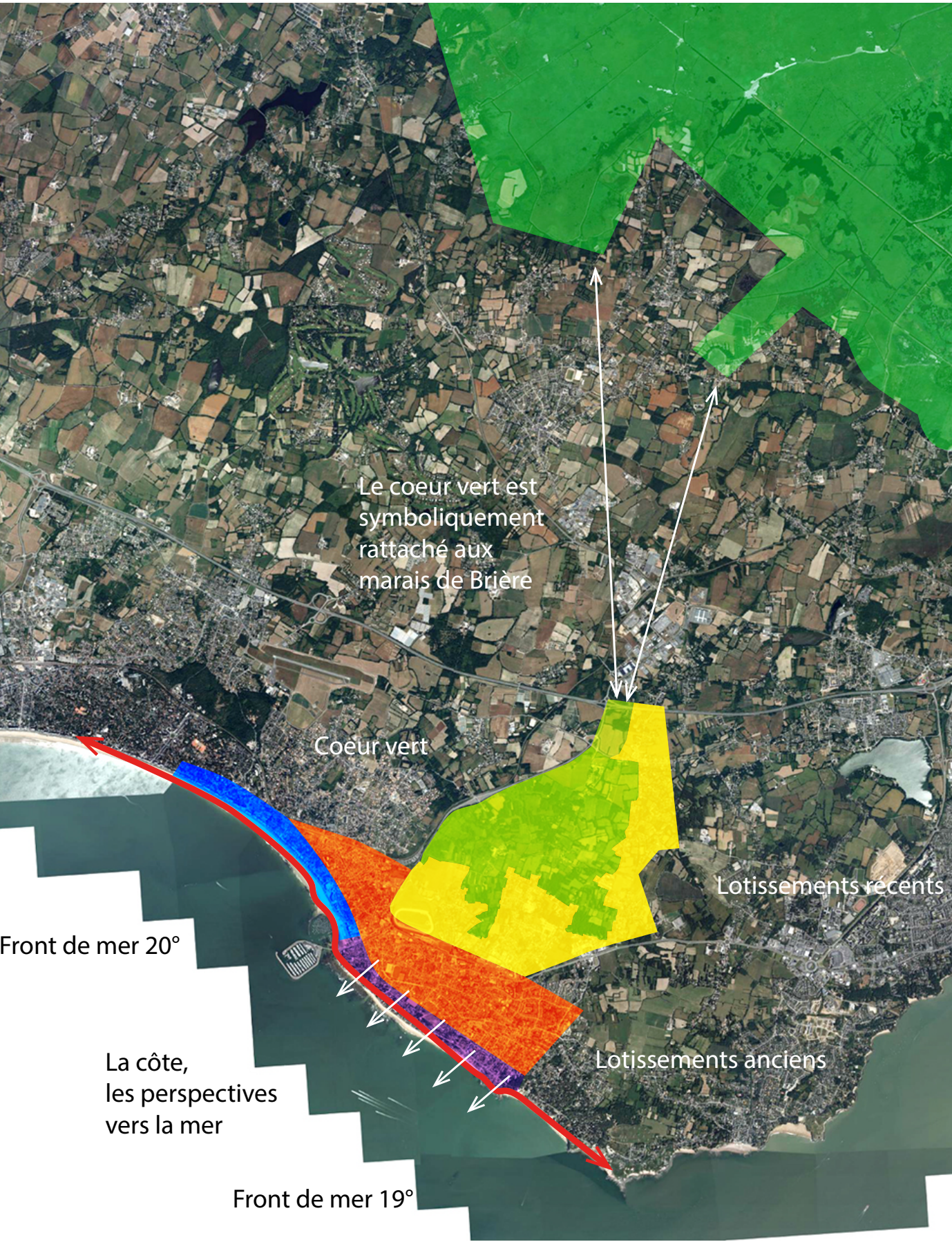
Arbre isolé



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 lié 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.

- Les enjeux paysagers sont les suivants :
- Conforter et valoriser les éléments de patrimoine paysager comme fondements du cadre de vie et de l'attractivité de Pornichet,
 - Préserver et valoriser les espaces naturels exceptionnels, les espaces non encore urbanisés, le patrimoine bâti et végétal,
 - Structurer et qualifier les espaces publics,
 - Préserver les vues sur le rivage et la mer.
 - Préserver le caractère végétal de la ville balnéaire



Le Coeur vert de Pornichet

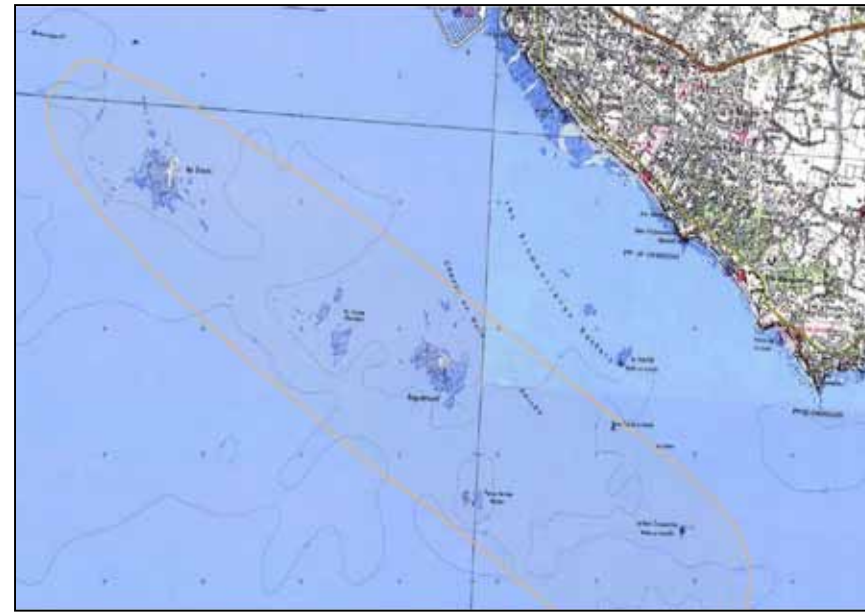
Enjeux environnementaux

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.

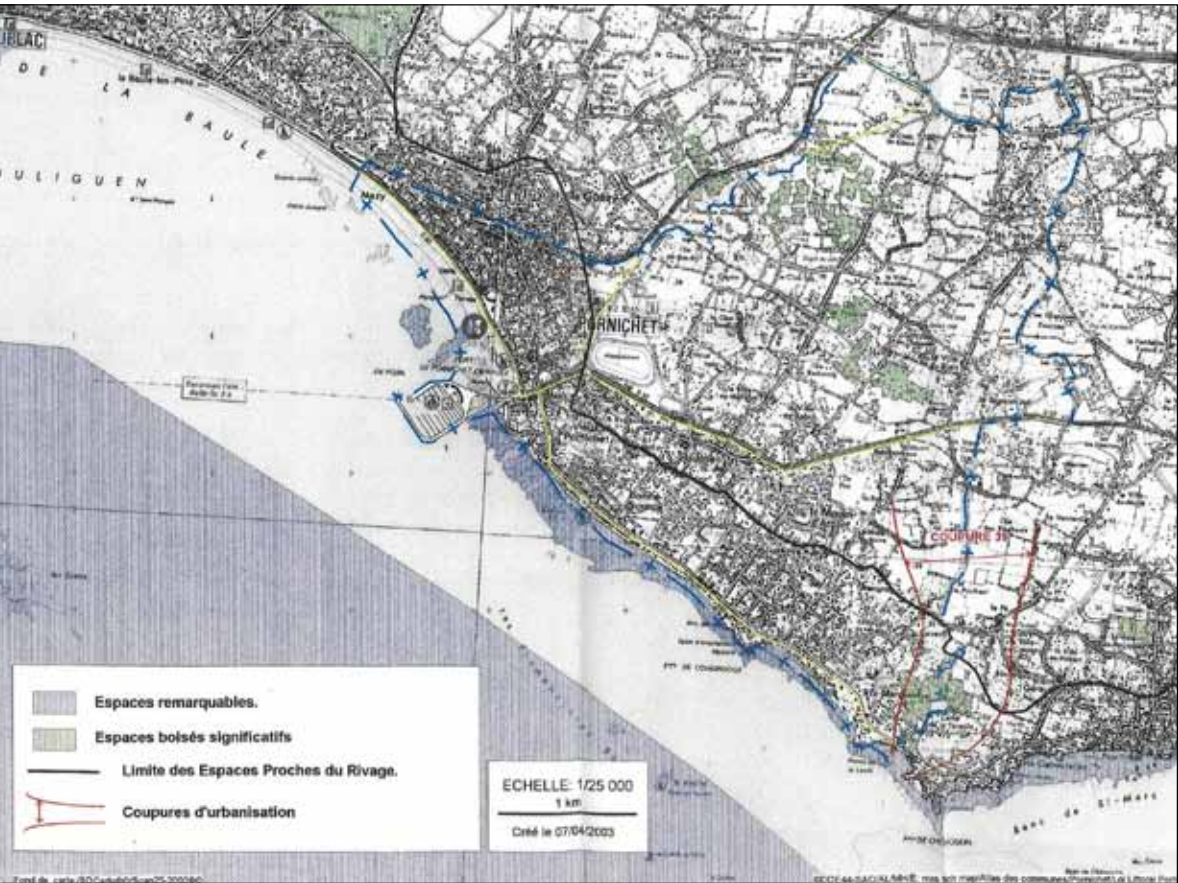
Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel d'intérêt européen et local,
- Préserver les espaces naturels identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire,
- Intégrer les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir dans une démarche d'approche environnementale.

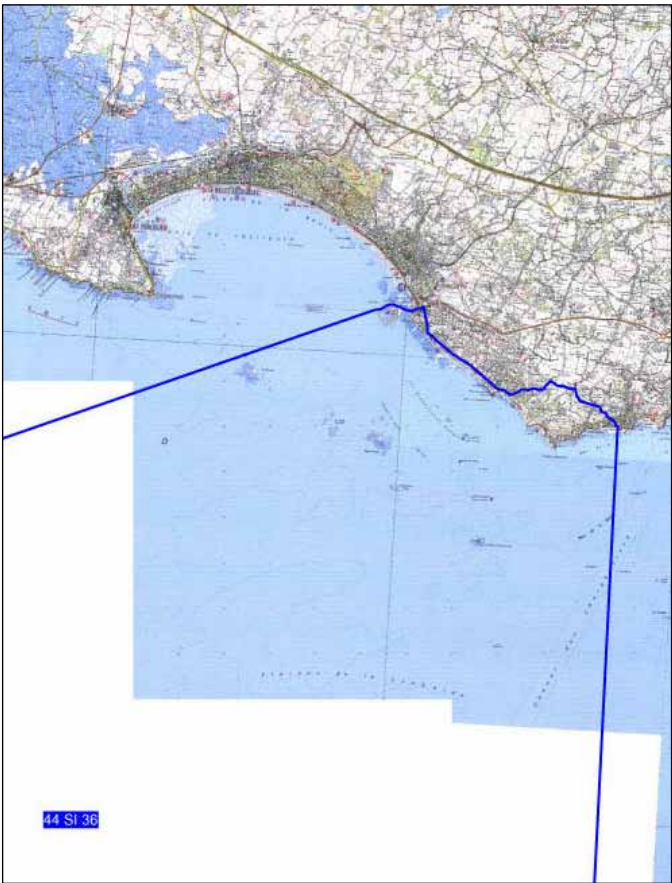


Les ZNIEFF





Application de la loi littoral



Le site inscrit

Les démarches de développement durable de la commune

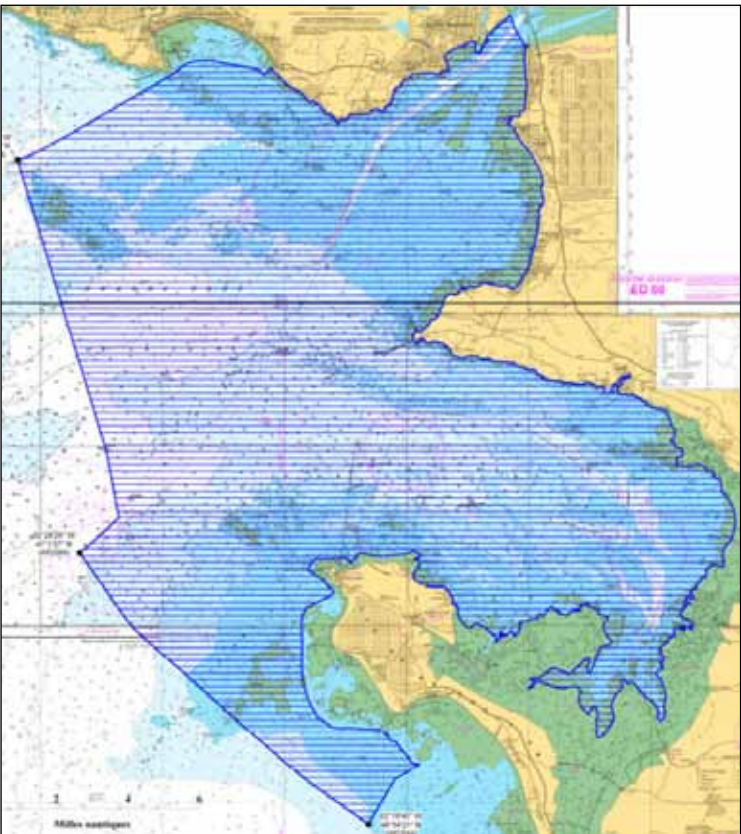
La commune est inscrite dans une démarche de développement durable à travers notamment une politique de l'arbre, un Agenda 21 en cours de réalisation et sa gestion des espaces verts qui lui vaut quatre fleurs au label des villes et villages fleuris.

Ainsi la politique d'aménagement de la ville, la gestion du patrimoine bâti, naturel, végétal et arboré, s'appuient sur les trois piliers qui définissent ce mode de développement : protection de l'environnement, équité sociale, efficacité économique. Tous les projets qu'ils soient d'entretien ou de conception se font avec une constante : les espaces verts doivent avoir une place prédominante dans les aménagements urbains.

Enfin, la commune a également lancé un grand projet de Parc Paysager au niveau de l'hippodrome. Ce dernier sera inauguré en juin 2013 et comprendra des parcours de santé, des systèmes de passerelles et de promenade sur pilotis, un arboretum. Mais ce parc a essentiellement une vocation pédagogique. Il a pour but la découverte des énergies renouvelables à travers la présence de trois tours à énergies (solaire, éolienne, et hydraulique).



Les ZPS



I.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE

Tableau de synthèse : Approche architecturale, patrimoniale et environnementale

1. Développement urbain et paysages 	La ville de Pornichet a protégé l'essentiel de son patrimoine naturel, en particulier les abords du littoral. Sur le plan bâti, les quartiers balnéaires sont avant tout des cités-jardins, dès l'origine d'assez faible densité, dont l'image est constitutive de celle de la Commune. Il conviendra donc d'opérer les densifications avec le plus grand soin.
2. Constructions neuves 	Les constructions neuves obéissent à deux grands registres, soit celui de l'architecture contemporaine pour laquelle les travaux permettant économies d'énergie et recherche d'énergie renouvelable sont à préconiser, soit celui de l'architecture balnéaire, qui obéit à un code de formes et de couleurs plus proche de celui de la restauration du bâti.
3. Réhabilitation du patrimoine existant  	Il existe deux grandes catégories de patrimoine : - les immeubles traditionnels (Monuments Historiques, immeubles remarquables, immeubles traditionnels de qualité, immeubles balnéaires de qualité, immeubles modernes de qualité) pour lesquels la règle est la protection stricte. En particulier, l'isolation par l'extérieur, les capteurs et installations techniques visibles de l'espace public, les éoliennes ne sont pas autorisées. - les immeubles de faibles intérêt patrimonial doivent avoir des projets permettant d'augmenter leur qualité architecturale et peuvent comporter la majorité des dispositifs techniques appropriés (les éoliennes ne sont pas autorisées).

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, ainsi que les espaces sensibles et d'intérêt paysager que sont la plage elle-même, la côte rocheuse et ses arrières de sous-bois.

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 :

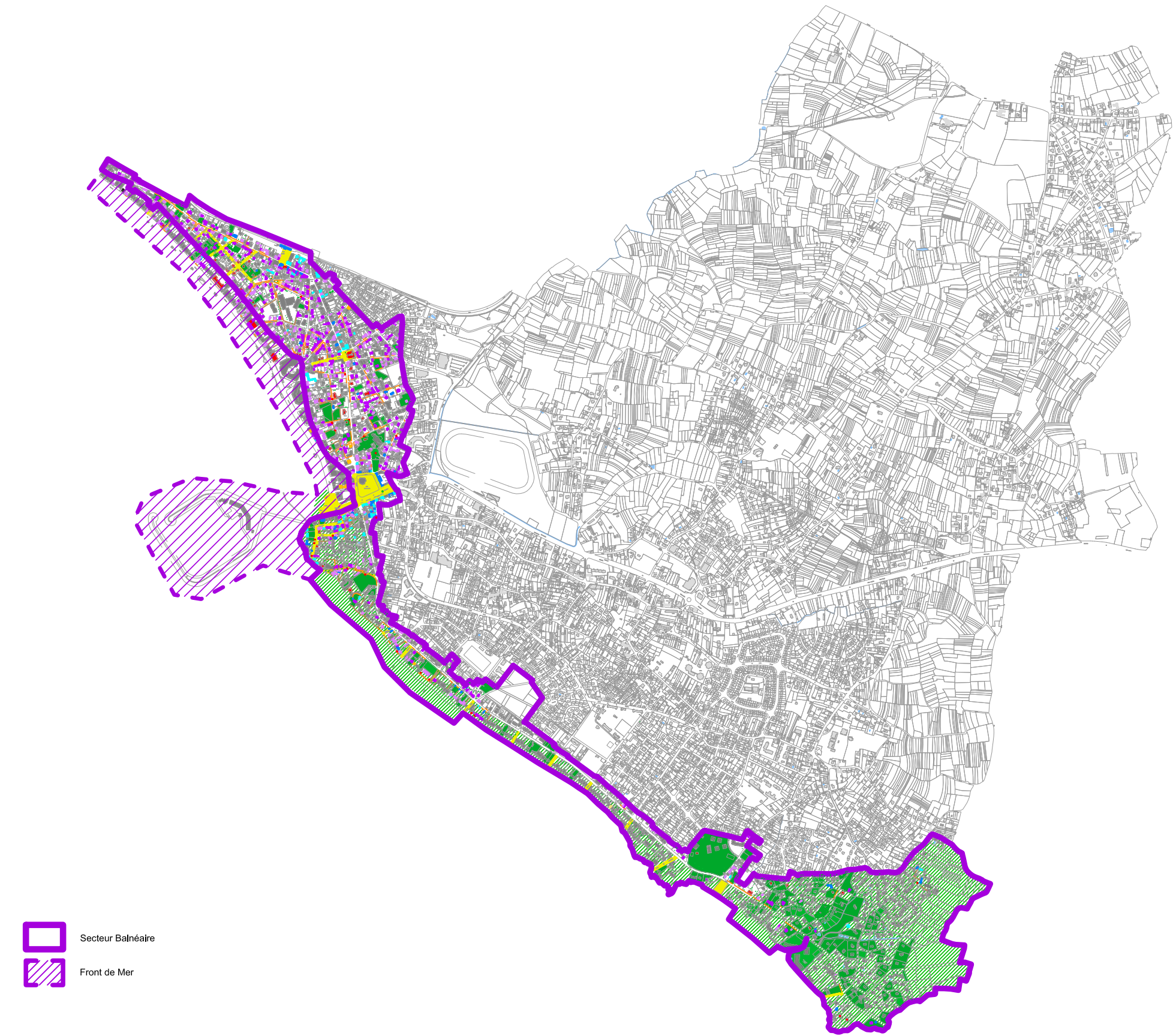
- Le Secteur Balnéaire
- Le Front de Mer

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.

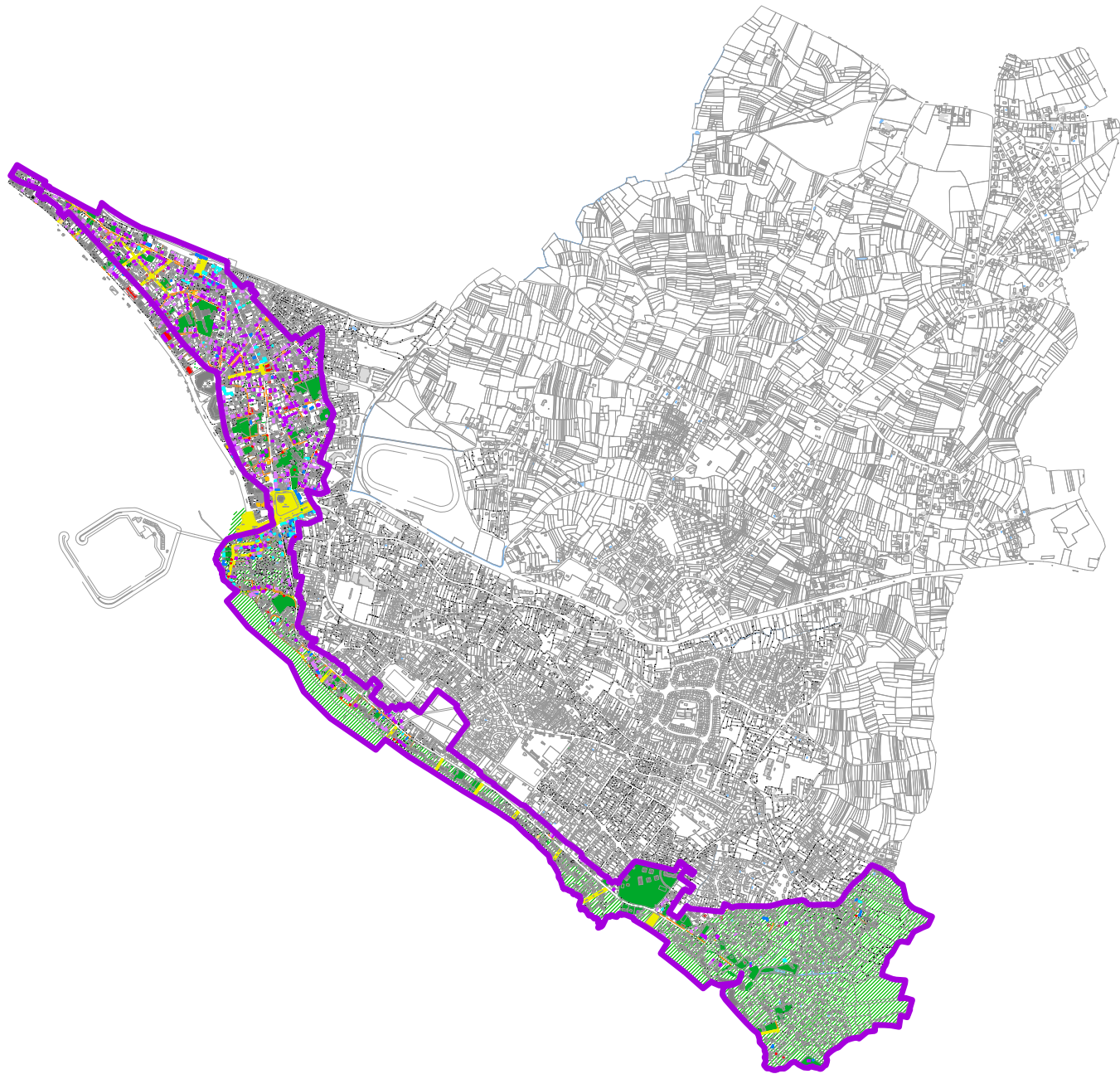
LE FRONT DE MER

Ce secteur concerne le front bâti face à la mer, en continuité du front de mer de La Baule, ainsi que le port détaché du rivage.



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.

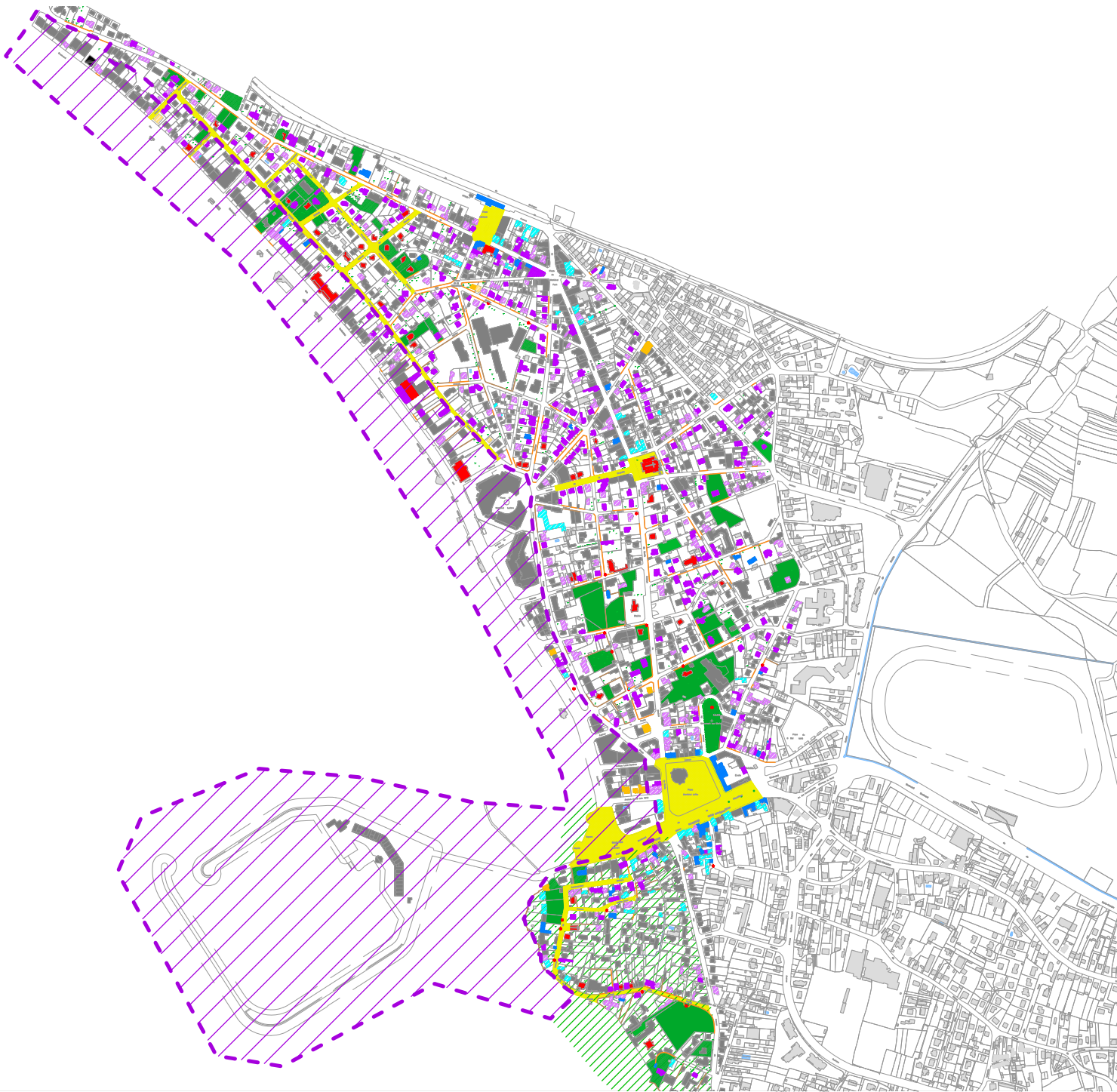
Les clôtures jouent notamment un rôle important dans la définition de l'espace public.

Pour ce secteur les objectifs de protection sont:

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



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.

Ce secteur englobe également le port de Pornichet, détaché du rivage et implanté en eau profonde à la fin des années 70. Ce dernier ne présente pas d'intérêt en tant que tel, mais il possède un fort impact paysager sur la commune et l'ensemble du rivage de la Côte.

- Pour ce secteur les objectifs de protection sont:
- Préserver et valoriser les vues sur et depuis 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

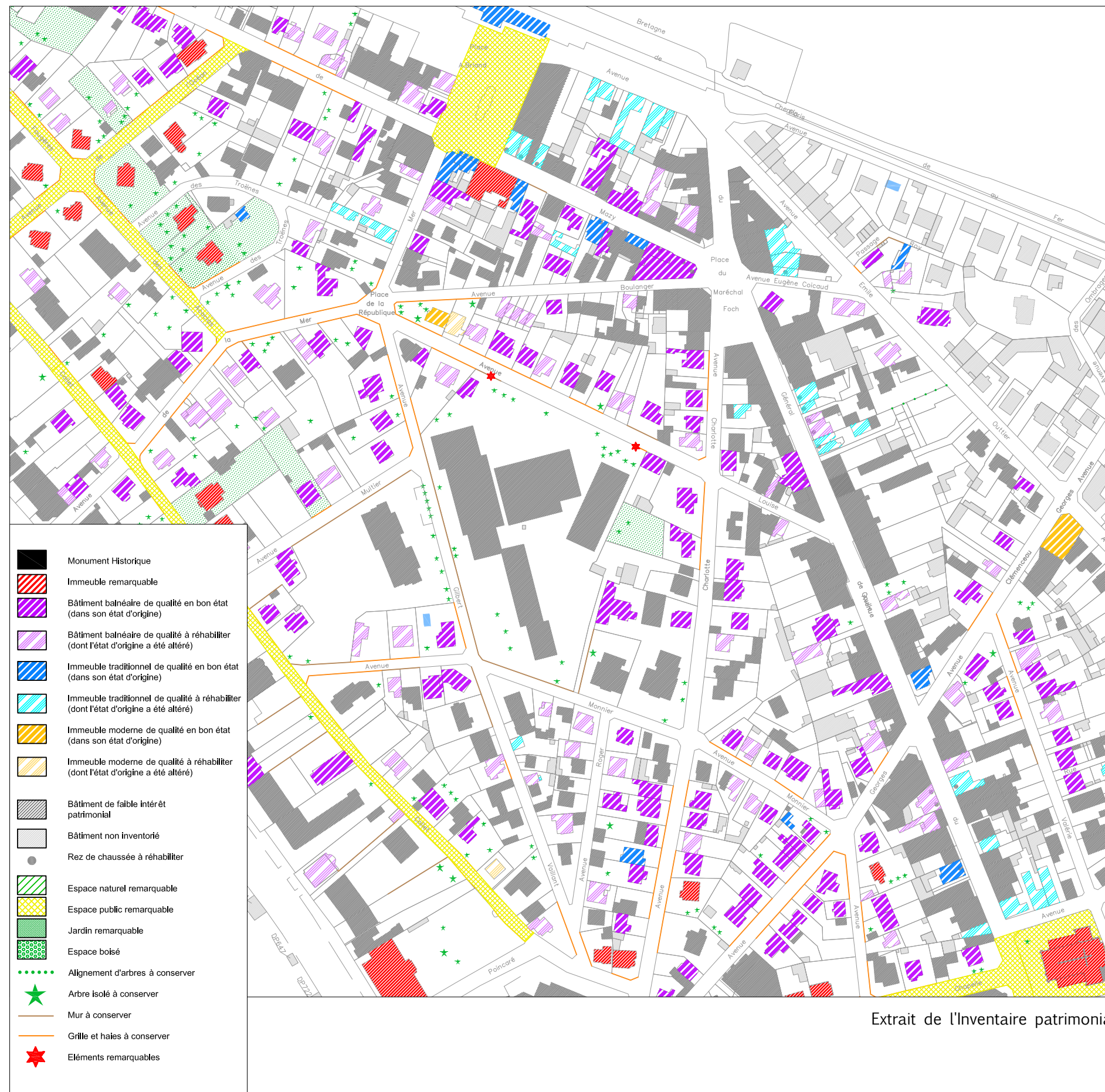
De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, un inventaire du bâti a été réalisé pour l'ensemble du territoire.

La classification évalue la valeur patrimoniale selon plusieurs niveaux :

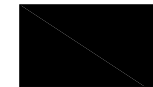
- Les Monuments Historiques
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles balnéaires de qualité
- Les immeubles traditionnels de qualité
- Les immeubles modernes de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les espaces publics remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les jardins remarquables
- 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».



Extrait de l'Inventaire patrimonial



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 :

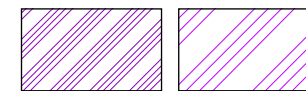
- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

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 dans la mesure où celle-ci est respectueuse 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 sont interdites, sauf cas particulier.



LES IMMEUBLES BALNÉAIRES DE QUALITÉ

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

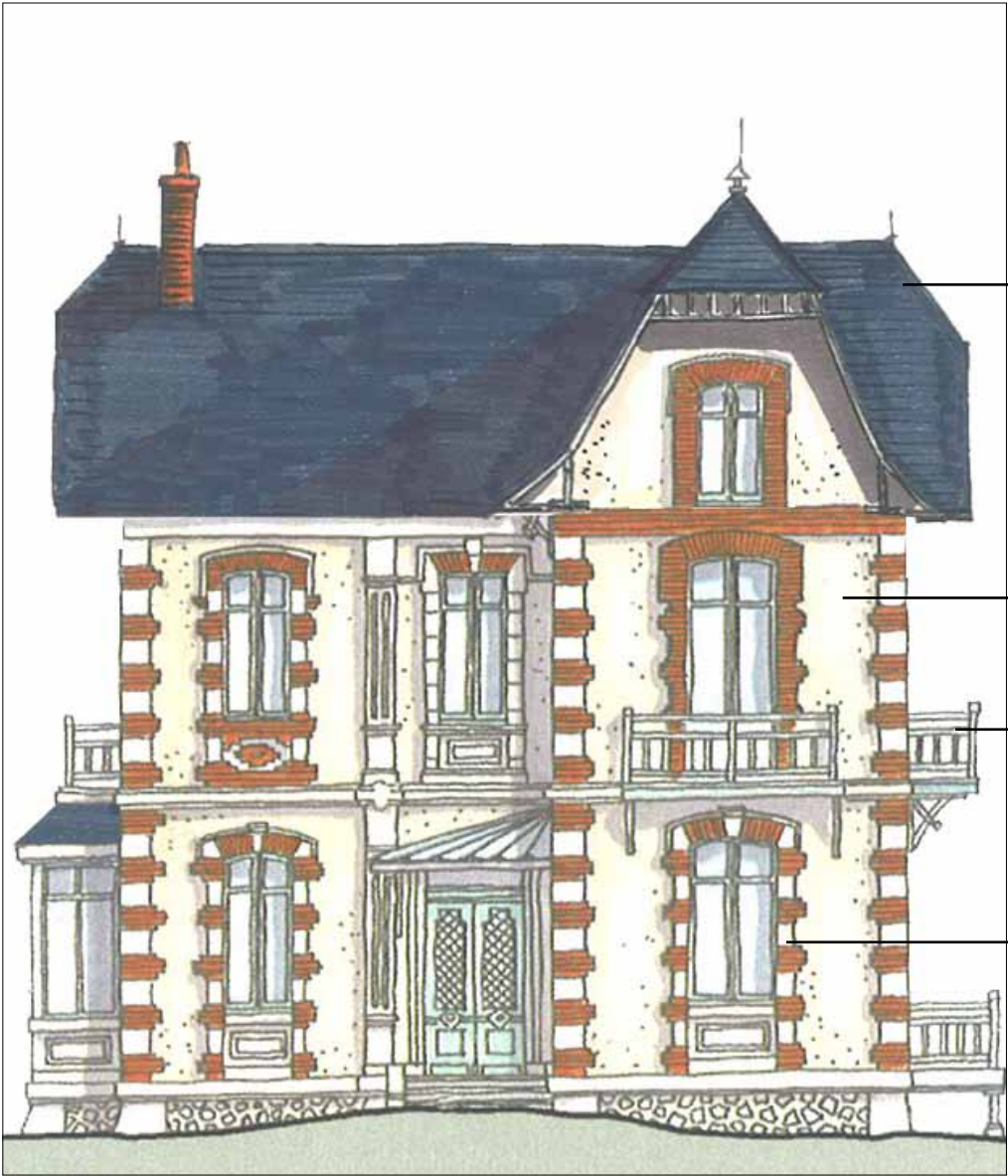


- Extensions qui rendent illisibles les éléments de décor de la villa (avancé de toit, balcon...)
- Enduit ciment rigide
- Dissimulation des encadrements des baies
- Volets roulants
- Portillon PVC

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 dans la mesure où celle-ci est respectueuse 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 sont interdites, sauf cas particulier.



LES IMMEUBLES TRADITIONNELS DE QUALITÉ

Illustration de la réglementation

CE QU'IL FAUT ÉVITER

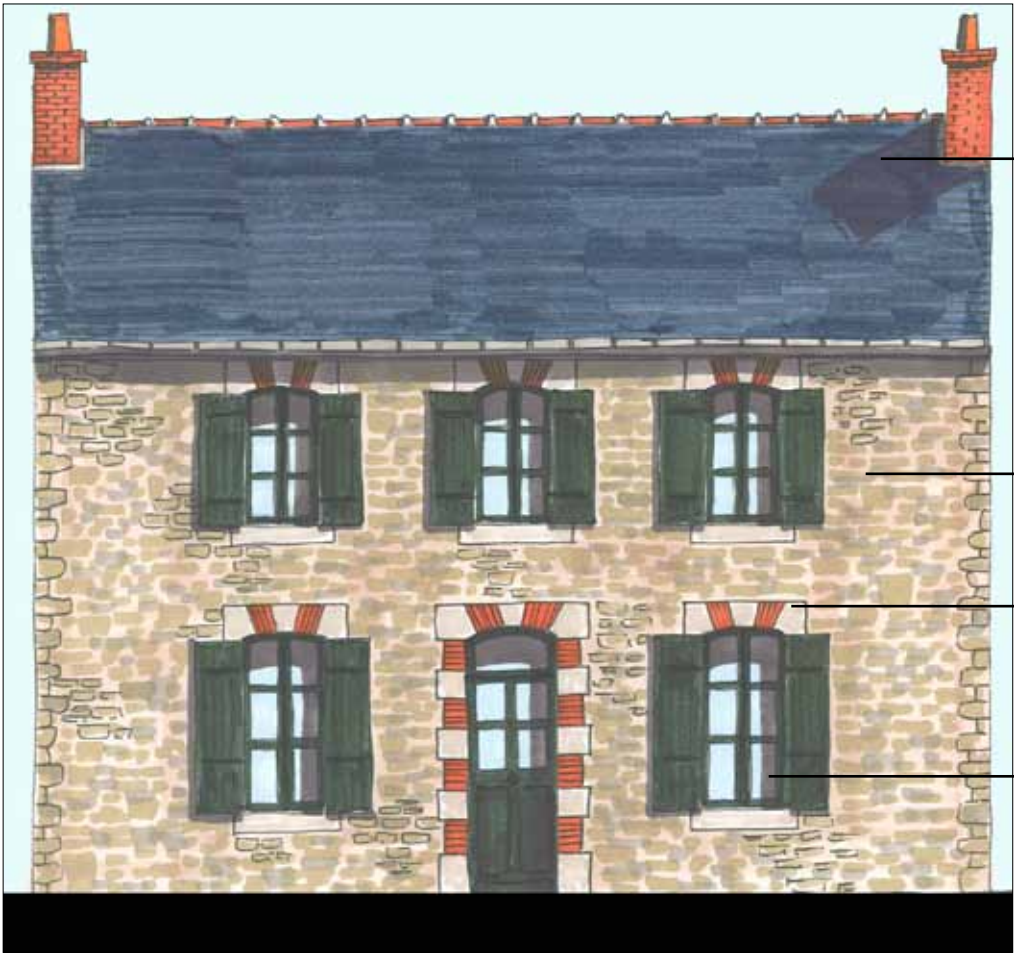


- Bardage plastique ou enduit ciment rigide
- Dissimulation des encadrements des baies Volets PVC
- Modification des proportions des baies

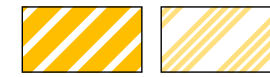
CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE



- 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



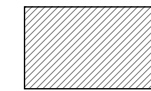
Ces immeubles ne sont pas très significatifs, du point de vue du patrimoine de la ville. Mais leur qualité architecturale propre justifie qu'une vigilance particulière soit apportée à tous travaux de restauration ou de modification.

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

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

Les extensions sont interdites, sauf cas particulier.





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.

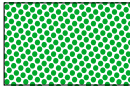
On les trouve aussi au niveau de la partie bocagère au nord de la commune.

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

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

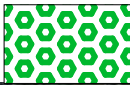
Le mobilier urbain sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

Les arbres de haute tige seront protégés.



JARDINS REMARQUABLES

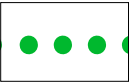
Ce sont des jardins remarquables par la qualité et la profusion des sujets végétaux présents dans ces lieux.
Ils accompagnent généralement de grandes propriétés de villas balnéaires et contribuent à l'ambiance urbaine de la commune.



ESPACES BOISÉS

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





LES ALIGNEMENTS D'ARBRES À CONSERVER

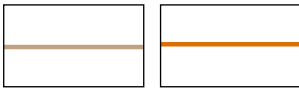
Certains éléments naturels isolés ont été repérés plus précisément dans les zones bâties (arbres isolés) ou sur les espaces publics (alignements d'arbres).

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 aux 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 structures imposantes

PRÉCONISATIONS



Architecture plus épurée en forme et en couleur

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 COMPATIBILITE 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 m² 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 réglemente 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

AVAP

**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, tha-lassothérapie, 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 complément- taire 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.

L'AVAP permet des aménagements liés à la desserte et à la découverte de la ville, des espaces naturels (bords de mer...) et des es- paces 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.

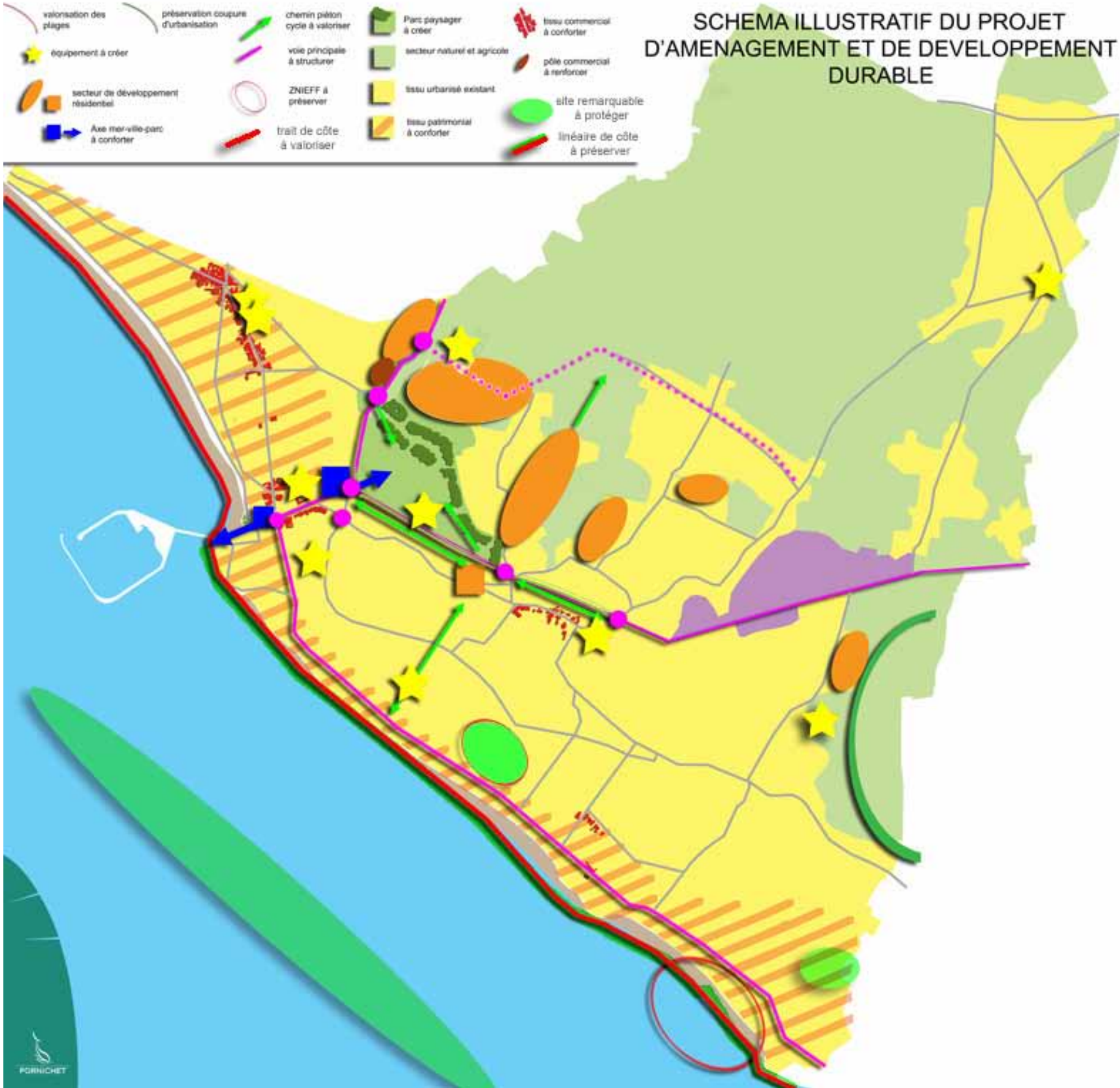
Afin de développer ce type de déplacement, les axes majeurs seront réaménagés pour accueillir le piéton et les deux roues. Ainsi le Boulevard de Saint Nazaire, le Boulevard du Baulois et le Boulevard de la République seront revisités pour un redéploiement des espaces publics en faveur des modes doux.

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